



Park + Pool an der Autobahnausfahrt

Förderung des bestehenden Angebots

Ausgangslage

Die Centralschweizerische Kraftwerke AG (CKW) betreibt auf der Parzelle Nr. 1070 eine Unterstation, welche unmittelbar neben dem Autobahnkreisel liegt und sich innerhalb der Landwirtschaftszone befindet. Diese ist für die Stromversorgung von zentraler Bedeutung und in der Langfristplanung der CKW als zwingend notwendig bezeichnet. Im Weiteren ist die Unterstation als dauerhaftes Baurecht ausgestaltet (Parzelle im Eigentum des Kantons Luzern). Ein alternativer Standort ist praktisch ausgeschlossen.

Da sich die Parzelle Nr. 1070 innerhalb der Landwirtschaftszone befindet, sind für allfällige Umbauarbeiten oder einen allfälligen Ersatz der Verteilstation aufwändige Bewilligungsverfahren erforderlich. Aus diesem Grund ist die CKW im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe der Gesamtrevision der Ortsplanung an die Stadt Sempach herantreten und stellte das Gesuch, die Unterstation in eine geeignete Bauzone zu überführen bzw. einzuzonen.

Im Weiteren besteht auf der Parzelle Nr. 1070 ein limitiertes und gut ausgelastetes Park + Pool Angebot mit ca. acht Parkplätzen. Pendler aus der Region parkieren ihr Fahrzeug und fahren in Fahrgemeinschaften weiter zu ihrem Arbeitsplatz, der sich grösstenteils im Raum Luzern befindet. Dieses Angebot soll gemäss Massnahmenblatt P3 «Park + Pool Autobahnzubringer» des Verkehrsrichtplans gefördert und bei Bedarf weiter ausgebaut werden.

Der Kanton Luzern als Grundeigentümer ist über das Vorhaben informiert und unterstützt eine Einzonung des Grundstücks.

Vorhaben

Die CKW hat aktuell keine Bauabsichten. Die Einzonung dient lediglich der planungsrechtlichen Sicherheit für potentielle Erneuerungen bzw. Erweiterungen.

Gemäss Verkehrsrichtplan ist es der Stadt hingegen ein Anliegen, die bereits bestehende Park + Pool-Anlage zu fördern bzw. bei Bedarf innerhalb der Parzelle Nr. 1070 weiter ausbauen zu können. Diesem Anliegen wird mit der Einzonung der entsprechenden Parzelle in die Zone für öffentliche Zwecke (öZ) Rechnung getragen.

Anpassung der Ortsplanung

Das Bau- und Zonenreglement bedarf aufgrund der neuen Zone für öffentliche Zwecke (öZ) einer Anpassung bzw. Ergänzung. Dazu wird Anhang 5 um die neue öZ «O» mit entsprechender Zweckbestimmung ergänzt.

Bislang galt für sämtliche Zonen für öffentliche Zwecke in Sempach die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II, weshalb diese direkt im entsprechenden BZR-Artikel geregelt war (Art. 12 BZR Abs. 3). Die zulässige Nutzung in der öZ «O» (Verteilstation Stromversorgung, Park + Pool) ist jedoch als mässig störend einzustufen, ausserdem grenzt das Areal an die Autobahn, weshalb die Zone der ES III zuzuordnen ist.

Mit der Einzonung einhergehend wird daher Art. 12 angepasst und die ES neu in Anhang 5 individuell pro Zone festgelegt. In diesem Zuge wurden auch die Festlegungen der ES für die bestehenden öZ «a» bis «n» nochmals überprüft und, sofern erforderlich, angepasst.



Legende

	Perimeter der Zonenplanänderung
verbindliche Planinhalte	
	ÖZ Zone für öffentliche Zwecke
	VZ Verkehrszone
	LW Landwirtschaftszone
Hinweise	
	R Reservezone Strategisches Arbeitsgebiet Honnrich
	ÜGA Übriges Gebiet A (Verkehrsfläche)
	H35 Hecke, Feld- und Ufergehölz mit Nr.

