

Gemeinde Hitzkirch: Zentrumsplanung 2023

BERICHT ZUR ÖFFENTLICHEN MITWIRKUNG:

Am Mittwochabend dem 26. Oktober 2022 fand ein öffentlicher Informationsanlass in der Aula der Interkantonalen Polizeischule Hitzkirch (IPH) statt. An diesem Abend wurde der aktuelle Stand der Zentrumsentwicklung vorgestellt. Gleichzeitig war dies der Auftakt zur öffentlichen Mitwirkung. Interessierte konnten während der öffentlichen Mitwirkung zwischen dem 27. Oktober und dem 5. Dezember 2022 Mitwirkungsanträge einbringen. Alle relevanten Unterlagen wurden nach dem Informationsanlass auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht und lagen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Zusätzlich konnten sich die Eigentümerschaften im Zentrum sowie weitere Interessierte an drei Nachmittagen/Abendterminen nochmals direkt vor Ort über die Entwicklungsabsichten informieren und Fragen stellen. Alle Veranstaltungen waren gut besucht und die Möglichkeit zur Eingabe von Mitwirkungsanträgen wurde breit genutzt. Insgesamt sind 39 Mitwirkungsanträge von 15 Antragstellenden eingegangen. Nachfolgend wird der Umgang mit diesen Anträgen geschildert und begründet, ob und wie diese in der Zentrumsentwicklung berücksichtigt werden. Beilagen dieses Mitwirkungsberichtes sind:

- Bebauungsplan "Zentrum" Situationsplan (Entwurf vom 17.06.2022)
- Bebauungsplan "Zentrum" Sonderbauvorschriften (Entwurf vom 17.07.2022)

ISOS: Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

SBV = Sonderbauvorschriften

Nr.	Gebiet	Antrag/Rückmeldung	Berücksichtigung/Begründung
1a	Einfahrt Parz. 48 – 51, Alt- gasse	<i>[Godi Weibel, HW Architektur Baumanagement AG, Hitzkirch]</i> Antrag: Die Erschliessung der Grundstücke nördlich der Altgass soll ab der Lindenbergstrasse erfolgen, damit die Altgass vom Verkehr entlastet ist. Die Zufahrt sei im Bebauungsplan einzutragen.	Der Antrag entspricht dem Richtprojekt, welches die Altgass von Durchgangsverkehr freihalten will und kann übernommen werden. Die Einfahrt ab Lindenbergstrasse wird mit einer Pfeildarstellung im Bebauungsplan ergänzt. Die Machbarkeit und speziell die Einhaltung der Sichtfelder gem. VSS-Norm sind im Rahmen eines zukünftigen Bauprojektes nachzuweisen und

			zu sichern. Voraussetzung für die Realisierung ist die Zustimmung der kant. Dienststelle vif.
1b	Verfahren Parz. 48 – 51, Alt- gasse	<i>[Godi Weibel, HW Architektur Baumanagement AG, Hitzkirch]</i> Antrag: Die Überbauung der Parz. 48-51 und eventuell 58+59 soll im Studienverfahren möglich sein.	Gem. Art. 8 Sonderbauvorschriften (SBV) entscheidet bei Neu- oder Ersatzbauten von ortsbaulicher Bedeutung die Baubewilligungsbehörde, ob eine Machbarkeitsstudie oder ein Konkurrenzverfahren zur Anwendung kommt. Die Entscheidung ist von den absehbaren ortsbaulichen Auswirkungen und damit u.a. von der Lage sowie der Grösse des Projektperimeters abhängig. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass an dieser Lage für den Ersatz mehrerer Gebäude ein Konkurrenzverfahren vorzusehen ist, da die ortsbauliche Bedeutung eines solchen Eingriffes das Potenzial hat, als hoch qualifiziert zu werden.
2	Parz. 58 (+evtl. 59)	<i>[Fam. Emmenegger, Hitzkirch]</i> Antrag 2.1: Machbarkeitsstudie soll für Neu-/Ersatzbau ausreichen. Antrag 2.2: Effizientes und zeitnahes BP-Verfahren, damit die Neubebauung der Grundstücke an der Altgasse ermöglicht wird.	Zu Antrag Nr. 2.1: siehe Antwort zu Antrag Nr. 1b. Darüber hinaus ist anzumerken, dass eine gewisse Flexibilität zu Gunsten der Baubewilligungsbehörde zweckmässig ist, um das Verfahren auf die orts- und projektspezifischen Anforderungen abstimmen zu können. Zu Antrag Nr. 2.2: Ein effizientes und zeitnahes BP-Verfahren ist auch der Gemeinde wichtig und ein erklärtes Ziel.
3	Garagen- einfahrt Parz. 50+51	<i>[Reto und Ruth Stalder, Gelfingen]</i> Antrag: Einplanung einer Tiefgaragen-Einfahrt von der Lindenbergstrasse zu Parz. 50, 51 und Nachbarsliegenschaft. Altgass soll autofrei sein.	Siehe Antwort zu Antrag Nr. 1a.
4	Parz. 79	<i>[Lilian und Patrick Bolzern, Gelfingen]</i> Antrag: Parz. Nr. 79 sei aus der Strukturgruppe Pauliplatz zu entlassen.	Das Grundstück steht aufgrund seiner Lage in direktem räumlichem Bezug zum Pauliplatz. Die Auswirkungen auf den Platz steigen mit der Stärke der baulichen Veränderung. Eine Sanierung des Gebäudes ist

