

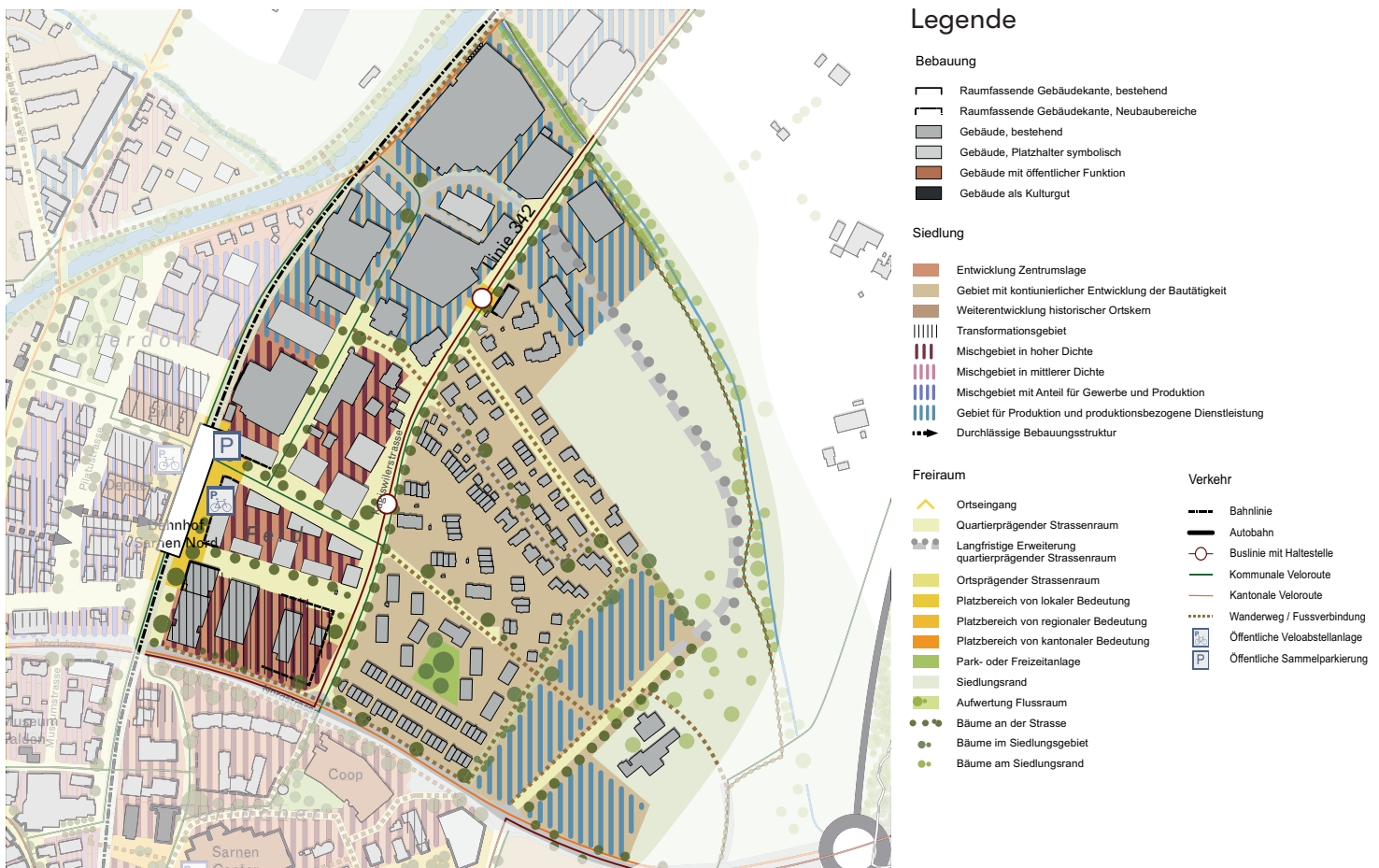
Quartierdialog

Sarnen Nord



Factsheet