Planausschnitt Zonenplan (neuer Zustand) mit Legende

Impressum
Herausgeberin: Stadt Sempach, Stadtstrasse 8, 6204 Sempach
Bearbeitung: ecoptima ag, Bern



Teilrevision der Ortsplanung

Sempachs Zukunft gemeinsam gestalten

Gegenstand der Mitwirkung

Wie im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe zur Ortsplanungsrevision vorgemerkt, wurden parallel weitere Plananpassungen geprüft. Eine davon stellt die Prüfung einer Nutzungserweiterung im Gebiet «Seeland» dar, welche nun in einer nachgelagerten Teilrevision zur Mitwirkungsaufgabe gebracht wird. Ergänzt wird die Vorlage durch eine aufgrund Rückmeldungen im Mitwirkungsverfahren ausgelöste Einzonung eines überbauten Grundstücks bei der Autobahnausfahrt.

Auflage zur Einsichtnahme

Ort: Stadthaus Sempach
Stadtstrasse 8
6204 Sempach

Dauer: **2. Juli - 31. August 2020**

Zeit: Montag - Freitag
08.00 - 12.00 / 14.00 - 17.00 Uhr

Alle Mitwirkungsdokumente und weitere Informationen gibt es auch im Internet:
www.ortsplanungsempach.ch/aktuell

Sprechstunde

Im Rahmen der Mitwirkung findet eine Sprechstunde statt:

Ort: Stadthaus Sempach,
Stadtstrasse 8, 6204 Sempach

Datum: **Mittwoch, 19. August 2020**
18.30 - 20.00 Uhr

Während dieser Zeit stehen Mitglieder des Kernteams und des Stadtrats den Interessierten Red und Antwort. Eine Anmeldung per E-Mail unter ortsplanung@sempach.ch oder telefonisch (Tel. 041 462 52 50) ist erwünscht.

Mitwirkung

Aufgrund der weiterhin geltenden Massnahmen zur Eindämmung des neuen Coronavirus wird auf die Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung zur Teilrevision verzichtet.

Die Bevölkerung wird mit diesem Flyer sowie den ausführlichen Dokumenten, welche im Stadthaus aufliegen sowie im Internet bereitgestellt werden, über die Teilrevision informiert. Zudem wird eine Sprechstunde angeboten. Die Dauer der Mitwirkung wird von 30 auf 60 Tage ausgedehnt, auch weil sie sich über die Zeit der Sommerferien erstreckt.

Verfahren

Alle interessierten Personen und Kreise werden eingeladen, Anregungen zu unterbreiten und Stellungnahmen abzugeben. Diese sind bis am Montag, 31. August 2020 schriftlich an den **Stadtrat Sempach, Ortsplanungsrevision, Stadtstrasse 8, 6204 Sempach** zu richten. Über das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird der Stadtrat in geeigneter Form informieren.

Bemerkung: Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens können keine Einsprachen erhoben werden.

Die öffentliche Auflage und das damit verbundene Einspracheverfahren für die Gesamtrevision der Ortsplanung (inkl. dieser Teilrevision) erfolgt nach Bereinigung der Unterlagen aufgrund der Vorprüfung und der Mitwirkung voraussichtlich im Verlaufe des 4. Quartals 2020.

Wirken Sie mit!

Die Bevölkerung konnte vom 2. September bis 2. Dezember 2019 bei der Gesamtrevision der Ortsplanung mitwirken. Als Ergänzung dazu unterbreitet der Stadtrat der Bevölkerung die vorliegende Teilrevision, welche vom 2. Juli bis 31. August 2020 zur öffentlichen Mitwirkung aufliegt.

