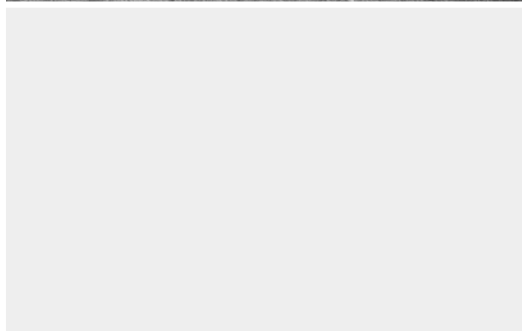
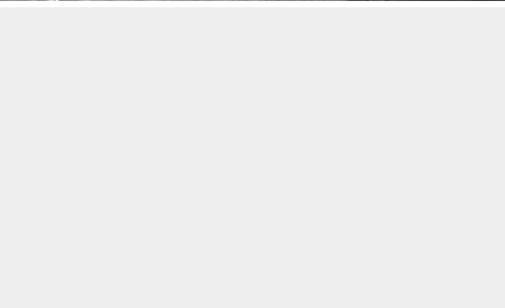
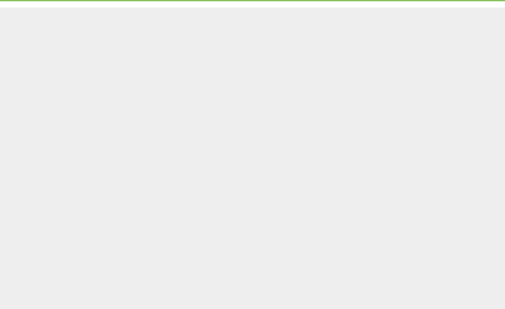
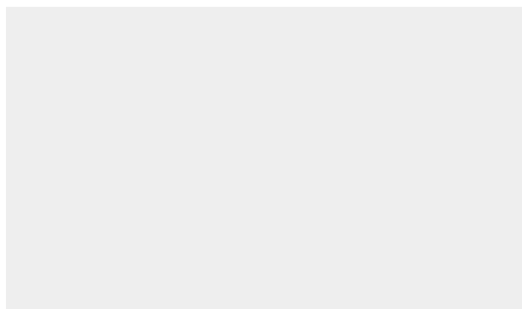


Siedlungsleitbild Gemeinde Zell LU

Vom Gemeinderat am 1. September 2020 verabschiedet



Impressum

Auftrag
Auftraggeberin
Auftragnehmerin

Projektbearbeitung

August 2020, Luzern

Revision Ortsplanung Zell LU
Gemeinde Zell LU
Planteam S AG, Inseliquai 10
6005 Luzern
Tel. 041 469 44 44
luzern@planteam.ch
www.planteam.ch
David Waltisberg
Roger Michelin
Valeria Heini, Praktikantin

Inhalt

Impressum	2	W. Wohnen.....	13
Inhalt	3	W 1 Wohnbedürfnisse	13
Einleitung	4	W 2 Verdichten am richtigen Ort	13
Die räumliche Entwicklung	4	A. Arbeiten	14
Verbindlichkeit	4	A 1 Rahmenbedingungen	14
Wirkung	4	A 2 Qualität in der Arbeitszone	14
Vom Siedlungsleitbild zum Zonenplan	4	L. Landschaft und Freiraum.....	15
Planungshorizont	4	L 1 Landschaft	15
Interessenabwägung	4	L 2 Landwirtschaft	15
Planungsgrundlagen	5	L 3 Begegnung und Erholung	15
Sie haben mitgearbeitet	5	M. Mobilität und Verkehr	17
Basis des Siedlungsleitbildes	6	M 1 Verkehr und Strassenraum	17
So sehen wir Zell.....	7	M 2 Fuss- und Radverkehr	17
Unser Dorf	7	M 3 Öffentlicher Verkehr	17
Grundhaltungen des Gemeinderats	7	M 4 Motorisierter Verkehr	17
Strategie der räumlichen Entwicklung	9	I. Infrastruktur, Dienstleistungen und Vereine	18
Historische Entwicklung	10	I 1 Infrastrukturangebot	18
R. Regionale Entwicklung.....	11	I 2 Dienstleistungen vor Ort	18
G. Gemeindeentwicklung.....	11	I 3 Energie	18
G1 Bevölkerungsentwicklung	11	I 4 Vereins- und Dorfleben	18
G2 Künftige Entwicklung	11	I 5 Sport- und Freizeitanlagen	18
G3 Baulandbedarf	11	Fokusthema Innenentwicklung.....	19
S. Siedlung	12	Formen der Innenentwicklung und Verdichtung	19
S 1 Siedlungsentwicklung	12	Fokusthema Zentrumsentwicklung	22
S 2 Bauen mit Qualität	12	A Bahnhofsgelände	23
S 3 Haushälterischer Umgang mit dem Boden	12	B Bahnhofstrasse	23
S 4 Grünräume	12	C Gebiet Luzernstrasse Süd	23
		D Dorfzentrum	23

Einleitung

Die räumliche Entwicklung

Das Siedlungsleitbild befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume. Es will

- die Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur in der Siedlung und Landschaft,
- die Verkehrsbedürfnisse,
- den Umweltschutz,
- den Schutz der Lebensräume sowie
- den ökonomischen Einsatz der begrenzten Mittel

in einen Zusammenhang stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzeigen und die Koordinationsaufgaben bezeichnen.

Verbindlichkeit

Das Siedlungsleitbild ist für die Planungstätigkeit der kommunalen Behörden wegleitend. Es ist demnach nicht grundeigentümergebunden. Die rechtskräftige Umsetzung erfolgt mit den verschiedenen Instrumenten der kommunalen Planung.

Wirkung

Das Siedlungsleitbild...

...zeigt auf, wie sich Zell künftig räumlich entwickeln soll. Behörden und Verwaltung richten ihre nachfolgenden Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Siedlungsleitbildes aus.

...konzentriert sich auf die Bestimmung der strategischen Ziele und generellen Massnahmen. Es lässt bewusst den nötigen Spielraum für die nachfolgenden Planungen offen.

...dient in den nächsten 10 bis 15 Jahren in der räumlichen Entwicklung beim Abwägen von Vor- und Nachteilen einzelner Projekte und Massnahmen als Entscheidungshilfe.

...nimmt keine Entscheide der Gemeindeversammlung oder der Stimmberechtigten vorweg.

Vom Siedlungsleitbild zum Zonenplan

Das Siedlungsleitbild ist ein erstes Etappenziel der Ortsplanung. Es fügt sich in den Planungsablauf ein, der «vom Übergeordneten zum Detail» führt. Gestützt auf das Siedlungsleitbild wird die grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung (insbesondere Bau- und Zonenreglement, Zonenplan) anschliessend überarbeitet.

Planungshorizont

Das Siedlungsleitbild ermöglicht, kurzfristige Massnahmen mit langfristigen Entwicklungsvorstellungen zu koordinieren.

Auch in Zell erfolgt die Entwicklung in vielen Einzelschritten. Das Siedlungsleitbild formuliert das Ziel dieser Schritte und ermöglicht es, die dazu notwendigen Einzelentscheide im Gesamtrahmen zu beurteilen.

Der Planungshorizont kann je nach Massnahme unterschiedlich sein. Sofortmassnahmen stehen neben Massnahmen, die erst in zehn oder mehr Jahren umgesetzt werden.

Interessenabwägung

Das Siedlungsleitbild stellt die langfristig angestrebte räumliche Entwicklung von Zell dar. Massnahmen, die einen direkten Einfluss auf unseren Lebensraum haben und über die oft kurzfristig entschieden werden muss, können so im Hinblick möglicher Auswirkungen in der Gesamtentwicklung diskutiert werden. Es ermöglicht, unbedachte, auf Einzelinteressen ausgelegte Entscheidungen zu verhindern. Dennoch bleiben Zielkonflikte innerhalb des Siedlungsleitbildes bestehen. Diese entstehen durch unterschiedliche Ansprüche und müssen bei der Umsetzung in den nachfolgenden Planungen gegeneinander abgewogen werden.