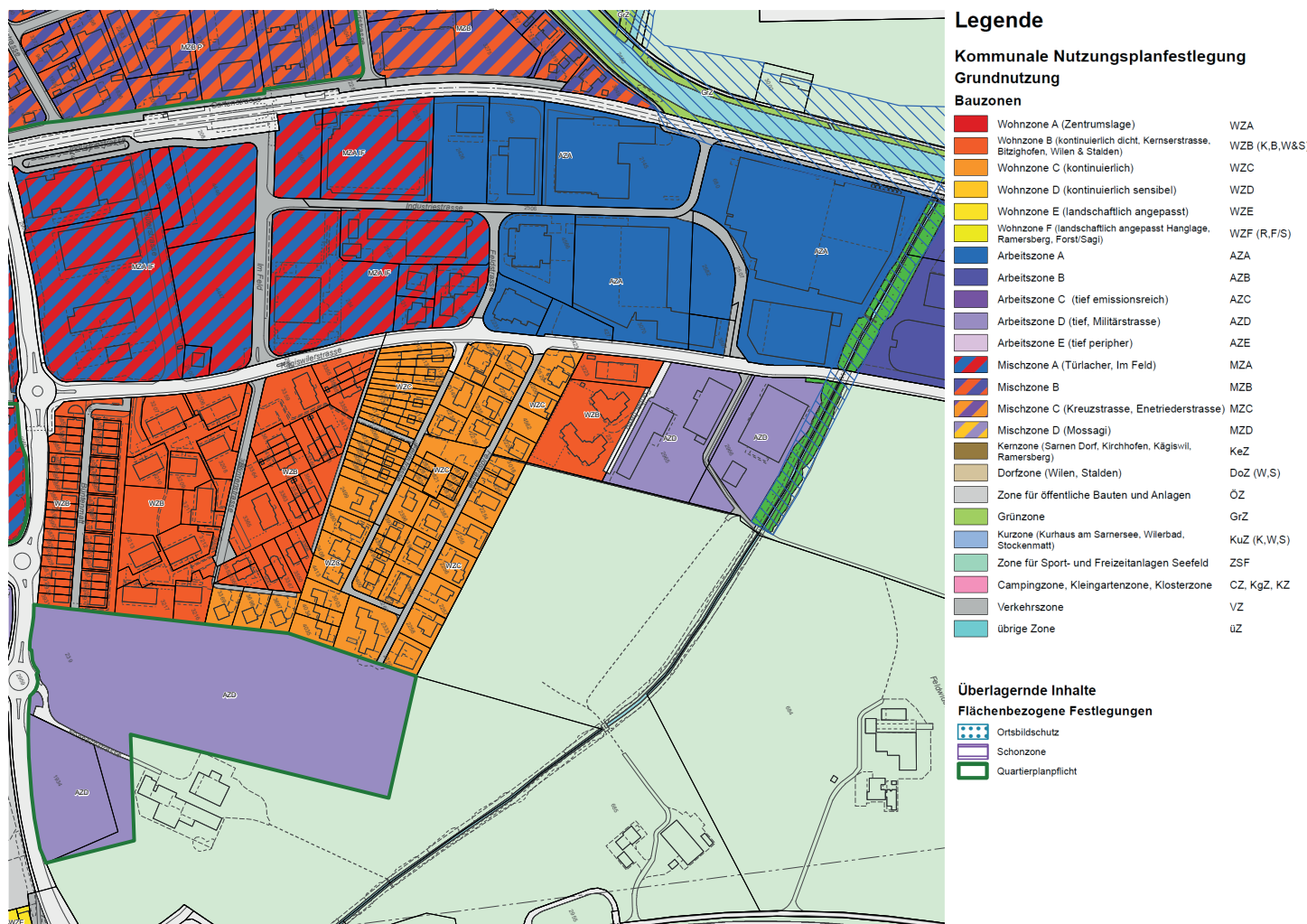
Auszug aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept REK Sarnen