			grundsätzlich ohne zusätzliche Auflagen seitens Strukturgruppe möglich. Im Falle eines grösseren Ersatzbauprojekts ist aber zwingend eine Koordination mit den Nachbargrundstücken und der Platzgestaltung sicherzustellen. Dabei steht insb. die gebündelte Zufahrt sowie die Erstellung einer zentralen Einstellhalle im Fokus. Dies wird über die Strukturgruppe sichergestellt.
5a	Tiefgarage Bahn- hofstrasse	<i>[Elmar Elmiger, Hitzkirch]</i> Antrag: Ein- und Ausfahrt nicht über Bahnhofstrasse sondern über Cornelistrasse.	Der Vorschlag entspricht der Wunschvorstellung zur Erschliessung der zentralen Einstellhalle und war im Richtprojekt ursprünglich so vorgesehen. Allerdings konnte bisher im Austausch mit den Grundeigentümern noch keine Erschliessungslösung/Linienführung ab der Cornelistrasse gefunden werden, weshalb diese Erschliessung auf dem heutigen Planungsstand nicht verbindlich gesichert werden kann. Die Bestrebungen für eine derartige Lösung werden in den nächsten Planungsphasen weitergehen. Sollte sich keine Lösung abzeichnen, bleibt nur noch die direkte Erschliessung ab Bahnhofstrasse, wie sie ebenfalls im Bebauungsplan eingezeichnet ist.
5b	Tiefgarage Parz.28	<i>[Elmar Elmiger, Hitzkirch]</i> Antrag: Parkplatz vor dem Gemeindehaus und LUKB nach Fertigstellung der Tiefgarage aufheben. Neu freiwerdenden Platz für Verweil- und Aufenthaltszone umgestalten.	Eine Reduktion der Abstellplätze vor dem Gemeindehaus sowie die Aufwertung des Platzes zu einem attraktiven Begegnungs- und Aufenthaltsort ist in den Sonderbauvorschriften vorgesehen (vgl. Art. 15 SBV). Wie weit die Reduktion gehen kann, wird sich in einem zukünftigen, konkreten Projekt zeigen und hängt insbesondere von der realisierbaren Grösse der unterirdischen Einstellhalle und der daraus entstehenden Kompensationsmöglichkeiten ab. Im Idealfall verbleiben nur wenige Kurzzeit-Parkplätze oberirdisch und der Grossteil wird unterirdisch kompensiert.

5c	Parkplatz Pauliplatz	<p><i>[Elmar Elmiger, Hitzkirch]</i></p> <p>Antrag: Ein dortiges Parkhaus unbedingt in den Hang ostwärts realisieren (wenn überhaupt). Sollte dies umgesetzt werden, sind die heutigen oberirdischen PP auf dem Pauliplatz aufzuheben.</p>	<p>Sollte es zukünftig zu einer parzellenübergreifenden Planung am Hangfuss innerhalb der Strukturgruppe Pauliplatz kommen, ist eine derartige Anordnung der Einstellhalle zu prüfen.</p> <p>Eine Aufhebung der Parkplätze Pauliplatz ist aus heutiger Sicht und insb. aufgrund der Haltung aus den öffentlichen Partizipationsveranstaltungen nicht vorgesehen. Aus den Partizipationsveranstaltungen (Zukunftswerkstatt Sept. 2019 und Workshop Nov. 2020) ging klar der Wunsch hervor, den Pauliplatz als multifunktionalen Platz zu erhalten, welcher für Grossveranstaltungen nutzbar ist und im Alltag weiterhin als öffentlicher Parkplatz dienen kann.</p>
5d	Struktur- gruppe Bahn- hofstrasse	<p><i>[Elmar Elmiger, Hitzkirch]</i></p> <p>Antrag: Parz. Nr. 11 in Strukturgruppe Bahnhofstrasse aufnehmen.</p>	<p>Die Strukturgruppe Bahnhofstrasse dient in erster Linie der Sicherung des Gesamtbildes und insb. der Fassadenfront entlang der Bahnhofstrasse sowie der Nutzung von Synergien bzgl. Abstellplätzen und Erschliessung. Demgegenüber ist Grundstück Nr. 11 auf die Aargauerstrasse ausgerichtet und auch von dieser Seite her erschlossen. Eine Aufnahme in die Strukturgruppe wäre höchstens bedingt zweckmässig. Es wird darauf verzichtet.</p>
5e	Parz. 48, 49, 50, 51, 63, 64, 65, 66, 67	<p><i>[Elmar Elmiger, Hitzkirch]</i></p> <p>Antrag: Die Grundstücke sollten in eine neue Strukturgruppe aufgenommen werden.</p>	<p>Die räumliche Abhängigkeit der betroffenen Grundstücke ist weniger eindeutig, als bei den bezeichneten Strukturgruppen. Je zentraler die Lage im Dorfkern, desto grösser sind die Entwicklungsrestriktionen aus baukultureller Sicht (ISOS, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz). Entlang der Lindenbergrasse sind die Voraussetzungen für eine parzellenübergreifende Entwicklung eher gegeben. Aus diesen Gründen sind einheitliche Ziele für eine gemeinsame Entwicklung der vorgeschlagenen Strukturgruppe aus heutiger Sicht relativ schwer zu definieren.</p>

