



Kommunales Siedlungsleitbild

Planungsbericht

Gemeinde Hitzkirch

verabschiedet vom Gemeinderat am 16. August 2012

*von der Gemeindeversammlung zustimmend
zur Kenntnis genommen am 4. September 2012*

Zur besseren Lesbarkeit des Siedlungsleitbilds wurde auf die konsequente Anwendung der männlichen und weiblichen Schreibweise verzichtet. Bei der Verwendung der männlichen Form ist die weibliche Form inbegriffen.

Verwendete Abkürzungen

DTV	täglicher Verkehr
Fhz.	Fahrzeuge
OPK	Ortsplanungskommission
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern
PL	Projektleitung Ortsplanung
SLB	Siedlungsleitbild
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Bearbeitung

Barbara Gloor

*dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU / MAS
FHNW in Business- und Prozess-Management*

Saša Boban Subak

*dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in
Raumplanung*

Martin Kaeslin

*Landschaftsarchitekt HTL, Raumplaner
NDS/HTL*

Lukas Fischer

dipl. Ing. FH in Raumplanung

Metron Raumentwicklung AG

T 056 460 91 11

Postfach 480

F 056 460 91 00

Stahlrain 2

info@metron.ch

5201 Brugg

www.metron.ch

Titelbild: Ansicht Schloss Heidegg, Ortsteil Gelfingen

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	3
1.1 Ausgangslage und Ziel	3
1.2 Vorgehen und Stellenwert	3
1.3 Organisation	4
2 Gemeindeentwicklung der letzten Jahre	8
2.1 Einleitung	8
2.2 Bevölkerung	8
2.3 Wirtschaft	13
2.4 Wohnen	15
2.5 Finanzen	21
2.6 Bauzonen	21
2.7 Planerische Rahmenbedingungen Kanton und Region	25
2.8 Fazit	27
3 Entwicklungsszenarien	28
3.1 Einleitung	28
3.2 "Konzentration"	28
3.3 "Dispers"	32
3.4 "Korridor"	35
3.5 Bestszenario "Konzentration+"	38
4 Leitbildinhalte	42
4.1 Einleitung	42
4.2 Siedlungsentwicklung, Nutzung und Gestaltung	42
4.2.1 Analyse	42
4.2.2 Planungsanweisungen allgemein	46
4.2.3 Planungsanweisungen nach Ortsteilen	51
4.3 Landschaftsentwicklung, Nutzung und Gestaltung	61
4.3.1 Analyse	61
4.3.2 Planungsanweisungen Natur und Landschaft	63
4.4 Verkehr, Erschliessung und Verträglichkeit	68
4.4.1 Analyse	68
4.4.2 Planungsanweisungen	80
4.5 Karte zum Siedlungsleitbild	86

5 Beilagen	87
5.1 Rechtskräftiger Bauzonenplan und Altersverteilung pro Quartier	87
5.2 Rechtskräftiger Bauzonenplan – Stand Überbauung	89
5.3 Rechtskräftiger Bauzonenplan – Übersicht Wohn- und Mischzonen	91
5.4 Rechtskräftiger Bauzonenplan – Einwohnerdichten	93
5.5 Übersicht Gebäudetypen	95
5.6 Übersicht Bauperiode Gebäude	97
5.7 Übersicht bewohnte Gebäude	99

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Ziel

Die einst selbständigen Gemeinden Gelfingen, Hämikon, Hitzkirch, Mosen, Müswangen, Retschwil und Sulz haben sich auf den 1. Januar 2009 zur Gemeinde Hitzkirch zusammengeschlossen. Die Zonenplanungen der sieben Ortsteile liegen zwischen zehn und fünfzehn Jahre zurück. Der Zusammenschluss, die rege Bautätigkeit, die Bevölkerungsentwicklung, aber auch die Herausforderungen im Verkehr, die durch die hohe Mobilität verursacht werden, und die verschiedenen Ansprüche an die Landschaft und das Kulturland machen eine Gesamtrevision der Ortsplanung unumgänglich.

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung besteht die Chance, die heute noch gültigen sieben Zonenpläne und sieben Bau- und Zonenreglemente zusammenzuführen, gründlich zu revidieren und ein einheitliches Regelwerk für die gesamte Gemeinde zu schaffen.

Ziel der neuen Ortsplanung ist es, unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandels günstige Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung der Gemeinde Hitzkirch zu schaffen. Dank verbesserten Standortqualitäten soll die Konkurrenzfähigkeit der Gemeinde im regionalen und kantonalen Standortwettbewerb weiter erhöht werden.

1.2 Vorgehen und Stellenwert

Vorgehen

Die Revision der Ortsplanung wird in zwei Phasen gegliedert:

1. Phase: Entwicklungsszenario, Siedlungsleitbild

In der 1. Phase geht es darum, aufgrund eines breit abgestützten Entwicklungsszenarios ein Siedlungsleitbild (SLB) zu erarbeiten, das die kurz- und mittelfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde aufzeigt. Die Entwicklungsabsichten sind in einem Planungsbericht und in einer Konzeptkarte zu konkretisieren. Das SLB ist für die Grundeigentümer nicht verbindlich, sondern stellt ein behördenverbindliches Instrument ohne Rechtsanspruch dar.

2. Phase: Erarbeiten der Planungsinstrumente

Im Rahmen der 2. Phase werden die Aussagen aus dem SLB in den grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplänen und im Bau- und Zonenreglement sowie im behördenverbindlichen Erschliessungsrichtplan umgesetzt.

Stellenwert des Siedungsleitbilds (SLB)

Im SLB geht es darum, die konzeptionellen räumlichen Festsetzungen für die nächsten 25 Jahre zu entwickeln. Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten umfasst das SLB Aussagen zu den Themen Siedlung, Landschaft und Verkehr.

Das SLB dient als Richtlinie für die Behörden, die ihre nachfolgenden Planungen auf die Festlegungen des SLB ausrichten. Das SLB hat keine grundeigentümergebundene Wirkung. Die kommunalen Behörden sind jedoch in ihrer raumwirksamen Tätigkeit an das SLB gebunden.

Das SLB konzentriert sich auf die Bestimmung der strategischen Ziele und definiert den generellen Handlungsbedarf. Die Details sind in nachfolgenden Planungen zu klären und grundeigentümergebunden festzulegen.

Das SLB nimmt keine Entscheidungen der Stimmberechtigten vorweg. Die Bevölkerung beteiligt sich an der Erarbeitung des SLB mittels öffentlichen Workshops und einem Mitwirkungsverfahren.

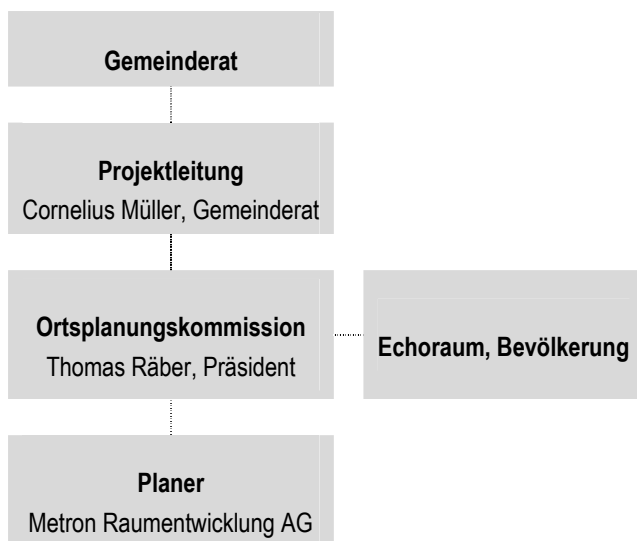
Das SLB bildet die Grundlage für die Revision der Nutzungspläne und des Bau- und Zonenreglements. Es wird der Gemeindeversammlung zur Kenntnisnahme vorgelegt.

1.3 Organisation

Projektorganisation

Planungsbehörde ist der Gemeinderat. Er löst die einzelnen Planungsschritte aus, fällt wichtige Zwischenentscheidungen, gibt die Resultate zur Mitwirkung frei, verabschiedet das SLB und legt der Gemeinde die revidierte Ortsplanung zum Beschluss vor. Der Gemeinderat wird in seinen Arbeiten durch die Projektleitung Ortsplanung (PL) und die Ortsplanungskommission (OPK) unterstützt. Der PL obliegt die organisatorische und administrative Führung der Ortsplanungsrevision; geführt wird sie vom zuständigen Gemeinderat. Die OPK ist das vorbereitende Organ des Gemeinderates. Sie erarbeitet zusammen mit den Fachplanenden die Planungsdokumente und legt die (Zwischen-)Resultate dem Gemeinderat vor. Die Bevölkerung und die Begleitgruppe (Echoraum) werden so früh wie möglich in den Planungsprozess einbezogen. Die Mitwirkungseingaben dienen der Überarbeitung der Planungsdokumente.

Für die Ortsplanungsrevision gilt folgende Projektorganisation:



Die Erarbeitung des SLB erfolgte in mehreren Sitzungen durch die OPK. Zuerst wurden verschiedene Entwicklungsszenarien ausgearbeitet und in der OPK, dem Echoraum und am öffentlichen Workshop vom 23. September 2011 diskutiert. Anschliessend verabschiedete der Gemeinderat Hitzkirch am 7. Dezember 2011 das Entwicklungsszenario "Konzentration+". Dieses dient als Grundlage für das SLB (vgl. Kapitel 3).



Abbildung 1: Zukunftskonferenz vom 23. September 2011

Der PL gehören folgende Mitglieder an:

Cornelius Müller (Gemeinderat, Vorsitz), Thomas Räber (Präsident OPK), Erkan Metschli (Leiter Bauamt), Yvonne D'Angelo (Sachbearbeiterin Ortsplanung), Barbara Gloor (Projektleiterin Metron Raumentwicklung AG), Saša Subak (Projektleiter-Stv., Metron Raumentwicklung AG)

Der OPK gehören folgende Mitglieder an:

Heinz Birrer (SVP Hitzkirch), Siegfried Bitzi (CVP Hitzkirch 7), Lisbeth Elmiger-Jenny (CVP Hitzkirch 7), Hanspeter Escher (FDP.Die Liberalen Hitzkirch), Thomas Estermann (CVP Hitzkirch 7), Josef Iten (FDP.Die Liberalen Hitzkirch), Andreas Müller (SVP Hitzkirch), Thomas Räber (Präsident), Beat Vonarburg (SP Hitzkirchplus). Die Vertreter der PL nehmen jeweils auch an den OPK-Sitzungen teil. Sie sind, ausgenommen Thomas Räber, nicht stimmberechtigt.

