



Gemeinde Hitzkirch

BURKHALTER
DERUNGS AG
RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

GEMEINDE HITZKIRCH

BEBAUUNGSPLAN ZENTRUM



PLANUNGSBERICHT

13. Oktober 2023

Abkürzungen:

BILU: kantonales Bauinventar Luzern

BP: Bebauungsplan

BZR: Bau- und Zonenreglement

EG: Erdgeschoss

ESP: Regionaler Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten gem. REP Seetal

ISOS: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

MIV: Motorisierter Individualverkehr

PBG: Planungs- und Baugesetz

PP: Parkplatz

REP: Regionaler Entwicklungsplan, Idee Seetal, 2013

SBV: Sonderbauvorschriften

IMPRESSUM

KONTAKT

Gemeinde Hitzkirch

Luzernerstrasse 8

Postfach 339

6285 Hitzkirch

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG

Baselstrasse 21

6003 Luzern

www.bdplan.ch

Projekt-Nr. 91842

STAND

Mitwirkung Bevölkerung:

27.10. – 05.12.2022

Kantonale Vorprüfung:

19.07.2022 – 17.01.2023

Öffentliche Auflage:

01.06. – 30.06.2023

Beschlussfassung:

Genehmigung:

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	5
1.1.	Ausgangslage	5
1.2.	Herausforderungen	6
1.3.	Ziele	7
1.4.	Organisation	7
1.5.	Planungsprozess	8
2.	Rahmenbedingungen	9
2.1.	Inventare	9
2.2.	Nutzungsplanung	9
2.3.	Erschliessung und Verkehr	10
3.	Erarbeitung	11
3.1.	Erarbeitungs- und Mitwirkungsprozess	11
3.2.	Planungsgrundlagen	12
3.3.	Ergebnis nach Zukunftswerkstatt 2019	12
3.4.	Richtkonzept	12
3.5.	Ergebnis Planungsworkshop 2020	13
3.6.	Kantonale Vorprüfung	14
3.7.	Öffentliche Mitwirkung	14
3.8.	Öffentliche Auflage	15
4.	Planungsgrundsätze	15
4.1.	Ziele, Planungsgrundsätze	15
5.	Erläuterungen zum Bebauungsplan	17
5.1.	Einordnung, Verfahren	17
5.2.	Vorgaben zum Planungsverfahren	17
5.3.	Raumeinheiten und Raumordnung	19
5.4.	Bau- und Nutzungsvorschriften	21
5.5.	Architektur und Gebäudegestaltung	22
5.6.	Verkehrerschliessung / Parkierung	22
5.7.	Freiraumgestaltung	23
5.8.	Schlussbestimmungen	24
6.	Weitere Massnahmen	24
7.	Beurteilung nach art. 47 RPV	26
7.1.	Betroffene Sachthemen	26
7.2.	Auswirkungen und Nachweise	26

Die vorliegende Planung umfasst folgende Dokumente:

Bebauungsplan: - Bebauungsplan, M 1:1'000
- Sonderbauvorschriften

Dokumentation:

- Analyse: - Beilage 1: Raumplanerische Analyse, Burkhalter Derungs AG, 18.04.2019
- Beilage 2: Bericht Standortanalyse, EBP, 18.04.2019
- Beilage 3: Dokumentation Erschliessung und Verkehr, Burkhalter Derungs AG, 14.06.2022
- Mitwirkung: - Beilage 4: Auswertung/Dokumentation Zukunftswerkstatt vom 04.11.2019
- Beilage 5: Ergebnisse des Workshops vom 2. November 2020, 24.11.2020
- Beilage 6: Bericht zur öffentlichen Mitwirkung vom Mai 2023
- Konzept: - Beilage 7: Planungsgrundsätze, 29.10.2019
- Beilage 8: Plan Richtkonzept 1:500, Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH/Burkhalter Derungs AG, 25.05.2021
- Beilage 9: Dokumentation Richtkonzept, Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH/Burkhalter Derungs AG, Mai 2022
- Prüfung: - Beilage 10: Vorprüfungsbericht BUWD vom 17.01.2023

1. EINLEITUNG

1.1. Ausgangslage

Der historische Dorfkern von Hitzkirch zeichnet sich durch sein charakteristisches Ortsbild aus, welches von der Kirche und ihrer Umgebungsanlage, inkl. Kommende dominiert wird. Darunter liegt der alte Dorfkern, mit vielen gut erhaltenen Altbauten und einer engmaschigen, verwinkelten Raumstruktur mit zahlreichen kleinen Plätzen und Gassen.

Historischer
Dorfkern

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.

Schutz des
Ortsbildes



Abb. 1: Ansicht historischer Dorfkern mit Pauliplatz im Vordergrund und Chrüzplatz rechts im Bild

Das kommunale Siedlungsleitbild von 2012 formuliert eine klare Entwicklungsstrategie und zeigt die angestrebte Aufgabenteilung unter den Ortsteilen. Die Siedlungsentwicklung soll dabei schwerpunktmässig im Ortsteil Hitzkirch stattfinden. Mit der Zentrumsplanung soll der historische Dorfkern Hitzkirchs aufgewertet werden.

Siedlungsstrategie

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der fusionierten Gemeinde wurde am 30. Mai 2016 beschlossen. Aktuell ist die Gemeinde mit verschiedenen Teilrevisionen (Rückzonungen, Altwis) beschäftigt. Die Gesamtrevision zur Anpassung an das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) ist noch pendent.

Stand der
Ortsplanung

Im kommunalen Zonenplan ist der historische Dorfkern als Kernzone Hitzkirch ausgeschieden und mit der Ortsbildschutzzzone überlagert. Zusätzlich gilt eine Bebauungsplan-Pflicht, welche den Perimeter noch weiter fasst und auch Übergangsbereiche einbezieht. Die Erstellung eines Bebauungsplans ist Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung in diesem Gebiet.

Bebauungsplan-
Pflicht

In der Vergangenheit wurden bereits Anläufe für die Erstellung eines Bebauungsplans unternommen, ohne zum Abschluss zu kommen. Die «Kernzonenplanung», welche aus einem einstufigen Projektwettbewerb 2006 hervorging, wurde im Oktober 2007 sistiert und danach nicht mehr weiterverfolgt.

Frühere Planungen

1.2. Herausforderungen

Nutzungsverteilung,
Zentrumsfunktion

Die Gemeinde Hitzkirch leidet wie viele ländliche Gemeinden an einer Abwanderung des Gewerbes aus dem eigentlichen Zentrum in periphere Gewerbe- oder Mischzonen ausserhalb der gewachsenen Ortskerne. Wichtige Nutzungen mit Zentrumscharakter, insbesondere Einkaufsnutzungen, verlagern sich an die Bahnhofstrasse oder direkt an den Bahnhof. Um eine weitere Abwanderung zu vermeiden, soll mindestens das bestehende Angebot gehalten und mittelfristig möglichst ausgebaut werden, sodass der Ortskern als Versorgungs- und Begegnungszentrum gestärkt wird.

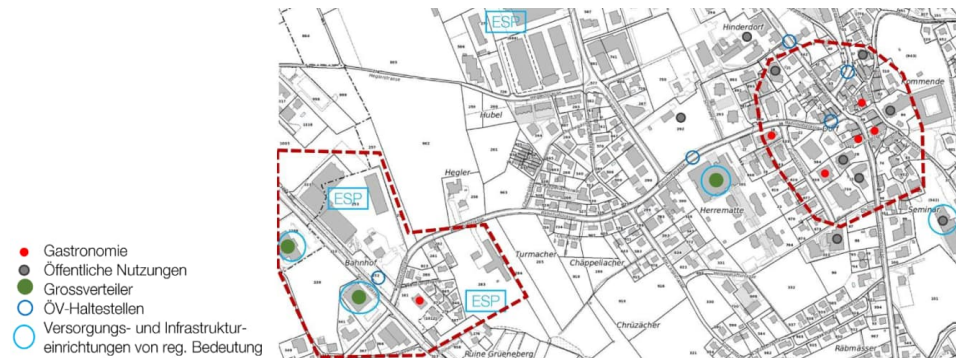


Abb. 2: Das in Entwicklung stehende Gebiet Bahnhof (links) konkurriert den historischen Dorfkern (rechts)

Verkehr

Durch den Dorfkern führen zwei Kantonsstrassen: die Nord-Südverkehrsachse K16 sowie die K63 bis an die Kantonsgrenze bei Hämikon Berg. Die Strassen haben im Dorfkern, sowohl für die Erreichbarkeit wie auch für die Durchleitung eine wichtige Bedeutung. Verkehrsverlagerungen oder -reduktionen sind höchstens bedingt realistisch, nicht so jedoch Verbesserungen der Siedlungsverträglichkeit. Dies erfordert Massnahmen v.a. im Bereich Gestaltung und Signalisation, welche frühzeitig zwischen Kanton, Gemeinde und Privaten zu koordinieren und bei passender Gelegenheit umzusetzen sind.

Parkierung

Aus der weit verzweigten Gemeinde reisen viele motorisiert in den Dorfkern an. Eine ausreichende Anzahl Abstellplätze ist daher Voraussetzung dafür, dass der Dorfkern als Begegnungsort und Zentrum funktioniert. Oberflächlich angelegte Parkplätze stehen in Konkurrenz zu Aufenthalts- und Gestaltungsflächen. Sie sind nach Möglichkeit zu reduzieren und unterirdisch zu kompensieren.

Freiraum und
Städtebau

Verkehrsinfrastruktur und historische Bausubstanz fristen heute ein eher tristes Nebeneinander. Sie sind wenig aufeinander abgestimmt. Der Raum dazwischen ist parzellenweise individuell, sehr heterogen und zuweilen auch beliebig gestaltet. Es fehlt ein übergeordnetes Gestaltungskonzept. Aus öffentlicher Sicht kommt der Aufwertung des Freiraums im Perimeter grosse Bedeutung zu.

Bauliche
Entwicklung

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. Bauliche Entwicklungen müssen mit den Schutzziele vereinbar sein. Die Beurteilung ist i.d.R. am konkreten Objekt vorzunehmen. Pauschale Vorgaben über den gesamten Perimeter sind deshalb eher schwierig. Dennoch soll der Bebauungsplan einen klaren Rahmen und Planungssicherheit für Grundeigentümer und Bauwillige liefern.

1.3. Ziele

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.