Planungsgrundlagen

Das Siedlungsleitbild stützt sich insbesondere auf folgende bestehende Planungsgrundlagen:

Grundlagen Gemeinde

- Gemeindeprofil Zell LU (www.lustat.ch)
- Luzerner Bauzonenanalyse-Tool LUBAT (2017)
- Rechtsgültiges Bau- und Zonenreglement (2018)
- Zonenplan Siedlung und Gesamt (2018)
- Verkehrsrichtplan

Grundlagen Region

- Regionaler Entwicklungsplan Willisau - Wiggertal

Grundlagen Kanton

- Richtplan Kanton Luzern (2015)
- Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» (rawi, Januar 2013)
- Arbeitshilfe «Kommunales Siedlungsleitbild» (rawi, Juli 2011)

Sie haben mitgearbeitet

Ortsplanungskommission Zell:

- Urs Lustenberger (Gemeinderat, Vorsitz)
- Karin Meier (Gemeinderätin)
- Andrea Troxler (Leiterin Bauamt bis Mai 2020)
- Heinz Beck
- Urs Kammermann
- Esther Krügel-Eiholzer
- Pius Schwegler
- Astrid Steinmann-Emmenegger
- Evelyn Lingg (Leiterin Bauamt ab Juni 2020)

Verantwortliche Planer:

- David Waltisberg, Planteam S AG Luzern
- Roger Michelin, Planteam S AG Luzern

Basis des Siedlungsleitbildes

Am öffentlichen Workshop des Siedlungsleitbildes vom 3. März 2018 haben 70 Personen teilgenommen. Die durchmischte Gruppe setzte sich aus jüngeren und älteren Zellerinnen und Zellern zusammen, welche unterschiedlich lange in der Gemeinde wohnhaft sind. Die Workshopteilnehmenden wohnen verteilt über das ganze Gemeindegebiet und repräsentierten somit alle Gemeindeteile der Gemeinde Zell.

Ziele des Workshops waren, die kommunalen Stärken und Schwächen zu analysieren und Empfehlungen für die planerische Entwicklung von Zell zu entwickeln. Das vorliegende Siedlungsleitbild wurde gestützt auf diese Empfehlungen erarbeitet.

Folgende Stärken und Schwächen der Gemeinde Zell wurden gemeinsam mit den Workshopteilnehmenden identifiziert:

Stärken

- Ländlicher Charakter der Gemeinde
- Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten
- Dorfgemeinschaft und Vereinsleben
- Gute Infrastruktur (z.B. Ärztezentrum)
- Durchmischung von Gewerbe und Arbeitsplätzen
- Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort
- Bildungsangebot
- ÖV-Anbindung

Schwächen

- Mangelnde Erschliessung des Zentrums durch Fusswege
- Fehlende Fahrradwege
- Industriebetrieb mitten im Zentrum
- Erscheinungsbild des Dorfkernes und der Arbeitsplatzgebiete
- Fehlende Begegnungsorte innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes
- Problematik Sportplatzanlagen
- Fehlende Alternativenergien
- ÖV-Fahrplan am Abend und in der Nacht



So sehen wir Zell

Unser Dorf

Die Gemeinde Zell mit den Ortsteilen Zell, Briseck, Hüswil und ihren Landschaftsräumen zeichnet sich durch ein aktives Dorfleben, eine gute Wohnlage und eine intakte Landschaft aus. Zell erfüllt aber auch eine wichtige Funktion als regionales Zentrum und ist mit seinen vielseitigen Betrieben ein wichtiger Arbeitgeber über die Region hinaus.

Eingebettet zwischen den grösseren Zentren Huttwil, Sursee und Willisau liegt Zell entlang der Luthern. Die Landschaft ist geprägt durch Hügel, die Luthern und den landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben. Ausserhalb des Siedlungsgebietes finden sich abwechslungsreiche Erholungsräume und schützenswerte Landschaften.

Zahlreiche aktive Vereine prägen das Dorfleben von Zell. Daneben besteht ein grosses Angebot an verschiedensten Freizeitmöglichkeiten sowie Spazier- und Wanderwegen. Die Naherholung beginnt in Zell vor jeder Haustüre.

In Zell leben etwas mehr als 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner (November 2018). Dadurch gehört Zell zu den kleineren Gemeinden des Kantons Luzern. Die ländlich geprägte Gemeinde ist in den letzten Jahrzehnten gewachsen und hat sich dank ihrem attraktiven Arbeitsangebot und der guten Erschliessung zu einer selbstbewussten ländlichen Gemeinde entwickelt.

Grundhaltungen des Gemeinderats

Die Gemeinde Zell mit all ihren Ortsteilen trägt den gesellschaftlichen Wandel und die neuen Grundhaltungen zur Raumplanung mit. Sie lenkt die Siedlungsentwicklung nach innen, schafft kompakte Quartiere und schont dadurch ihre wertvolle Landschaft.

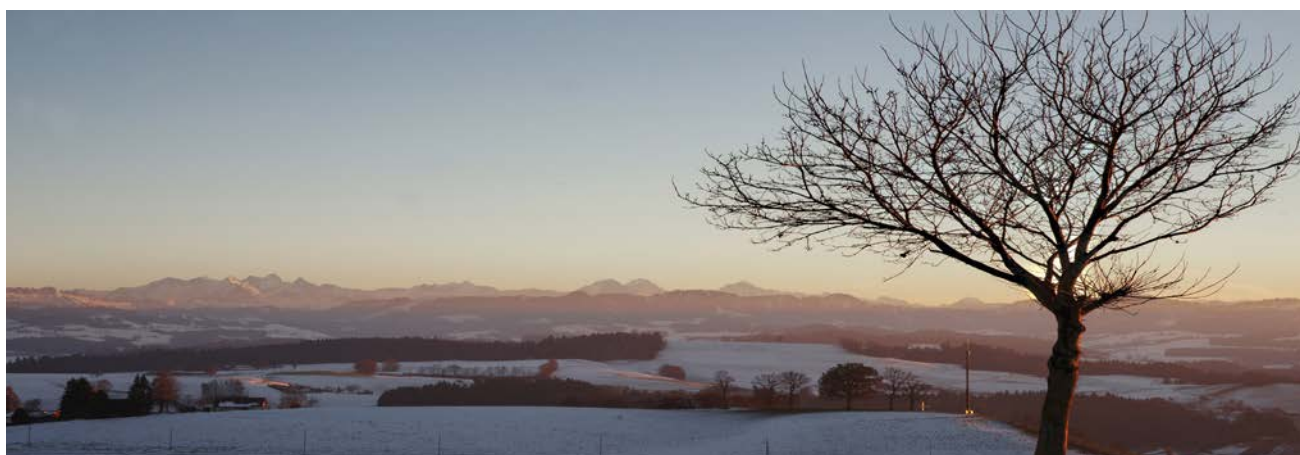
Die Entwicklung von Siedlung und Verkehr erfolgt in gegenseitiger Abstimmung. Fuss- und Veloverkehrsnetze werden zeitnah gestärkt und verbessert.

Zell strebt ein massvolles Bevölkerungswachstum in Zukunft an, damit die kommunalen Aufgaben auch weiterhin erfüllbar bleiben.

Die Gemeinde setzt künftig verstärkt auf die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau, ermöglicht eine quartierverträgliche Verdichtung und setzt sich für ein vielfältiges Wohnraumangebot ein.

Zell bleibt ein wichtiges regionales Zentrum und hält das Angebot für die Alltagsversorgung (Einkauf, Gastronomie) und die Alltagsgestaltung (Gesundheit, Bildung, Freizeit) aufrecht und unterstützt die Weiterentwicklung dieses Angebots.

Bestehende Freiraumqualitäten werden gesichert und siedlungnahe Freiräume werden umweltverträglich zugänglich und erlebbar gemacht. Neue Frei- und Erholungsräume werden aktiv gefördert.





Freihaltebereich Grünzäsur



Siedlungsgebiet



Siedlungsbegrenzungslinie geschlossen



Siedlungsbegrenzungslinie offen



Fokusgebiet Zentrumsentwicklung



Rückzoning prüfen (gemäss Vorgabe Kanton)