Kernaussagen aus dem REK Sarnen für das Quartier

- Östlich der Bahn in erster Linie das Neubaugebiet «im Feld» als gemischtes Quartier mit relativ hohem Wohnanteil, einem vielseitigen Nutzungsangebot (überwiegend Dienstleistungen) in den grossen Bauvolumen an der Industriestrasse sowie einer baulichen Verdichtung und Erhöhung der Nutzungsintensität an der Kägiswilerstrasse. Ein angemessener Wohnanteil im Sinne der Entwicklung eines ganztägig und auch an Wochenenden belebten Quartiers ist erwünscht.
- Bei Bebauungen von Parzellen, auf denen heute ein hohes Freiraumpotenzial besteht, ist eine Entwicklung in Kombination mit grün- oder freiräumlichen Massnahmen anzustreben (bspw. Überbauung «Im Feld»).
- Mit der Entwicklung des Arbeitsschwerpunkts ist die innere Vernetzung und der Bezug zu den umliegenden Quartieren zu stärken.

Auszug aus dem Entwurf des künftigen Zonenplans



Einblick in den Entwurf des Bau- und Zonenreglements

Mischzone A Im Feld

- ¹ Die Arbeits- und Wohnzone A «Im Feld» bezweckt eine durchmischte und dichte Nutzung des zentral gelegenen Gebiets auf der östlichen Seite der S-Bahnhaltestelle Sarnen Nord. Im Teilgebiet Im Feld (Parzellen 233, 234, 2000, 4446, 4447, 4565) wird ein Gewerbeanteil von 30-60 % angestrebt. Im Teilgebiet Bünten (Parzellen 235, 4233) wird ein erhöhter Gewerbeanteil von mind. 50 % und im Teilgebiet Feldstrasse (Parzellen 241, 2351, 2522, 2980, 4421) von mind. 70 % angestrebt.
- ² Zulässig sind Bauten und Anlagen von nicht störenden bis mässig störenden produzierenden Betrieben sowie Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzungen. Verkaufsnutzungen über 500 m² sind im Teilgebiet Bünten zulässig, im Teilgebiet Im Feld im Rahmen des Fahrtenmodells gemäss Quartierplan möglich und im Teilgebiet Feldstrasse nicht zulässig. Gebäude mit ausschliesslicher Gewerbenutzung sind zulässig, wenn die Erdgeschossnutzungen und deren Inanspruchnahme der Umgebungsflächen in einem dicht genutzten Arbeits- und Wohnquartier verträglich sind. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- ³ Im Rahmen von Quartierplänen können Abweichungen von den Gebäudemassen und den Abstandsvorschriften bewilligt werden.
- ⁴ Das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 2351 kann bis zu einer Nutzfläche eines Geschosses für Wohnen umgenutzt werden. Ersatzneubauten mit Wohnnutzungen sind auf der Parzelle nicht zulässig.

- ⁵ Bauten und Anlagen sind gegenüber öffentlicher Strassenräume so zu gestalten und zu nutzen, dass qualitativ hochwertige Räume entstehen, die den Erfordernissen der Mischzone entsprechen. Entlang der die Haltestelle Sarnen Nord erschliessenden Strassen (heute Güterstrasse und Im Feld) sind überhohe Erdgeschosse (für Gewerbe) oder ein Hochparterre zu realisieren. Das Netz an Wegen für den Fuss- und Veloverkehr ist zu erhalten und weiter auszubauen, sodass attraktive Wege eine Grundstruktur bilden und das Quartier mit den angrenzenden Gebieten, insb. mit der S-Bahnhaltestelle Sarnen Nord, verbindet.
- ⁶ Für Beschäftigte wie auch für Bewohnende sind zweckmässig nutzbare und qualitativ gestaltetete Aufenthaltsflächen im Aussenraum anzubieten. Bei Innenentwicklungen ist der Verlust an Grünraum zu minimieren und durch eine funktionale und ökologische Aufwertung des Bestandes zu kompensieren. Es ist ein Freiflächenanteil von 30 % einzuhalten.
- ⁷ Es gelten die folgenden maximalen Gebäudemasse:
- | | |
|---------------------------|--------|
| Mindesthöhe: | 13 m |
| Gesamthöhe bei Flachdach: | 17,5 m |
| Traufs. Fassadenhöhe: | 15,5 m |
| Giebels. Fassadenhöhe: | 19 m |
| Gebäudelänge: | 54 m |
- Bestehende Gebäudelänge von mehr als 40 m dürfen um max. 10 % erweitert werden.
- ⁸ Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 5 m zzgl. Mehrlängenzuschlag und ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten. Der Gemeinderat kann unter Berücksichtigung privater Interessen und in Abwägung öffentlicher Interessen - insbesondere der Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG - grössere Gebäudeabstände einfordern.