Einbezug der Bevölkerung

Für die breite Abstützung der Ortsplanungsrevision wurde der PL und OPK eine Begleitgruppe, der sogenannte Echoraum, zur Seite gestellt. Die PL führte mit dem Echoraum zwei Veranstaltungen durch (5. Juli 2011 und 1. März 2012). An diesen wurden den Echoraummitgliedern die Entwicklungsszenarien und die wichtigsten Elemente des SLB vorgestellt. Die Stossrichtung der PL und der OPK wurde in den Workshops positiv beurteilt. Aufgrund der Rückmeldungen erfolgte eine leichte Anpassung der Szenarien und des SLB.



Abbildung 2: Sitzung Echoraumveranstaltung vom 5. Juli 2011

Dem Echoraum gehören folgende Mitglieder an:

Esther Bütler (Spitexverein Hitzkirch), Markus Diebold (Kulturforum), Urs Furrer (STV Hitzkirch), Peter Graber (SP Hitzkirchplus), Kuno Gut (Schulpflege), Patrick Jung (Vernetzungsprojekt Lindenberg), Max Kälin (Alterswohnheim Hitzkirchertal), Damian Müller (FDP.Die Liberalen Hitzkirch), Josef Müller (Gewerbeverein Hitzkirch), Marcel Schär (FC Hitzkirch), Stefan Scherer (Feuerwehr Hitzkirch), Luzia Syfrig (Jugend- und Gesellschaftskommission), Daniel Thali (SVP Hitzkirch), Josef Wermelinger (Gemeindeverband Baldegger- und Hallwilersee), Wolfgang Wildisen (CVP Hitzkirch 7). Die Vertreter der PL nehmen jeweils auch an den Sitzungen des Echoraums teil.

Die PL und OPK wurden bei der Organisation und Durchführung der Veranstaltungen mit dem Echoraum und der Bevölkerung vom Büro "frischer Wind", St. Gallen, tatkräftig unterstützt. Petra Neff moderierte die Echoraumsitzungen und die öffentlichen Workshops.

Das vom Gemeinderat freigegebene SLB wurde vom 30. April 2012 bis 30. Mai 2012 der Bevölkerung zur Mitwirkung aufgelegt. Zuvor fand am 27. April 2012 eine Auftaktveranstaltung zum Entwurf des SLB statt. Ebenso wurde die kantonale Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) eingeladen, zum SLB Stellung zu nehmen.

Aus der Bevölkerung sind 31 Anträge zum SLB eingegangen. Das rawi äusserte sich mit Schreiben vom 12. Juli 2012 zum SLB. Aufgrund der Mitwirkung und der kantonalen Stellungnahme beschloss der Gemeinderat, das SLB in drei Punkten zu ändern:

1. Wegen fehlender Unterstützung durch die Grundeigentümer und den Kanton wird auf die neue Arbeitszone in Mosen verzichtet.
2. Der Perimeter der geplanten Badeanlage in Gelfingen wird erweitert, um den Handlungsspielraum für die Revision der Ortsplanung zu vergrössern.
3. Die möglichen Standorte für Windkraftanlagen werden um ein Gebiet im Raum Hintere Allmend ergänzt. Zudem werden die Standorte nach ihrer zeitlichen Realisierung (1. bzw. 2. Priorität) unterschieden.

Das bereinigte SLB wurde vom Gemeinderat Hitzkirch an der Sitzung vom 16. August 2012 verabschiedet und soll am 4. September 2012 der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Damit würden PL und OPK über politisch konsolidierte Entwicklungsabsichten verfügen, um im 2. Halbjahr 2012 mit der Überarbeitung der Planungsinstrumente (2. Phase der Ortsplanung) beginnen zu können.

2 Gemeindeentwicklung der letzten Jahre

2.1 Einleitung

Als Grundlage für die Erarbeitung des Entwicklungsszenarios und des SLB werden nachfolgend die statistischen Eckwerte der Gemeinde Hitzkirch und die kantonalen und regionalen Planungsgrundlagen dargestellt und interpretiert.

2.2 Bevölkerung

Die Bevölkerung der Gemeinde Hitzkirch erlebte in den 1980er-Jahren ein starkes Wachstum (vgl. Abbildung 3). Dieses verlangsamte sich in den 1990er-Jahren. Seit 2003 wies die Gemeinde eine stabile Einwohnerzahl auf. Erst in jüngster Zeit ist wieder eine namhafte Bevölkerungszunahme spürbar. Der angestrebte Wachstumskurs der Gemeinde ist rot dargestellt.

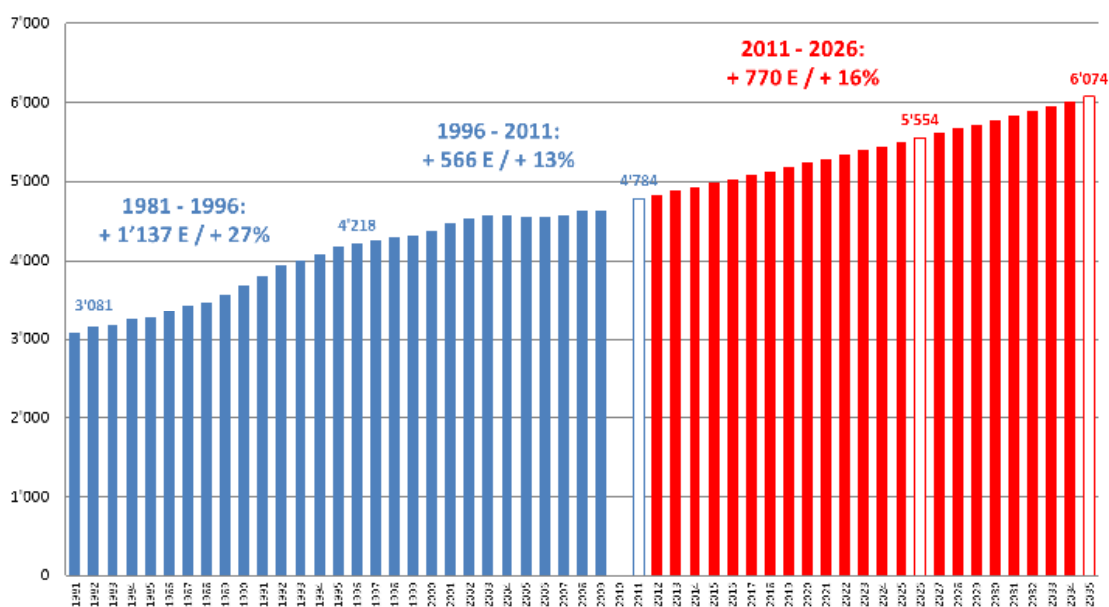


Abbildung 3: Mittlere Bevölkerung seit 1981 und Wachstumskurs bis 2035

Abbildung 4 zeigt ein sehr stabiles Verhältnis der Bevölkerungsstruktur betreffend Herkunft. Der Anteil der Ausländer liegt seit mehreren Jahren bei rund 12%.

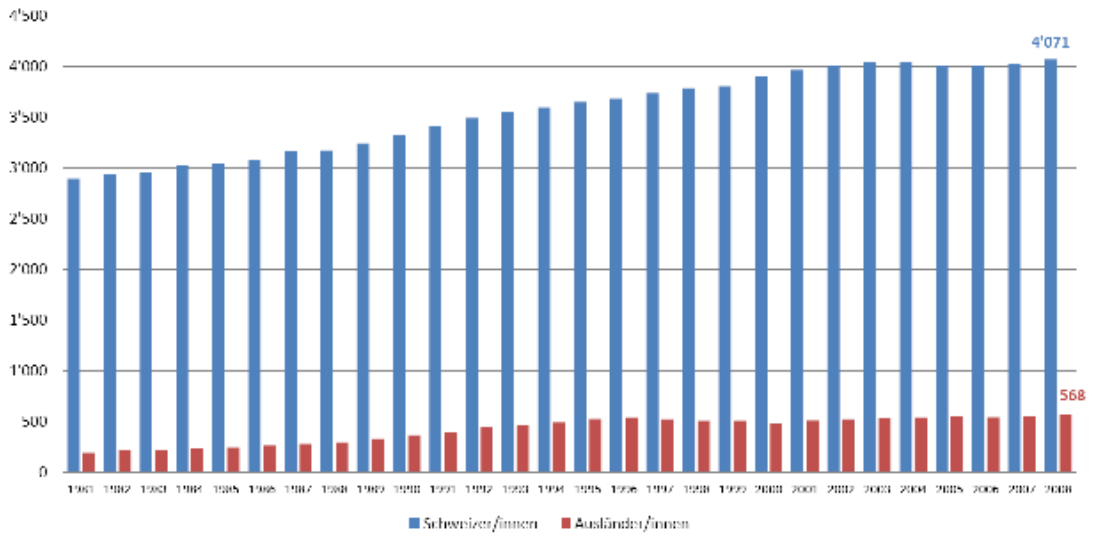


Abbildung 4: Mittlere Bevölkerung seit 1981 nach Herkunft

Hitzkirch weist einen hohen Anteil an Einwohner im mittleren Alter auf (vgl. Abbildung 5). Während der Anteil der Personen im schulfähigen Alter (0–19) zwischen 1991 und 2009 stabil geblieben ist, ist bei jungen Erwachsenen und Familiengründern (20–39) ein Rückgang zu verzeichnen.

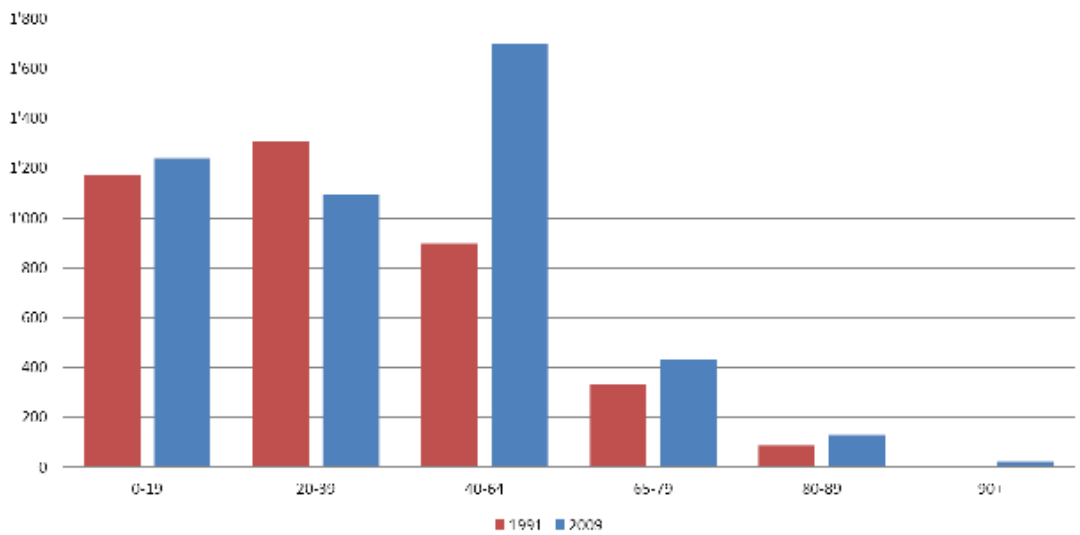


Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung von 1991 und 2009

Seit 1970 haben die 1- und 2-Personenhaushalte stark zugenommen. Bemerkenswert ist die stabile Zahl der grossen Haushalte (5 Personen und mehr). Dies lässt sich mit dem überdurchschnittlichen Stellenwert der Landwirtschaft in Hitzkirch erklären (vgl. Kapitel 2.3).