			Hinzu kommt, dass die vorgeschlagene Strukturgruppe den Grundeigentümer-Interessen entgegenläuft (vgl. Anträge Nr. 1 – 3). Auf die Festlegung einer zusätzlichen Strukturgruppe wird verzichtet.
6a	Pauliplatz	<i>[Beat Vonarburg, Hitzkirch]</i> Antrag: Parkfelder um 50% reduzieren und begrünen mit Aufenthaltsqualitätssteigerung.	Aus den Partizipationsveranstaltungen (Zukunftswerkstatt Sept. 2019 und Workshop Nov. 2020) gingen der Kreuzplatz und der Platz an der Bahnhofstrasse als Favoriten für eine Aufwertung hervor. Der Pauliplatz ist als multifunktionaler Platz zu erhalten, welcher für Grossveranstaltungen nutzbar ist und im Alltag weiterhin als öffentlicher Parkplatz dienen kann (vgl. auch Antrag Nr. 5c). Gegenüber dem IST-Zustand sieht der Bebauungsplan eine gewisse Reduktion von Parkplätzen am Hangfuss vor. Eine Tiefgaragen-Zufahrt über den Kreuzplatz ist räumlich nicht realisierbar und im Bebauungsplan auch nicht vorgesehen. Die Zufahrt würde idealerweise über die Cornelistrasse oder in zweiter Priorität über die Bahnhofstrasse erfolgen.
6b	Kreuz/Postplatz	<i>[Beat Vonarburg, Hitzkirch]</i> Rückmeldung: Oberirdische Parkplätze belassen. Zu knapper Raum für Begegnungsplatz. Einfahrt Tiefgarage wäre problematisch.	
6c	Piriplatz	<i>[Beat Vonarburg, Hitzkirch]</i> Antrag: Der «Piriplatz» (Parz. Nr. 25) kann als Parkplatz erhalten bleiben und bei Anlässen als Festzeltplatz genutzt werden.	Aus den Partizipationsveranstaltungen (Zukunftswerkstatt Sept. 2019 und Workshop Nov. 2020) gingen der Kreuzplatz und der Platz an der Bahnhofstrasse als Favoriten für eine Aufwertung hervor. Die gewünschte Platzaufwertung ist mit der Erhaltung der Parkplätze nicht vereinbar. Die Erschliessungssituation ist bereits im IST-Zustand kritisch. Die Verkehrsanalysen haben gezeigt, dass eine Platzumgestaltung bei gleichzeitiger Parkplatz-Erhaltung unter Einhaltung der Erschliessungsnormen gem. VSS nicht realisierbar ist (vgl. Beilage 3 zum Planungsbericht).
6d	Raum Parz. 26 und 585	<i>[Beat Vonarburg, Hitzkirch]</i> Die Grundstücke Nr. 585 (Musikschule) und Nr. 26 zu grossem Begegnungsraum umwandeln.	Die betroffenen Grundstücke bilden das grösste bauliche Entwicklungspotenzial innerhalb des Dorfzentrums. Eine oberirdische bauliche Entwicklung

			<p>lung ist Voraussetzung, damit die weiteren Ziele wie unterirdische Parkplatz-Anordnung und oberflächliche Freiraumaufwertung realisierbar werden. Diese Strategie wurde in der öffentlichen Partizipation unterstützt. Der Antrag widerspricht der Strategie, welche die Gemeinde auf diesem Areal verfolgt.</p>
6e	Zentrum West	<p><i>[Beat Vonarburg, Hitzkirch]</i></p> <p>Antrag: Langfristige Planung im geschäftlichen Zentrum an der Bahnhofstrasse (neuer Coop) starten. Ein Teil des Friedhofs als Park umgestalten. Nordteil des Friedhofs nach Grabesruhe auf Parzelle 285 verlegen. In ca. 25 Jahren neue Zentrumsüberbauung auf dem Friedhofareal mit grossem Dorfplatz realisieren.</p>	<p>Diese Entwicklungsoption wurde in der Gemeinde schon verschiedentlich beraten und steht aktuell nicht auf der Agenda. Der Vorschlag wird als langfristige Option zur Kenntnis genommen, steht aber nicht in direktem Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung. Diese hat kurzfristigen Handlungsbedarf und kann räumlich unabhängig vorangetrieben werden.</p>
7	Parkplätze im Zentrum	<p><i>[Felix Karnowski, Hitzkirch]</i></p> <p>Antrag: Keine neuen Parkplätze oder Tiefgaragen errichten, sondern die Parkplätze der Polizeischule ausbauen bzw. aufstocken und so Parkplätze im Zentrum kompensieren.</p>	<p>Der Parkplatz der IPH liegt ausserhalb des Perimeters des Bebauungsplanes und wird für den Eigenbedarf der Polizeischule genutzt. Eine erweiterte Nutzbarkeit für das Zentrum ist derzeit nicht vorgesehen, ist in Abhängigkeit der Entwicklung der IPH jedoch nicht ausgeschlossen. Die Entwicklungsstrategie der Zentrumsentwicklung sieht vor, dass die Parkplätze für das Zentrum möglichst direkt im Zentrum zur Verfügung stehen.</p>
8	Einmündung Lindenbergrasse	<p><i>[Sabrina Sperandio, Hitzkirch]</i></p> <p>Antrag: Abzweiger Lindenbergrasse ebenfalls ins Konzept einbeziehen, da die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet ist. Fussgängerstreifen an der Kreuzung überprüfen, 30er Zone im Zentrum und Verbot für Schwerverkehr (ausser Bus).</p>	<p>Im Bebauungsplan umfasst die Bezeichnung «gestalteter Strassenraum» den zentralen, öffentlichen Raum entlang der Kantons- und Bahnhofstrasse, welcher siedlungsorientiert umgestaltet werden soll (Freiraumgestaltung von Fassade zu Fassade, Belagswechsel oder Einfärbung der Fahrbahn, etc.). Nebst der Freiraumaufwertung soll mit diesen Massnahmen der Verkehr beruhigt werden, ohne dass aktuell eine Tempo-30 Signalisation vorgesehen wäre. Diese kann mittelfristig oder konkret im Rah-</p>