Dazu stellt der Stadtrat die folgenden Dokumente zur Diskussion:

- Teiländerung Bau- und Zonenreglement sowie Zonenplan «Seeland»
- Teiländerung Bau- und Zonenreglement sowie Zonenplan «Autobahnausfahrt»

Nun sind Sie als BürgerInnen und GrundeigentümerInnen am Zug. Nehmen Sie Stellung. Bringen Sie Ihre Anliegen ein.

- Formulieren Sie Ihre Unterstützung bzw. Ihre Änderungsvorschläge.

Dem Stadtrat ist Ihre Meinung wichtig.

Sie halten eine Zusammenfassung in der Hand. Diese gibt rasch einen Überblick über die geplanten Entwicklungen und deren Umsetzung in der Ortsplanung. Zusätzlich stehen Ihnen verschiedene Detailunterlagen unter www.ortsplanungsempach.ch zur Verfügung, insbesondere der detaillierte Planungsbericht zur Teilrevision sowie die der Planung zugrunde liegende Machbarkeitsstudie Seeland.

Wir hoffen auf eine breite Beteiligung im Rahmen der Mitwirkung und danken Ihnen für Ihr Interesse.

Stadtrat Sempach



Freizeit und Erholung im Seeland

Synergien nutzen

Ausgangslage

Die Schweizerische Lebensrettungs-Gesellschaft (SLRG) möchte, ergänzend zum im Campus Sursee realisierten nationalen Ausbildungszentrum «Pool», zukünftig ein nationales Sport- und Ausbildungszentrum «Rettungsschwimmen offene Gewässer» realisieren. Nach einer Evaluation hat sich der Standort Seeland klar durchgesetzt. In Zusammenarbeit mit dem TCS (Camping), welcher ebenfalls einen bedarfsgerechten Ausbau des bestehenden Angebots anstrebt, sowie der Korporation Sempach soll das Gebiet Seeland gesamthaft weiterentwickelt werden.

Nachdem erst gegen Sommer 2019 die Stossrichtung konkretisiert wurde, war eine Integration in die zu diesem Zeitpunkt kurz vor der Mitwirkung stehende Gesamtrevision nicht mehr möglich. Der Stadtrat hatte daher entschieden, die Planung im Rahmen eines parallel zur Vorprüfung der Ortsplanung laufenden Verfahrens fortzuführen mit dem Ziel, dieses zu einem späteren Zeitpunkt in die Ortsplanung zu integrieren.

In der Folge wurde die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt, welche die baulichen Anforderungen zur Erfüllung der diversen Bedürfnisse klären soll.

Zudem wurden in den vergangenen Jahren diverse Massnahmen gemäss Richtplan Seeland umgesetzt, wie etwa die Campingplatzerweiterung mit einhergehenden Renaturierungsmassnahmen. Diese durch die kantonalen Dienststellen im 2010 bewilligten Massnahmen wurden bisher jedoch noch nicht in die baurechtliche Grundordnung von Sempach überführt, was hiermit nachgeholt wird.

Generelle Nutzerbedürfnisse

Korporation

Das Seeland Sempach stellt ein beliebter Zielort für Freizeit und Erholung dar. Dieser hohen Nachfrage soll das Seeland auch in Zukunft gerecht werden. Unter anderem ist dazu eine Gruppenunterkunft geplant.

SLRG

Bedingt durch das neue Angebot seitens der SLRG im Seeland soll nördlich des Restaurants ein Ersatzneubau realisiert bzw. bestehende Bauten soweit angepasst werden, als dass die erforderlichen Räumlichkeiten darin erstellt werden können.