Zentrums-
Entwicklung

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

Bebauungsplan

1.4. Organisation

Die Projektleitung der Zentrumsentwicklung wird durch den Bereichsleiter Raumplanung der Gemeinde Hitzkirch wahrgenommen. Die strategische Steuerung liegt beim Gemeinderat.

Projektleitung

Die fachliche Erarbeitung der Grundlagen für den Bebauungsplan erfolgte durch die drei Planungsbüros Burkhalter Derungs AG, Luzern (Raumplanung), Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, Zürich (Städtebau), EBP AG, Zürich (Standortmanagement).

Fachbearbeitung

Als Begleitgremium wurde eine Zentrumskommission mit Vertretern aus der Bevölkerung eingesetzt, welche die Erarbeitung begleitete und in bisher sechs Sitzungen beraten hat.

Zentrums-
kommission

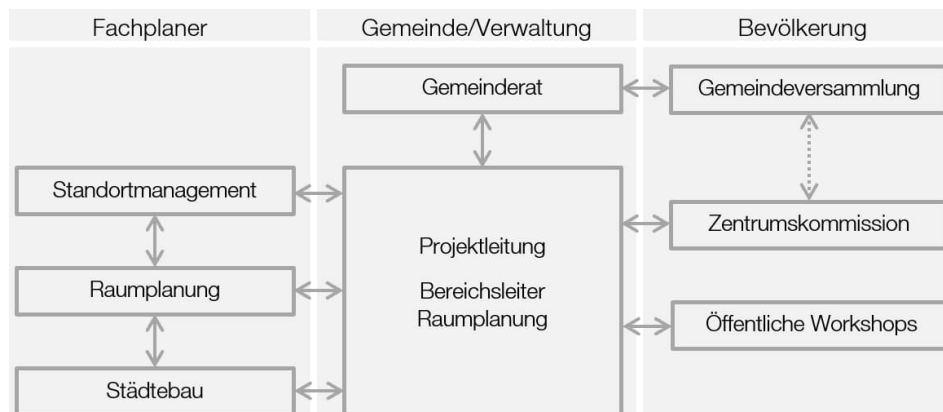


Abb. 3: Organisation

Die breite Öffentlichkeit wurde mittels Informationsveranstaltungen und Workshops in den Planungsprozess miteinbezogen. Darüber hinaus wurden mit allen Grundeigentümern und Gewerbetreibenden im Zentrum Gespräche geführt sowie Zentrumsspaziergänge mit Kindern und Jugendlichen durchgeführt.

Öffentliche
Mitwirkung

Für Bebauungspläne ist das ordentliche Ortsplanungsverfahren §§ 61–64 PBG anzuwenden. Der Bebauungsplan wird öffentlich aufgelegt und den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet.

Beschlussfassung
durch Stimmbürger

1.5. Planungsprozess

Die nachfolgende Tabelle zeigt die für den Bebauungsplan massgebenden Schritte und Meilensteine der Zentrumsentwicklung ab Januar 2019 auf:

1. Analyse	Projekt-Vorbereitung, Einführungsbericht, Ressort Raumplanung Hitzkirch	Januar 2019
	Start-Workshop Gemeinderat	April 2019
	Planerische Analyse: Raumplanung, Verkehr, Städtebau, Standortmanagement	Frühling 2019
	Bedürfnisanalyse, Grundeigentümergegespräche mit allen Grundeigentümern und Gewerbetreibenden im Zentrum; 2 Sitzungen Zentrumskommission	Sommer 2019
	1. öffentlicher Workshop (Zukunftswerkstatt)	25.09.2019
2. Strategie	Festlegung Planungsgrundsätze	Oktober 2019
	Erarbeitung Bebauungsvarianten und Konzept; Sitzung Zentrumskommission	Winter 2019/20
	2. Runde Grundeigentümergegespräche mit ausgewählten Eigentümern	Sommer 2020
3. Konzept	Erarbeitung Richtkonzept	Frühling 2020
	Sitzung Zentrumskommission	Sommer 2020
	2. öffentlicher Workshop	02.11.2020
	Zentrumsspaziergänge mit Kindern und Jugendlichen	Ende 2020
	Überarbeitung Richtkonzept; Erarbeitung Regelwerk; Variantenstudium Einstellhallen/TG	Winter 2020/21
	Sitzung Zentrumskommission	Sommer 2021
4. BP	Erarbeitung Bebauungsplan + Vorschriften	Herbst 2021
	Beratung im Gemeinderat, Vernehmlassung verwaltungsintern; Sitzung Zentrumskommission	Frühjahr 2022
	Überarbeitung; Sitzung Zentrumskommission	Frühling 2022
5. Verfahren	Eingabe kant. Vorprüfung	Juli 2022
	Öffentlicher Informationsanlass	26.10.2022
	Öffentliche Mitwirkung	27.10. – 5.12.22
	Zwischenbesprechung rawi	02.12.2022
	Überarbeitung	Frühjahr 2023
	Öffentliche Auflage	Juni 2023
	Beschlussfassung	...
	Genehmigung	...

Tab. 1: Planungsprozess

	Öffentliche Mitwirkung
	Gemeinderat

Ergänzende Massnahmen

Parallel dazu wurden im Rahmen der Zentrumsentwicklung weitere Massnahmen getroffen:

- Umgestaltung des Freiraums vor der Musikschule als Sofortmassnahme zur Aufwertung im Dorfkern: Frühling 2021
- Analyse und Machbarkeitsstudie Restaurant Kreuz, Lengacher Emmenegger Partner AG, 2020
- Konzept zur Areal-Entwicklung der Gemeinde-Grundstücke Musikschule und Restaurant Kreuz, EBP AG, 2021/22

2. RAHMENBEDINGUNGEN

Die übergeordneten Rechtsgrundlagen und Inventare setzen den Rahmen und damit den Handlungsspielraum für die Regelungen im Bebauungsplan.

2.1. Inventare

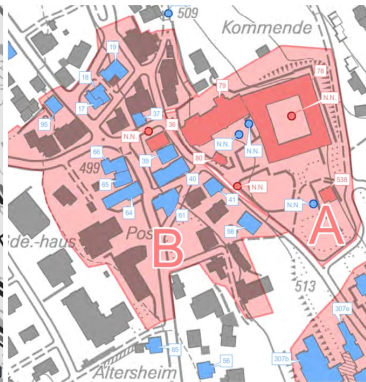
Der historische Dorfkern ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie im kantonalen Bauinventar (BILU) verzeichnet. Für den Schutz des Ortsbildes gilt ein übergeordnetes Interesse von Bund und Kanton.

Der historische Dorfkern ist als Gebiet 1 mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) verzeichnet. Nicht mehr dazu gehören die Bauten westlich des Gasthaus Kreuz. Die Empfehlungen im ISOS lauten: *«Zur Wahrung des Altbauegefüges sind keine weiteren Häuser abzubauen. Für den Erhalt der kleinräumigen Aussenbereiche dürfen die Durchgangsstrassen nicht verbreitert werden, auch nicht die enge Passage in der Ortsmitte. Neubauten sind nur in den Baulücken der schon bestehenden Überbauungen zu erlauben.»* ISOS

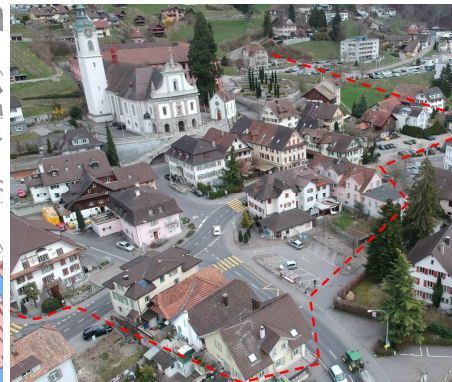
Der Dorfkern ist im kant. Bauinventar als Baugruppe B ausgeschieden. Im Vergleich zum ISOS reicht der Perimeter eine Bautiefe weiter nach Westen und umfasst auch Musikschule und Gemeindehaus. BILU-Baugruppen sind in Bezug auf die Wirkung des Ensembles und auf den Ortsbildschutz den schützenswerten Objekten gleichgestellt. BILU



Abb. 4: Ausschnitt ISOS



Ausschnitt kant. Bauinventar



Luftbild, ISOS Gebiet 1 (rot umrandet)

2.2. Nutzungsplanung

Als Bildungs-, Wirtschafts- und Kultur-Zentrum übernimmt die Gemeinde wichtige regionale Aufgaben. Im regionalen Entwicklungsplan Seetal (REP) ist Hitzkirch als regionales Subzentrum definiert.

Regionale
Bedeutung

Die Schutzziele aus den übergeordneten Inventaren finden sich auch in der kommunalen Nutzungsplanung wieder:

Kommunale
Nutzungsplanung

Die Kernzone Hitzkirch umfasst den Perimeter des ISOS-Gebietes 1 und greift im Norden und Süden eine Bautiefe darüber hinaus. Zonenzweck ist die Erhaltung und massvolle Entwicklung des historischen Ortskerns. Daran schliesst auf drei Seiten die Kernerweiterungszone an (z.B. Musikschule, Gemeindehaus). Zonenzweck ist die bauliche Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns.

Kernzone
(Art. 11, 14 BZR)

Die Ortsbildschutzzone überlagert die Kernzone Hitzkirch und *«dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des historischen Ortskerns. Bauliche Massnahmen haben grundsätzlich angemessenen Bezug auf die überlieferte Bausubstanz, insbesondere auf*

Ortsbildschutzzone
(Art. 28, 29 BZR)

die Kirche, die Kommende, die Kulturobjekte und die besonders bezeichneten Objekte zu nehmen. [...] Ersatz- und Neubauten sind unter Respektierung der Massstäblichkeit und in einer auf das Ortsbild abgestimmten Bauweise und Gestaltung zu erstellen». Bei wichtigen Bauvorhaben kann die Gemeinde eine architektonisch-ortsbauliche Analyse des Bauorts verlangen.

Bebauungsplan-Pflicht (Art. 46 BZR)

Zielsetzungen gem. BZR: «Der Bebauungsplan regelt die sorgfältige Erneuerung und Ergänzung des gewachsenen Ensembles im historischen Ortskern von Hitzkirch. Er sichert ausreichende Freiräume und sorgt für eine rationelle Erschliessung.»

Baulinien (Art. 6 BZR)

Im Dorfkern sind entlang der Kantons- und Bahnhofstrasse Strassenbaulinien als Zwangsbaulinien festgelegt.