Abbau- und Deponiegebiet



Langfristig geeignetes
Siedlungserweiterungsgebiet für Wohnen



Geeignetes Gebiet für
Betriebsweiterungen



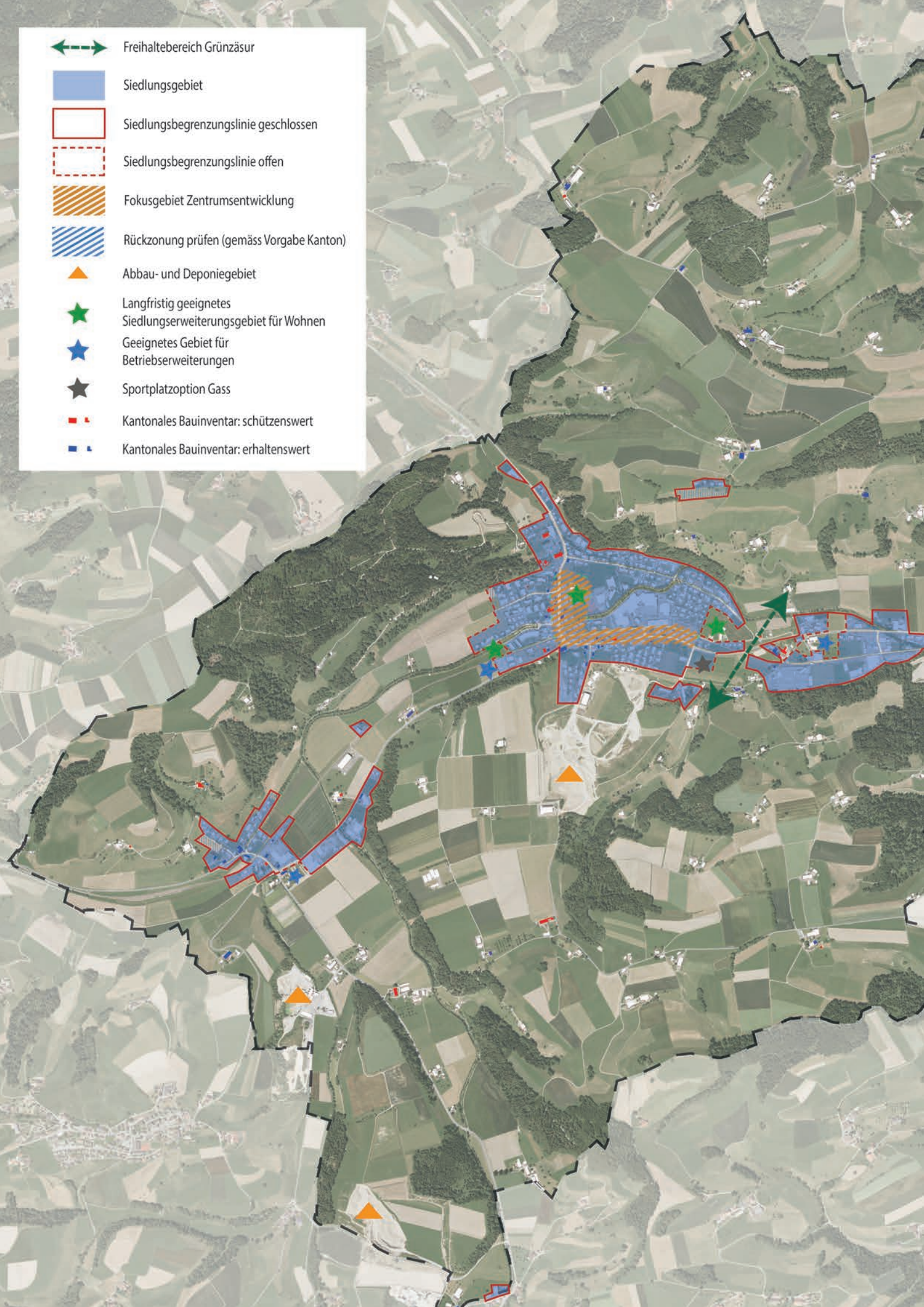
Sportplatzoption Gass

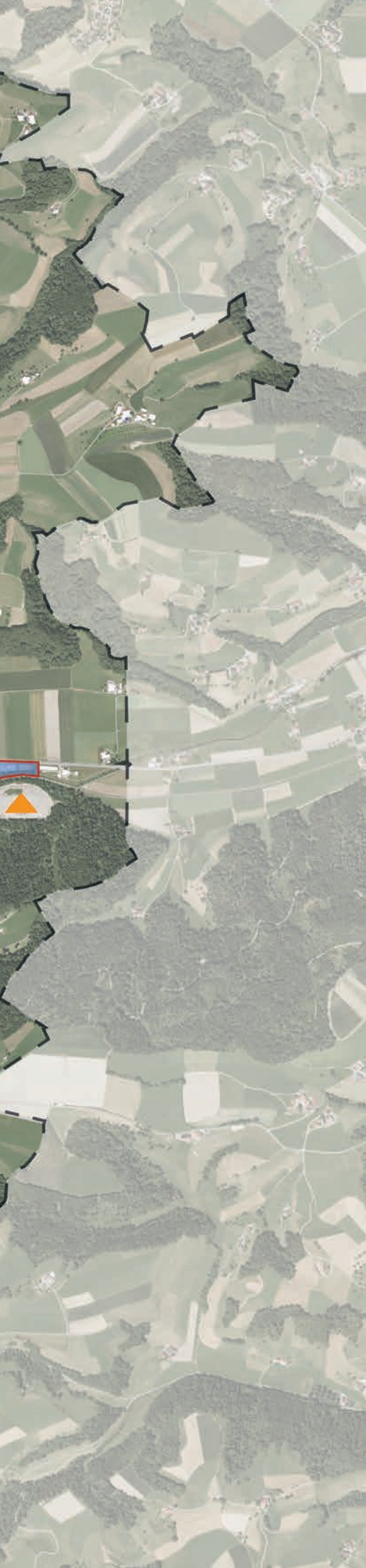


Kantonales Bauinventar: schützenswert



Kantonales Bauinventar: erhaltenswert





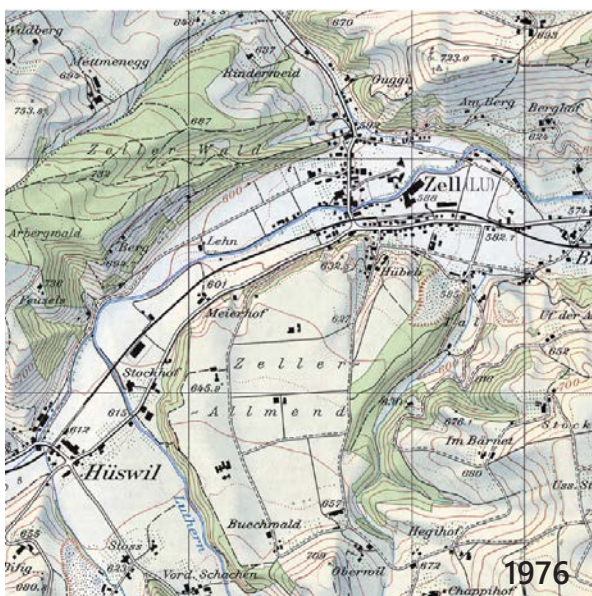
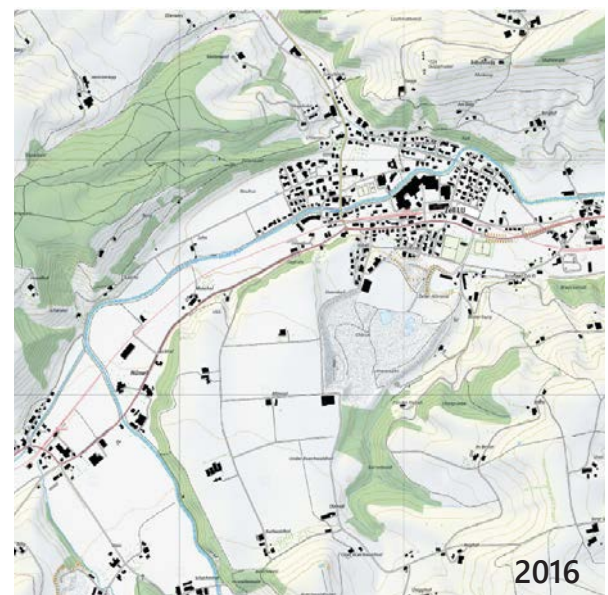
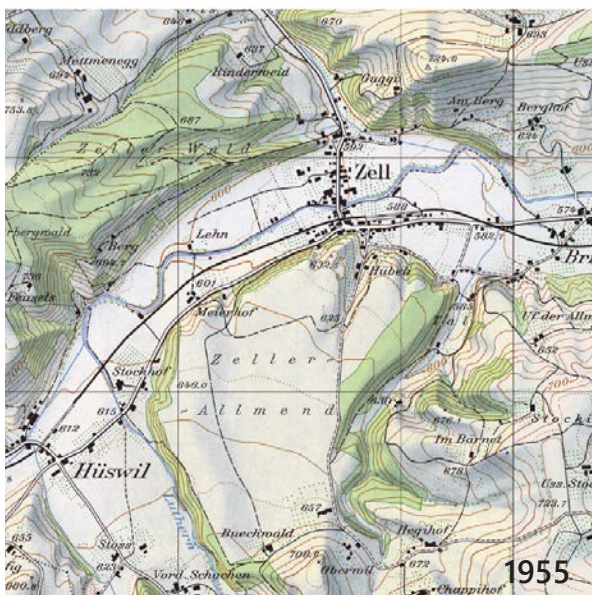
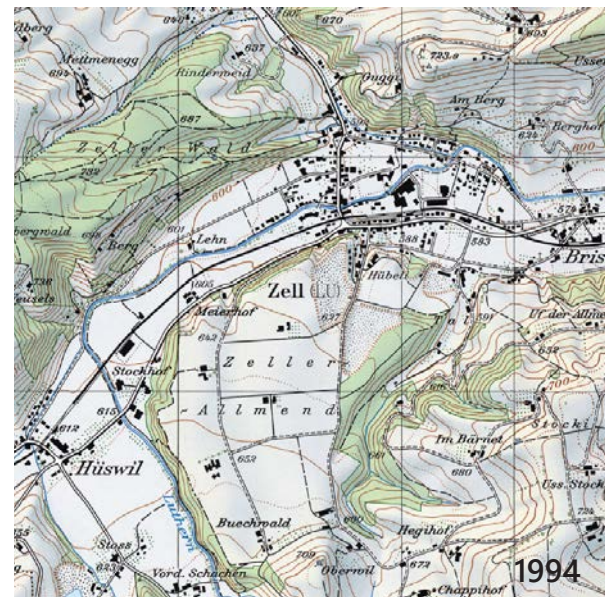
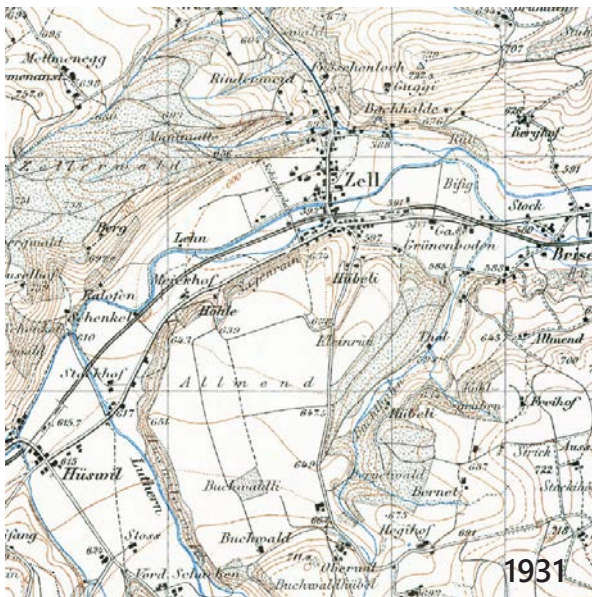
Strategie der räumlichen Entwicklung