Wohnzone B

- ¹ Die Zone ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung der Wohngebiete mit mittlerer bis hoher baulicher Dichte.
- ² Zulässig sind Wohnnutzungen. Nicht störende kleingewerbliche Dienstleistungsbetriebe sind in Gebäuden mit Wohnnutzungen zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- ³ Im Rahmen von Quartierplänen können nur Abweichungen von den Abstandsvorschriften bewilligt werden. Abweichungen von den Gebäudemassen können nicht bewilligt werden. Für die mit einer Quartierplanpflicht belegten Gebiete gelten zusätzlich die Vorgaben gemäss Anhang.
- ⁴ Die angestrebte Innenentwicklung soll möglichst unter Erhaltung der Quartierstrukturen mit Anbauten und Umstrukturierungen im Bestand stattfinden. Ergänzend zu den Bestimmungen von Art. xy BZR «Haushälterische Bodennutzung» sind Ersatzneubauten nur dann zulässig, wenn die Anzahl Raumnutzende gegenüber dem Bestand erhöht wird.
- ⁵ Es gelten die allgemeinen Eingliederungsvorschriften.
- ⁶ Der Bestand an Grünraum und Bepflanzung ist zu erhalten. Bei Innenentwicklungen ist der Verlust an Grünraum zu minimieren und durch eine funktionale und ökologische Aufwertung des Bestandes zu kompensieren. Es ist ein Freiflächenanteil von 60 % einzuhalten.
- ⁷ Es gelten die folgenden maximalen Gebäudemasse:
- | | |
|---------------------------|--------|
| Mindesthöhe: | 9,5 m |
| Gesamthöhe bei Flachdach: | 13,5 m |
| Traufs. Fassadenhöhe: | 12 m |
| Giebels. Fassadenhöhe: | 15,5 m |
| Gebäudelänge: | 30 m |
- ⁸ Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 4 m zzgl. Mehrlängenzuschlag und ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten.

Wohnzone C

- ¹ Die Zone ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung von Wohngebieten mit mittlerer baulicher Dichte, häufig in EFH-Typologie.
- ² Zulässig sind Wohnnutzungen. Nicht störende kleingewerbliche Dienstleistungsbetriebe sind in Gebäuden mit Wohnnutzungen zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- ³ Im Rahmen von Quartierplänen können keine Abweichungen von den Gebäudemassen und den Abstandsvorschriften bewilligt werden.
- ⁴ Die angestrebte Innenentwicklung soll möglichst unter Erhaltung der Quartierstrukturen mit Anbauten und Umstrukturierungen im Bestand stattfinden. Angestrebt wird jeweils eine zusätzliche Wohneinheit.
- ⁵ Es gelten die allgemeinen Eingliederungsvorschriften.
- ⁶ Der Bestand an Grünraum und Bepflanzung ist zu erhalten. Die Vorzonen zum Strassenraum sind so zu gestalten, dass der Straßenraum die Funktion als Treffpunkt und als Flächen für Aufenthalt und Spiel im Quartier wahrnehmen kann. Es ist ein Freiflächenanteil von 55 % einzuhalten.
- ⁷ Es gelten die folgenden maximalen Gebäudemasse:

Mindesthöhe:	-
Gesamthöhe bei Flachdach:	10 m
Traufs. Fassadenhöhe:	8,5 m
Giebels. Fassadenhöhe:	11,5 m
Gebäudelänge:	18 m

Bei horizontaler oder vertikaler Staffelung sowie unterschiedlicher Gestaltung ist eine Abweichung von 50 % von der Gebäudelänge möglich.
- ⁸ Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 4 m und ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten.