men der Kantonsstrassensanierung geprüft werden, wobei die Federführung für Massnahmen an der Kantonsstrasse beim Kanton liegt. Der Prüfperimeter wird den Abzweiger Lindenbergrasse sowie die Zulaufstrecken auf jeden Fall auch umfassen. Bei der Prüfung werden auch die Querungen (Fussgängerstreifen) geprüft. Eine Tempo-30-Signalisierung würde den gesamten Abschnitt mit Sicherheitsproblemen betreffen, d.h. wo die Normen nicht eingehalten sind (z.B. Sichtweiten, Fahrbahn- und Gehwegbreiten, Kurvenradien, etc.). In diesem Rahmen kann auch die Signalisierung eines teilweisen Lkw-Verbots geprüft werden. Bedingung ist die Zustimmung des Kantons.

9 Knoten Luzerner- Aargauer- Strasse
[Daniel Thali, SVP Hitzkirch]
Rückmeldung: Es wurde keine Lösung für den Verkehr am Knoten Luzerner-, Aargauer- und Bahnhofstrasse gefunden. Bushaltestellen bleiben unverändert. Verkehr sollte flüssiger werden.

Die bauliche Setzung der Altbauten gibt den Raum vor, welcher als öffentlicher Freiraum sowie für den Verkehr zur Verfügung steht. Der Bestand der Altbauten ist über das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und das kantonale Bauinventar (BILU) gesichert. Mehr Raum steht nicht zur Verfügung. Mit der Zentrumsplanung soll dieser Raum optimaler genutzt und aufgewertet werden. Die Massnahmen zur Verkehrsverflüssigung müssen sich auf das Machbare beschränken. Dazu sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Siedlungsorientierte Umgestaltung des Strassenraums (Freiraumgestaltung von Fassade zu Fassade, Belagswechsel oder Einfärbung der Fahrbahn, etc.). Dadurch wird der Verkehr beruhigt, die gefahrenen Geschwindigkeiten reduziert und der Verkehrsfluss verbessert.
 - Leichte Verschiebung der Baulinie Aargauerstrasse nach Westen: Damit werden die Voraussetzung für eine Verbesserung des Kurvenradius im Rahmen der Kantonsstrassensanierung geschaffen. Das Richtkonzept
-

-
- sieht zudem vor, dass die Bahnhofstrasse an dieser Stelle leicht gegen Süden verschoben wird, was den Radius noch etwas verbessert.
 - Bei den Parz. 25, 26 und 51 werden die Baulinien leicht angepasst (abgedreht), so dass im Falle eines Ersatzbaus ebenfalls eine Verbesserung gegenüber der Strasse erzielt wird (grössere Vorzone für Fussgänger, Verbesserung der Sichtweiten am Knoten).
 - Die Lage der Bushaltestellen wurde überprüft. Die Haltestelle im Zentrum muss von Gesetzes wegen hindernisfrei umgestaltet werden. Sie braucht eine gerade, gut anfahrbare Haltekante. Die Erstellung einer Busbucht ist ausgeschlossen. Die heutige Lage ist grundsätzlich gut und kann mit der geplanten Aufhebung der Parkplätze und der Platzgestaltung deutlich verbessert werden.
 - Aufwertung der Fuss- und Radwege abseits der Hauptstrasse. So wird z.B. der Verbindungsweg zwischen Bahnhofstrasse und Kreuzplatz verbreitert und aufgewertet. Dieser kann auch von Radfahrern genutzt werden. Das heisst, unsichere Radfahrer werden die «Nebenwege» bevorzugen und weniger über die Kantonsstrasse und den Knoten Bahnhofstrasse fahren, was eine Entflechtung auf der engen Kantonsstrasse fördert.
 - Weitere Massnahmen wie z.B. ein teilweises Lkw-Verbot oder eine abschnittsweise Tempo-Reduktion können im Rahmen eines zukünftigen Kantonsstrassensanierungsprojekts geprüft werden.

10	Fuss- und Radwege	<i>[Luzia Syfrig, FDP Hitzkirch]</i> Rückmeldung: Die vorgesehenen Fuss- und Radwege dürfen die Bautätigkeiten nicht einschränken und Investitionen ver-	Diese Forderung wird unterstützt. Mit dem Bebauungsplan sollen in erster Linie die notwendigen Räume gesichert, die Koordination sichergestellt und das Verfahren für die bauliche Entwicklung definiert werden. Die Rea-
----	-------------------	---	---