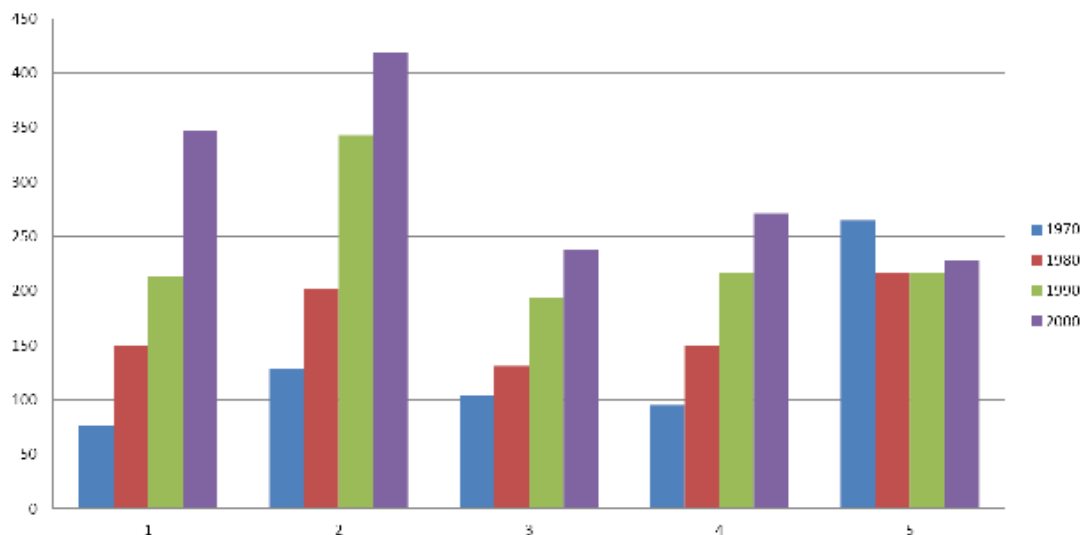


Abbildung 6: Grösse der Privathaushalte von 1970 bis 2000

Die Bevölkerungsverteilung in den einzelnen Ortsteilen zeigt ein unterschiedliches Bild. Starke Konzentrationen sind im Ortsteil Hitzkirch anzutreffen, namentlich in den Mehrfamilienhauszonen zwischen dem historischen Dorfkern und dem Bahnhof Hitzkirch (vgl. Abbildung 7). Gelfingen und die übrigen Ortsteile weisen eine gleichmässige Verteilung auf, wobei einzelne Ausschläge vor allem entlang der Hauptverkehrsachsen zu finden sind (vgl. Abbildung 8 und Abbildung 9). Die Einfamilienhausquartiere an den Seitenhängen des Seetals weisen durchwegs geringe Bevölkerungsanteile auf. Eine Ausnahme bildet das Einfamilienhausquartier entlang der alten Landstrasse im Ortsteil Hitzkirch.

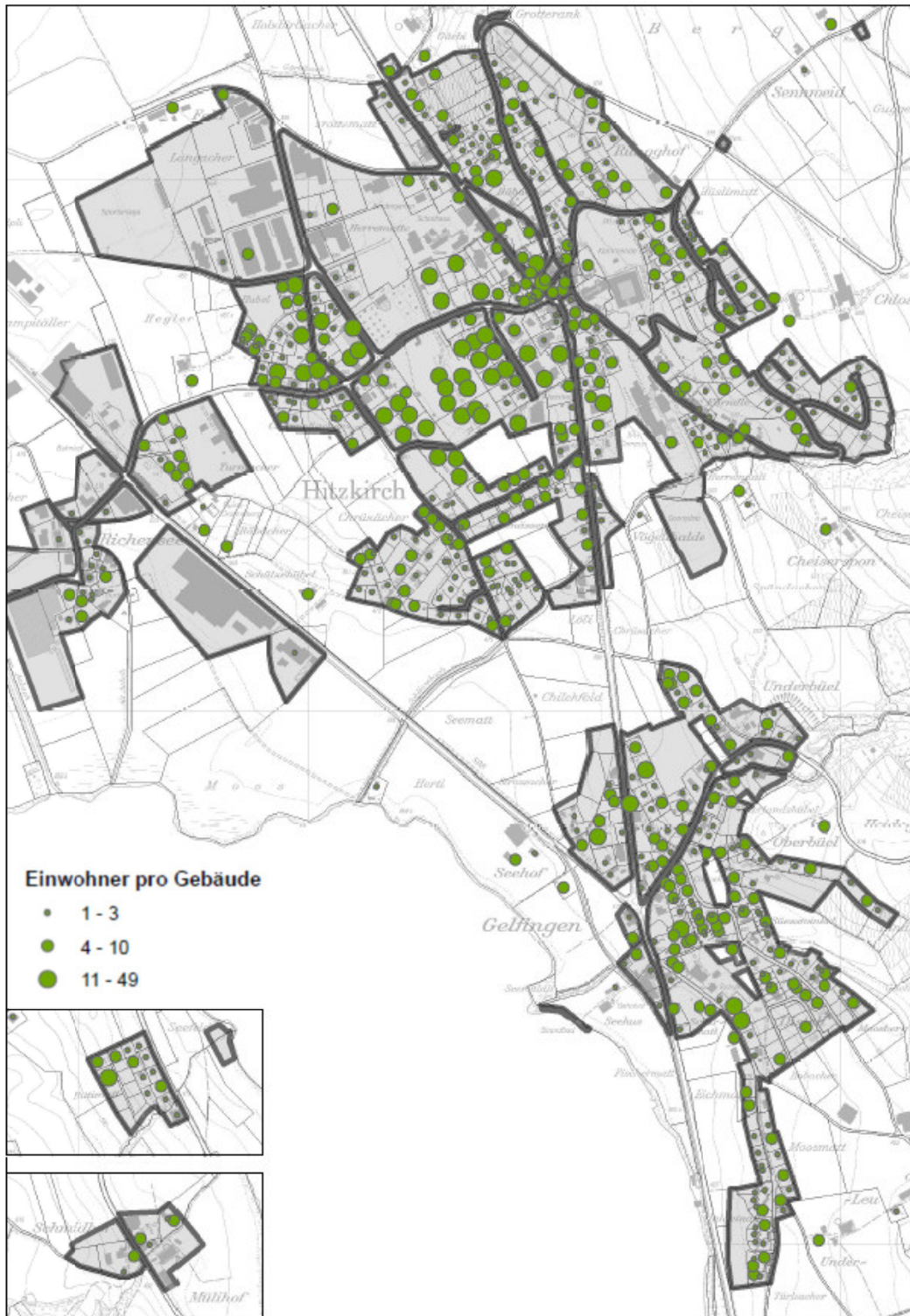


Abbildung 7:
Bewohnte Gebäude in Hitzkirch, Gelfingen und Retschwil (Stand 2011)



Abbildung 8:
Bewohnte Gebäude in Hämikön und Müswangen (Stand 2011)



Abbildung 9:
Bewohnte Gebäude in Mosen und Sulz (Stand 2011)

2.3 Wirtschaft

Zwischen 1970 und 2000 hat sich die Zahl der Erwerbstätigen in Hitzkirch auf 2'283 verdoppelt (vgl. Abbildung 10).

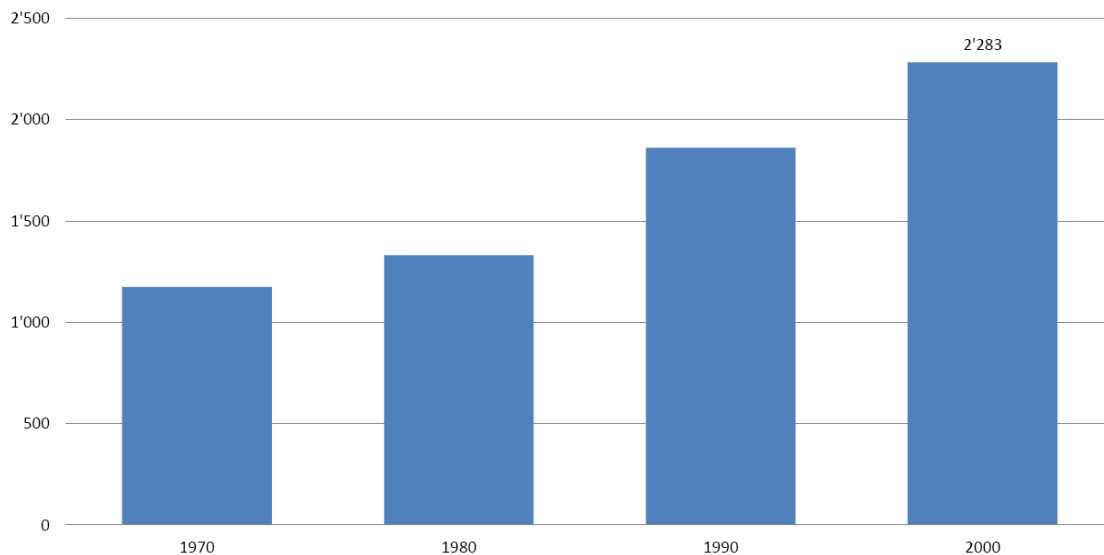


Abbildung 10: Zahl der in Hitzkirch wohnhaften Erwerbstätigen von 1970 bis 2000

Der Dienstleistungssektor bildet unter den Branchen das Schwergewicht. Ein namhafter Anteil der Beschäftigten ist nach wie vor in der Industrie beschäftigt (vgl. Abbildung 11).