Die Strategie der räumlichen Entwicklung setzt folgende Schwerpunkte:

- Räumliche Begrenzung des Siedlungsgebiets durch Siedlungsbegrenzungslinien
- Koordinierte Weiterentwicklung des Zentrums mit Fokusgebiet Bahnhof
- Längerfristige Entwicklungsoptionen des Siedlungsgebiets für Arbeit und Wohnen
- Abbaugelände
- Möglicher Standort für Sport- und Freizeitanlagen

Die im Plan abgebildeten Themen werden in den folgenden Kapiteln in Form von Leitsätzen erläutert.

Historische Entwicklung



Historische Entwicklung

Bis in die 1930er Jahre entwickelte sich Zell sehr langsam und war ein ländlich geprägtes Dorf. In den 40er Jahren war das Bevölkerungswachstum überdurchschnittlich, die Siedlungsentwicklung fand im Dorfkern statt. Ab den 80er Jahren fand erneut ein starkes Wachstum statt. Diesmal vor allem auch ausserhalb des eigentlichen Dorfkerns. Diese Siedlungserweiterungen in den 80er und 90er Jahren sind deutlich zu sehen. Insbesondere sind auch die Erweiterungen in den Arbeitsgebieten hervorzuheben. Diese Entwicklung begann Ende der 70er Jahre und dauerte bis in die 2000er an.

Unter den historischen Entwicklungen in Zell sind auch die Korrekturen an der Luthern und der Kiesabbau seit den 50er Jahren zu erwähnen.

R. Regionale Entwicklung

R 1.1 Zell nimmt die vielfältigen gemeindeübergreifenden Aufgaben als verlässliche Partnerin der Region Luzern-West wahr und entwickelt sich im Einklang mit dem Regionalen Entwicklungsplan.

R 1.2 Wichtige Entwicklungsfragen koordiniert die Gemeinde Zell mit ihren Nachbargemeinden.

R 1.3 Als Gemeinde nahe an der Kantonsgrenze und als regionales Zentrum mit vielen überregionalen Arbeitsplätzen übernimmt die Gemeinde Zell eine wichtige Funktion in der Region. Zell setzt sich ein für eine koordinierte Zusammenarbeit und Entwicklung, insbesondere beim öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehrsrouten.

G. Gemeindeentwicklung

G1 Bevölkerungsentwicklung

G 1.1 Die Bevölkerung von Zell ist zwischen 2000 und 2018 von 1'947 auf 2'038 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen. Das entspricht einem Wachstum von insgesamt 4 % oder jährlich durchschnittlich 0.25 %

G2 Künftige Entwicklung

G 2.1 Die Gemeinde Zell ist gemäss kantonalem Richtplan eine ländliche Gemeinde der Kategorie L2. Gestützt auf die mittel- bis langfristigen Bevölkerungswachstumsprognosen weist der Kanton Luzern solchen Gemeinden für die Bemessung von Einzonungen ein jährliches Bevölkerungswachstum von maximal 0,5 % zu.

G 2.2 Der Baulandbedarf pro Einwohner wird für ländliche Gemeinden der Kategorie L2 auf 225 m² beschränkt. Mit rund 190 m² effektiv überbauter Fläche pro Einwohner ist der Wert in Zell per Ende 2018 tiefer. Dieser Wert soll mindestens gehalten werden.

G 2.3 Das Wachstum in der Gemeinde Zell soll in den nächsten 15 Jahren innerhalb der heutigen Bauzonen realisiert werden.

G3 Baulandbedarf

G 3.1 Die Kapazitätsberechnung für den rechtskräftigen Zonenplan weist eine Einwohnerreserve von ca. 600 Einwohnenden auf. Der rechtskräftige Zonenplan würde im Jahr 2035 rund 2'650 Einwohnerinnen und Einwohner zulassen.

G 3.2 Hinsichtlich des zugeschriebenen Wachstumsfaktors von 0,5 % bedeutet dies für die Gemeinde Zell eine theoretische Überkapazität des Zonenplans von rund 336 Einwohnenden.

G 3.3 Der Fokus der bevorstehenden Ortsplanungsrevision liegt somit in erster Linie auf der Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven (Füllen von Baulücken, Verfügbarkeit sicherstellen, Nachverdichtung, Umnutzung, bauliche Erneuerung).

G 3.4 Die auf dem Strategieplan dargestellten grünen und blauen Sterne der Siedlungserweiterungsgebiete sind strategischer Natur und zielen über den Planungshorizont der kommenden 15 Jahre hinaus. Sie zeigen an, wo eine künftige Siedlungserweiterung räumlich sinnvoll ist, wenn die Gemeinde Zell ihre inneren Reserven längerfristig aktiviert und nachverdichtet hat. Für keinen der Sterne besteht ein Anspruch auf eine spätere Einzonung.

S. Siedlung

S 1 Siedlungsentwicklung

S 1.1 Die Siedlungsentwicklung erfolgt innerhalb der bereits überbauten Gebiete im Sinne einer qualitativ hochwertigen Nachverdichtung und Weiterentwicklung oder in bestehenden Baulücken. Die Übergänge zur Landschaft werden behutsam gestaltet.

S 1.2 Das erwartete Wachstum wird in den nächsten 15 Jahren durch innere Verdichtung erreicht. Je nach Quartier werden hierfür angemessene Dichten festgelegt - der ländliche Siedlungscharakter bleibt erhalten.

S 1.3 Der Ortsteil Hüswil bleibt in seiner Qualität erhalten. Verdichtung und Wachstum findet in den bestehenden Bauzonen statt.

S 1.4 Das Siedlungswachstum und das Infrastrukturangebot werden aufeinander abgestimmt.

S 1.5 Das Siedlungsgebiet wird bewusst mit der Landschaft vernetzt. Gewässer im Siedlungsraum werden nach Möglichkeit aufgewertet und dienen als attraktive Frei- und Grünräume.

S 2 Bauen mit Qualität

S 2.1 Zur Sicherung der Qualität von neuen Überbauungen werden markante Um- und allfällige Einzonungen nur gestützt auf ein Gesamtkonzept vorgenommen. Der Gemeinderat kann bei Bedarf die Durchführung eines Variantenverfahrens verlangen.

S 2.2 Bei Bauten und Anlagen mit ortsbild- oder landschaftsprägender Wirkung (insbesondere Zentrumszone) kann ein Fachgremium mit beratender Funktion beigezogen werden.

S 2.3 Die Gemeinde schafft im Bau- und Zonenreglement (BZR) die rechtliche Möglichkeit, dass sie bei Bedarf bei Gesamtüberbauungen (Bebauungsplan, Gestaltungsplan) Vorgaben machen kann (Energiekonzept, Art des Wohnens, Wohnungsgrößen).

S 3 Haushälterischer Umgang mit dem Boden

S 3.1 Zell zont kurz- bis mittelfristig keine neuen Wohnzonen ein. Einzonungen bleiben jedoch bei flächengleicher Kompensation möglich.

S 3.2 Die Siedlungsbegrenzungslinien geben den Siedlungsrand an. Diese werden nicht überschritten. Aus den offenen Siedlungsbegrenzungslinien kann kein Anspruch auf eine Erweiterung der Bauzone abgeleitet werden. Arrondierungen bleiben möglich.