2.3. Erschliessung und Verkehr

GVK K 16 Seetal

Das Gesamtverkehrskonzept K16 Seetal vom 25.10.2017 benennt die wichtigsten Defizite bzgl. Verkehrssicherheit und -belastung in den Ortsdurchfahrten und definiert Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation. Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des Defizitplans der Ortsdurchfahrt Hitzkirch:

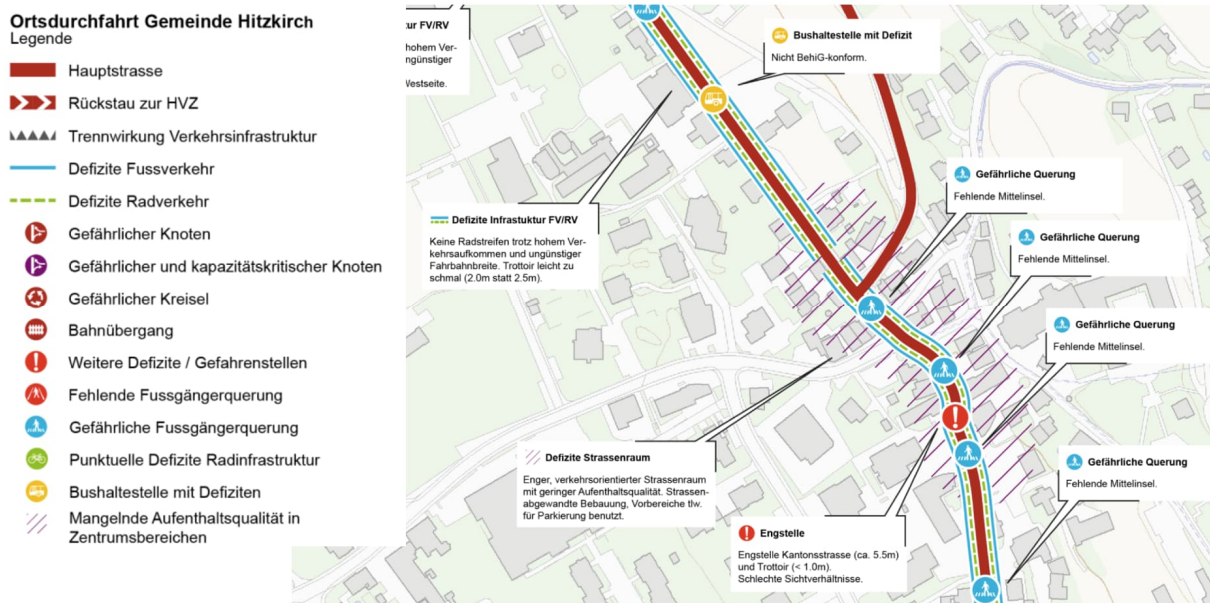


Abb. 5: GVK K16, S. 133, Ausschnitt Defizitplan Ortsdurchfahrt Hitzkirch

GVK Massnahmen

Für die Ortsdurchfahrt Hitzkirch schlägt das GVK unter Kap. 5.4.2 (S. 82) zwei Varianten vor, welche zeitlich gestaffelt umgesetzt werden sollen:

Variante 1, Optimierung Ortsdurchfahrt: «Der Strassenraum im Ortszentrum von Hitzkirch soll optimiert werden. Diese Optimierung erhöht durch entsprechende Massnahmen in Gestaltung und Betrieb die Verträglichkeit. Die Ortseingänge von Hitzkirch werden sichtbar gestaltet und kennzeichnen einen klaren Übergang zwischen Landschaft und Siedlung.»

Variante 2, Spange Industrie: «Mit einer kurzen Netzergänzung (als Strasse à Niveau geführt) und einem Ausbau bestehender Strassen (Industriestrasse, Bahnhofstrasse) wird der Durchgangsverkehr Nord-Süd vom östlichen Hallwilersee-Ufer am Ortskern von Hitzkirch vorbeigeführt. Zudem kann das Industriegebiet siedlungsverträglicher erschlossen werden. Dies bedingt auch Anpassungen an zwei Knoten (K16 und neue

Achse, K16a und Bahnhofstrasse) sowie entlang des bestehenden Strassenraums. Mit flankierenden Massnahmen im Ortszentrum (vgl. Massnahme V1) wird die Verlagerungswirkung unterstützt.»

«Die beiden Massnahmen sind aufwärtskompatibel: In einem ersten Schritt kann eine Umgestaltung der K16 durch den Ortskern umgesetzt werden. Wird später die Spange Industrie realisiert, funktioniert die Umgestaltung als flankierende Massnahme und unterstützt die Verlagerung.»

Die Umsetzung ist wie folgt vorgesehen:

- Umsetzungshorizont 1, kurz- bis mittelfristig (S. 101): *«Optimierung des Strassenraums inkl. Velomassnahmen»*
- Umsetzungshorizont 2, mittel- bis langfristig (S. 107): *«Umsetzung der Spange Industrie mit flankierenden Massnahmen auf der heutigen Ortsdurchfahrt.»*

GVK Umsetzung

Die Gemeinde hat ein Tempo 30 Konzept erstellt. Die Umsetzung läuft seit Ende 2018.

Tempo-30

Bis Ende 2023 müssen die Bushaltestellen der Gemeinde hindernisfrei sein. Konkrete Massnahmen für die Haltestelle Dorf sind noch nicht geplant.

Bushaltestellen

3. ERARBEITUNG

3.1. Erarbeitungs- und Mitwirkungsprozess

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

Mitwirkung

- Zentrumskommission
- Gespräche mit Grundeigentümern und Gewerbetreibenden
- Öffentliche Workshops
- Öffentliche Kommunikation/Information

In der Zentrumskommission engagierten sich 9 Personen aus der Bevölkerung und diskutierten in bisher 6 Sitzungen die Analysen und Lösungsvorschläge des Projektteams.

Zentrums-
kommission

Im Sommer 2019 wurden mit allen Grundeigentümern und Gewerbetreibenden im Projektperimeter Gespräche geführt, um ihre Bedürfnisse und Entwicklungsabsichten zu erfassen und Entwicklungsoptionen auszuloten. Mit verschiedenen Eigentümern wurde im Sommer 2020 eine zweite Gesprächsrunde geführt. Dabei zeigte sich, dass an den Orten mit dem grössten Potenzial aktuell wenig Interesse für eine (gemeinsame) Entwicklung besteht.

Grundeigentümer-
gespräche

Für die Bevölkerung wurden zwei öffentliche Workshops durchgeführt:

Öffentliche
Workshops

1. Zukunftswerkstatt vom 25.09.2019: Dabei wurden die Erwartungen der Bevölkerung aufgenommen und Lösungsansätze diskutiert.
2. Planungsworkshop vom 02.11.2020: Dabei wurden Konzeptvarianten aus dem Richtkonzept zur Diskussion gestellt.

Ergänzend dazu wurden sog. Zentrumsspaziergänge mit Kindern und Jugendlichen durchgeführt, um auch ihre Anliegen in die Planung zu integrieren.

Die Erkenntnisse aus den öffentlichen Workshops wurden jeweils in einem Dokument aufgearbeitet und im Internet publiziert (vgl. Beilagen 4, 5). Daneben informierte die Gemeinde in regelmässigen Abständen über den Prozessstand.

Kommunikation,
Information

3.2. Planungsgrundlagen

Als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans wurden verschiedene Planungsdokumente erarbeitet (s. Beilagen):

Raumplanerische Analyse (Beilage 1)	Im Dokument «Raumplanerische Analyse» vom April 2019 (Beilage 1) werden in den Kapiteln «Nutzungsverteilung», «Verkehr» und «ortsbauliche Analyse» die Rahmenbedingungen und planerischen Herausforderungen hergeleitet. Dabei wird der Bezug zu weiteren Planungsinstrumenten oder zum regionalen ESP gemacht. In den Kapiteln werden Leitfragen und Handlungsansätze für die zukünftige Entwicklung formuliert.
Standortanalyse (Beilage 2)	Der Bericht «Standortanalyse» der EBP Schweiz AG vom April 2019 (Beilage 2) dient dazu, die wirtschaftliche Ausgangslage mit ihren Stärken und Schwächen zu erfassen sowie realistische und absehbare Entwicklungen abzuschätzen. Damit soll sichergestellt werden, dass Zielbild und Entwicklungskonzept bedarfsorientiert und wirklichkeitsnah formuliert werden können.
Dokumentation Erschliessung und Verkehr (Beilage 3)	Im Rahmen der Projekterarbeitung wurden verschiedene verkehrstechnische Abklärungen getroffen. Dabei wurden das Erschliessungsnetz bzgl. Ausbaustandard untersucht und die Befahrbarkeit des Knotens Bahnhofstrasse-Luzernerstrasse überprüft. Das Potenzial von unterirdischen Einstellhallen sowie von oberirdischen Parkplätzen wurde mit verschiedenen Anordnungen und Layouts getestet. Die Untersuchungen sind in der Beilage 3 zusammengefasst.

3.3. Ergebnis nach Zukunftswerkstatt 2019

Nach der der Auswertung der Zukunftswerkstatt 2019 wurden die gesammelten Erkenntnisse der Analyse- und Mitwirkungsphase aufgearbeitet und daraus die massgebenden Planungsziele und -grundsätze für die Zentrumsentwicklung formuliert. Sie sind im Dokument "Planungsgrundsätze" vom 29.10.2019 (Beilage 6) festgehalten. Die für die Erarbeitung des Bebauungsplans massgebenden Ziele und Grundsätze sind in Kapitel 4 aufgeführt.

3.4. Richtkonzept

Erarbeitung	Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde im Projektteam ein Richtkonzept über den Perimeter ausgearbeitet. Federführend in diesem Prozess war das Büro Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH.
Dokumente	Das Richtkonzept ist in den folgenden Dokumenten beschrieben: <ul style="list-style-type: none">- Plan 1: 500 vom 25.05.2021 (Beilage 7)- Dokumentation, Mai 2021 (Beilage 8)



Abb. 6: Ausschnitt Plan Richtkonzept

Das Richtkonzept zeigt die grundsätzliche räumliche Entwicklungsabsicht auf, welche sich aus dem Erarbeitungsprozess der Zentrumsentwicklung und unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen (ISOS, Erschliessungsnetz, öffentliche und private Interessen, etc.) als zweckmässig und realistisch ergab.