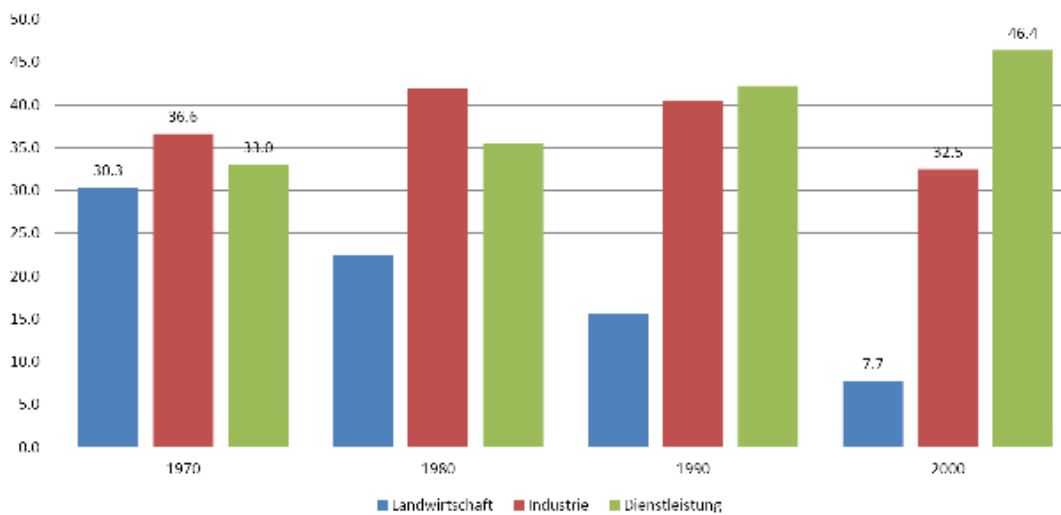


Abbildung 11: Erwerbstätige nach Wirtschaftssektoren in Prozent

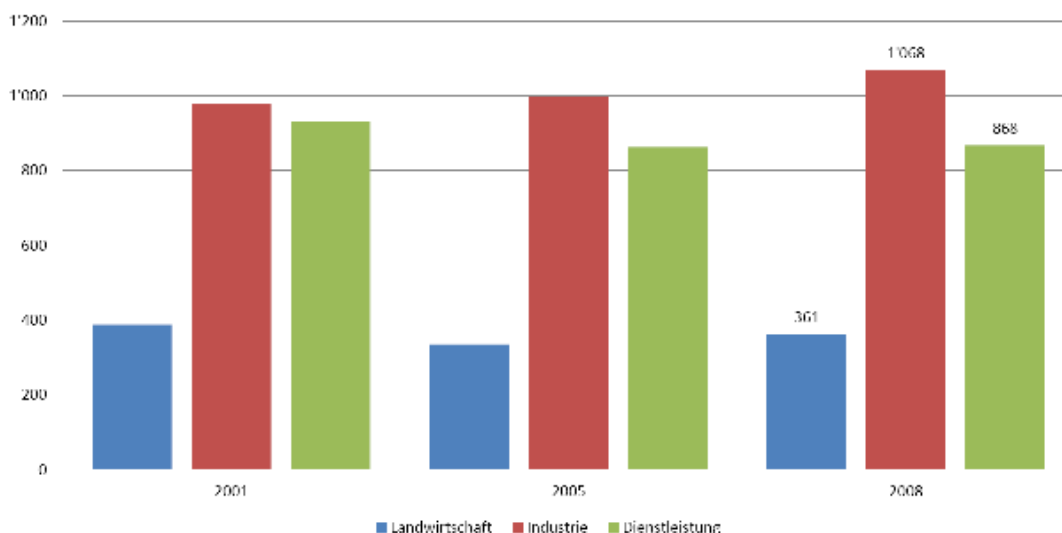


Abbildung 12: Beschäftigungsstruktur in Hitzkirch

In der Gemeinde selber dominieren die Industriearbeitsplätze (vgl. Abbildung 12). Deren Zahl ist in den letzten Jahren sogar gestiegen. Während die Situation in der Landwirtschaft stabil ist, sinkt die Zahl der Dienstleistungsarbeitsplätze.

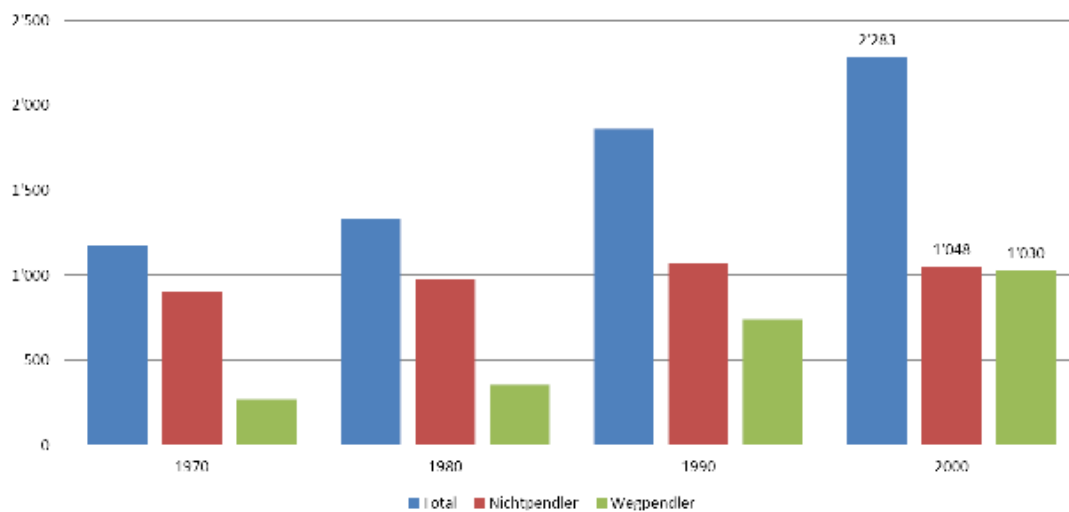


Abbildung 13: Pendlerbilanz der in Hitzkirch wohnhaften Erwerbstätigen

Die Hälfte der Erwerbstätigen arbeitet vor Ort (vgl. Abbildung 13); der Rest pendelt. Die Zahl der Wegpendler hat von 1970 bis 2000 stark zugenommen, während jene der Nichtpendler über die Jahre sehr konstant geblieben ist.

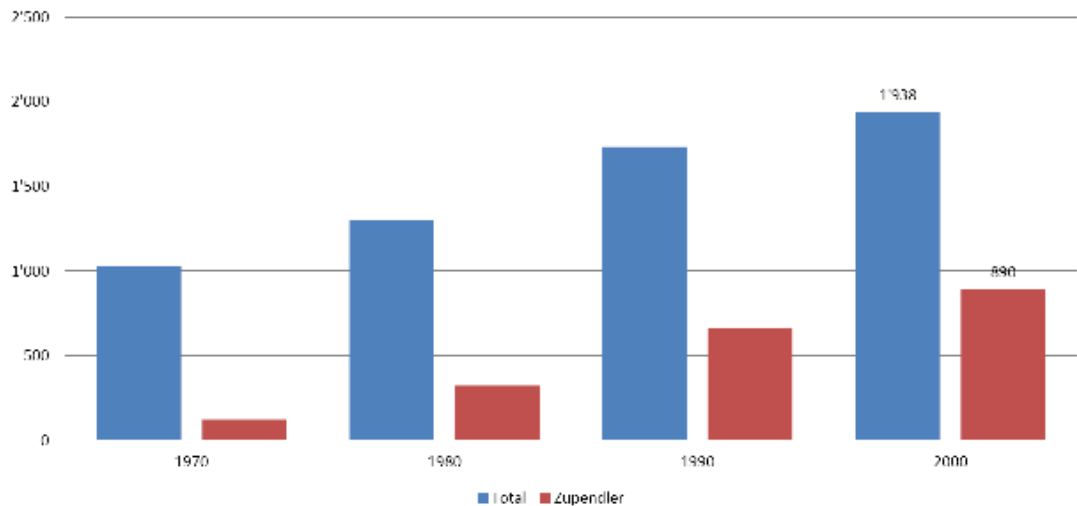


Abbildung 14: Pendlerbilanz der in Hitzkirch arbeitenden Erwerbstätigen

46% aller Arbeitsplätze in Hitzkirch werden von Zupendlern belegt (vgl. Abbildung 14).

2.4 Wohnen

Im Bestand der bewohnten Gebäude dominieren die Einfamilienhäuser (EFH) und die übrigen Gebäude (z.B. Gewerbebauten mit Wohnnutzung; vgl. Abbildung 15).

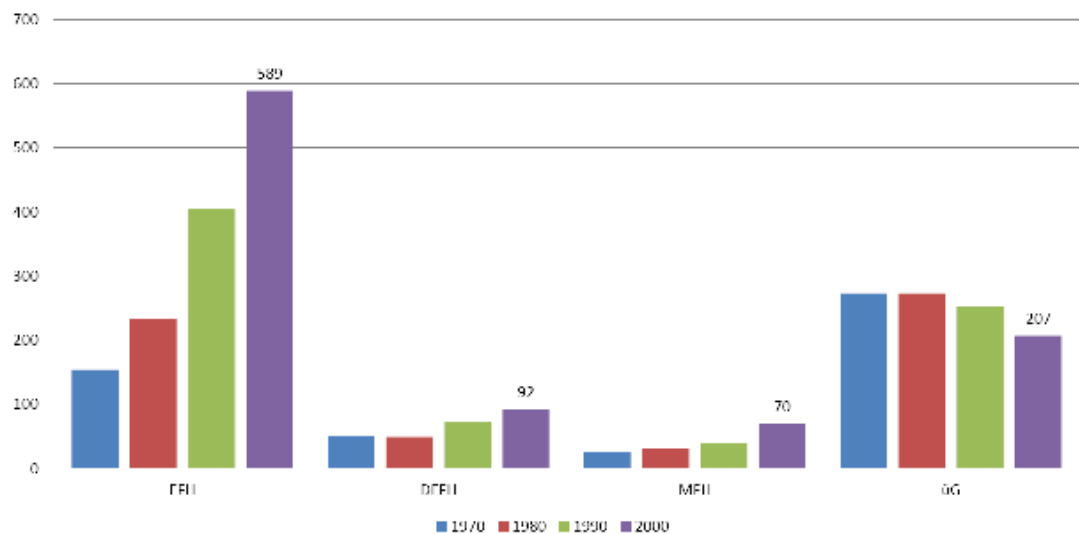


Abbildung 15: Bewohnte Gebäude nach Gebäudeart

Die Zahl der Wohnungen nahm insbesondere in den 1990er-Jahren stark zu (vgl. Abbildung 16). Die Zunahme deckt sich mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern. Seither ist die Bautätigkeit auf den langjährigen Durchschnitt zurückgegangen, wobei der Bau von Wohnungen in EFH dominiert.