S 3.3 Die Siedlungsentwicklung erfolgt gelenkt und ressourcenschonend von innen nach aussen und ruht auf folgenden Pfeilern:

- Schliessen von unüberbauten Bauzonen
 - Bauliche Entwicklung und Verdichtung im Dorfkern und Bahnhof
 - Bauliche Verdichtung mit angemessener Dichte in den Wohnzonen und zentrumsnahen Quartieren
 - Schaffung von Anreizen und Möglichkeiten (Gestaltungspläne, höhere Dichten etc.) zur Erneuerung und Verdichtung
 - Verdichtung nur mit hoher Ortsbaulicher Qualität
- Die Nachverdichtung muss zusätzliche Wohnungen ermöglichen und eine hohe Wohn- und Quartierqualität gewährleisten.

S 4 Grünräume

S 4.1 Bestehende Grünräume im Siedlungsgebiet bleiben erhalten und leisten einen wertvollen Beitrag zur Nah- und Nächsterholung.

S 4.2 In Quartieren wo verdichtet gebaut wird sind die Frei- und Erholungsräume besonders sorgfältig zu planen.

W. Wohnen

W 1 Wohnbedürfnisse

W 1.1 Unterschiedliche Wohnbedürfnisse werden abgedeckt; Eigentums- und Mietobjekte werden gleichermaßen gefördert.

W 1.2 Eine gute soziale Durchmischung (gesellschaftlich, Generationenmix, etc.) wird angestrebt.

W 1.3 Hinsichtlich des anstehenden Generationenwechsels in den Einfamilienhausquartieren werden günstige Bedingungen für die Schaffung von zusätzlichen kleineren bis mittelgrossen Wohnungen innerhalb der bestehenden Bauzonen geschaffen.

W 1.4 Bei grösseren und dichteren Bauprojekten fordert die Gemeinde konsequent die Schaffung von Frei- und Erholungsräumen ein.

W 2 Verdichten am richtigen Ort

W 2.1 Die Gemeinde schafft Anreize, um bestehende Bauten besser zu nutzen (z.B. durch eine bessere Nutzung der Dachgeschosse, einen Bonus für das Angebot einer zusätzlichen Wohnung) und ermöglicht auf diese Weise zusätzlichen Wohnraum in bereits überbauten Gebieten.

W 2.2 In der heutigen Wohnzonen wird - wo geeignet - eine Nutzungserhöhung geprüft (vgl. Strategie zur Innentwicklung).

W 2.3 Die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten bleiben erhalten (keine Abzonungen).



A. Arbeiten

A 1 Rahmenbedingungen

A 1.1 Der Erhalt und die Entwicklung bestehender Betriebe werden durch gute Rahmenbedingungen gefördert.

A 1.2 Im Arbeitsplatzangebot wird eine Mischung verschiedener Branchen angestrebt. In den Wohn- und Zentrumszonen bleiben mit dem Wohnen verträgliche Arbeitsplätze, insbesondere Dienstleistungen, weiterhin möglich.

A 1.3 Bell ist ein wichtiger Arbeitgeber für die Gemeinde Zell. Die Gemeinde schafft attraktive Rahmenbedingungen für einen Erhalt des Betriebes und setzt sich ein, dass die Emissionen verträglich sind.

A 1.4 Die Kiesabbaugebiete sind ein bedeutsamer Wirtschaftszweig für Zell. Die Gemeinde nimmt ihre Aufsichtspflicht für einen sicheren und geordneten Betrieb wahr und setzt sich für einen naturnahen Kiesabbau ein.

A 2 Qualität in der Arbeitszone

A 2.1 Die räumliche Trennung zwischen den Arbeits- und Gewerbebezonen und den Wohngebieten wird beibehalten. Bestehende Betriebe sollen innerhalb der Gemeinde wachsen können.

A 2.2 In den Arbeitszonen wird auf eine gute Ausnützung, eine hohe architektonische Qualität und auf ein ansprechendes Erscheinungsbild der Gebäude / Gebäudegruppen Wert gelegt.

A 2.3 Bei Neubauten und bei Neuansiedlungen von Betrieben wird eine angemessene Dichte durch bauliche Mindestnutzung gesichert.

A 2.4 Die Übergänge von den Arbeitszonen zur Landschaft und zum Siedlungsgebiet werden besonders sorgfältig geplant.



L. Landschaft und Freiraum

L 1 Landschaft

L 1.1 Die Lage von Zell ist geprägt durch die glaziale Hügellandschaft, Wald und landwirtschaftliche Nutzung. Die intakte Landschaft wird erhalten und gefördert.

L 2 Landwirtschaft

L 2.1 Der Landwirtschaft kommt in Zell eine bedeutende Rolle zu. Die Gemeinde setzt sich für den Fortbestand der standortgerecht produzierenden Landwirtschaft ein.

L 2.2 Die Realisierung neuer landwirtschaftlicher Bauten in der Landwirtschaftszone erfolgt in Hofnähe.

L 2.3 Die Gemeinde setzt sich für eine landschafts- und ortsbildverträgliche Landwirtschaft ein.

L 2.4 Zell setzt sich für die Erhaltung und die Förderung der natürlichen Artenvielfalt auf landwirtschaftlichen Nutzflächen ein. Vernetzungsprojekte werden mit allen Akteuren erarbeitet und aktiv der Bevölkerung kommuniziert.

L 3 Begegnung und Erholung

L 3.1 Es werden weitere attraktive Anziehungspunkte zur Begegnung und Naherholung in Zell geschaffen. Insbesondere sollen mehr Aufenthaltsflächen (z.B. „Brötliplatz“) entstehen. Diese sollen zu Fuss und mit dem Fahrrad gut erreichbar sein.

L 3.2 Der Gewässerraum Luthern soll erlebbar werden und ist Teil der Naherholung in Zell. Die Gemeinde setzt sich aktiv für Geh- und Radwege entlang der Luthern ein.





M. Mobilität und Verkehr

M 1 Verkehr und Strassenraum

M 1.1 Im Zentrumsentwicklungsgebiet der Gemeinde Zell werden verkehrsberuhigende Massnahmen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität geprüft.

M 1.2 Die Strassenraumgestaltung im Ortskern / Bahnhof von Zell und insbesondere auf den Kantonsstrassen ist sorgfältig zu planen. Der Strassenraum hat keine Trennwirkung.

Der Fuss- und Radverkehr ist sicher und prioritär zu führen und hat einen grosszügigen Anteil an Flächen.

M 1.3 Gemeinde und Kanton tragen gemeinsam die Verantwortung für eine hohe Qualität in der Strassengestaltung.

M 2 Fuss- und Radverkehr

M 2.1 Attraktive Fuss- und Radwege im Dorf, in die Quartiere und zu den Nachbargemeinden gewährleisten eine gute Erreichbarkeit. Interne Wegverbindungen, auch zwischen den Ortsteilen, werden verbessert.

M 2.2 Die Gemeinde setzt sich ein, dass sichere und direkte Verbindungen zeitnah vom Kanton realisiert werden.

M 2.3 Der Fuss- und Radverkehr soll hohe Priorität geniessen und nutzerfreundlich und sicher (insbesondere Schulwege) ausgestaltet sein.

M 2.4 Das Netz des Langsamverkehrs dient, soweit als möglich und sinnvoll, dem Rad- und Fussverkehr. Die Ausgestaltung des Netzes wird auf beide Nutzer ausgerichtet.

M 2.5 Die Gemeinde überarbeitet in der Ortsplanungsrevision den Richtplan öffentliche Fusswege und setzt die Ziele gemäss M 2 um.

M 3 Öffentlicher Verkehr

M 3.1 Die Gemeinde setzt sich für ein attraktives Angebot des öffentlichen Verkehrs ein. Eine bessere Erschliessung der Arbeitszone Briseck ist zu prüfen.

M 3.2 Die regionale Anbindung im öffentlichen Verkehr wird gewährleistet und optimiert (komfortable Umsteigebeziehungen, gute Vernetzung, attraktiver Takt auch zu Nebenverkehrszeiten).

M 3.3 Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass das Angebot des öffentlichen Verkehrs mit der Siedlungsentwicklung Schritt hält.

M 4 Motorisierter Verkehr

M 4.1 Der motorisierte Individualverkehr wird insbesondere innerorts ortsverträglich abgewickelt. Die Verkehrssicherheit genießt erste Priorität.

M 4.2 Das Parkplatzangebot für den motorisierten Individualverkehr wird auf die Bedürfnisse der Gemeinde Zell ausgerichtet. Im Dorfzentrum werden genügend Kurzzeitparkplätze für die Dienstleistungs- und Gewerbenutzung angeboten.

M 4.3 Die Gemeinde achtet darauf, dass mögliche Linienführungen einer allfälligen künftigen Umfahrungsstrasse nicht verunmöglicht werden.

I. Infrastruktur, Dienstleistungen und Vereine

I 1 Infrastrukturangebot

I 1.1 Die vorhandene Infrastruktur wird unterhalten und wo nötig weiter ausgebaut.

I 1.2 Die Schulbildung auf Primar- und Sekundarstufe bleibt in Zell erhalten. Der Schulraumbedarf wird mit den Nachbargemeinden koordiniert.