Zweck

Das Richtkonzept ist insbesondere für die Flächen mit Entwicklungspotenzial sowie die öffentlichen Freiräume relevant. Es hat in verschiedenen Sachverhalten wegleitenden Charakter:

Wegleitender Charakter

- Raumordnung: Es unterteilt den Dorfkern in Räume unterschiedlicher öffentlicher Priorität. Es benennt den Zentrumsraum, Hauptplätze und Kleinplätze.
- Raumstruktur: Es zeigt die wichtigen öffentlichen Freiflächen und Verbindungsachsen, welche von der Überbauung mit Hochbauten freizuhalten sind. Die vorgeschlagenen Raumkanten dienen als Grundlage für die Festlegung von Baulinien im Bebauungsplan.
- Räumliche Dichte: Das Konzept macht Vorschläge für die Platzierung von Neu- und Ersatzbauten sowie deren Ausrichtung und Gebäudehöhe.
- Nutzungsverteilung: Es zeigt die Lagen, wo der öffentliche Charakter durch publikumsorientierte Nutzungen zu stärken ist (v.a. über EG-Nutzungen und Freiraum-Aufwertung).
- Es zeigt Ansätze für die Gestaltung der öffentlichen Plätze und Freiräume.

Auf der konzeptionellen Ebene des Richtkonzepts können viele Sachverhalte noch zu wenig detailliert geklärt werden, als dass sie direkt in den Bebauungsplan übernommen werden könnten. Es werden daher nur ausgewählte Inhalte wie die Richtbaulinien direkt in den Bebauungsplan übertragen.

Umsetzung im Bebauungsplan

3.5. Ergebnis Planungsworkshop 2020

Der Entwurf des Richtkonzepts wurde am Planungsworkshop vom 02.11.2020 zur Diskussion gestellt. Die Rückmeldungen bzw. die Haltung aus der Mitwirkung können grob wie folgt zusammengefasst werden:

Das Ortsbild soll erhalten bleiben. Gleichzeitig werden mehr Entwicklungsmöglichkeiten für die bauliche Erneuerung gewünscht.

Ortsbild

Die Angebotsvielfalt an publikumswirksamen Nutzungen ist mindestens zu halten und nach Möglichkeit zu optimieren. Höchste Priorität haben die Nutzungskategorien Einkaufen/Versorgung, Gastronomie und Begegnung.

Nutzung

Die konzeptionellen Entwicklungsvorschläge aus dem Richtkonzept erhielten eine positive Zustimmung von 74%.

Konzept

Freiraum Plätze	Der öffentliche Freiraum soll attraktiver gestaltet werden und zum Verweilen einladen. Die Bevölkerung wünscht sich einen öffentlichen Platz mit hoher Aufenthaltsqualität. Am meisten Potenzial für eine Platz-Aufwertung wird beim Kreuzplatz und beim heutigen Parkplatz an der Bahnhofstrasse (Parz. 25) gesehen, wobei der Kreuzplatz am besten abschnitt. Der Pauliplatz soll multifunktional nutzbar bleiben und im Alltag weiterhin der öffentlichen Parkierung dienen. Die Platzfreihaltung in der vorgeschlagenen Grösse sowie die Begrenzung entlang dem Hangfuss werden unterstützt.
Parkierung	Oberirdisch ist ein ausreichendes (Kurzzeit-) Parkplatz-Angebot zu sichern. PP-Aufhebungen zugunsten der Freiraumgestaltung werden unterstützt, sollen aber in einer Einstellhalle kompensiert werden, wozu die Erstellung einer zentralen Einstellhalle mit öffentl. PP anzustreben ist.
Verkehr	Massnahmen zur Verkehrsberuhigung werden unterstützt. Verkehrsfluss und Erreichbarkeit müssen gewährleistet bleiben. Ebenso wird die Aufwertung von Langsamverkehrsachsen unterstützt, wobei auch der Veloverkehr profitieren soll. Die wichtigen Achsen sollen auch über den BP-Perimeter hinaus optimiert werden.

3.6. Kantonale Vorprüfung

Der Bebauungsplan und die zugehörigen Planungsdokumente wurden im Juli 2022 zur kant. Vorprüfung eingereicht.

Bereinigungs- besprechung rawi	Zur Besprechung der Ergebnisse aus der Vernehmlassung unter den kant. Dienststellen fand am 2. Dez. 2022 eine Bereinigungssitzung zwischen Gemeinde und Dienststelle rawi statt. Dabei konnten die offenen Fragen geklärt werden.
Ergänzung Sonder- bauvorschriften	Seitens Kanton bestanden gewisse Vorbehalte bezüglich der Auswirkungen der vorgesehenen Einstellhallen-Zufahrt auf das übergeordnete Verkehrsnetz (Verkehrsfluss und Leistungsfähigkeit am Knoten Bahnhofsstrasse/Kantonsstrasse K16). Dazu sind im Bebauungsplan Vorgaben für die weiteren Planungsschritte auf Stufe Bauprojekt zu machen. Dies wurde in Art. 35 der Sonderbauvorschriften (Einstellhalle) mit den Abs. 3 - 5 ergänzt.
Vorprüfungsbericht	Der kant. Vorprüfungsbericht datiert vom 17. Januar 2023. Darin wird der Bebauungsplan Zentrum als <i>«gut und vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig»</i> beurteilt. Er <i>«stimmt mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein und kann für die Beschlussfassung vorbereitet werden»</i> .

3.7. Öffentliche Mitwirkung

Informationsanlass und Mitwirkungsfrist	Am 26. Oktober 2022 fand ein öffentlicher Informationsanlass in der Aula der Interkantonalen Polizeischule Hitzkirch (IPH) statt, an dem der aktuelle Stand der Zentrumsentwicklung vorgestellt wurde. Der Anlass bildete den Auftakt zur öffentlichen Mitwirkung, welche vom 27. Oktober bis 5. Dezember 2022 dauerte. Alle relevanten Unterlagen wurden auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht und lagen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.
Sprechstunden	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.
Mitwirkungs- eingaben	Insgesamt sind 39 Mitwirkungeingaben von 15 Antragstellenden eingegangen. Der Umgang mit den Eingaben ist im Bericht zur öffentlichen Mitwirkung (Beilage 6) dokumentiert und begründet.

3.8. Öffentliche Auflage

Die 30-tägige, öffentliche Auflage fand vom 01.06.2023 bis 30.06.2023 statt. In dieser Zeit gingen verschiedene Anfragen ein, welche bilateral geklärt werden konnten. Gleichzeitig wurden drei schriftliche Einsprachen mit teilweise mehreren Anträgen eingereicht. Mit den Einsprechenden wurden Einspracheverhandlungen geführt, um eine gütliche Einigung herbeizuführen. Dies ist aufgrund der gegensätzlichen Interessen nur teilweise gelungen. Aufgrund der Verhandlungen wurden alle Einsprachen zurückgezogen.

Auflage

Im Sinne einer gütlichen Einigung wurden kleinere Anpassungen im Bebauungsplan vorgenommen, wo dies mit den Entwicklungszielen vereinbar und für die nachfolgenden Entwicklungsschritte als zweckmässig erachtet wird. Im Bereich Musikschule wurde die Lage der Einstellhallenzufahrt und des Fussweges leicht verschoben. Beim Kreuzplatz wurde die Zufahrt ergänzt und bei Parz. 584 wurde sie entfernt. In den Sonderbauvorschriften erfolgte eine kleine Ergänzung in Art. 39 Abs. 2.

Anpassungen

4. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Nach Abschluss der Analysephase und Auswertung der Zukunftswerkstatt 2019 wurden die massgebenden Planungsziele festgelegt (vgl. Beilage 6). Nachfolgend sind die für den Bebauungsplan massgebenden Grundsätze aufgeführt.

4.1. Ziele, Planungsgrundsätze

Der historische Dorfkern soll in seinen Qualitäten grundsätzlich erhalten und gestärkt werden. Die vorhandenen Qualitäten werden sichtbar und erlebbar gemacht. Gleichzeitig soll Spielraum für eine zeitgemässe Erneuerung und Ergänzung des baulichen Bestandes geschaffen werden.

Allgemein

N1: Der Dorfkern ist der kleinstrukturierte Einkaufs- und Begegnungsort mit Charme sowie Standort für öffentliche Anlässe.

Nutzung

N2: Das Versorgungs-Angebot im Dorfkern soll langfristig mindestens gehalten und möglichst ergänzt werden. Der Dorfkern ist als attraktiver Anziehungspunkt für alle Altersgruppen zu stärken. Eine Schlüsselrolle spielen die Restaurants. Hier gilt es, ein qualitatives Angebot zu sichern. Die Erreichbarkeit des Dorfkerns für Kunden muss sichergestellt sein.

N3: Der Dorfkern und sein Angebot sollen eine klare Identität entwickeln und möglichst zu einer "Marke" werden, die sich von anderen Standorten abhebt.

S1: Das historisch gewachsene Dorfbild wird erhalten und langfristig gesichert. Dazu sollen die Bauten bei Bedarf zeitgemäss saniert oder erneuert werden können.

Siedlung

S2: Neu- und Ersatzbauten konzentrieren sich auf geeignete Lagen am Rand zur "historischen Kernzone". Im Fokus stehen die Gebiete Musikschule - Kreuz sowie der Hangfuss beim Pauliplatz. Daneben soll bei den historischen Baugruppen am Auftakt der Aargauerstrasse eine Erneuerung ermöglicht werden.

S3: Im Dorfkern werden die öffentlichen Räume, Plätze und Gassen optisch aufgewertet und ihre Aufenthaltsqualität gestärkt.