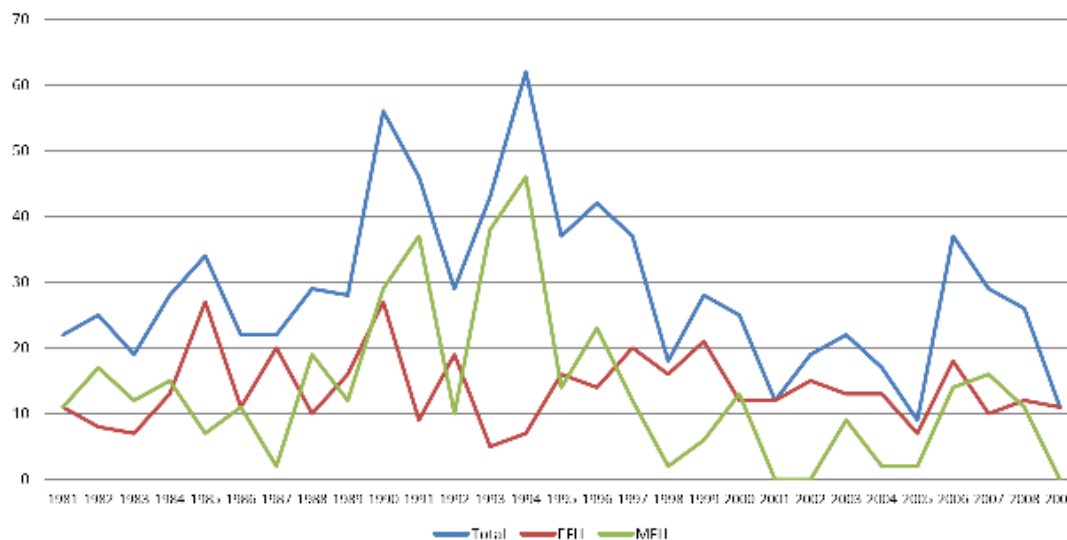


Abbildung 16: Neuerstellte Wohnungen nach Gebäudeart

Der Wohnungsbestand wird von sehr alten und sehr jungen Gebäuden dominiert (vgl. Abbildung 17). Seit 1981 wurden mehr Wohnungen erstellt als zwischen 1919 und 1980 (699 vs. 599).

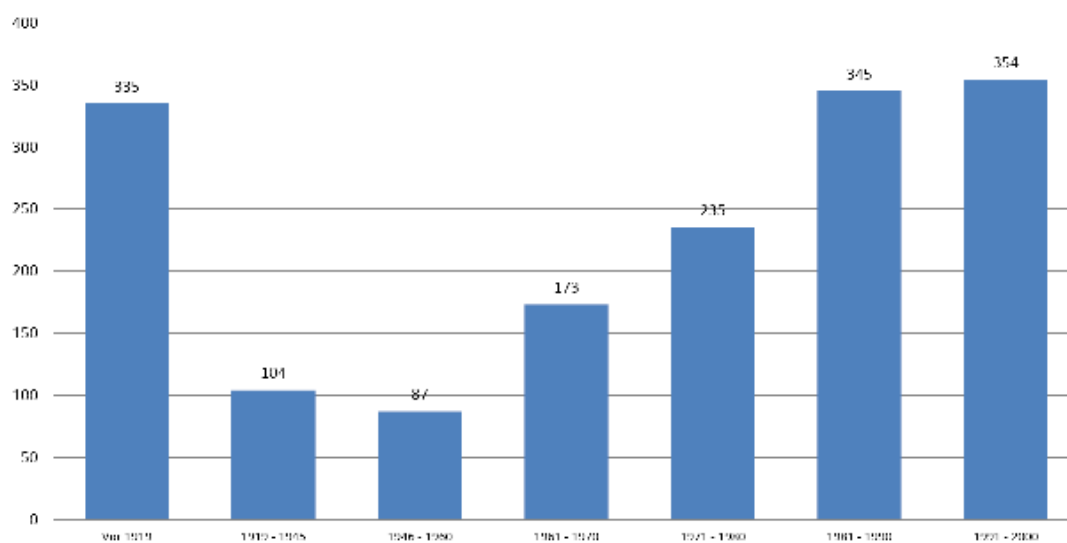


Abbildung 17: Wohnungsbestand nach Bauperiode

In den letzten Jahren dominierte der Bau grosser Wohnungen (5 und mehr Zimmer). Kleine Wohnungen fallen kaum ins Gewicht (vgl. Abbildung 18). Der Trend zu grösseren Wohnungen hält seit den 1970er-Jahren an.

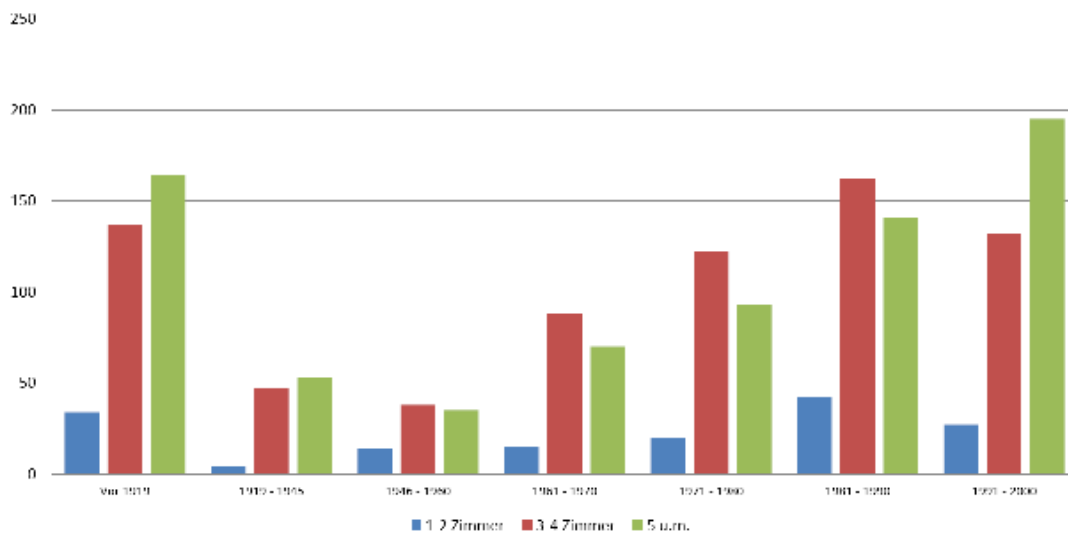


Abbildung 18: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl

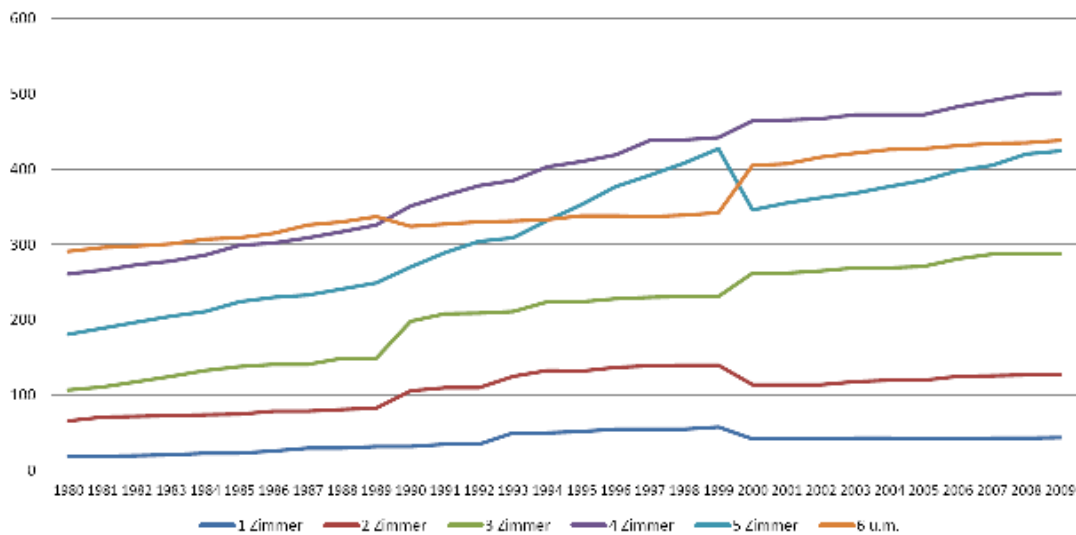


Abbildung 19: Entwicklung Wohnungsbestand seit 1980

Die "klassische" Wohnung in Hitzkirch weist eine Grösse von 100 bis 159 m² auf (vgl. Abbildung 20). Dieser Wohnungstyp weist seit dem 2. Weltkrieg eine stetige Zunahme auf. Seit 1961 nimmt auch die Zahl der grossen Wohnungen zu (Fläche über 160 m²).