Arbeitszone A

- ¹ Die Arbeitszone A ermöglicht die Weiterentwicklung der dicht genutzten Industrie- und Gewerbeflächen im Gebiet Industriestrasse zu einem gut organisiert und gestalteten, zentralen Arbeitsgebiet in Sarnen.
- ² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht störende bis mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie Dienstleistungsnutzungen (betreffend Verkaufsnutzungen und Freizeiteinrichtungen siehe Art. xy BZR). Wohnnutzungen sind für betrieblich an den Standort gebundenes Personal sowie Betriebsinhaber erlaubt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- ³ Im Rahmen von Quartierplänen können Abweichungen von den Gebäudemassen und den Abstandsvorschriften bewilligt werden.
- ⁴ Im Gebiet wird eine Nachverdichtung und Erhöhung der Arbeitsplatzdichte angestrebt. Dazu werden Mindesthöhen eingeführt, die von Beginn an zu erreichen sind.
- ⁵ Innerhalb der festgelegten Verkehrsbaulinien entlang der Industrie- und Feldstrasse sind beidseitig auf privatem Grund Fussgängerbereiche anzubieten und für den Fussverkehr freizuhalten.
- ⁶ Für Beschäftigte sind zweckmässig nutzbare und qualitativ gestaltetete Aufenthaltsflächen im Aussenraum anzubieten. Der minimale Freiflächenanteil kann als grüne Insel für den Aufenthalt und den Regenwasserrückhalt ausgestaltet werden. Es ist ein Freiflächenanteil von 10 % einzuhalten.
- ⁷ Es gelten die folgenden maximalen Gebäudemasse:

Mindesthöhe:	14 m
Gesamthöhe bei Flachdach:	20 m
Traufs. Fassadenhöhe:	-
Giebels. Fassadenhöhe:	20 m

Gebäudelänge: Die maximale Gebäudelänge legt der Gemeinderat im Einzelfall, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Betriebs und in Abwägung öffentlicher Interesse, insbesondere der Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG, fest.
- ⁸ Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 5 m und ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten. Der Gemeinderat kann unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Betriebs und in Abwägung öffentlicher Interesse - insbesondere der Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG - grössere Gebäudeabstände festlegen.

Arbeitszone D

- ¹ Die Arbeitszone D ermöglicht diverse Arbeitsnutzungen mit mässig störenden Emissionen insbesondere am Siedlungsrand. Entsprechende Anforderungen werden an die Einpassung gestellt.
- ² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht störende bis mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe (betreffend Verkaufsnutzungen und Freizeiteinrichtungen siehe Art. xy BZR). Wohnnutzungen sind für betrieblich an den Standort gebundenes Personal sowie Betriebsinhaber erlaubt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- ³ Im Rahmen von Quartierplänen können keine Abweichungen von den Gebäudemassen und den Abstandsvorschriften bewilligt werden.
- ⁴ Im Gebiet wird eine Nachverdichtung der teilweise unternutzten Parzellen angestrebt. Dazu werden Mindesthöhen eingeführt, die von Beginn an zu erreichen sind. Zur Gewährleistung einer haushälterischen Bodennutzung sind Parkierungsanlagen ganz oder teilweise flächensparend unter, im oder auf dem Gebäude zu realisieren.
- ⁵ Eine bauliche Abstufung der Höhe zum Siedlungsrand hin ist erwünscht und ein sanft gestalteter Übergang zur Landschaft gefordert.
- ⁶ Für Beschäftigte sind zweckmässig nutzbare und qualitativ gestaltetete Aufenthaltsflächen im Aussenraum anzubieten. Es ist ein Freiflächenanteil von 10 % einzuhalten.
- ⁷ Es gelten die folgenden maximalen Gebäudemasse:

Mindesthöhe:	12 m
Gesamthöhe bei Flachdach:	16 m
Traufs. Fassadenhöhe:	-
Giebels. Fassadenhöhe:	16 m
Gebäuelänge:	50 m
- ⁸ Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 5 m und ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten. Der Gemeinderat kann unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Betriebs und in Abwägung öffentlicher Interesse - insbesondere der Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG - grössere Gebäudeabstände festlegen.