	<p>S4: Der Pauliplatz wird als multifunktionaler Platz erhalten und kann auch für öffentliche Veranstaltung genutzt werden.</p>
Verkehr	<p>V1: Die Aargauer-/Luzernerstrasse soll ihre Funktion als Durchgangsstrasse beibehalten. Die negativen Auswirkungen sind zu reduzieren. LKW-Fahrten durchs Dorfzentrum sind möglichst zu vermeiden.</p> <p>V2: Die Strassenführung der Luzernerstrasse wird beibehalten. Die Verkehrsabwicklung und die Strassenraumgestaltung sollen siedlungsverträglicher werden. Die Strassenabschnitte im Dorfkern werden verkehrsberuhigt und stärker auf die Ansprüche des Langsamverkehrs (Fussgänger und Velo) ausgerichtet.</p> <p>V3: Die Fussgängerverbindungen im Dorfkern und zum Dorfkern werden verbessert und aufgewertet. Das Fusswegnetz ist hindernisfrei. Die Verbindungen für Velofahrer werden sicherer und qualitativ aufgewertet.</p> <p>V4: Die Anzahl öffentlicher Parkplätze im Zentrum soll grundsätzlich erhalten bleiben. Gleichzeitig sollen Flächen für eine Umgestaltung und bauliche Entwicklung frei werden. Die wegfallenden Parkplätze sind unterirdisch oder in unmittelbarer Nähe zu kompensieren. Für die Geschäfte muss eine angemessene Anzahl an Oberflächen-Parkplätzen vor Ort verfügbar sein.</p> <p>V5: Die Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr wird erhalten und gesichert. Haltestellen werden nutzergerecht (u.a. behindertengerecht) gestaltet.</p>
Freiraum	<p>F1: Im Zentrum sind ausreichend Plätze vorhanden. Sie werden gestalterisch aufgewertet und können ihr Potenzial in Wert setzen.</p> <p>F2: Freiraum- bzw. Fussgänger-Korridore mit Potenzial sollen räumlich sichtbar, gestalterisch aufgewertet und verkehrsfrei gehalten werden.</p>

5. ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Die Synthese der Ergebnisse aus dem Planungsprozess mit den übergeordneten Rahmenbedingungen bildet die Basis für die Regelungen im Bebauungsplan und den zugehörigen Sonderbauvorschriften. Sie sind wie folgt aufgebaut:

5.1. Einordnung, Verfahren

Viele Sachverhalte zum Ortsbildschutz sind im übergeordneten Recht geregelt oder ergeben sich aus den Inventaren (ISOS, BILU). Diese Vorgaben werden im Bebauungsplan gebührend berücksichtigt. Der Bebauungsplan verweist auf die übergeordneten Vorgaben und ergänzt sie dort, wo Regelungsspielraum oder -bedarf herrscht.

Hierarchie der Planungs-instrumente

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.

Vorgaben zum Verfahren

5.2. Vorgaben zum Planungsverfahren

Für das Planungsverfahren im Bebauungsplan-Perimeter sollen folgende Grundsätze zur Anwendung kommen:

Besteht die Absicht von baulichen Veränderungen ist eine Voranfrage an das Bauamt zu richten und die Bauabsicht zu formulieren.

Voranfrage, Art. 5

Das Bauamt beurteilt die Stärke des Eingriffs und das notwendige Verfahren. Dieses richtet sich nach der Stärke des Eingriffs. Dabei wird unterschieden zwischen gering, mittel sowie Neubau und Ersatzbau.

Erstbeurteilung, Stärke des Eingriffs

Geringe Eingriffe verändern Nutzung, Form und Gestaltung der Gebäude oder deren Umgebung nur wenig. Für sie gilt das ordentliche Baubewilligungsverfahren gem. PBG.

Geringe Eingriffe Art. 6

Bei baulichen Veränderungen mit bedeutendem Einfluss auf das äussere Erscheinungsbild und damit das Ortsbild ist im Planungsprozess ein qualitätssicherndes Verfahren anzuwenden. Dieses ist bei Neu- und Ersatzbauten obligatorisch (Art. 8), wobei in einfachen Fällen i.d.R. eine Machbarkeitsstudie erforderlich ist. Bei ortsbaulich kritischen Eingriffen (Art. 7) kann der Gemeinderat ein Konkurrenzverfahren verlangen. Bei mittleren Eingriffen prüft die Baubewilligungsbehörde die Notwendigkeit einer Machbarkeitsstudie und fordert sie ein, wenn von einem ortsbaulich bedeutenden Eingriff auszugehen ist.

Qualitätssicherung Art. 7, 8

Besteht die Absicht, ein im kantonalen Bauinventar als «erhaltenswert» eingetragenes Kulturobjekt oder Teile davon rückzubauen, so ist vor dem Start des Planungsprozesses ein Fachgutachten über die Bausubstanz zu erstellen. Dieses ist der kantonalen Stelle Denkmalpflege und Archäologie zur Beurteilung einzureichen. Ein Rückbau ist gemäss Vorgaben Kanton nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturobjekts nachweislich unverhältnismässig ist (Anforderungen gem. §142 PBG Abs. 1).

Fachgutachten zur Bausubstanz Art. 8 Abs. 2

Die Machbarkeitsstudie dient dazu, in einer frühen Planungsphase die ortsverträglichen Bebauungs- und Gestaltungsoptionen herzuleiten und anhand eines Variantenstudiums die passende Lösung zu finden. Die Anforderungen sind in Art. 9 definiert. Das Resultat ist der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme und der Gestaltungskommission

Machbarkeitsstudie Art. 9

zur Beurteilung einzureichen. Bei positiver Stellungnahme hat die Bauherrschaft Planungssicherheit und kann anschliessend das Bauprojekt ausarbeiten.

Konkurrenzverfahren, Art. 10

Bei grösseren Bauvorhaben an prominenter Lage kann die Gemeinde ein Konkurrenzverfahren verlangen (Studienauftrag oder Wettbewerb; vgl. Auch Art. 4 Abs. 2 BZR). Unter den identifizierten Entwicklungspotenzialen ist dies namentlich im Gebiet Musikschule bis Luzernerstrasse und allenfalls am Hangfuss beim Pauliplatz erforderlich. Die Erfordernis kann sich aber auch für andere Fälle ergeben, wenn die ortsbauliche Relevanz gegeben ist oder mit einem Projekt ein neuer Akzent gesetzt werden soll. Die grundlegenden Anforderungen an Ablauf und Jury-Zusammensetzung sind in Art. 10 definiert.

Qualitätssicherung Art. 11

Für Neu- oder Ersatzbauten sowie ortsbaulich bedeutende mittlere Eingriffe gem. Art. 7 SBV ist vor der offiziellen Baugesuchseingabe eine Qualitätsprüfung durch die Gestaltungskommission vorzusehen. Diese prüft insbesondere, ob das Projekt die Erkenntnisse und Festlegungen aus der Machbarkeitsstudie einhält, bzw. der Bestvariante entspricht. Von diesem Schritt kann abgesehen werden, wenn direkt ein Siegerprojekt aus einem Konkurrenzverfahren gem. Art. 10 SBV realisiert wird.

Übersicht

Die nachfolgende Abb. 7 gibt eine Übersicht zum Planungsverfahren für unterschiedliche Arten der baulichen Veränderung.

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		SN	(Beurteilung)	
		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

Abb. 7: Verfahren für bauliche Veränderungen, Grafik aus dem Anhang zur den Sonderbauvorschriften

Übernahme von Aufgaben durch Gemeinde, Art. 12

Mit Art. 12 werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Gemeinde bei ortsbaulich wichtigen Entwicklungen im öffentlichen Interesse die Leitung bzw. die Bauherrschaft übernehmen kann. Dies kann speziell für die Erstellung von zentralen Einstellhallen oder Plätzen sinnvoll sein. Sie kann sich bei Bedarf an der Finanzierung beteiligen.

5.3. Raumeinheiten und Raumordnung

Eine zentrale Aufgabe des Bebauungsplans ist die Sicherung der öffentlichen Räume im Zentrum. Die Raumordnung ist durch die historische Siedlungsstruktur und die bestehenden Strassenbaulinien weitgehend vorgegeben. Ergänzend dazu zeigt das Richtkonzept (Beilage 7) für Orte mit Entwicklungspotenzial die anvisierte Raumstruktur auf.

Aufgrund räumlicher und erschliessungstechnischer Abhängigkeiten sollte der Planungsperimeter bei Bauprojekten möglichst über die Parzelle hinausgehen. Wo ein erhöhtes öffentliches Interesse für eine parzellenübergreifende Koordination und Planung besteht, ist dies im Bebauungsplan festzuhalten. Die betroffenen Raumeinheiten sind im Bebauungsplan als Plätze und Strukturgruppen bezeichnet.

Koordinierte Entwicklung

Plätze

Plätze prägen die Raumstruktur und die Ortswahrnehmung und sind wertvolle Aufenthaltsorte. Bei attraktiver Gestaltung und interessantem Nutzungsangebot sind sie ein wesentlicher Erfolgsfaktor für ein lebendiges Zentrum. Die grundsätzlichen Anforderungen an Plätze und ihre Gestaltung gibt Art. 13 vor. Sie gelten für alle im Bebauungsplan bezeichneten Plätze.

Grundsätze, Art. 13

Die wichtigen Plätze werden im Bebauungsplan namentlich bezeichnet. Angrenzende Bauten müssen zur Platzbildung beitragen und allenfalls spezifische Anforderungen bzgl. Stellung, Form, Fassadengestaltung, Nutzung, Aussenraumgestaltung etc. erfüllen. Die spezifischen Vorgaben sind mit Bezug zum betroffenen Platz formuliert.

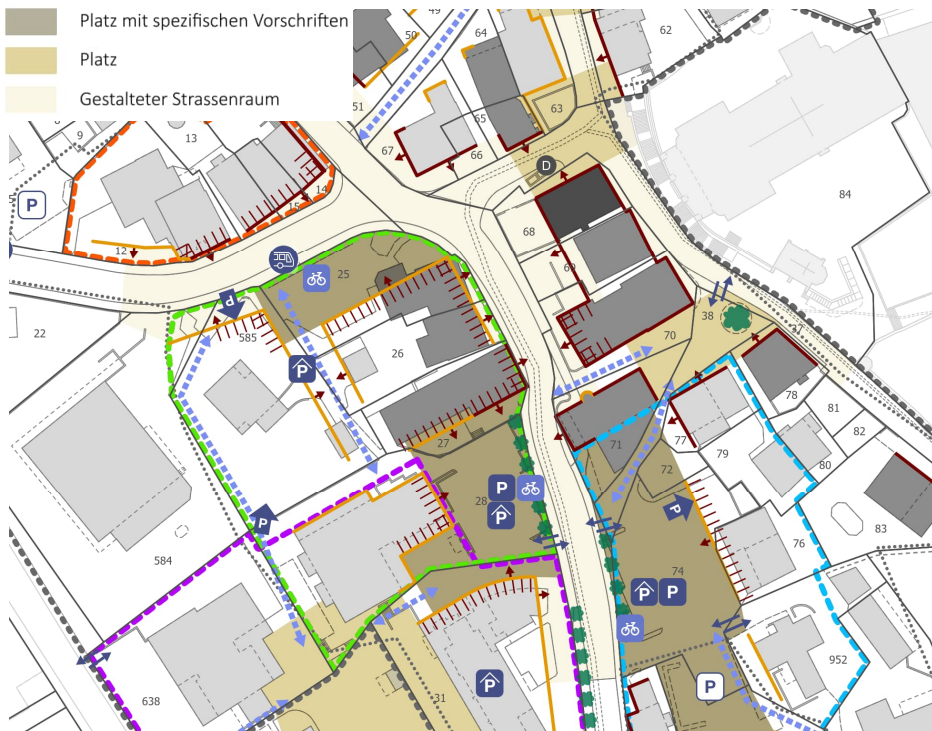


Abb. 8: Ausschnitt Bebauungsplan, Plätze im Dorfkern

Der Platz zwischen Musikschule und Luzernerstrasse 2/4 ist in seiner Nutzung und Gestaltung heute weit unter seinem Potenzial. Gemäss Richtkonzept sind sowohl eine Bebauung mit Vorplatz gegen die Bahnhofstrasse hin als auch ein grösserer, öffentlicher Platz denkbar. In der öffentlichen Mitwirkung wurde eine Aufwertung beim Kreuzplatz favorisiert. Sollte dies nicht realisierbar sein, so ist der Platz Bahnhofstrasse in der heutigen Dimension freizuhalten und aufzuwerten. Im Fall einer Bebauung ist mindestens

Platz Bahnhofstrasse, Art. 14

eine reduzierte Platzsituation in attraktiver Gestaltung an der Bahnhofstrasse zu erstellen. Auch hier erfordert die Platzgestaltung die (unterirdische) Kompensation der bestehenden Parkplätze.