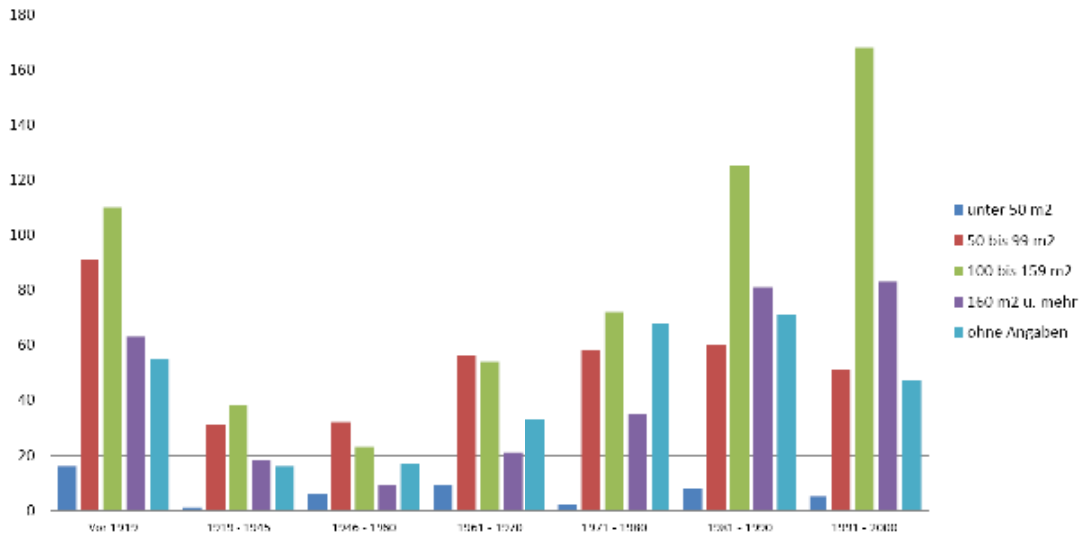


Abbildung 20: Wohnungen nach Flächenkategorien



Abbildung 21: Gebäudetypologie in Mosen und Sulz

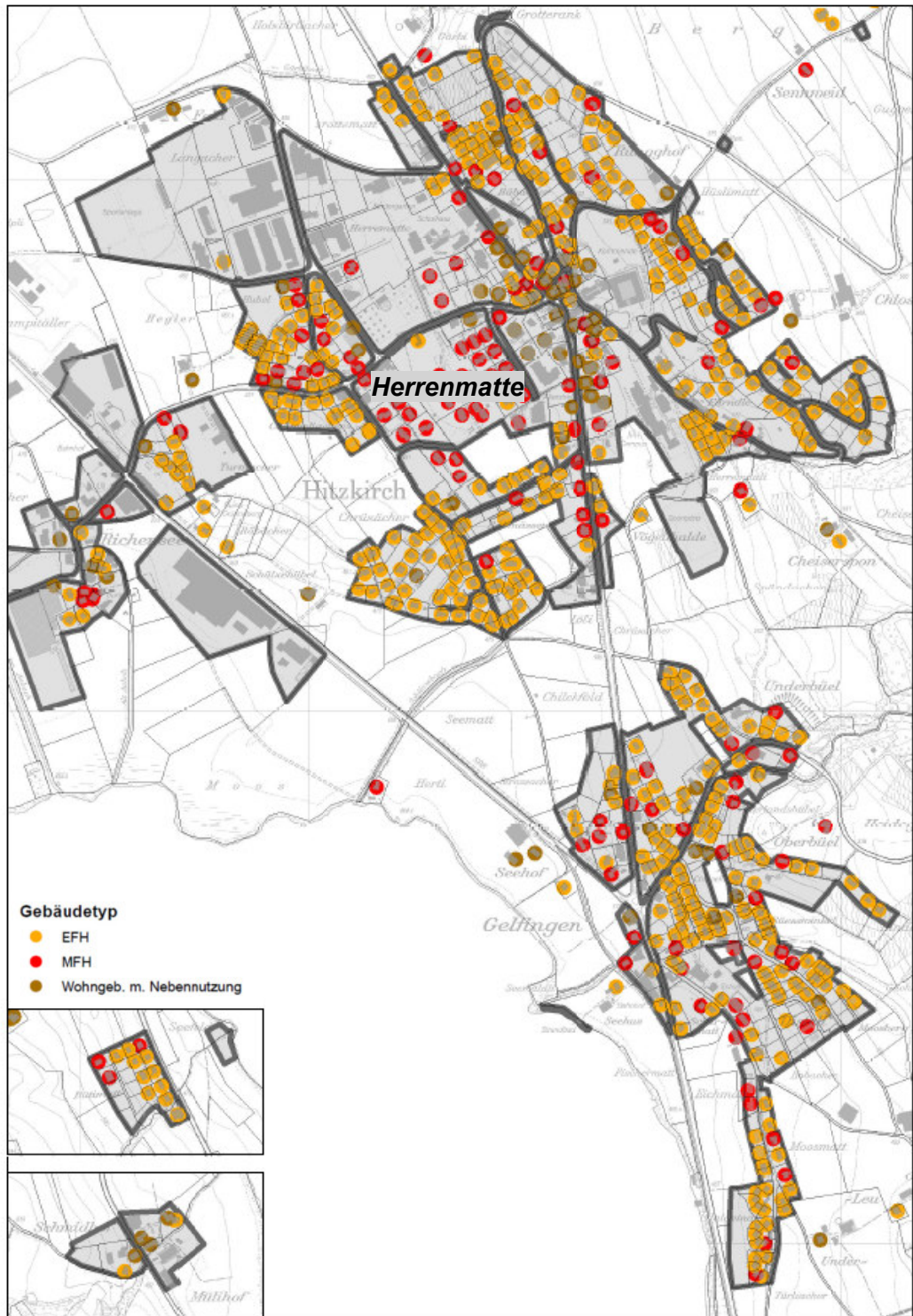


Abbildung 22:
Gebäudetypologie in Hitzkirch, Gelfingen und Retschwil

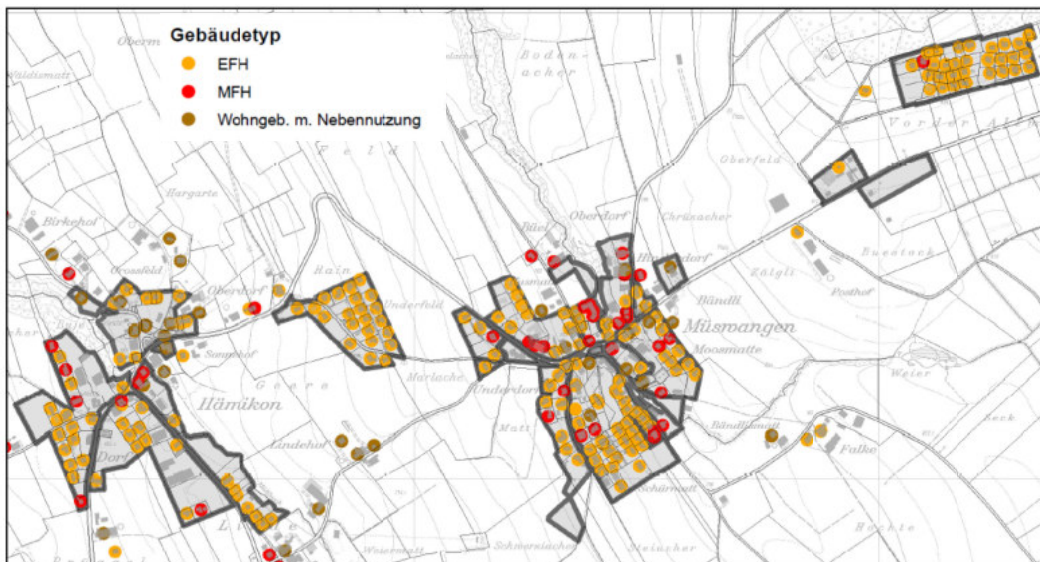


Abbildung 23: Gebäudetypologie in Hämikon und Müswangen

Aus der Verteilung der Gebäudetypen in den einzelnen Ortsteilen lassen sich keine generellen Rückschlüsse ableiten. Nur im Ortsteil Hitzkirch (vgl. Abbildung 22) besteht ein eigentliches Mehrfamilienhausquartier (Gebiet "Herrenmatte"). Die übrigen Ortsteile zeichnen sich durch eine zufällige Streuung von Mehrfamilienhäusern aus (vgl. Abbildung 21 und Abbildung 23).



Abbildung 24: Hitzkirch mit MFH-Quartier (Bildmitte)

2.5 Finanzen

Die Finanzkraft der Gemeinde weist eine hohe Stabilität auf. Seit rund 30 Jahren beträgt der Index immer ca. 80% des kantonalen Durchschnitts (vgl. Abbildung 25). Die Steuerkraft ist bis 1997 stetig gestiegen. Seither ist die Volatilität grösser. Eine deutliche Stärkung der Finanzkraft ist u. a. auch durch die Änderung der Einwohner- und/oder Arbeitsplatzstruktur zu erreichen.

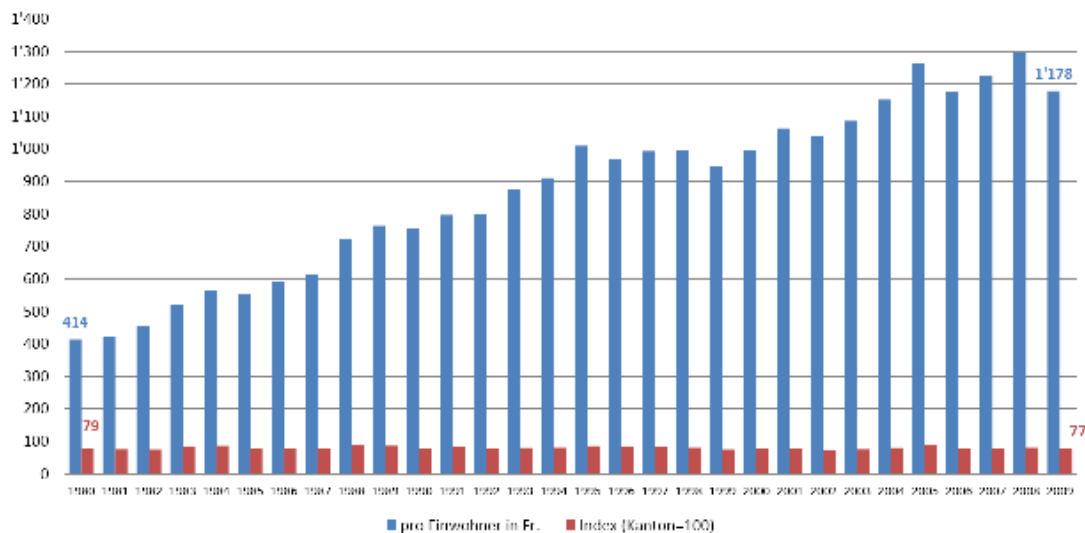


Abbildung 25: Steuerkraft seit 1980

2.6 Bauzonen

Die Gemeinde Hitzkirch weist Bauzonen in der Grösse von 150.3 ha auf¹. Davon sind 118.8 ha überbaut (79%). Die Fläche der Wohn- und Mischzonen beträgt 123.9 ha, wovon 98.5 ha (79%) überbaut und 25.4 ha (21%) unüberbaut sind (vgl. Tabelle 1).

Innerhalb der überbauten Wohn- und Mischzonen lebten 2012 rund 3'900 Einwohnerinnen und Einwohner (vgl. Tabelle 2). Damit betrug die Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen im Schnitt 40 Einwohner pro Hektare (E/ha). Überdurchschnittlich dicht besiedelt ist der Ortsteil Hitzkirch mit 48 E/ha. Durchschnittliche Werte zeigen Gelfingen und Müswangen (39 E/ha respektive 37 E/ha). Die übrigen Ortsteile liegen unter dem Durchschnitt: Hämikon 31 E/ha, Mosen und Sulz je 24 E/ha und Retschwil 22 E/ha.

¹ Stand Dezember 2011 (inkl. Teiländerungen 2011)

Zonenbezeichnung	überbaut		unüberbaut		Total [ha]	EW	EWD [EW/ha]
	[ha]	[%]	[ha]	[%]			
Total Wohn- und Mischzonen	98.47	79%	25.39	21%	123.86	3890	40
Dorf-/Kernzone	30.00	90%	3.38	10%	33.38	1020	34
Wohnzone 5 Geschosse	0.79	100%	0.00	0%	0.79	151	192
Wohnzone 3 Geschosse	4.05	80%	1.03	20%	5.08	432	107
Wohnzone 2 Geschosse	38.72	72%	15.36	28%	54.09	1539	40
Wohnzone 1 Geschosse	14.91	83%	3.06	17%	17.97	403	27
Wohn- und Gewerbezone	10.00	80%	2.56	20%	12.56	345	35
übrige Bauzonen						227	
ausserhalb Bauzonen						630	
nicht verortbare Einwohner						75	

Tabelle 1:
Übersicht Wohn- und Mischzonen nach Bauzonentyp (Stand 2011)

Ortsteil	überbaut		unüberbaut		Total [ha]	EW	EWD [EW/ha]
	[ha]	[%]	[ha]	[%]			
Gelfingen	17.49	0.74	5.99	0.26	23.48	689	39
Hämikon	10.42	0.82	2.35	0.18	12.77	323	31
Hitzkirch	43.07	0.80	10.88	0.20	53.95	2087	48
Mosen	8.68	0.80	2.18	0.20	10.86	207	24
Müswangen	11.04	0.88	1.44	0.12	12.48	404	37
Retschwil	2.89	0.74	1.01	0.26	3.89	63	22
Sulz	4.88	0.76	1.54	0.24	6.42	117	24
Gesamtgemeinde	98.47	79%	25.39	21%	123.86	3890	40

