

Bebauungsplan Zentrum Hitzkirch

Booklet / Begleitbroschüre zur Beschlussfassung

09.10.2023

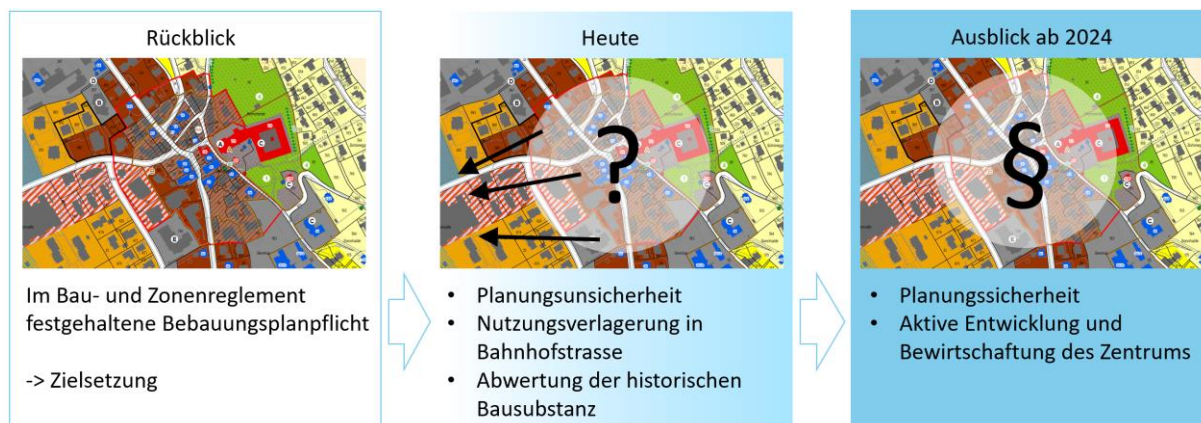
1. Grundlagen, Prozess Zentrumsentwicklung

Rahmenbedingungen

Im Dorfkern überlagern sich verschiedenste Interessen, die sich teilweise konkurrenzieren oder gar widersprechen. Wichtige, übergeordnete Bedingungen sind u.a.:

- ISOS, Kant. Bauinventar: Für den Schutz des Ortsbildes gilt ein übergeordnetes Interesse von Bund und Kanton. Es ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie im kantonalen Bauinventar (BILU) verzeichnet. Bund und Kanton erwarten einen sehr sorgfältigen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz. Für bauliche Veränderungen und Neubauten gelten hohe Qualitätsanforderungen.
- Kantonsstrasse: Die Kantonsstrasse führt durch den Dorfkern und belastet diesen stark. Die Zuständigkeit liegt beim Kanton als Eigentümer (Dienststelle vif).
- Zonenplan: Der Dorfkern liegt in der Ortsbildschutzzone. Es gilt eine Bebauungsplan-Pflicht.

Handlungsbedarf



Aufwertung und Belebung des Dorfkerns

- Viele Bauten im Dorfkern sind in die Jahre gekommen und haben Erneuerungsbedarf.
- Der öffentliche Freiraum ist mässig attraktiv. Es fehlt ein übergeordnetes Gestaltungskonzept.
- Der Dorfkern als Versorgungszentrum hat starke Konkurrenz durch die Bahnhofstrasse und den Bahnhof erhalten, welche Zentrumsnutzungen abziehen. Weitere Abwanderung sind zu vermeiden.
- Ein funktionierendes, lebendiges Dorfzentrum, in welchem investiert wird, bietet am ehesten Gewähr, dass die prägende Bausubstanz und damit das Ortsbild langfristig erhalten bleiben. Voraussetzung dafür ist ein angemessenes bauliches Entwicklungspotenzial zur Abdeckung heutiger und zukünftiger Nutzungsbedürfnisse.