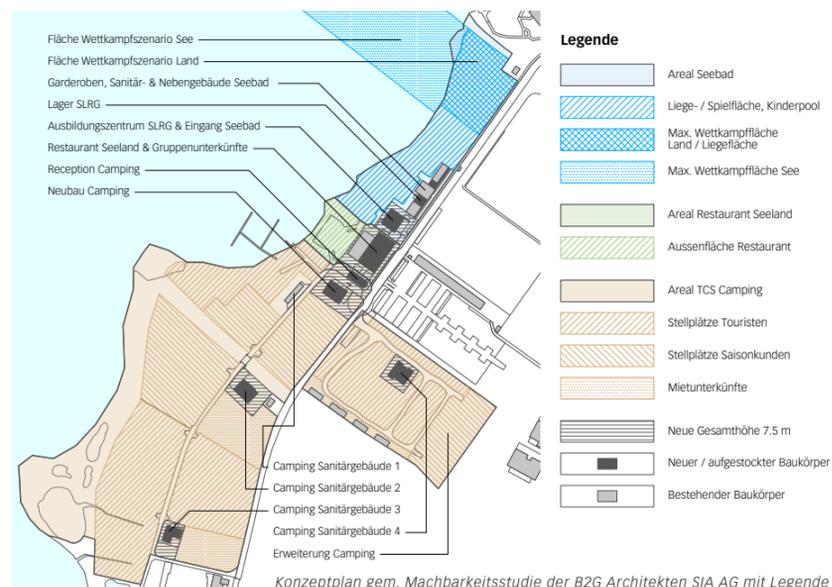
TCS

Um den stetig steigenden Kundenbedürfnissen gerecht zu werden ist ein Ausbau des «Glamping»- und Infrastruktur-Angebots vorgesehen. Durch diese Angebotserweiterung geht ein Verlust an Saisonplätzen einher, wobei dieser mittels Camping-Erweiterung Richtung Seesatz kompensiert werden soll.

Gesamtkonzept Machbarkeitsstudie

Das Gesamtkonzept der Machbarkeitsstudie sieht vor, auf dem Bestand der heutigen Infrastrukturbauten aufzubauen und die über Jahre entstandenen Gebäude zu einer Einheit zusammenzufassen. Im Bereich der bestehenden Bauten des Campings, des Restaurants sowie im südwestlichen Bereich des Seebads findet demnach eine Verdichtung statt. Entgegen der aktuellen Zonenordnung, welche für das Gebiet eine eingeschossige Bauweise vorsieht, werden die bestehenden Bauten bzw. Ersatzneubauten künftig teilweise zweigeschossig konzipiert. Dadurch können die heute bestehenden Grün- und Freiräume erhalten werden.

Des Weiteren soll das «Glamping»-Angebot auf dem TCS-Camping ausgebaut und die bestehenden Sanitärgebäude 2, 3 und 4 erweitert bzw. aufgestockt werden. Zusätzlich ist eine Camping-Erweiterung um 30 m in Richtung Seesatz vorgesehen.



Freizeit und Erholung im Seeland

Im Einklang mit Natur und Landschaft

Nutzungsintensivierung

Korporation

Von Seiten der Badi sowie des Restaurants ist keine Nutzungsintensivierung zu erwarten. Hingegen wird das bestehende Angebot um eine Gruppenunterkunft ausgebaut, wodurch zusätzlich rund 6'000 Übernachtungen pro Jahr verzeichnet werden können.

SLRG

Unter Vorbehalt ausserordentlicher Gegebenheiten werden voraussichtlich 2 - 4 Wettkämpfe pro Jahr durchgeführt. Die SLRG zeigt sich mit der Planung der Veranstaltungen sehr flexibel, wonach diese eher zu Beginn und Ende der Badesaison stattfinden werden.

Zusätzlich zu den Wettkämpfen sind Trainings und Kurse vorgesehen. Es wird von je 5 - 20 Trainings- bzw. Kurseinheiten (Tage) ausgegangen. Diese können über das ganze Jahr hinweg stattfinden.

Gesamthaft wird eine Zunahme von 1'000 - 1'500 Personen pro Jahr erwartet.