I 2 Dienstleistungen vor Ort

I 2.1 Das vorhandene Dienstleistungsangebot (Bank, Post, Ärztezentrum, Detailhandel, Kleingewerbe) ist eine Stärke von Zell. Die Gemeinde setzt sich - auch mit raumplanerischen Massnahmen - für den langfristigen Erhalt und den Ausbau des Angebots im Dorfzentrum / Bahnhof ein.

I 2.2 In den Arbeitszonen sind keine weiteren Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf zu realisieren.

I 3 Energie

I 3.1 Die Gemeinde setzt sich für die Förderung von erneuerbaren Energien ein. Beim Bau von neuen kommunalen Gebäuden oder Anlagen nimmt die Gemeinde hinsichtlich geltender Energiestandards eine Vorbildrolle ein.

I 3.2 Bei der Entwicklung von grösseren Arealen kann die Gemeinde zukunftsweisende Energiekonzepte verlangen.

I 4 Vereins- und Dorfleben

I 4.1 Die Gemeinde Zell ist geprägt von einem vielfältigen und aktiven Dorf- und Vereinsleben. Durch geeignete Infrastrukturen und Angebote wird das Zusammenleben in Zell weiter gestärkt.

I 4.2 Durch eine ortsgerechte Zentrumsentwicklung kann im Ortskern / Bahnhof ein Raum der Begegnung mit hoher Qualität geschaffen werden. Die Gemeinde ist bei dieser Entwicklung im Lead und fördert dadurch das Dorfleben.

I 4.3 Die Kinder- und Familienfreundlichkeit der Gemeinde Zell wird mit geeigneten Massnahmen erhalten und weiter gefördert.

I 5 Sport- und Freizeitanlagen

I 5.1 Die Gemeinde unterstützt die Schaffung von Sport- und Freizeitplätzen im Gebiet Gass (grauer Stern im Strategieplan).



Fokusthema Innenentwicklung

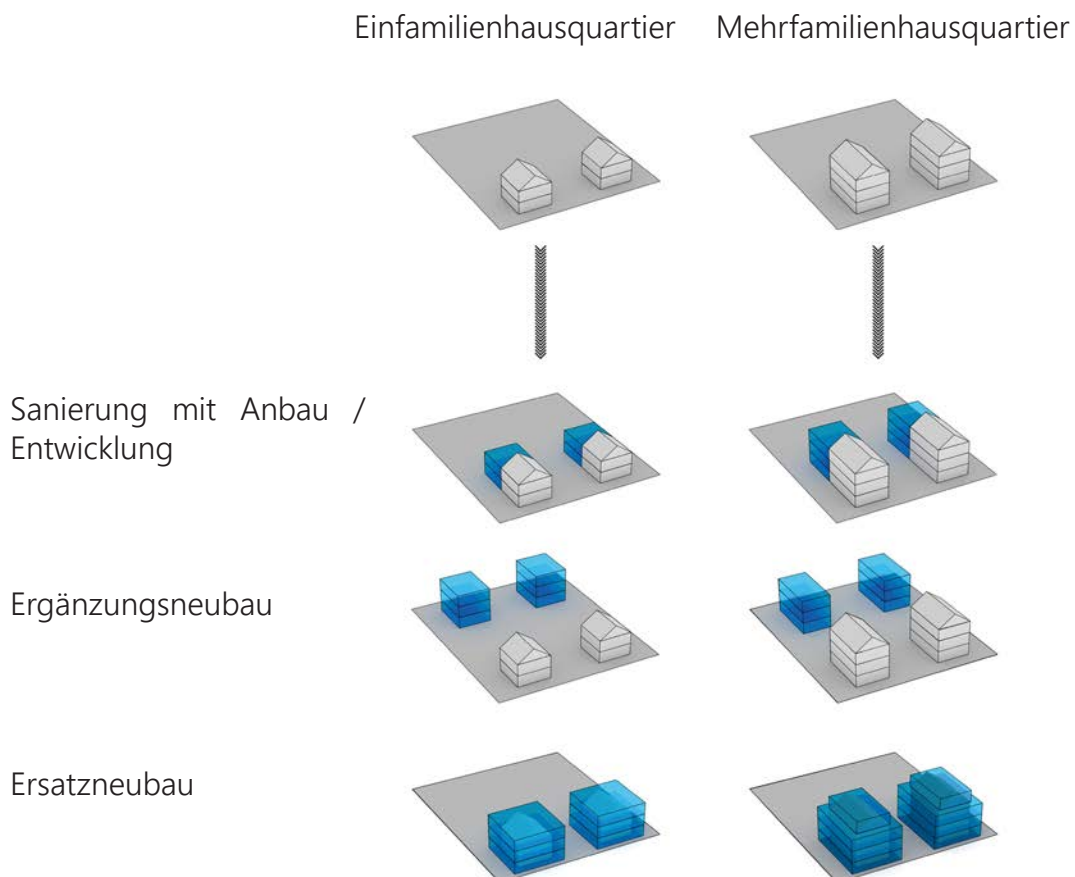
Das zentrale Thema der Gesamtrevision der Ortsplanung ist die Siedlungsentwicklung nach innen. Mit geeigneten Massnahmen und Strategieansätzen soll in Zell eine qualitätsvolle Innenentwicklung erzielt und umgesetzt werden. Dadurch können die Landschaft und das wertvolle Kulturland erhalten und vor der weiteren Zersiedelung geschützt werden. Eine dichtere qualitätsvolle Siedlungsstruktur kann mit massgeschneiderten Instrumenten gewährleistet werden.

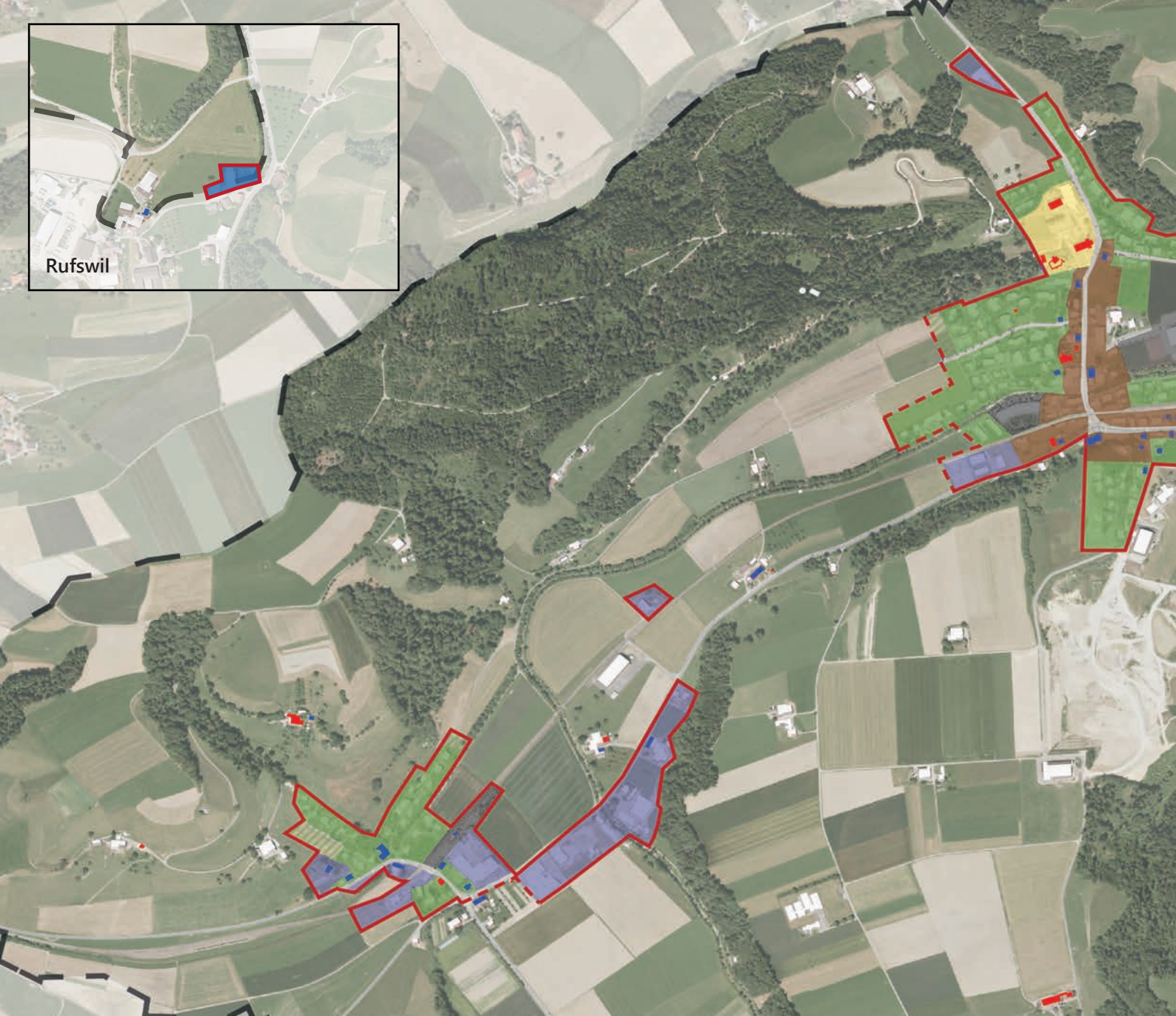
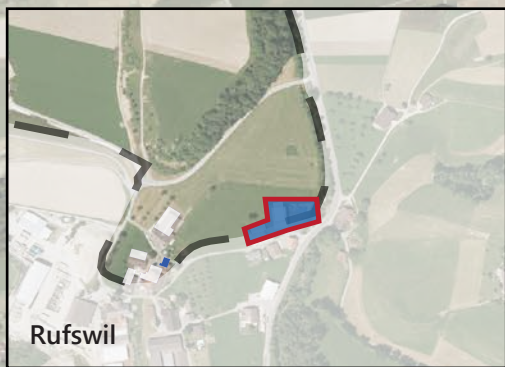
Für die Entwicklung des Siedlungsgebietes der Gemeinde Zell werden je nach Lage und aktueller Nutzung der Quartiere verschiedene strategische