Verkehr

- Der Dorfkern ist stark verkehrsbelastet. Gute Erreichbarkeit und flüssiger Verkehr sind sicherzustellen. Gleichzeitig sollen die negativen Auswirkungen des Strassenverkehrs möglichst reduziert werden.
- Die Strassenraum ist verkehrsorientiert gestaltet, d.h. vor allem auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet. Potenzial für Verbesserungen des Fuss- und Veloverkehrs sowie für eine attraktivere Strassenraumgestaltung ist vorhanden.
- Parkplätze: Der Freiraum im Dorfkern ist aktuell stark mit Oberflächenparkplätzen belegt. Erst die Verlegung der erforderlichen Parkplätze in Tiefgaragen schafft Platz für die gewünschte Aufwertung des Freiraums.

Bauvorhaben

- Die Rahmenbedingungen für Bauprojekte sind aktuell unklar (Denkmalpflege kann jederzeit Wettbewerb verlangen)
- Bebauungsplanpflicht: ohne rechtsgültigen Bebauungsplan sind keine baulichen Entwicklungen möglich; für ortsbaulich relevante Veränderungen (Veränderung von Fassade, Gebäudeform, etc.) können keine Baubewilligungen erteilt werden.

Planungsziele

Um für die zahlreichen Herausforderungen im historischen Dorfkern zukunftstaugliche Lösungen zu finden, hat die Gemeinde ein umfassendes Projekt zur Zentrumsentwicklung gestartet, welches weit über die reine Erstellung eines Bebauungsplans hinausgeht und insbesondere die folgenden Ziele verfolgt:

- Stärkung des Dorfkerns als lebendiges und geschäftiges Zentrum, welches der gesamten Bevölkerung attraktive Nutzungen und Aufenthaltsorte bietet;
- Aufwertung und Attraktivierung des Dorfkerns in Nutzung und Gestaltung;
- Nachhaltige Sicherung des geschützten Ortsbildes;
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr;
- Planungssicherheit für Grundeigentümer und Bauwillige.

Bebauungsplan

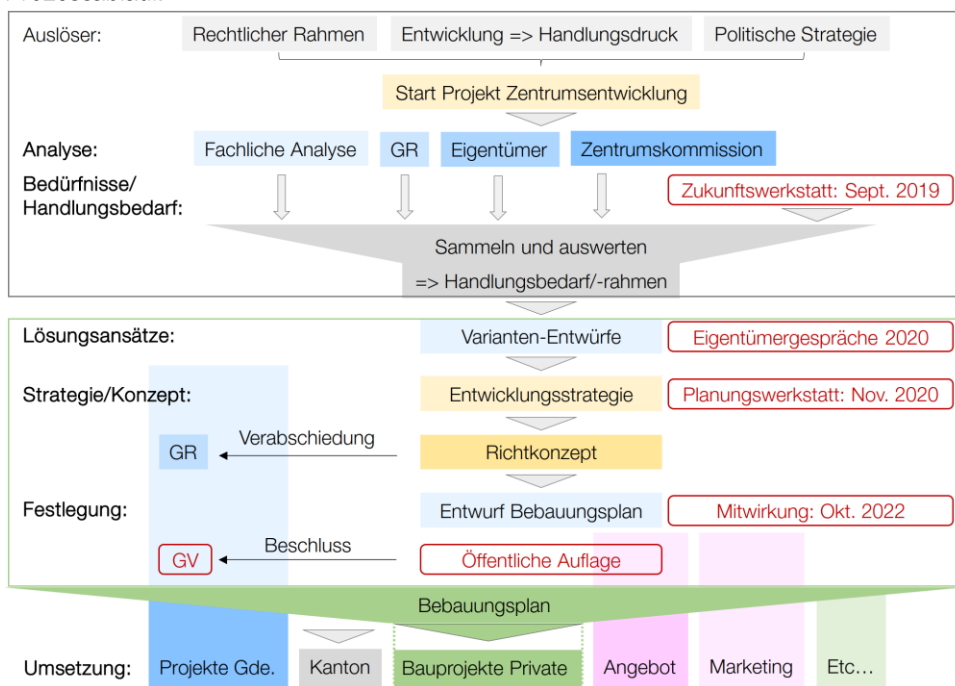
Der Bebauungsplan nimmt diese Ziele auf und setzt dort Rahmenbedingungen und Vorgaben, wo dies stufengerecht ist und in der Zuständigkeit der Gemeinde liegt. Das Ziel sind klare Rahmenbedingungen sowie Planungssicherheit für die zukünftige bauliche Entwicklung im Dorfkern.