Die Planung des Platzes muss im Rahmen der Projektierung von Neu- oder Ersatzbauten (Hochbauten) innerhalb der Strukturgruppe Kreuz erfolgen. Die bauliche Realisierung ist koordiniert und möglichst über den gesamten Platzperimeter auszuführen.

Kreuzplatz, Art. 15 Die Bevölkerung sieht beim Kreuzplatz grosses Potenzial für eine Aufwertung und Nutzung als öffentlicher Platz. Voraussetzung dafür ist, dass mind. ein Anteil der oberirdischen Parkplätze entfernt und möglichst vor Ort (d.h. in einer Einstellhalle) kompensiert werden kann.





Abhängigkeiten Es zeigt sich, dass zwischen der Entwicklung Kreuzplatz und Platz Bahnhofstrasse starke Abhängigkeiten bzgl. Parkierung und Freiraumgestaltung bestehen. So sollte eine zentrale Einstellhalle den PP-Bedarf beider Flächen abdecken. Die Entwicklung ist daher zu koordinieren, was über den Bebauungsplan sicherzustellen ist. Eine koordinierte Planung und Entwicklung ist über die Bestimmungen zur Strukturgruppe Kreuz (Art. 18) geregelt.

Pauliplatz, Art. 16 Die multifunktionale Nutzungsmöglichkeit (öffentliche Parkierung, Grossanlässe) des Pauliplatzes ist zu bewahren. Gleichzeitig ist eine gestalterische Aufwertung anzustreben. Eine Platzumgestaltung ist zusammen mit dem baulichen Entwicklungspotenzial am Hangfuss zu betrachten. D.h. Planung und Realisierung sind zu koordinieren. Platz und Entwicklungsflächen sind als Raumeinheit zu behandeln.

Strassenraum Art. 22 Der heute verkehrsorientierte Strassenraum soll zukünftig siedlungsorientiert gestaltet und derart aufgewertet werden, dass der öffentliche Raum über die Strasse hinweg, von Fassade zu Fassade, optimal in Wert gesetzt wird. Dabei hat insbesondere der Raum obere Bahnhofstrasse (ab Musikschule) bis zur Kirchenmauer das Potenzial, als grossräumiger Dorfplatz in Erscheinung zu treten.

Strukturgruppen

Strukturgruppen Strukturgruppen umfassen räumliche Einheiten, in denen für Neubauten, grössere Umbauten oder Ersatzbauten eine koordinierte Planung vorzusehen ist, um z.B. Erschliessung und Parkierung oder die Ortsbauliche Struktur und Freihaltung von Plätzen und Wegachsen zu koordinieren. Dazu werden im Plan folgende Strukturgruppen ausgewiesen:

-  Strukturgruppe Bahnhofstrasse
-  Strukturgruppe Kreuz
-  Strukturgruppe Pauliplatz
-  Strukturgruppe Hiltiplatz

Anforderungen Art. 18 - 21 Die spezifischen Anforderungen und Planungsziele sind für jede Strukturgruppe in einem separaten Artikel aufgeführt (Art. 18 – 21).

Überlagerung Parz. 28 Das Gebäude Nr. 63 (Parz. 28 / Gemeindehaus) wird von zwei Strukturgruppen überlagert. Damit wird aufgezeigt und sichergestellt, dass das Gebäude zwei Strukturgruppen und Planungszielen dienen muss. D.h. es muss sowohl zum Kreuzplatz wie auch zum Hiltiplatz in gutem räumlichem Bezug stehen.

Baulinien

Bestehende Baulinien Die bestehenden (kommunalen) Baulinien entlang der Kantonsstrasse werden soweit möglich übernommen. Die heutige Festlegung als Zwangsbaulinien wird mit Blick in die Zukunft als wenig zweckmässig beurteilt, da im Dorfkern kaum durchgehende Gebäudefluchten existieren, welche es zu sichern gilt. Die Umwandlung zu Normalbaulinien eröffnet einen gewissen Spielraum für eine räumliche Optimierung zur

Verbesserung der Strassengeometrie und ausreichend breiter Fusswege (z.B. Abzweiger Aargauer-/Bahnhofstrasse). Zu diesem Zweck werden die bisherigen Strassenbaulinien aufgehoben und durch Normalbaulinien im Bebauungsplan ersetzt.

Im Bebauungsplan werden zwei Typen von Baulinien festgelegt:

- Normalbaulinien  Normalbaulinie
- Richtbaulinien  Richtbaulinie

Baulinien-Typen

Die massgebenden Raumkanten im Dorfkern werden mit Normalbaulinien gesichert. Dies betrifft insbesondere die wichtigen öffentlichen Räume entlang des Hauptstrassennetzes und der Plätze.

Normalbaulinien
Art. 23

Das räumliche Konzept und die wichtigen Raumkanten des Richtkonzepts sollen im Bebauungsplan verankert werden. Da das Konzept nicht die Bearbeitungstiefe für eine abschliessend Festlegung aufweist, werden Richtbaulinien festgelegt. Diese zeigen die übergeordnete Entwicklungsabsicht bzgl. Lage und Stellung der Gebäude und können im Rahmen von konkreten Projekten abweichend festgelegt werden, wenn dadurch eine Verbesserung der ortsbaulichen Gesamtsituation oder der Verkehrssicherheit erreicht wird.

Richtbaulinien
Art. 24

5.4. Bau- und Nutzungsvorschriften

Bauliche Veränderungen sowie Neu- oder Ersatzbauten müssen sich in erster Linie gut und qualitativ in das gewachsene Ortsbild eingliedern (s. Art.4, Qualität). An spezifischen Orten besteht Potenzial, um allenfalls auch neue Akzente zu setzen (z.B. Musikschule, Hangfuss Pauliplatz). Voraussetzung dafür ist in jedem Fall ein qualifiziertes Verfahren, i.d.R. ein Konkurrenzverfahren.

Bauliche
Eingliederung

Aus dem Richtkonzept lassen sich Richtwerte für die Gebäudehöhen ableiten. Deren Aufnahme in die Sonderbauvorschriften wurde diskutiert, aber schliesslich verworfen.

Gebäudehöhen
gem. Richtkonzept

Die passenden baulichen Abmessungen wie First- und Traufhöhe, Gebäudelänge und -tiefe sowie die Abstände sind im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens für den jeweiligen Ort und die konkrete Aufgabenstellung herzuleiten und nachzuweisen. Sie sind auf eine gute Eingliederung und die Weiterführung des vorhandenen Siedlungscharakters abzustimmen, wobei eine verdichtete Bauweise anzustreben ist. Als Referenz dienen die höheren Gebäude innerhalb derselben Strukturgruppe oder bei der Strukturgruppe Kreuz die gegenüberliegende, historische Gebäudegruppe zwischen Luzernerstrasse und Seminarstrasse (gleiche First- und Traufkoten beidseitig der Strasse).

Baumasse,
Abstände, Art. 25

Publikumsorientierte Nutzungen

Zur Belegung des Zentrums ist ein hoher Anteil an öffentlichen oder publikumsorientierten Nutzungen notwendig. Diesbezüglich sind die Regelungsmöglichkeiten der Nutzungsplanung beschränkt. Am besten geeignet sind Vorschriften zu EG-Nutzungen an zentralen Lagen. Im Weiteren läuft die Förderung auf Stufe Nutzungsplanung eher über die Schaffung guter Rahmenbedingungen wie gute Erreichbarkeit, hohe Aufenthalts- und Lagequalität, attraktive Freiräume, Ausbaupotenzial, etc.



Öffentliche
Nutzungen

Das Richtkonzept bezeichnet die massgebenden Lagen im Zentrum, wo im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen zu erhalten oder im Fall von Neubauten zu erstellen sind.