Tabelle 2:
Übersicht Wohn- und Mischzonen nach Ortsteilen (Stand 2011)



Abbildung 26: Einwohnerdichte in Hämiikon und Müswangen

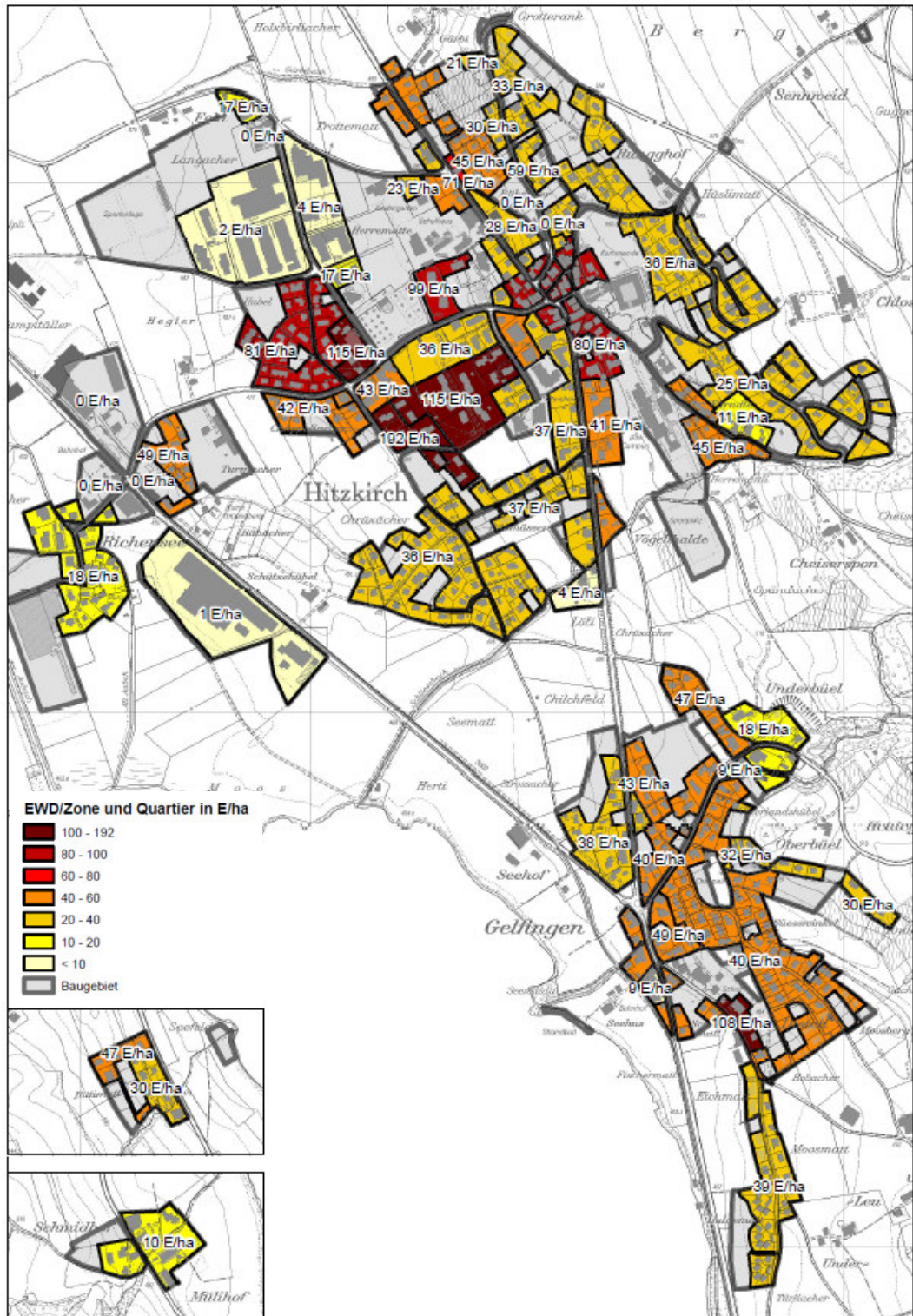


Abbildung 27: Einwohnerdichte in Hitzkirch, Gelfingen und Retschwil

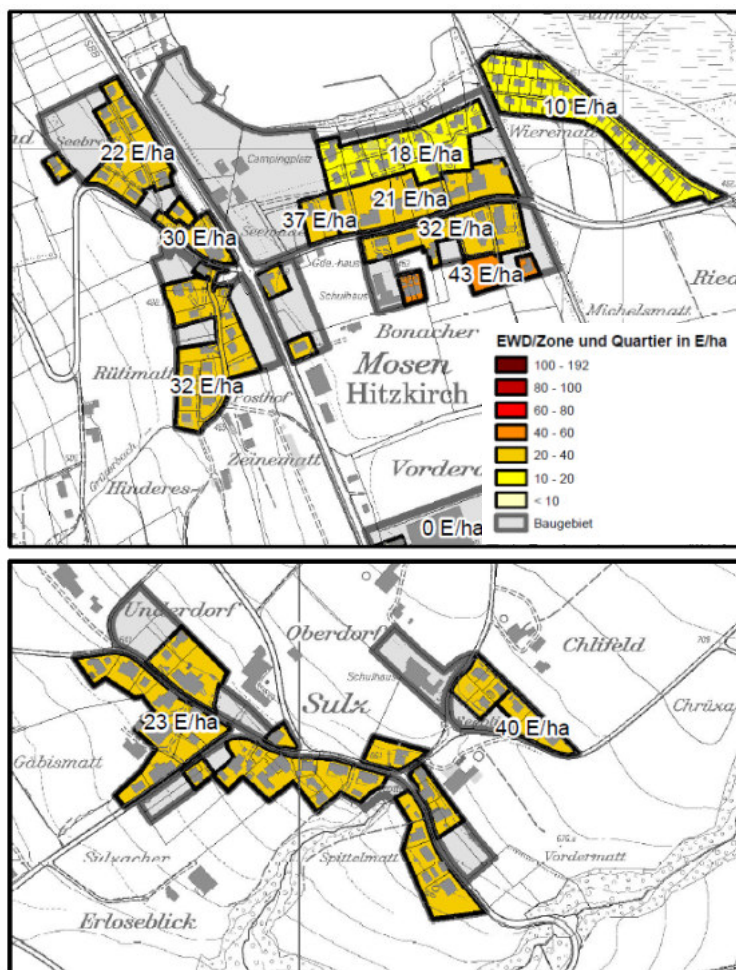


Abbildung 28: Einwohnerdichte in Mosen und Sulz

Bauzone	bebaut [ha]	Anzahl Einwohner [EW]	Einwohner pro ha [EW/ha]	Spannweite [EW/ha]
Dorf-/Kernzone	30.00	1020	33.4	10 - 80
Wohnzone 5 Geschosse	0.79	151	0.8	192
Wohnzone 3 Geschosse	4.05	432	5.1	37 - 115
Wohnzone 2 Geschosse	38.72	1539	54.1	9 - 81
Wohnzone 1 Geschosse	14.91	403	18.0	10 - 68
Total Wohnzonen	88	3545	40.1	10 - 192
Wohn- und Gewerbezone	10.00	345	12.6	4 - 115
Total Wohn- und Mischzonen	98.47	3890	39.5	4 - 192

Tabelle 3: Einwohnerdichte nach Zonentyp (Stand 2011)

2.7 Planerische Rahmenbedingungen Kanton und Region

Kantonaler Richtplan

Die Raumplanung in der Schweiz ist Sache der Kantone. Sie legen in kantonalen Richtplänen ihre räumliche Entwicklung fest und definieren Handlungsanweisungen für die Gemeinden. Mit den Richtplänen werden die verschiedensten Aufgaben und Projekte aus den Bereichen Siedlung, Landschaft, Mobilität koordiniert. Die Koordination soll helfen, Nutzungskonflikte zu vermeiden.



Abbildung 29: Ausschnitt kantonalen Richtplan und Legende

Für Hitzkirch definiert der kantonale Richtplan u.a. Siedlungstrennräume, schützenswerte Ortsbilder, Landschaften von nationaler Bedeutung, Wildtierkorridore, Grundwasserschutzareale usw. Diese Festsetzungen sind behördenverbindlich, d.h. sie müssen bei der Ausarbeitung der Ortsplanung mitberücksichtigt werden. Die Gemeinde ist also bei der Erstellung der Planungsgrundlagen nicht frei, sondern an die Vorgaben des kantonalen Richtplans gebunden.

Regionaler Entwicklungsplan Seetal

Hitzkirch ist Teil der Region Seetal, die ebenfalls über eine räumliche Strategie verfügt. Diese wird im Regionalen Entwicklungsplan Seetal (REP Seetal) textlich und planerisch festgehalten. Der REP zeigt auf, wie sich Siedlung, Landschaft, Arbeit und Verkehr im Seetal entwickeln sollen. Er definiert Hochdorf als regionales Zentrum, während Hitzkirch und Eschenbach Subzentren bilden. Die Siedlungstätigkeit soll sich auf den Talboden konzentrieren, damit die Siedlungen auf den Hügeln ihren ländlichen Charakter bewahren. Hochdorf und das Bahnhofsgelände Hitzkirch bilden regionale Arbeitsplatzschwerpunkte.