Entwicklungsansätze gewählt. Diese Ansätze (siehe nächste Seite) führen zu behutsamen bis markanten Veränderungen in den Quartieren. Während gewisse Ansätze den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Entscheidung für eine Nachverdichtung überlassen und Veränderungen demnach eventuell nur wenig wahrnehmbar sein können, erfordern andere Ansätze ein aktives Vorgehen der Gemeinde und führen zu markanteren Veränderungen.

Die gewählten Strategieansätze basieren auf der vorgängig durchgeführten Quartieranalyse.

Formen der Innenentwicklung und Verdichtung





Strategieansatz



Zone für öffentliche Zwecke / Sport- und Freizeitanlagen Entwicklung bei Bedarf



Bewahren



Arbeitsplatzgebiete stärken

Charakteristik des Gebiets

Unter dem Strategieansatz „Zone für öffentliche Zwecke / Sport- und Freizeitanlagen - Entwicklung bei Bedarf“ fallen Gebiete, welche bereits heute in der Zone für öffentliche Zwecke sind und zu Sport- und Freizeitzwecken genutzt werden.

Unter den Strategieansatz „Bewahren“ fallen Gebiete mit mehrheitlich geschützter oder schützenswerter Bausubstanz und / oder historischer Bedeutung.

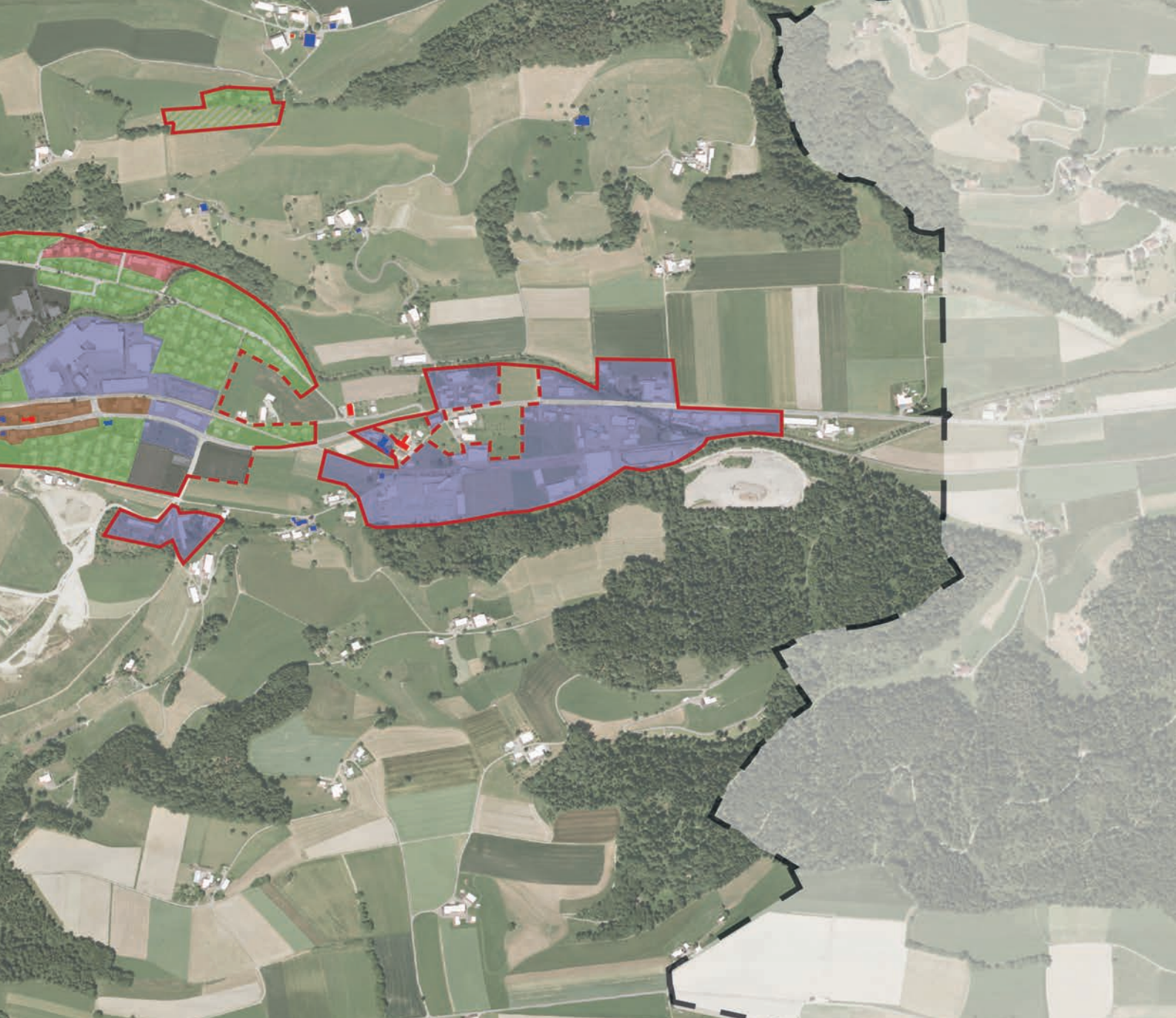
Der Strategieansatz „Arbeitsgebiete stärken“ betrifft insbesondere die Arbeitsgebiete Bri-seck und Hüs-wil.
Für das Gebiet Tal wird in der Ortsplanungs-revision eine Standortbestimmung vorgenom-men.

Verhalten / Massnahmen

Die bestehende öffentliche Infrastruktur wird bei Bedarf inner-wahlb der Zone weiter entwickelt. Die Ursprungsnutzung bleibt bestehen. Für die Erweiterung der Sport- und Freizeitanlagen sucht die Gemeinde geeignete Standorte auch ausserhalb der bestehenden Zone.

Es werden gebietsspezifisch stärkende Massnahmen definiert. Eine behutsame Entwicklung unter Beachtung der historischen Qualität und der charakteristischen Struktur des Bestandes ist möglich. Vorhandene Strukturen und Nutzungen werden weitgehend erhalten. Durch Sanierung oder Gestaltungsmassnahmen soll eine Aufwertung stattfinden.

Die qualitative Entwicklung ist stark projektabhängig. Angestrebt werden Überbauungen mit hoher Qualität und ein besseres ortsbauliches Erscheinungsbild in der Arbeitszone. Insbesondere die Übergänge zum Landschafts- und Siedlungsgebiet sind behutsam zu gestalten. Zudem soll der Boden häuslicher genutzt werden.



Strategieansatz



Behutsame Entwicklung zulassen



Verdichtung ermöglichen



Veränderung und Entwickeln

Charakteristik des Gebiets

Unter dem Strategieansatz „Behutsame Entwicklung zulassen“ fallen ein Grossteil der Wohnquartiere in Zell.

Unter dem Strategieansatz „Verdichtung ermöglichen“ fällt das Wohnquartier Bachhaldenrain. Das Quartier liegt an einer Hanglage und schliesst nordseitig das Siedlungsgebiet ab.