EG-Nutzungen
Art. 26

||||| Erdgeschossnutzung publikumsorientiert

5.5. Architektur und Gebäudegestaltung

Gestaltungsgrundsätze, Art. 27	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 werden in den Vorschriften allgemein gültige Gestaltungsvorgaben formuliert.
Ausrichtung Art. 28	Analog dem baulichen Bestand müssen sich Neu- oder Ersatzbauten auf den öffentlichen Raum ausrichten und diesen adressieren. Wo dies im Bebauungsplan bezeichnet ist, sind die Erdgeschosse und Fassaden mit Bezug zum öffentlichen Raum zu gestalten.  Gebäudeausrichtung
Fassaden, Art. 29	Die Fassaden sind in Unterteilung, Materialisierung und Farbe auf eine gute Eingliederung in den Bestand zu gestalten. Mit dem Baugesuch sind ein Konzept und Muster der Fassadengestaltung einzureichen.
Dachform, Art. 30	Die Dachform und die Dachneigung sind der traditionellen Bauweise anzupassen. Hauptbauten müssen symmetrisch geneigte Steildächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad aufweisen. Abweichungen sollen zulässig sein, wenn das Resultat aus einem Konkurrenzverfahren eine ortsbaulich gute Lösung aufzeigt.
Übergangsbereich Art. 31	Die im Plan derart bezeichneten Gebäude liegen am Rand des Perimeters und haben einen untergeordneten Bezug zum historischen Ortskern. Bzgl. Bauperiode, Form und Gestaltung gehören sie dem neuzeitlichen Dorfteil an. Für sie sind die Eingliederungsvorgaben nicht direkt anwendbar. Die Eingliederungs- und Qualitätsvorgaben sind v.a. bei der Freiraumgestaltung zu befolgen.  Übergangsbereich

5.6. Verkehrserschliessung / Parkierung

Erschliessung, Wege

Erschliessung / Zufahrt, Art. 32	Der Bebauungsplan bezeichnet die ungefähre Lage der massgebenden Zufahrten (inkl. der Einstellhallen/Tiefgaragen). Diese Angaben sind schematisch. Die genaue Lage ist im Projekt zu klären.
----------------------------------	--

 Erschliessung / Zufahrt (Lage schematisch)  Zufahrt Tiefgarage (Lage schematisch)


Fuss-/Radwege Art. 33	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)

Parkierung

Öffentliche PP MIV	Die Anzahl öffentlicher Parkplätze im Zentrum soll erhalten bleiben. Im Rahmen von Aufwertungs- und Umgestaltungsmassnahmen aufzuhebende Parkplätze sind unterirdisch zu kompensieren. Anhand der Analysen (s. Beilage 3) ist die Erstellung einer Einstellhalle mit öffentlichen Parkplätzen im Bereich Musikschule-Kreuzplatz sowie beim Pauliplatz möglich. Die Standorte sind im Plan schematisch eingezeichnet («Variante öffentliche Tiefgarage»). Ebenso sind die oberirdischen Parkplatzstandorte eingezeichnet.
--------------------	--

 Variante öffentliche Tiefgarage (Lage schematisch)

 öffentlicher Parkplatz (Lage schematisch)

PP Angebot/Menge Art. 34 Abs. 1	Im Rahmen von Bauprojekten ist die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Parkierungsreglement sowie den VSS Normen herzuleiten. Eine Reduktion kann gewährt werden, wenn über ein Mobilitätskonzept der Nachweis eines reduzierten Bedarfs erbracht und sichergestellt werden kann.
---------------------------------	--

Zusätzlich zu erstellende Abstellplätze für Motorfahrzeuge im Rahmen von Bauvorhaben sind grundsätzlich in einer unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Ausnahmen können in gut begründeten Fällen nach Art. 34 Abs. 3 durch den Gemeinderat gewährt werden.	Grundsatz Einstellhalle
Art. 34 Abs. 6 regelt die Ersatzabgabe, wenn erforderliche Abstellplätze aus guten Gründen vorerst nicht erstellt werden können. Den Betrag setzt die Gemeinde für die spätere Realisierung eines Einstellhallen-PP ein. Bis zu dessen Fertigstellung erhält die Ersatzabgabe leistende Partei eine Dauerparkkarte auf dem Pauliplatz. Wird der Abstellplatz schliesslich erstellt, erfolgt die definitive Abrechnung und der PP geht in das alleinige Nutzungsrecht der abgabeleistenden Partei über.	Ersatzabgabe Art. 34 Abs. 6
Für autoarmes Wohnen oder autoarme Gewerbenutzungen ist eine Reduktion der Ersatzabgabe gem. Art. 34 Abs. 7 möglich.	
Art. 34 Abs. 8 macht Vorgaben zur Sicherstellung der für die Elektromobilität notwendigen Infrastruktur bzw. Ladestationen.	Elektromobilität
Der Raum für die Erstellung von Tiefgaragen und den dafür notwendigen Zufahrten/Rampen ist im Zentrum begrenzt. Speziell für die Zufahrten kommen nur wenige Standorte in Frage. Es sind daher möglichst zentrale Einstellhallen zu erstellen, welche sowohl den privaten wie auch den öffentlichen Bedarf abdecken.	Zentrale Einstellhalle Art. 35
Für die vorgesehenen zentralen Einstellhallen mit öffentlichen Abstellplätzen muss der Bebauungsplan sicherstellen, dass deren Erstellung im Rahmen von Bauprojekten geprüft und möglichst realisiert wird. Die Planung und Realisierung von Bauprojekten in den betroffenen Strukturgruppen erfolgt daher möglichst koordiniert oder ist mindestens so auszurichten, dass die Realisierung der Einstellhalle in Etappen erfolgen kann.	
Die möglichen Zufahrten zu den Einstellhallen sind im Situationsplan schematisch festgehalten. Im Sinne der übergeordneten Interessen (Zentrumsaufwertung, Freiraumqualität, flüssiger Verkehr) sollten sie möglichst am Perimeterrand angeordnet werden. Die definitive Festsetzung ist jedoch auf Stufe Bebauungsplan noch nicht möglich. Sie muss im Rahmen konkreter Bauprojekte erfolgen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass der Verkehrsfluss auf dem übergeordneten Strassennetz gewährleistet bleibt und kein Rückstau in den Knoten Luzernerstrasse-Bahnhofstrasse entsteht. Dies gilt insb. bei Erstellung einer grösseren Einstellhalle innerhalb der Strukturgruppe Kreuz, wozu ein Verkehrsgutachten erforderlich ist (vgl. Abs. 4).	Zufahrt Einstellhalle Art. 35 Abs. 3, 4
An den zentralen Plätzen ist eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Velo-Abstellplätzen zu erstellen, wobei auch Abstellflächen für Cargo-Velos oder Anhänger vorzusehen sind. Bedarfsermittlung und Dimensionierung richten sich nach den VSS-Normen.	Velo-Parkierung Art. 36
 öffentliche Veloabstellanlage (Lage schematisch)	
Ein Mobilitätskonzept soll bei grösseren Bauvorhaben eine platzsparende, nachhaltige Mobilität sicherstellen. Es ist insbesondere für Nutzungen mit einem Normbedarf von mehr als 20 Abstellplätzen zu erstellen, kann aber auch verlangt werden, wenn dies zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit oder zur Vermeidung zusätzlicher Immissionen im Dorfkern erforderlich ist oder die minimal erforderliche Parkplatzzahl unterschritten werden soll.	Mobilitätskonzept Art. 37
Im Bebauungsplan sind die vorgesehenen Standorte der Bushaltestellen bezeichnet. Der erforderliche Raumbedarf ist über die Platzflächen gesichert.	Bushaltestellen
 Bushaltestelle (Lage schematisch)	

5.7. Freiraumgestaltung

Eine qualitätsvolle Gestaltung der öffentlichen Freiräume ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Zentrumsaufwertung. Dieser soll in Zukunft aufgewertet und stärker in Wert gesetzt werden. Dies betrifft auch die auf den öffentlichen Raum ausgerichteten privaten	Freiraumgestaltung Art. 38
--	-------------------------------

Aussenräume. Sie sind nach Möglichkeit als Bestandteil des öffentlichen Raums zu gestalten oder nehmen mindestens angemessen Bezug dazu.

Der öffentliche Raum ist mit attraktiven Aufenthaltsflächen und Sitzgelegenheiten auszustatten und auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen auszurichten.

Zu Sicherstellung einer qualitativvollen Freiraumgestaltung ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen.

Platzgestaltung
Art. 39

In Ergänzung zu den Vorschriften zu den wichtigen öffentlichen Plätzen unter dem Kapitel «Raumeinheiten und Raumordnung» (Art. 13 – 16) macht Art. 39 Vorgaben zur Freiraumgestaltung sowie zur Sicherstellung der öffentlichen Nutzung sowie des Unterhalts.

5.8. Schlussbestimmungen

Ausnahmen
Art. 40

Art. 40 regelt die Voraussetzungen, in denen der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans bewilligen kann.

Inkrafttreten
Art. 41

Art. 41 ist der Schlussartikel mit Hinweis zum Inkrafttreten und zum Umgang mit unerledigten Baugesuchen.

6. WEITERE MASSNAHMEN

Viele wichtige Massnahmen zur Zentrumsentwicklung bleiben im Bebauungsplan unerwähnt, obwohl sie einen engen Bezug dazu haben. Ihre Umsetzung ist mit den baulichen Entwicklungen gem. Bebauungsplan zu koordinieren.

Raumplanerische Massnahmen

Aufhebung
Strassenbaulinien

Die bestehenden Strassenbaulinien sind als Zwangsbaulinien definiert. Innerhalb des BP-Perimeters werden sie durch Normal-Baulinien («Kann») im Bebauungsplan ersetzt. Die Strassenbaulinien werden im Verfahren nach § 65f StrG aufgehoben und parallel mit dem Bebauungsplan öffentlich aufgelegt.

Gewässerraum

Die Festlegung des Gewässerraums über das gesamte Gemeindegebiet wird im Rahmen der regulären Ortsplanungsrevision vorgenommen. Eine vorzeitige Festlegung nur für den Bebauungsplanperimeter wäre nicht zweckmässig.

Bauliche Massnahmen

Kantonsstrasse

Der Bebauungsplan und der vorliegende Planungsbericht geben das Zielbild für die zukünftige Strassenraumgestaltung aus kommunaler Sicht vor. Die Umsetzung ist im Rahmen von zukünftigen Bauprojekten (z.B. Ersatz Musikschulgebäude) oder bei Sanierungsmassnahmen an der Kantonsstrasse mit den zuständigen kant. Stellen abzusprechen und zu koordinieren. Dabei sind nach Möglichkeit weitere Verbesserungen der Verkehrssicherheit anzustreben (z.B. Übersicht/Sichtweiten, Befahrbarkeit/Schleppkurven).

Gemeindestrassen

Die Gemeindestrassen sind im Rahmen von Sanierungsmassnahmen auf eine siedlungsorientierte Gestaltung hin zu optimieren. An den Strassen am Hang (Seminarstrasse, obere Altgass, etc.) sowie den Nebenstrassen ist Tempo-30 einzuführen. Dies ist auch auf der Bahnhofstrasse und längerfristig auf der Kantonsstrasse prüfenswert. Unterhalb der Kirche ist die Einführung einer Begegnungszone zu prüfen. Dazu sind die notwendigen Gutachten zu erarbeiten. Die bauliche Umsetzung ist mit Aufwertungsmassnahmen im öffentlichen Freiraum zu koordinieren.