Prozess Zentrumsentwicklung

Die Erarbeitung erfolgte in einem breit abgestützten Mitwirkungsprozess, welcher folgende Elemente umfasste:

- Zentrumskommission
- Gespräche mit Grundeigentümern und Gewerbetreibenden
- Öffentliche Workshops: Zukunftswerkstatt 2019, Planungsworkshop 2020
- Öffentliche Kommunikation/Information, öffentliche Mitwirkung Herbst 2022
- Öffentliche Auflage: Juni 2023

Prozessablauf:



Richtkonzept

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde im Projektteam ein Richtkonzept über den Perimeter ausgearbeitet. Dieses zeigt die wichtigen Freiräume und Wegachsen sowie die geeigneten Standorte für Neubauten auf.



Regelwerk

Die Synthese aus den übergeordneten Rahmenbedingungen, dem Richtkonzept und den Ergebnissen des Planungsprozesses ergibt das Regelwerk, welches auf Stufe Bebauungsplan verbindlich festgelegt werden kann. Dieses entspricht in einem gewissen Sinne dem «kleinsten gemeinsamen Nenner» der vielseitigen Ansprüche.

Hierarchie der Planungsinstrumente

Viele Sachverhalte zum Ortsbildschutz sind im übergeordneten Recht geregelt. Der Bebauungsplan kann dieses nicht aushebeln, sondern nur ergänzen, wo Regelungsspielraum besteht. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan für bauliche Veränderungen innerhalb der historischen Baugruppe in erster Linie die notwendigen Verfahrensschritte definiert. Die konkreten Gestaltungsanforderungen werden schliesslich im Rahmen des Bauprojekts über ein definiertes, qualitätssicherndes Verfahren bestimmt.

2. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan und die zugehörigen Sonderbauvorschriften regeln im Wesentlichen folgende Sachverhalte:

1. Planungsverfahren: für unterschiedliche Arten der baulichen Veränderung bzw. Eingriffsstärken werden die erforderlichen Verfahrensschritte vorgegeben:

Verfahren:	Art der baulichen Veränderung:				Einbezug:	
	gering	mittel	Neubau	Ersatzbau "erhaltenswert"	D+A	GK
1. Anfrage Bauamt:	Bauidee => Festlegung von Anforderungen, Prozess, Qualitätssicherung					
2. Nachweise:				Fachgutachten Bausubstanz	Beurteilung	
3. Planungsprozess:		Machbarkeitsstudie nach Bedarf	a) Machbarkeitsstudie od. b) Konkurrenzverfahren - Programm/Aufgabenstellung - Ergebnis		SN	Beurteilung
			Best-Variante			
			Erarbeitung Bauprojekt			
		(Qualitätsprüfung)	Qualitätsprüfung			(Prüfung)
			Überarbeitung bei Bedarf			
4. Baugesuch:	Eingabe Baugesuch					
5. Prüfung:	Baubewilligungsbehörde				(SN bei Bedarf)	(SN bei Bedarf)
6. Baubewilligung:	Bauamt / Gemeinderat					

Abkürzung: D+A = Denkmalpflege, GK = Gestaltungskommission, SN = Stellungnahme

Für Neu- oder Ersatzbauten ist vor der offiziellen Baugesuchseingabe eine Qualitätsprüfung durch die Gestaltungskommission vorzusehen. Dazu ist eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Bei grösseren, parzellenübergreifenden Projekten kann bei Bedarf ein Konkurrenzverfahren verlangt werden.