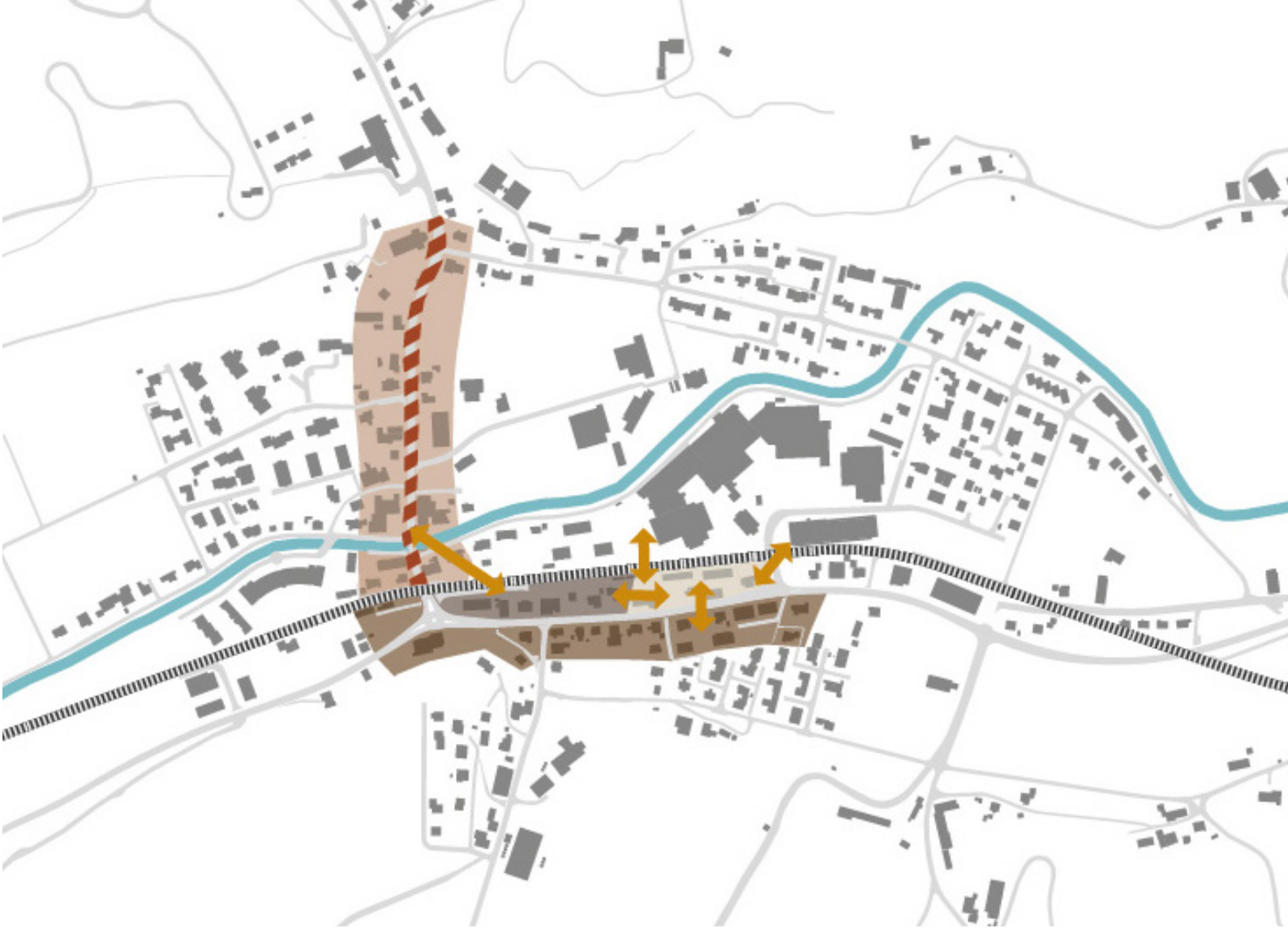
Unter den Strategieansatz „Verändern und entwickeln“ fallen Zentrums- und Dorfkerngebiete, welche typologisch neuinterpretiert werden können. Erreichbarkeit, Durchwegung und Eingliederung sind ein grosses Thema. Ein Teil davon ist das Fokusgebiet Bahnhof.







Verhalten / Massnahmen

Von den heutigen Maximalmassen wird nicht wesentlich abgewichen. Es werden Anreize für zusätzliche Wohnungen geschaffen und das Dachgeschoss freigegeben. Diese Art der Nachverdichtung ist freiwillig und wird der Grundeigentümerschaft überlassen.

Die Ursprungsnutzung wird erhalten und aufwertet. Ein zusätzliches Geschoss soll - wo ortsbaulich verträglich - möglich sein. Die Gemeinde schafft damit Anreize für die bauliche Entwicklung.

Die Ursprungsnutzung wird teilweise durch eine neue Nutzungsmischung beziehungsweise Fokussierung auf neue Nutzergruppen ersetzt. Das quantitative und qualitative Entwicklungspotenzial ist hoch. Die Gemeinde wird unter Einbezug der Grundeigentümerschaft aktiv.



	A: Bahnhofsgelände		D: Dorfkern
	B: Bahnhofstrasse		Siedlungsorientierter Strassenraum
	C: Gebiet Luzernstrasse Süd		Wichtige Verbindungswege

Fokusthema Zentrumsentwicklung

Neben der Innenentwicklung ist der Umgang mit dem Zentrum von Zell das zweite wichtige Thema in der Bearbeitung der Ortsplanungsrevision. Aufgrund einer ersten Analyse zeigt sich, dass der Zentrumsentwicklung und insbesondere dem Bahnhofsgelände eine Schlüsselrolle in der zukünftigen Entwicklung zukommt. Der Bahnhof ist Visitenkarte, Ein- und Ausstiegspunkt, ein Ort der Begegnung, Verkehrsdrehscheibe und beherbergt in unmittelbarer Nähe Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Mit der Bahnhofstrasse (Verbindung Bahnhof / Dorf-

kern) und dem eigentlichen Dorfkern mit der St. Urbanstrasse bestehen noch weitere Handlungsfelder. Ebenso existiert mit den Parzellen südlich der Luzernstrasse ein weiteres Schwerpunktgebiet. Diese einzelnen Teilgebiete sind voneinander abhängig und müssen sorgfältig geplant und koordiniert werden, damit ein qualitativ hochwertiger, zusammenhängender Raum entsteht.

Auf der nachfolgenden Seite sind die einzelnen Fokusgebiete mit ihren Grundhaltungen und Anforderungen erläutert.

A Bahnhofsgelände

Der Bahnhof in Zell weist heute verschiedenste Defizite auf. Dazu gehören die mangelnde Verkehrssicherheit, fehlende Aufenthaltsflächen (z.B. Warteraum) und das generelle Erscheinungsbild. Gleichzeitig sollen im Teil der heutigen Landi neue Entwicklungen stattfinden.

Grundhaltungen:

- Der Bahnhof soll Visitenkarte von Zell werden
- Dazu muss das Areal mit einer Gesamtvorstellung entwickelt werden (z.B. Masterplan oder Bebauungsplan).
- Private, Gemeinde, Kanton und BLS tragen zur Aufwertung des Areales bei und koordinieren ihre Entwicklungsabsichten.
- Das Umsteigen von der Bahn auf den Bus wird attraktiv und sicher ermöglicht.
- Das Areal bietet Aufenthaltsqualität und ermöglicht Begegnungen.
- Die Verkehrssicherheit wird verbessert.
- Es werden genügend Park + Ride und Veloabstellplätze angeboten.

B Bahnhofstrasse

Die Bahnhofstrasse wird bereits heute als Fuss- und Veloverkehrsachse zwischen Bahnhof und Dorfzentrum genutzt. Mit der ungenügenden Parkierungssituation und der nicht auf die Bahnhofstrasse ausgerichteten Bauten weist das Gebiet aber ortsbauliche Defizite auf.

Grundhaltungen:

- Die Bahnhofstrasse wird aufgewertet. Dazu wird ein Freiraumkonzept erstellt.
- Die Gemeinde plant und realisiert aktiv.
- Über die Bahnhofstrasse soll die alternative kantonale Veloroute geführt werden.
- Höhere Dichten und Gebäudehöhen sind auf den Parzellen denkbar und werden in der Ortsplanungsrevision geprüft.
- Die Fassaden von neuen Gebäuden haben zur Bahnhofstrasse hin einen attraktiven Charakter.

C Gebiet Luzernstrasse Süd

Schon heute ist das Gebiet der Kernzone zugeteilt und weist entlang der Kantonsstrasse Publikumnutzungen auf. Die Gebäude sind teilweise älterer Bausubstanz und die Trennwirkung der Kantonsstrasse ist spürbar.

Grundhaltungen:

- Mit besseren Querungsmöglichkeiten wird die Trennwirkung des Strassenraumes gemindert.
- Der Strassenraum wird von Fassade zu Fassade gestaltet. Mauern und Bepflanzungen haben keine abweisende Wirkung
- Im Erdgeschoss werden bei Neubauten strassenseitig Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen realisiert.
- Höhere Dichten und Gebäudehöhen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision geprüft.
- Die Rahmenbedingungen für die Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe werden nach Möglichkeit verbessert.

D Dorfzentrum

Das eigentliche Dorfzentrum von Zell hat sich in den letzten Jahren bereits qualitativ entwickelt. Der offene Raum, der erhaltene Dorfcharakter und die öffentlichen Nutzungen haben Qualität. Diese gilt es zu sichern und zu fördern.

Grundhaltungen:

- Der offene Dorfcharakter wird erhalten.
- Einzelbauweise in hoher Qualität und angemessener Dichte prägen das Ortsbild.
- Öffentliche Nutzungen werden weiter angestrebt, private Nutzungen harmonisieren mit dem öffentlichen Raum.
- Der Strassenraum wird von Fassade zu Fassade (siedlungsorientiert) gestaltet. Mauern und Bepflanzungen haben keine abweisende Wirkung.