		hindern. Die Kosten der Planung auf die Grundeigentümer:innen umzuwälzen ist falsch, da die ganze Bevölkerung von einem attraktiven Zentrum profitiert.	lisierung der vorgesehenen Fuss- und Radwege soll im Rahmen von Bauprojekten, in enger Koordination zwischen Gemeinde und privaten Anstössern/Grundeigentümern erfolgen. Eine Abwälzung der Kosten der Zentrumsplanung auf die Grundeigentümer*innen ist aufgrund des öffentlichen Mehrwerts nicht vorgesehen und wird nicht verfolgt. Die Planungskosten werden über die kommunale Mehrwertabgabe finanziert.
11a	Kreuzplatz	<i>[Offene Jugendarbeit Hitzkirchertal]</i> Antrag: mehr Licht beim Schleichweg Piri und grössere Gartenbeiz.	Dies ist so vorgesehen und wird im Rahmen eines konkreten Bauprojektes innerhalb der Strukturgruppe Kreuz konkretisiert werden.
11b	Alter Dorfkern	<i>[Offene Jugendarbeit Hitzkirchertal]</i> Rückmeldung: Sind Massnahmen im alten Dorfkern vielleicht Geldverschwendung?	Der Erhalt von schützenswerten Ortsbildern gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist eine Aufgabe von nationaler Bedeutung. Die Gemeinde muss Massnahmen treffen, um das kulturelle Erbe langfristig zu bewahren. Sie kann sich von dieser Aufgabe nicht entbinden. Der günstigste Weg ist ein regelmässiger und guter Unterhalt der Liegenschaften und der öffentlichen Infrastruktur. Die Zentrumsplanung verfolgt das Ziel, gute Rahmenbedingungen zu schaffen, damit dies langfristig passiert. Die Erfahrung aus anderen Orten zeigt, dass ein Herausögern von Investitionen langfristig deutlich höhere Kosten zur Folge hat. Bei der öffentlichen Infrastruktur und der Freiraumgestaltung ist es oftmals unerlässlich, dass die Gemeinde die Federführung übernimmt und konkrete Projekte anstösst. Ebenso kann sie mit Investitionen in Gemeindeliegenschaften eine Vorreiterrolle übernehmen und positive Entwicklungen anstossen.

11c	Kreuzung	<i>[Offene Jugendarbeit Hitzkirchertal]</i> Antrag: Fussgängerfreundlichere Kreuzung für Schulkinder.	Mit der Zentrumsplanung wird das Fusswegnetz im Zentrum verbessert und aufgewertet. Mit der vorgesehenen Umgestaltung des Strassenraums können auch die Strassenquerungen verbessert und sicherer gestaltet werden. Die Umsetzung erfolgt in Absprache mit dem Kanton im Rahmen einer zukünftigen Kantonsstrassensanierung.
11d	Piriplatz	<i>[Offene Jugendarbeit Hitzkirchertal]</i> Rückmeldung: Bushaltestelle zu klein und lauter Verkehr. Der Platz ist wichtig für die Jugend.	Der Bebauungsplan sieht eine Aufwertung des Platzes und der Haltestelle vor. Die Realisierung wird im Rahmen eines konkreten Bauprojektes innerhalb der Strukturgruppe Kreuz erfolgen.
11e	Musikschule	<i>[Offene Jugendarbeit Hitzkirchertal]</i> Rückmeldung: Bänke sind positiv. Der Platz sollte gegen den alten Coop hin vergrössert werden.	Es ist erfreulich, dass der umgestaltete Platz vor der Musikschule auf reges Interesse gestossen ist. Die Umgestaltung ist temporär und wird später in anderer Form in die Zentrumsgestaltung integriert. Eine temporäre Erweiterung des Platzes, z.B. gegen das Gemeindehaus hin, kann geprüft werden. Vorgängig sind jedoch mit der Jugendarbeit und den Jugendlichen der tatsächliche Bedarf sowie mögliche Nutzungen abzuklären.
12	Gestaltung	<i>[Rita und Gusti Brühwiler, Hitzkirch]</i> Antrag: Pétanque Bahn im Zentrum Hitzkirch.	Auf dem heutigen Areal der Musikschule wird den Initianten die Möglichkeit gegeben eine befristete Pétanque Bahn zu erstellen (Rasenfläche zwischen Musikschule und Gemeindehaus) und die Gemeinde übernimmt einen Teil der Erstellungskosten. Im Rahmen dieser befristeten Nutzung kann geprüft werden, wie hoch der tatsächliche Bedarf ist und ob eine solche Bahn allenfalls langfristig in die Zentrumsgestaltung integriert werden kann.

13a	Zielsetzung	[Beat Müller, Hitzkirch]	
	Rückmeldung: Der Bebauungsplan sollte Planungssicherheit für die bauwilligen Grundeigentümer schaffen.		<p>Der Bebauungsplan muss die Rahmenbedingungen stufengerecht festlegen und aufgrund des langfristigen Entwicklungshorizonts genügend Flexibilität gewährleisten. Dies geschieht mit dem vorliegenden Bebauungsplan und wird im kantonalen Vorprüfungsbericht positiv beurteilt.</p> <p>Auf der vorliegenden Planungsstufe können in erster Linie die wichtigen öffentlichen Räume (Plätze, Wege, Raumkanten/Fassadenfluchten) räumlich fixiert und die qualitativen Anforderungen an Baugruppen und Flächen vorgegeben werden. Die Festlegung von fixen Gebäudehöhen und Nutzungsmassen für Ersatz- oder Neubauten ist auf dieser Stufe aufgrund des geschützten Ortsbildes (ISOS) nicht möglich. Die ortsbaulich verträgliche Dichte, Form und Gestaltung muss im Rahmen von konkreten Projekten nachgewiesen werden. Dies ist das übliche Verfahren in geschützten Ortskernen und wird vom Kanton so verlangt. Dazu werden in den Sonderbauvorschriften die Verfahrensschritte aufgezeigt, welche notwendig sind bis zur Erteilung einer Baubewilligung.</p>
13b	Fehlende Grundlage für Gestaltungsraum	[Beat Müller, Hitzkirch]	<p>Im gesamten Planungsverfahren wurde der Kanton regelmässig einbezogen und die kantonalen Ziele gemäss dem Gesamtverkehrskonzept K16 gebührend berücksichtigt. Im kantonalen Vorprüfungsbericht werden «<i>die Mobilitätsziele der Zentrumsentwicklung zustimmend zur Kenntnis genommen</i>» und dem Bebauungsplan «<i>aus verkehrlicher Sicht zugestimmt</i>». Kritisch Stellung nimmt der Vorprüfungsbericht zu einer allfälligen Einstellhallen-Zufahrt ab Bahnhofstrasse und fordert, dass diese die Leistungsfähigkeit des Knotens Bahnhofstrasse nicht beeinträchtigen darf. Der Nachweis ist stufengerecht im Rahmen des Bauprojektes zu erbringen. Dies wurde in den Sonderbauvorschriften in Absprache mit dem Kanton in Art. 35 Abs. 3 - 5 SBV ergänzt.</p>