Camping

Nach neuem Konzept kann auf dem Areal des Campings, inklusive der geplanten Erweiterungsfläche, die Auslastung von heute 95'000 Übernachtungen auf neu ca. 103'000 Übernachtungen erhöht werden. Die Kapazität des Campings wird dadurch nicht wesentlich erhöht. Die Anzahl an Stellplätzen bleibt identisch.

Mobilität

Gesamthaft lässt sich festhalten, dass sich die Verkehrszunahme in Grenzen hält. Eine spürbare Mehrbelastung ist lediglich an vereinzelten Tagen, insbesondere während Grossanlässen oder Wettkämpfen von Seiten der SLRG zu erwarten.

Da sich die Auswirkungen auf den Verkehr aktuell auch aufgrund der Reduktion des Überlaufparkplatzes nur schwer

abschätzen lassen, wird zur Erteilung der entsprechenden Baubewilligung ein Mobilitätskonzept vorausgesetzt. In diesem gilt es den entstehenden Mehrverkehr, die Parkplatzsituation sowie weitere verkehrstechnische Belangen im Detail aufzuzeigen bzw. entsprechende Lösungen zu präsentieren.

Anpassung der Ortsplanung

Umzonung SF «r» in SF «t»

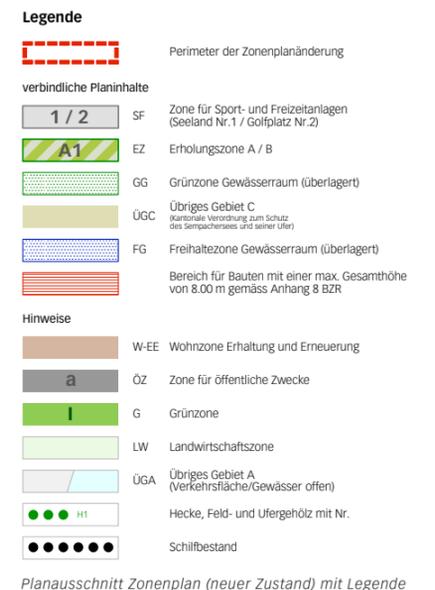
Die vorgesehene Erweiterung des Camping-Areals in Richtung Seesatz bedingt eine Umzonung der heutigen Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) «r; Sportanlagen, Sporthalle» in die SF «t; Campanganlage» (Verschiebung der Zonenunterteilung um 30 m). Der gemäss Richtplan Seeland vorgesehene Standort für eine Sporthalle bleibt unverändert bestehen.

Flächenabtausch EZ / ÜGC

Im Zuge der Revitalisierung des Seefeuers im Gebiet Seeland sowie den parallel dazu realisierten Massnahmen gemäss Richtplan «Seeland» wurde im Jahre 2010 eine Campingplatzerweiterung bewilligt. Die revitalisierten Flächen befinden sich jedoch teilweise noch innerhalb der Erholungszone bzw. Teilflächen des Campingareals ausserhalb der Bauzone. Mit einem Flächenabtausch werden die jeweiligen Flächen der richtigen Zonierung zugewiesen, wodurch sich die Bauzone um ca. 320 m² reduziert.

Bereiche mit Gesamthöhe 8.0 m

Aufgrund der vorgesehenen zweigeschossigen Bauweise werden im Gebiet Seeland (innerhalb der Erholungszone) drei Bereiche ausgeschieden, in welchen neu eine maximale Gesamthöhe von 8.0 m zulässig ist. Die Verträglichkeit soll im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens nachgewiesen werden.



Anpassung Gewässerraum

Der Gewässerraum (GWR) wird im Rahmen der parallel laufenden OP-Revision grund-eigentümergebunden festgelegt. Zur Sicherstellung der Weiterentwicklungsmöglichkeit des bestehenden Sanitärgebäudes 2 soll der GWR in diesem Bereich geringfügig angepasst werden. Der GWR wird im entsprechenden Abschnitt um ca. 4.0 m in Richtung Norden verschoben, dessen Breite bleibt insgesamt jedoch identisch.