



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Per E-Mail
Gemeinderat Hitzkirch

Luzern, 17. Januar 2023 WB/REP
2022-555

Gemeinde Hitzkirch, Bebauungsplan Zentrum Hitzkirch

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 19. Juli 2022 ersuchen Sie um die Vorprüfung des Bebauungsplans Zentrum Hitzkirch. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Der Dorfkern von Hitzkirch ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung eingetragen. In der Kernzone Hitzkirch gilt gemäss rechtskräftigem Zonenplan eine Bebauungsplanpflicht. Die Erstellung eines Bebauungsplans ist Voraussetzung für die bauliche Weiterentwicklung des Dorfkerns Hitzkirch. In diesem Rahmen führte der Gemeinderat Hitzkirch eine Zentrumsentwicklung durch, welche nach der Nichtweiterverfolgung der im Jahr 2007 sistierten «Kernzonenplanung» neu aufgegleist wurde. Ziel der Zentrumsentwicklung Hitzkirch ist es, den Dorfkern als lebendiges und geschäftiges Zentrum im Einklang mit dem ISOS sowie unter Berücksichtigung der Abstimmung Siedlung und Verkehr zu stärken und aufzuwerten. Mit dem Bebauungsplan Zentrum Hitzkirch sollen die planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung der Zentrumsentwicklung im Dorfkern geschaffen werden.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle rawi (zuständiger Projektleiter: William Barbosa, 041 228 51 93) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststellen Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Verkehrsverbund Luzern (VVL),
- Regionaler Entwicklungsträger IDEE SEETAL.

An der Bereinigungsbesprechung vom 2. Dezember 2022 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und die offenen Fragen geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom Dezember 2022.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung des Richtprojekts

Der Zentrumsentwicklungsprozess im Dorfkern baut auf einer Standortanalyse sowie auf soliden und vollständig erarbeiteten Planungsgrundsätzen auf. Die Planungsabsichten des Gemeinderats Hitzkirch unterstützen wir. Die planerischen Stossrichtungen sind hinsichtlich der Herausforderungen im Dorfkern Hitzkirch fachlich plausibel und nachvollziehbar. Die Bemühungen der Gemeinde zur aktiven Bodenpolitik werden begrüßt.

Grundlage für die Zentrumsentwicklung sowie für den Bebauungsplan «Zentrum» ist das Richtkonzept vom 26. Mai 2021 und 13. Juni 2022. Dieses ist das Ergebnis eines partizipativen Verfahrens mit der Bevölkerung. Dadurch werden die Bedingungen für die Akzeptanz der Bevölkerung geschaffen. Dieses Vorgehen begrüßen wir.

Insgesamt wird dem Richtprojekt zugestimmt. Dieses wiedergibt nachvollziehbar die Ziele und Stossrichtungen der Zentrumsentwicklung und der historischen ortsbaulichen Struktur des Dorfkerns wird Beachtung beigemessen. Klar ersichtlich sind die aufzuwertenden öffentlichen Plätze, welche den Dorfkern strukturieren. Als wichtiger Entwicklungsraum wird der Raum rund um den neu geplanten Dorfplatz (Luzernstrasse-Musikschule-Alter Coop) sowie um die Bushaltestelle Hitzkirch, Dorf berücksichtigt. Gemäss Richtprojekt stehen zwei Bauungsvarianten zur Diskussion, der Bebauungsplan soll beide Varianten ermöglichen. Gegen dieses Vorgehen haben wir keine Einwände.

Gemäss Planungsbericht können nicht alle Sachverhalte detailliert geklärt werden, wobei nur ausgewählte Inhalte des Richtkonzepts direkt in den Bebauungsplan übertragen werden. Da es sich um eine langfristige Planung auf einem bereits dicht überbauten und historischen Gebiet mit hohem Schutzinteresse handelt, hat der Bebauungsplan eine gewisse Flexibilität aufzuweisen. Das Vorgehen der Gemeinde ist nachvollziehbar.

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Kantonaler Richtplan (KRP)

Die Gemeinde Hitzkirch ist der Gemeindegategorie L1 «Stützpunktgemeinde in der Landschaft» im Sinne der Koordinationsaufgabe (KA) R1-5 des KRP zugewiesen und hat unter anderem folgende räumliche Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte: ländliche Stützpunktfunktionen stärken, Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln, zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten. Der Zentrumsentwicklungsprozess sowie der Bebauungsplan «Zentrum» setzen konsequent die Vorgaben des KRP um.

2.2 Regionaler Entwicklungsplan (REP) Seetal

Der Bebauungsplan «Zentrum» stimmt mit den Vorgaben des REP Seetal überein. Der regionale Entwicklungsträger IDEE SEETAL weist auf den Zusammenhang mit dem regionalen Entwicklungsschwerpunkt (rESP) Hitzkirch-Ermensee hin. Aus der Standortanalyse geht hervor, dass die laufenden Planungen auf dem regionalen ESP (Gebiet Bahnhof Hitzkirch/Tampitälere) für die Zentrumsentwicklung Chancen für ergänzende Zentrumsangebote im Dorfkern bieten. Diese können auch «Gefahren» bergen, insbesondere durch eine erhöhte Konkurrenzierung durch das Bahnhofsareal. Wir empfehlen Ihnen, bei der Umsetzung des Bebauungsplans «Zentrum» die Entwicklung des Dorfkerns und des Bahnhofs eng zu beobachten und aktiv miteinander zu koordinieren.