13c	Schwerpunkte	<i>[Beat Müller, Hitzkirch]</i>	
		Rückmeldung:	
		1) Die untergeordnete Behandlung von Gebäuden durch viele "beschreibende" Anforderungen ohne klare Vorgaben (Volumetrien und Abmessungen, sowie Geschossigkeiten und Abstände, Umgang mit PV-Anlagen etc.) setzt falsche Prioritäten.	1) Die geforderte Festlegung von Volumetrien, Abmessungen und Geschossigkeiten für Neu-/Ersatzbauten innerhalb eines Gebietes im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist, wie vorangehend erläutert, nicht möglich und würde vom Kanton nicht genehmigt (vgl. Nr. 13a). Die Verträglichkeit ist stufengerecht auf der Basis eines konkreten Projektes jeweils im Einzelfall zu definieren.
		2) Den zentralen Plätzen und Wegverbindungen wird übermässig Beachtung geschenkt.	2) §65 PBG definiert den Zweck von Sondernutzungsplänen und nennt «die Festlegung eines Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes» als wesentliche Bestandteile. Der Gesetzgeber fordert damit ausdrücklich einen starken Fokus auf öffentliche Wege und Plätze. Attraktive Plätze und Wege machen das Zentrum für die gesamte Bevölkerung von Hitzkirch attraktiv und sind schlussendlich im Urinteresse der Zentrumsplanung wie auch der ISOS-Ziele.
		3) Die wichtigen, ebenerdigen PW-Parkfelder zum Erhalt / Ansiedlung von Verkaufsgeschäften werden marginalisiert und sollen primär in Gross-Parkings unter den Boden, ohne zu klären, wer diese, wann baut. Die Gemeinde fordert dies, ohne aber mit den eigenen Grundstücken den "Lead" zu übernehmen.	3) Sowohl die Aufwertung der öffentlichen Freiräume wie auch eine massvolle bauliche Weiterentwicklung können nur gelingen, wenn die dazu notwendigen Flächen frei werden. Voraussetzung ist die Verschiebung von oberirdischen Parkplätzen in unterirdische Einstellhallen. Soweit dies möglich und zweckmässig ist, wurden die Zuständigkeiten und die Finanzierung auf der Stufe des Bebauungsplanes geregelt, sind jedoch im Rahmen von konkreten Projekten zu spezifizieren. Die Gemeinde treibt die Planung auf den Grundstücken, welche im Eigentum der Gemeinde sind, aktiv voran. Darüber hinaus kann die Gemeinde auf Antrag von einem oder mehreren Grundeigentümern die Bauherrschaft für Anlagen überneh-
		4) Dass Private durch Ersatz-Abgaben an die Gemeinde Parkfelder auf dem ohnehin überlasteten, öffentlichen "Pauli"-Parkplatz beanspruchen können -statt selber zu bauen- setzt falsche Anreize.	

			<p>men, die im öffentlichen Interesse stehen, wie etwa eine zentrale Einstellhalle (Art. 12 Abs. 2 SBV). Die Finanzierung einer zentralen Einstellhalle ist durch eine Ersatzabgabe gesichert (Art. 34 Abs. 6 SBV).</p> <p>4) Dies ist eine Übergangslösung für Fälle wo die Erstellung einer Einstellhalle kurzfristig nicht möglich ist, weil z.B. der Parkplatzbedarf zu gering wäre (Kleinststellhallen sind weder zweckmässig noch wirtschaftlich). Die Ersatzabgabe dient der späteren Erstellung der geforderten Einstellhallenplätze. Diese Massnahme dient einer erhöhten Flexibilität für die bauliche Entwicklung und ist keineswegs ein Fehlanreiz.</p>
13d	Zuständigkeiten	<p>[Beat Müller, Hitzkirch]</p> <p>Rückmeldung: Klare Vorgaben im Bebauungsplan sind notwendig, da sonst Willkür + Ungleichbehandlung droht.</p>	<p>Wie bereits erläutert, schafft der Bebauungsplan die Rahmenbedingungen und Vorgaben, soweit dies auf dieser Planungsstufe möglich und zweckmässig ist. Dies wird im kantonalen Vorprüfungsbericht bestätigt: <i>«Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan «Zentrum» kann insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass er mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.»</i></p> <p>Bestünde die Gefahr von Willkür, wäre dies im Vorprüfungsbericht entsprechend beanstandet worden.</p> <p>Der Bebauungsplan gibt den Rahmen vor und lässt gleichzeitig genügend Spielraum, um auf orts- und projektspezifische Anforderungen eingehen zu können.</p>
13e	Verfahren	<p>[Beat Müller, Hitzkirch]</p> <p>Rückmeldung: Mehr Planungsstufen sind notwendig für detailliertere Vorgaben und Kostenangaben. Sprung von «Gering» zu «mittel» ist zu gross.</p>	<p>Aus planerischer Sicht würde die Einführung einer zusätzlichen Stufe die Anwendung eher komplizierter machen als vereinfachen. Die Einschätzung</p>