Arbeitszone D Foribach

- ¹ Die Arbeitszone D «Foribach» ermöglicht die Entwicklung eines kantonal bedeutenden Entwicklungsschwerpunkts im Sinn der kantonalen Richtplanung.
- ² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht störende bis mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe. Betriebe mit einer hohen Arbeitsplatzdichte sowie reine Dienstleistungsbetriebe sind nur dort zulässig, wo die ÖV-Güteklasse C erreicht wird. Wohnnutzungen für Beschäftigte sind erlaubt, wenn diese Wochenaufenthalter sind und wenn die Wohnflächen nicht mehr als 5 % der gesamten Nutzflächen des Arbeitsgebiets betragen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
- ³ Für die mit einer Quartierplanpflicht belegten Gebiete gelten zusätzlich die Vorgaben gemäss Anhang.
- ⁴ Bei der Entwicklung des Neubaugebiets ist auf eine haushälterische Bodennutzung Rücksicht zu nehmen.
- ⁵ Gegenüber den angrenzenden Wohnzonen ist mit dem Aussenraum sowie mit der Bebauungshöhe ein verträglicher sowie gut gestalteter Übergang zu schaffen.
- ⁶ Für Beschäftigte sind zweckmässig nutzbare und qualitativ gestaltetete Aufenthaltsflächen im Aussenraum gemäss Quartierplan anzubieten. Es ist ein Freiflächenanteil von 30 % einzuhalten.
- ⁷ Es gelten die folgenden maximalen Gebäudemasse:

Mindesthöhe:	12 m
Gesamthöhe bei Flachdach:	14 m
Traufs. Fassadenhöhe:	-
Giebels. Fassadenhöhe:	16 m
Gebäuelänge:	50 m
- ⁸ Abstände: Gegenüber Nachbargrundstücken ist ein Grenzabstand von mindestens 5 m und ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m einzuhalten. Der Gemeinderat kann unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Betriebs und in Abwägung öffentlicher Interesse - insbesondere der Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG - grössere Gebäudeabstände festlegen.

Vorgesehene Vorschriften zum Quartierplanpflichtgebiet Foribach

Vorgehen: Für die Entwicklung Foribach ist ein QP einzufordern, mit dem eine ortsbauliche Idee skizziert und die Erschliessung aufgezeigt wird. Es ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen, ein Varianzverfahren wird dringend empfohlen. Der QP ermöglicht der Nachbarschaft eine weitere Mitwirkungsmöglichkeit. Er hat die gesamte im Zonenplan definierte Fläche zu umfassen.

Gestaltung: Im Rahmen von Quartierplänen können nur Abweichungen von den Abstandsvorschriften bewilligt werden. Abweichungen von den Gebäudemassen können nicht bewilligt werden. Die Bauten prägen künftig den Ortseingang ab der A8 und sind ansprechend zu gestalten. Das gesamte Arbeitsgebiet entspricht neusten Qualitätsansprüchen hinsichtlich Flächeneffizienz, Klimaadaptation, Erschliessung und Aufenthaltsqualität. Die Parkierung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen und unter, in oder auf den Gebäuden anzuordnen.

Diskussionspunkte

- Was braucht es für ein verträgliches Miteinander von Arbeiten und Wohnen?
- Wie finden Sie die Schwerpunkte der Arbeitsnutzungen (Mischgebiet beim Bahnhof Sarnen Nord, Industrie mit mässigen Emissionen bis zum Foribach, Produktion mit hoher Wertschöpfung im Foribach)?
- Sollen Grünzonen für die quartierinternen Freiräume festgelegt werden?