3 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Schwerwiegende Eingriffe auf Ortsbilder von nationaler Bedeutung gemäss ISOS erfordern eine Interessenabwägung, in der das Interesse des Heimatschutzes zu berücksichtigen ist (Art. 10 Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz VISOS, SR 451.12). Der Bebauungsplanperimeter wird in sog. «Strukturgruppen» aufgeteilt, innerhalb dieser wird die Planungskoordination verbindlich gesichert. Pro Strukturgruppe werden ortsbauliche Anforderungen gesetzt. Das Kapitel 2 der Sonderbauvorschriften (SBV; Art. 5 bis Art. 12) regelt nachvollziehbar die Planungskoordination. Eine Kategorisierung der baulichen Eingriffe nach ihrer Intensität wird vorgenommen, pro Eingriffskategorie wird ein geeignetes Planungsverfahren definiert. Bei mittleren Eingriffen und bei Neu- und Ersatzbauten ist eine Machbarkeitsstudie bzw. ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Die Prüfung der Baugesuche und die Qualitätssicherung obliegt der kommunalen Gestaltungskommission, bei Bedarf unter Einbezug weiterer Fachleute.

Die kantonale Denkmalpflege stimmt dem Bebauungsplan «Zentrum» zu.

Aus übergeordneter Sicht können durch diese Massnahmen die Vorgaben gemäss Art. 10 VISOS eingehalten werden. Durch die Zentrumsentwicklung wird das ISOS nicht beeinträchtigt. Dem Bebauungsplan wird daher aus Sicht des Heimatschutzes zugestimmt.

4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

4.1 Gesamtmobilität

Die Mobilitätsziele der Zentrumsentwicklung werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Wir begrüßen den Bezug zum Gesamtverkehrskonzept K16 Seetal (2017). Als wichtige Massnahmen sollen oberirdische Parkplätze aufgehoben und in eine unterirdische Einstellhalle verlegt werden. Die Massnahme ist zweckmässig. Wir begrüßen, dass dem Fuss- und Veloverkehr sowie dem öffentlichen Verkehr die nötige Beachtung geschenkt wird.

4.2 Zufahrt Einstellhalle

Die Zufahrt zur Einstellhalle auf der Bahnhofstrasse wird auf dem Situationsplan auf der Parzelle Nr. 585 als schematische Lage eingezeichnet. Die Lage der Erschliessung liegt in direkter Nähe zum Knoten Bahnhofstrasse/Kantonsstrasse K16. Gemäss Art. 35 Abs. 3 SBV ist im Bauprojekt aufzuzeigen, dass die definitive Lage der Einstellhalle den Verkehrsfluss und die Leistungsfähigkeit des obgenannten Knotens nicht beeinträchtigt. Art. 35 Abs. 4 SBV zufolge ist ab einer Grösse der Einstellhalle von 30 Abstellplätzen ein Verkehrsgutachten zu erarbeiten. Weiter wird in Abs. 5 derselben Bestimmung geregelt, dass die Ein- und Ausfahrtsportale so anzulegen sind, dass die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist und der öffentliche Raum möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Durch diese Bestimmung wird auf Stufe Baugesuch sichergestellt, dass die Leistungsfähigkeit und der Verkehrsfluss auf dem übergeordneten Strassennetz weiterhin gewährleistet bleibt. Aus verkehrlicher Sicht kann dem Bebauungsplan daher zugestimmt werden.

5 Frei- und Grünräume

Wir begrüssen Art. 38 und 39 SBV. Generell weisen wir darauf hin, dass die Gemeinden dafür sorgen, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (NLG § 9, SRL 709a). Wir legen Ihnen deshalb nahe, mit der Umsetzung des Bebauungsplans die Bestimmungen gemäss Art. 52 BZR (Umgebungsgestaltung) konsequent anzuwenden.

C. ERGEBNIS

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.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Burkhalter Derungs AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da)
- Regionaler Entwicklungsträger IDEE SEETAL, Hauptstrasse 32, 6280 Hochdorf
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Situationsplan (1:1'000), Entwurf vom 26. September 2022;
- Sonderbauvorschriften (SBV), Entwurf vom 13. Dezember 2022.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht vom 19. Dezember 2022;
- Richtkonzept, Bericht vom 13. Juni 2022;
- Richtkonzept, Plan (1:500) vom 26. Mai 2021;
- Planungsgrundsätze, Bericht vom 29. Oktober 2019;
- Planungsgrundsätze, Plan (1:1'000) vom 29. Oktober 2019;
- Zentrumsmanagement, Bericht Standortanalyse vom 18. April 2019;
- Zentrumsmanagement, Rückblick und Ausblick, Bericht vom 25. März 2021;
- Resultate der Zukunftswerkstatt vom 25. September 2019, Bericht vom 4. November 2019;
- Ergebnisse des Workshops vom 2. November 2020, Bericht vom 24. November 2020;
- Dokumentation Erschliessung und Verkehr, Bericht vom 14. Juni 2022.