		Zudem sind allen Stufen die dazu gehörenden Baumassnahmen + Kosten detailliert zuzuweisen.	der Eingriffsstärke ist durch die Baubewilligungsbehörde jeweils projektspezifisch vorzunehmen. Eine abschliessende, objektive Klärung auf Stufe Bebauungsplan ist nicht realistisch. Die Baumassnahmen und Kosten sind projektabhängig und auf der jeweiligen Planungsstufe zu klären.
13f	Abhängigkeit für Umsetzung	<i>[Beat Müller, Hitzkirch]</i> Rückmeldung: Es fehlen verbindliche Angaben zu Baumassnahmen, Rolle der Gemeinde und Finanzierung von Projekten durch Gemeinde.	Wie bereits erläutert, schafft der Bebauungsplan die Rahmenbedingungen und Vorgaben, soweit dies auf dieser Planungsstufe möglich und zweckmässig ist. Die weitergehenden Massnahmen sind stark von der Projektgrösse und der Anzahl betroffener Grundstücke abhängig. Je grösser ein Perimeter gefasst werden kann, desto grösser ist der Spielraum zur Erstellung einer Einstellhalle und in der Lage optimierten Erschliessungswegen. Dies kann aber erst in einer späteren Planungsphase erfolgen und ist im Bauprojekt definitiv festzulegen. Dasselbe gilt für die Finanzierung. Der Kostenteiler ist projektspezifisch und unter Berücksichtigung der Nutzungsinteressen und -anteile festzulegen.
13g	Kostenträger	<i>[Beat Müller, Hitzkirch]</i> 1) Rückmeldung: Es fehlen Angaben zur Finanzierung des Bebauungsplans und dessen Überarbeitung. 2) Finanziert die Gemeinde die zentralen Tiefgaragen beim privaten Bau mit bzw. unter welchen Bedingungen?	1) Die Kosten übernimmt die Gemeinde. Sie werden über die kommunale Mehrwertabgabe finanziert. Auf eine Kostenüberbindung an die Eigentümerschaften wird aufgrund des öffentlichen Nutzens verzichtet. 2) Die Finanzierung ist vom Perimeter zukünftiger Bauprojekte abhängig und ist im Rahmen der Projekte zu klären. In den Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen für die Erstellung und Finanzierung in den Art. 34 und 35 geregelt. Die Gemeinde kann sich je nach dem öffentlichen Interesse an der Finanzierung der Anlagen beteiligen (Art. 12 Abs. 2 SBV).

13h	Rechtliche Aspekte	<p><i>[Beat Müller, Hitzkirch]</i></p> <p>Rückmeldung: Es fehlen Vorgaben...</p> <p>1) zum Rechtsverhältnis von BZR und Parkplatzreglement zum Bebauungsplan bei widersprechenden Vorgaben.</p> <p>2) zur Mitwirkungspflicht von Eigentümer:innen benachbarter Grundstücke zum Perimeter.</p> <p>3) zu den Rechtsmitteln der Eigentümer:innen im Perimeter.</p>	<p>1) Diesbezüglich gilt die übliche Rechtsanwendung, wonach das übergeordnete Recht zur Anwendung kommt, soweit der Bebauungsplan keine spezifischen Regelungen trifft.</p> <p>2) Es gilt das Verfahren gem. §§ 61–64 Planungs- und Baugesetz (PBG).</p> <p>3) Es gilt das Planungs- und Baugesetz (PBG) und speziell § 61–64 PBG.</p>
13 i	Fazit	<p><i>[Beat Müller, Hitzkirch]</i></p> <p>In der vorliegenden Form schafft der Bebauungsplan nicht die angestrebte, im Bau- und Zonen-Reglement fehlende, Rechtssicherheit.</p> <p>Der Bebauungsplan sei «abzubrechen» und durch eine pragmatische Anpassung des Bau- und Zonenreglements zu ersetzen.</p>	<p>Dies sehen sowohl die Gemeinde wie auch die kantonalen Dienststellen anders. Die Recht- und Zweckmässigkeit des Bebauungsplans wird im kantonalen Vorprüfungsbericht klar bescheinigt und positiv gewürdigt.</p> <p>Zu dem geforderten pragmatischen Weg über einfache BZR-Anpassungen wird der Kanton nicht Hand bieten. Die Forderung ignoriert zudem, dass der Bebauungsplan das Resultat eines umfassenden und breit abgestützten Erarbeitungsprozesses ist und eine ausgehandelte Interessenabwägung zahlreicher, teilweise gegensätzlicher Interessen abbildet. Mit dem Bebauungsplan liegt ein Instrument vor, welches erst eine bauliche Entwicklung im Dorfkern ermöglicht. All dies würde mit einem «Abbruch» in den Sand gesetzt und der Prozess müsste wieder von Null starten. Die Kosten für eine Neuauflage des Prozesses dürften in einem vergleichbaren Rahmen liegen und dies ohne Gewähr auf ein anderes oder «besseres» Resultat.</p>
14a	Verfahren und Sonderbauvorschriften	<p><i>[Jolanda und Werner Kopp, Hitzkirch]</i></p> <p>Rückmeldung:</p> <p>1) Die Art. 5-11 sind für die potenzielle Bauherrschaft sehr aufwändig und kostenintensiv.</p>	<p>1) Mit dem Bebauungsplan wird das Verfahren klar definiert, womit die Kosten abschätzbar sind. Das Verfahren stellt eine frühzeitige Koordination sicher, so dass die Planung von Anfang in die richtige Richtung geht. Das unterstützt eine kosteneffiziente Planung. Ohne Bebauungsplan wäre</p>