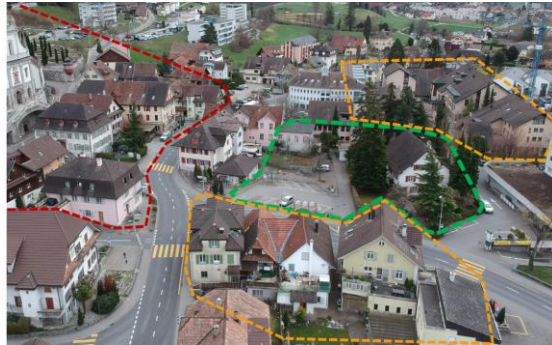
2. Plätze

Die zahlreichen grösseren und kleineren Plätze im Dorf sollen gestalterisch aufgewertet werden. Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen den Hauptplätzen mit spezifischen Vorschriften sowie den übrigen Plätzen.

3. Strukturgruppen

Der Bebauungsplan legt Strukturgruppen fest, bei denen bei Neu- oder Ersatzbauten eine parzellenübergreifende Koordination und Planung (z.B. für Erschliessung und Parkierung) notwendig ist.

- ISOS-Kerngebiet:**
Erhaltung Bestand
- Zusammenhängende
Bebauungsstrukturen:**
Koordinierte Entwicklung
- Entwicklungspotenzial:**
Koordinierte Entwicklung



4. Baulinien, Freiraum

Baulinien grenzen die bebaubaren Bereiche von den wichtigen, öffentlichen Freiräumen ab und legen die grundsätzliche Bebauungsstruktur fest. Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen verbindlichen Normbaulinien sowie Richtbaulinien, für welche im Bauprojekt noch Anpassungsspielraum besteht.



5. Publikumsorientierte Nutzungen

An den zentralen Lagen werden Vorgaben zur Nutzung der platzzugewandten Erdgeschosse gemacht. Diese sind für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen mit hohem Publikumsverkehr oder öffentliche Nutzungen vorzusehen und zu nutzen.

- ||||| Erdgeschossnutzung publikumsorientiert
- Normalbaulinie
- Richtbaulinie

6. Architektur und Gebäudegestaltung

Gebäude und Freiräume im Zentrum müssen eine hohe gestalterische Qualität aufweisen und sich harmonisch in das gewachsene Ortsbild eingliedern. Dies wird in erster Linie über das qualitätssichernde Verfahren

gewährleistet. Ergänzend dazu machen die Vorschriften Vorgaben zur Gebäudeausrichtung, Fassadengestaltung und Dachform.

7. Erschliessung und Parkierung

Der Bebauungsplan bezeichnet die ungefähre Lage der massgebenden Zufahrten (inkl. der Einstellhallen/Tiefgaragen). Die genaue Lage ist im Projekt zu klären. Im Rahmen von Bauvorhaben zusätzlich zu erstellende Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Bei grösseren Bauvorhaben ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, welches eine platzsparende, nachhaltige Mobilität nachweist.



8. Fusswege

Das Dorfzentrum soll langfristig möglichst durchgängig und in alle Richtungen über attraktive Fuss- und Radwege erschlossen sein. Die dazu vorgesehenen Verbindungen sind im Plan schematisch eingezeichnet. Sie zeigen sowohl bestehende Wege, welche aufzuwerten sind wie auch solche, welche langfristig neu zu schaffen sind.

- Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung (Lage schematisch)
- Erschliessung / Zufahrt (Lage schematisch)
- Zufahrt Tiefgarage (Lage schematisch)
- Variante öffentliche Tiefgarage (Lage schematisch)
- öffentlicher Parkplatz (Lage schematisch)
- privater Parkplatz (Lage schematisch)
- öffentliche Veloabstellanlage (Lage schematisch)

9. Freiraumgestaltung

Die wichtigen Plätze und Freiräume sind qualitativ und mit einem angemessenen Grünanteil zu gestalten. Der öffentliche Raum ist mit attraktiven Aufenthaltsflächen und Sitzgelegenheiten auszustatten.