<p>Lage und Ausstattung der Bushaltestellen an der Bahnhofstrasse werden in einem separaten Projekt durch die Gemeinde in Absprache mit dem VVL optimiert. Die Ausführung erfolgt im Rahmen der baulichen Entwicklung bei der Strukturgruppe Kreuz (d.h. Musikschule, Platz Bahnhofstrasse).</p>	<p>Bushaltestellen</p>
<p>Die Fuss- und Velowegverbindungen im Zentrum sind im Rahmen eines separaten Projekts zu optimieren, um möglichst direkte und attraktive Verbindungen zwischen den wichtigen Zielorten (Schulanlage, Chrüz matt, etc.) zu schaffen. Der entsprechende Projektperimeter reicht über den Bebauungsplanperimeter hinaus bis zu den Zielorten.</p>	<p>Durchgehende Wegverbindungen</p>
<p>Öffentliche Flächen mit Aufwertungspotenzial werden im Rahmen von Freiraumprojekten gestalterisch aufgewertet und belebt. Dies können Kleinflächen oder ganze Plätze sein.</p>	<p>Freiraum-Projekte</p>
<h3>Organisatorische Massnahmen</h3>	
<p>Die Altgass soll zukünftig nur noch als Erschliessung und Zubringer der Anstösser sowie als öffentlicher Fussweg dienen.</p>	<p>Altgass</p>
<p>Massnahmen zur Immobilien-Entwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aktive Rolle der Gemeinde durch Vermittlung oder Erwerb von Liegenschaften, Angebot von öffentlichen Dienstleistungen, Vermittlung zwischen Anbietern und Nachfragern, etc. - Erarbeitung eines Konzepts zur Areal-Entwicklung der Gemeinde-Grundstücke (Musikschule und Restaurant Kreuz) - Gründung einer Interessengruppe/Organisation zum Erwerb und/oder Betrieb/ Unterhalt von Liegenschaften 	<p>Immobilien-Entwicklung</p>
<p>Synergiepotenziale nutzen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Laufende Entwicklungen und Projekte werden auf ihr Beitragspotenzial zur Zentrumsentwicklung/-belebung geprüft und optimiert (Stöcklimatt, IPH-PP, etc.). 	<p>Synergien nutzen</p>
<p>Massnahmen zur Zentrumsbelebung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gründung einer Zentrumsgruppe, welche die Belebung und Attraktivierung des Zentrums organisiert: Veranstaltungen, Ausstellungen, (temporäre) Installationen, Aussenraumgestaltung, Schaufensterdekoration, etc. - Motivierung/Aktivierung von Vereinen, Gewerbetreibenden und Privatpersonen zur Zentrumsbelebung - Wochenmarkt 	<p>Belebung</p>
<h3>Kommunikation, Information</h3>	
<ul style="list-style-type: none"> - Aktive Kommunikation über Aktivitäten und Veranstaltungen im Zentrum - Marketing-Massnahmen zur Promotion des gewerblichen Angebots im Zentrum 	<p>Kommunikation Marketing</p>

7. BEURTEILUNG NACH ART. 47 RPV

7.1. Betroffene Sachthemen

Von der vorliegenden Planung sind folgende Sachthemen betroffen:

Sachthemen	nicht relevant	relevant
Flächenbeanspruchung / haushälterische Bodennutzung		X
Landwirtschaft	X ¹⁾	
Eingliederung in die Landschaft/Ortsbildschutz		X
Schutzobjekte Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz		X
Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung		X
Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)		X
Lichtverschmutzung		X
Wald	X ²⁾	
Wildtierkorridore	X ³⁾	
Gewässerraum-Freihaltung		X
Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung		X
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)		X
NIS-Verordnung	X ⁴⁾	
Störfallverordnung	X ⁴⁾	
Alllasten	X ⁵⁾	
Mehrwertausgleich	X ⁶⁾	

¹⁾ Es ist keine Landwirtschaftszone betroffen.

²⁾ Es ist kein Wald betroffen.

³⁾ Es ist kein Wildtierkorridor betroffen.

⁴⁾ Es sind keine Bauten- oder Anlagen in der Nähe, von welchen eine Gefahr bezüglich der Störfallverordnung ausgehen würde.

⁵⁾ Es sind keine bekannten Alllasten vorhanden.

⁶⁾ Mit dem Erlass des Bebauungsplans entstehen keine direkt quantifizierbaren Planungsvorteile gem. Art. 5 RPG.

7.2. Auswirkungen und Nachweise

Flächenbeanspruchung / haushälterische Bodennutzung

Haushälterische
Bodennutzung

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Entwicklung. Dadurch wird eine gewisse bauliche Verdichtung und Nutzungsoptimierung im Zentrum ermöglicht.

Eingliederung in die Landschaft / Ortsbildschutz

Der Bebauungsplan und die zugehörigen Sonderbauvorschriften sind auf die Schutzbedürfnisse des schützenswerten Ortsbildes gem. ISOS und kant. Bauinventar ausgerichtet. Sie regeln einen klaren Verfahrensablauf zur Sicherstellung der guten ortsbaulichen Eingliederung in qualitätsvoller Bauweise und gewähren Entwicklungsspielraum, wo dies verträglich ist.

Schutzobjekte / Denkmalpflege

Viele Gebäude im Zentrum sind im kant. Bauinventar verzeichnet, womit ihr bauhistorischer Wert bekannt ist. Sie sind im Bebauungsplan orientierend dargestellt.

Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung

Mit dem Bebauungsplan sollen der öffentliche Freiraum und die Fusswegverbindungen im Zentrum ergänzt und aufgewertet werden.

Fussweg-
erschliessung

Das Verdichtungspotenzial im Zentrum ist beschränkt, weshalb aus der Zentrumsentwicklung kein massgebender Mehrverkehr zu erwarten ist. Aufgrund der zentralen Lage mit guter ÖV-Erschliessung sind bei Neubauprojekten Nutzungsformen mit beschränktem Parkplatz-Bedarf zu favorisieren.

Verkehrsaufkommen
MIV

Eine siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung von Bahnhofs- und Kantonsstrasse soll mittel- bis langfristig dazu beitragen, dass der Durchgangsverkehr eher abnimmt und durch Zielverkehr für Zentrumsbesucher ersetzt wird, wodurch das Gesamtverkehrsaufkommen in etwa stabil bleibt.

Der Bebauungsplan bezeichnet die freizuhaltenen Erschliessungswege und Einstellhallen-Zufahrten.

Erschliessung MIV

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen, um im Rahmen von Ersatzbauten Verbesserungen für die Verkehrsführung, Übersichtlichkeit und Sicherheit zu realisieren (bzw. Abzweiger Bahnhofstrasse/Aargauerstrasse). Über eine siedlungsorientierte Strassengestaltung können zudem die gefahrenen Geschwindigkeiten weiter reduziert werden, was v.a. der Verkehrssicherheit von Fussgängern und Velofahrern zugute kommt.

Verkehrssicherheit

Mit der Aufwertung von Fusswegverbindungen, welche auch für langsam fahrende Velos nutzbar sind (z.B. zwischen Kreuzplatz und Bahnhofstrasse), können insb. für Kinder oder ältere Leute sichere Wege abseits der stark befahrenen Strassen angeboten werden.

Damit das Zentrum für Besucher aus allen Ortsteilen gut erreichbar bleibt, soll das heutige Angebot an öffentlichen Parkplätzen beibehalten werden.

Parkierung

Mit der geplanten Erstellung von mindestens einer zentralen Einstellhalle können bestehende, oberirdische Parkplätze zugunsten von Freiraumgestaltung und Aufenthaltsqualität aufgehoben werden. Zusätzlich soll an den wichtigen Plätzen ein gutes Angebot an Velo-PP erstellt werden, um die Velo-Mobilität im Zentrum zu fördern.

Die Erschliessung mit dem ÖV ist sehr gut (Angebotsstufe 3). Damit sind die Voraussetzungen für Bauungsformen mit reduziertem Parkplatz-Angebot gegeben.

Öffentlicher Verkehr

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird das Fuss- und Velowegnetz im Zentrum aufgewertet und damit die Zugänglichkeit zu den ÖV-Haltestellen verbessert. Damit und mit weiteren Massnahmen (öffentliche Velo-Abstellplätze, siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung, etc.) werden die Rahmenbedingungen für nachhaltige Mobilitätsformen deutlich verbessert. Die Entwicklungsziele und Massnahmen im Bebauungsplan sind auf die Ziele der Strategie Zukunft Mobilität Luzern (ZUMOLU) abgestimmt.

Nachhaltige
Mobilität

Emissionen und Immissionen

Die gefahrenen Geschwindigkeiten im Zentrum sind aufgrund der gewachsenen, kleinteiligen Siedlungsstruktur (z.B. «Engel-Kurve») bereits heute tiefer, als signalisiert. Über eine siedlungsorientierte Strassengestaltung können sie zusätzlich reduziert werden, so dass die Lärm-Emissionen tendenziell abnehmen. Der bauliche Lärmschutz ist im Rahmen von Bauprojekten durch eine gute Stellung der Bauten und Ausrichtung

Lärmschutz

	der Haupt-Aufenthaltsräume sicherzustellen. Die notwendigen Nachweise sind mit dem Baugesuch zu erbringen.
Lichtemissionen	Die Grundlagen zur Verhinderung von störenden Lichtemissionen sind in Art. 60 BZR geregelt.
	Gewässerschutz
Gewässerraum	Durch das Zentrum fliesst der eingedolte Altgassbach. Die Leitungen verlaufen durchwegs unter der Strasse durch den historischen Dorfkern. Eine Bachöffnung ist aufgrund der engen Raumverhältnisse ausgeschlossen. Der Gewässerraum wird im Rahmen der ordentlichen Ortsplanungsrevision für das gesamte Gemeindegebiet ausgedehnt.
Grundwasser	Das Dorfzentrum liegt im Gewässerschutzbereich Au. Bei der Planung von unterirdischen Bauten und Anlagen sind die notwendigen Abklärungen und Vorkehrungen zu treffen.
	Naturgefahren
Naturgefahren	Das Zentrum ist durch Hochwasserabflüsse geringer bis mittlerer Gefährdung betroffen, welche aber für alle Jährlichkeiten von schwacher Intensität sind. Da sich die Gefährdung räumlich auf kleine Flächen beschränkt, sind geeignete Massnahmen zur Gefahrenabwehr im Rahmen der Baugesuche auszuweisen. Es sind die Vorschriften von Art. 40 BZR einzuhalten.