		<p>2) Art.14: Der Platz Bahnhofstrasse ist in allen Dokumenten einheitlich zu benennen.</p> <p>3) Art. 27: Die Geschosshöhe für Erdgeschossnutzung darf nicht obligatorisch sein, Auf publikumsorientierte Erdgeschossnutzung an der rechten Seite der Bahnhofstrasse sei zu verzichten.</p>	<p>das Verfahren undefiniert und es besteht Gefahr von Zusatzschlaufen, welche auf die Kosten schlagen.</p> <p>2) Die Bezeichnungen werden für das weitere Verfahren vereinheitlicht.</p> <p>3) Die Vorschrift zur Geschosshöhe gilt nur für Neu- oder Ersatzbauten in genau bezeichneten Bereichen und ist eine wichtige Voraussetzung für eine zeitgemässe, gewerbliche Nutzung (Art. 26 SBV). Bei Gebäuden, welche bereits bisher eine publikumsorientierte EG-Nutzung aufwiesen und an einer zentralen Lage stehen, soll die gewerbliche Nutzung mit dieser Pflicht langfristig gesichert werden. Die langfristige Erhaltung einer guten Nutzungsdurchmischung ist für die Belebung des Dorfzentrums essenziell.</p>
14b	Mitwirkung	<p><i>[Jolanda und Werner Kopp, Hitzkirch]</i></p> <p>Rückmeldung: Mitwirkung findet zu spät statt. Ist das Verfahren ein Alibi-Übung?</p>	<p>Die Erarbeitung fand in einem partizipativen Prozess statt, wobei zwei öffentliche Veranstaltungen durchgeführt wurden (Zukunftswerkstatt Sept. 2019 und Workshop Nov. 2020). Im Sommer 2019 und 2020 wurden Gespräche mit allen Grundeigentümern geführt. Die Mitwirkung zum Entwurf von Nutzungsplänen findet üblicherweise parallel zur kantonalen Vorprüfung statt, wie dies auch vorliegend der Fall ist. Im Rahmen der Mitwirkung können noch Anpassungen vorgenommen werden, soweit diese den partizipativ festgelegten Planungszielen entsprechen.</p>
14c	Zufahrt Parz. 8, 9 +10	<p><i>[Jolanda und Werner Kopp, Hitzkirch]</i></p> <p>Antrag: Der ungehinderte rechtliche Zugang zu den Grundstücken ist zu gewährleisten.</p>	<p>Die privatrechtlich zu regelnden Wegrechte werden bereits seit dem letzten Handwechsel 1995 eingefordert. Eine Einigung zwischen den unterschiedlichen Parteien konnte nicht erreicht werden. Grundbuchlich sind keine Wegrechte gesichert und haben als solche auch nie bestanden. Die gegensätzlichen Bedürfnisse der unterschiedlichen Eigentümerschaften sind nachvollziehbar, können aber nicht im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gelöst werden.</p>

14d	ÖV-Bushaltestellen	<i>[Jolanda und Werner Kopp, Hitzkirch]</i>	
	Antrag:		
	1) Verlegung der Bushaltestelle «Piriplatz» nach Westen (Nähe Einmündung Cornelistrasse).		1) Im Sinne der Planungsziele der Zentrumsentwicklung (Belebung Dorfkern, kurze Wege, gute ÖV-Anbindung) ist der Standort der Bushaltestelle beim Platz Bahnhofstrasse gut gelegen. Mit der vorgesehenen Umgestaltung des Strassenraumes und des Platzes kann die Situation bei der Haltestelle verbessert werden, so dass der Gegenverkehr besser vorbeikommt, wenn der Bus an der Haltekante steht.
	2) Erweiterung der 30er Zone bis Einfahrt neuer Coop.		Der im Antrag vorgeschlagene Standort ist gegenüber der heutigen Bushaltestelle aus verkehrlicher Sicht nicht besser geeignet.
			2) Die geforderte Tempo-30 Signalisierung würde bezüglich der Verkehrssicherheit klare Vorteile mit sich bringen. Dies kann im Rahmen eines Tempo-30-Gutachtens, unabhängig vom Verfahren des Bebauungsplans geprüft werden. Eine allfällige Realisierung wäre mit der Strassenraum-Umgestaltung beziehungsweise idealerweise mit einer zukünftigen Sanierung der Kantonsstrasse (Luzerner- und Aargauerstrasse) zu kombinieren. Bei der Kantonsstrassen-Sanierung liegt die Federführung sowohl bezüglich der Planung wie auch einem Tempo-30 Gutachten beim Kanton.
15	Tiefgarage	<i>[Rosmarie Zirn, Frauenfeldstr. 37, 9548 Matzingen]</i>	
	Rückmeldung:	Die Erstellung einer Tiefgarage beim Pauliplatz wird abgelehnt. Alles beim Alten belassen.	Bei einer baulichen Entwicklung in der Strukturgruppe Pauliplatz, welche zusätzlichen Parkplatzbedarf mit sich bringt, ist dieser in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Dies ist sowohl Voraussetzung für die bauliche Verdichtung, wie auch für die Aufwertung der öffentlichen Freiräume und des Platzes im Sinne der Zentrumsentwicklung.
			Die Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle mit öffentlichen Parkplätzen ist als Option im Bebauungsplan vorgesehen und kann im Rahmen von konkreten Bauprojekten geprüft werden. Die Planung und Realisie-

zung von öffentlichen Tiefgaragen-Parkplätzen ist in jedem Fall nur in einvernehmlicher Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern realisierbar.