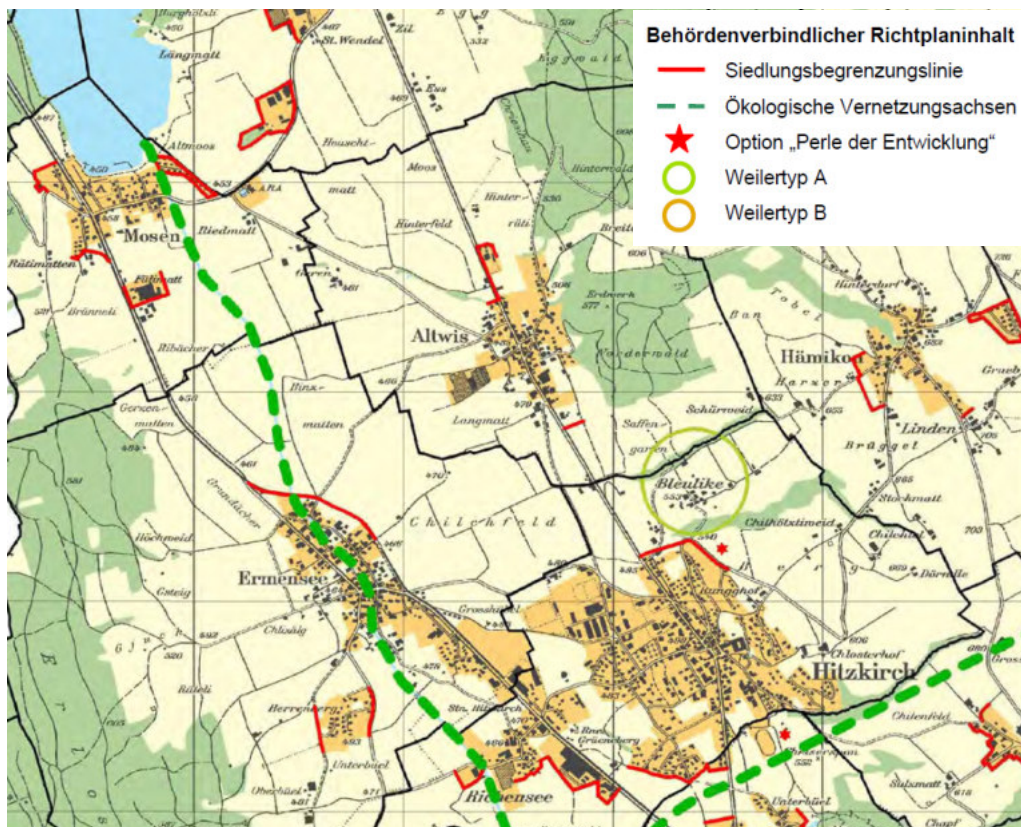


Abbildung 30: Ausschnitt Gesamtrichtplankarte REP

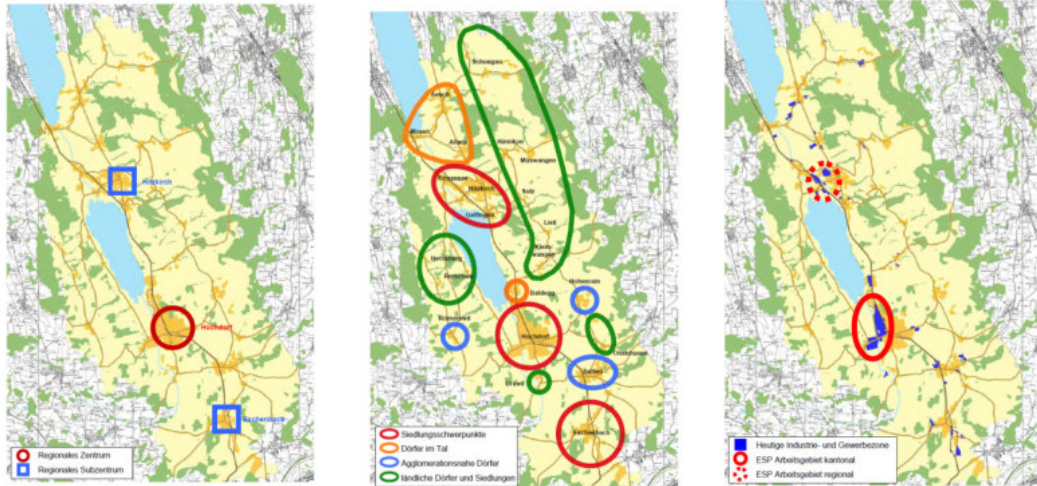


Abbildung 31: Teilrichtplanpläne (Auszug)

Analog dem kantonalen Richtplan enthält auch der REP Seetal verbindliche Elemente, die die Gemeinden in ihrer Planung berücksichtigen müssen. Dazu gehören u.a. Siedlungsbegrenzungslinien und ökologische Vernetzungsachsen (vgl. *Abbildung 30*), aber auch Aussagen zur Zentrumsstruktur, zu den Entwicklungszielen oder zu den Arbeitsplatzgebieten (vgl. *Abbildung 31*).

2.8 Fazit

Die Gemeindeentwicklung der letzten Jahre und die statistischen Daten sowie die planerischen Vorgaben lassen sich zu folgendem Gesamtfazit, das die Grundlage für die weiteren Planungsschritte bildet, zusammenfassen:

- eine Steuerung der Gemeindeentwicklung über eine reine Flächenausdehnung ist angesichts der Baulandreserven nicht anzustreben
- gefordert ist eine klare Strategie und Aufgabenteilung unter den Ortsteilen ("nicht alles überall")
- mit der Ortsplanung wird "nur" der planungsrechtliche Rahmen gesetzt
- die Planung muss bei den Orten ansetzen, wo sich Handlungsspielräume ergeben (Bahnhof, Zentrum von Hitzkirch, Arbeitsplatzgebiet etc.)
- relevante Akteure sind frühzeitig einzubeziehen (Grundeigentümer, Nachbargemeinden, Kanton)

3 Entwicklungsszenarien

3.1 Einleitung

Das Siedlungsleitbild für Hitzkirch soll auf der Grundlage eines politisch breit abgestützten Entwicklungsszenarios ausgearbeitet werden. Das Szenario ist eine langfristige, bildhafte Darstellung der zukünftigen räumlichen Entwicklung von Hitzkirch. Die Erarbeitung des Szenarios erfolgt über Varianten, die in sich geschlossene, d.h. zwischen Siedlung und Verkehr abgestimmte Entwicklungsvorstellungen repräsentieren. Mit den Varianten sollen unterschiedliche Entwicklungsphilosophien konkretisiert, veranschaulicht und breit diskutiert werden.

Die drei Szenarien repräsentieren drei unterschiedliche Entwicklungsmodelle. Dabei geht es nicht um den "Umbau" des Istzustands, sondern vielmehr um die Lenkung der Entwicklung, letztlich der Bautätigkeit. Diese Bautätigkeit setzt sich zusammen aus

- dem Platzbedarf der zusätzlichen Arbeitsplätze und EinwohnerInnen in der Agglomeration (Wachstum: 1% pro Jahr, resp. + 770 E bis 2026; von 4'780 E² auf 5'550 E)
- dem "autonomen Flächenwachstum" an Wohn- und Arbeitsflächen von jeweils ca. 1% pro Jahr – als ähnlich starkem Motor der Siedlungsentwicklung.

Entsprechend ihrem Fokus werden die drei Szenarien wie folgt bezeichnet:

- **"Konzentration"**
- **"Dispers"**
- **"Korridor"**

Die Szenarien zeigen den Umgang mit den Sachbereichen Siedlung, Verkehr und Landschaft. Dazu werden pro Sachbereich Leitsätze und Strategien formuliert.

3.2 "Konzentration"

Beschrieb

Die Siedlungsentwicklung findet schwerpunktmässig im Ortsteil Hitzkirch statt. Die Ortsteile Mosen und Gelfingen verfügen über Rahmenbedingungen für neue publikumsorientierte Nutzungen. Die übrigen Ortsteile halten ihre heutigen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen bzw. entwickeln sie ohne neuen Flächenzuwachs weiter.

Der Durchgangsverkehr wird um die Siedlungsgebiete geleitet. Die Strassenverbindung Bahnhof Hitzkirch-Aargauerstrasse erschliesst das zukünftige Arbeitsplatzgebiet und

² Stand 2011

übernimmt den westlichen Durchgangsverkehr. Die Ortsdurchfahrten von Hitzkirch und Gelfingen sind aufgewertet.

Die Landschaftsaufwertung wird schwerpunktmässig in der Siedlungsnähe und in den Naherholungsräumen gefördert (Aufwertung Siedlungsränder, Förderung ökologische Ausgleichsflächen). Schwerpunktgebiete für Landschaftsentwicklung und Sondernutzungen liegen in der Müswanger Allmend (Schwerpunkt Windenergie mit Abstimmung Landwirtschaft, Landschaftsbild, Naturschutz-Vernetzungsprojekt und Erholung), um das Schloss Heidegg (Schwerpunkt Erholung und Kultur mit Abstimmung Land- und Forstwirtschaft, Landschaftsbild, Naturschutz) sowie bei den Seeufern Gelfingen (Schwerpunkt Erholung mit Abstimmung Landwirtschaft und Natur) und Mosen (Schwerpunkt Erholung mit Abstimmung Natur).

Siedlung: Entwicklung auf vorhandene Schwerpunkte konzentrieren

- Entwicklungsschwerpunkte:
Hitzkirch (publikumsorientierte Nutzungen, Wohnen, Arbeiten), Bahnhofsgelände Hitzkirch (Arbeiten), Gelfingen und Mosen (beides publikumsorientierte Nutzungen). Grössere und nach Möglichkeit auch neue Betriebe mit einer grösseren Anzahl von Arbeitsplätzen sind in den nördlichen Teil des Ortsteils Hitzkirch um- und anzusiedeln.
- Siedlungsverdichtung (E und A):
Im Umkreis von Bahn- und Bushaltestellen
- Dörfer Hämikon, Müswangen, Sulz und Retschwil:
keine Flächenausdehnung und nur geringe Zunahme der Einwohner und Arbeitsplätze. Allfällige Anpassungen von Gewerbebezonen sind möglich, sofern sie dem Fortbestand und der angemessenen Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe dienen.
- Siedlungsbegrenzung:
Erhalt identitätsstiftender Siedlungsränder

Verkehr: Siedlungsgebiet vom Durchgangsverkehr entlasten

- Motorisierter Individualverkehr (MIV):
Knotensanierung Seetalstrasse-Bahnhofstrasse, Aufwertung Ortsdurchfahrten Bahnhofstrasse – Aargauerstrasse – Luzernerstrasse, langfristige Sicherstellung Erschliessung Arbeitsplatzgebiet Hitzkirch durch neue Erschliessungsstrasse, die auch vom westlichen Durchgangsverkehr genutzt werden soll und dementsprechend zu dimensionieren ist.
- Öffentlicher Verkehr (ÖV):
kein wesentlicher Ausbau; bei Bahn und Bus einzig Taktverdichtung des bestehenden Angebots anstreben

- Langsamverkehr (LV – Fuss- und Radverkehr):
sicheres, attraktives und lückenloses LV-Netz im Tal, sicheres und funktionales Netz in den Aussendörfern, insbesondere für den Schulverkehr

Landschaft: Landschaft aufwerten und Nutzungen koordinieren







- Landwirtschaft:
Landwirtschaftsland durch Siedlungskonzentration und Innenverdichtung erhalten und sichern
- Gebiete für Landschaftsentwicklung und Sondernutzungen:
Aktuelle und potenzielle Sondernutzungen (Windkraft, Kultur und Erholungsraum Heidegg sowie Seezugänge Gelfingen und Mosen) mit weiteren Schutz- und Nutzungsbedürfnissen abstimmen
- Landschaftskorridor:
Grüngürtel im Korridor Sulz – Cheiserspon – Seebreite – Richensee erhalten und aufwerten
- Siedlungsränder und Naherholungsräume:
Attraktive Gestaltung der Übergänge zwischen Bau- und Nichtbaugebiet, siedlungsnahe Naherholungsräume aufwerten

Gemeinde Hitzkirch
 Szenario „Konzentration“

Datum: 14. September 2011 / Maßstab: 1:28'000

Legende





Siedlung

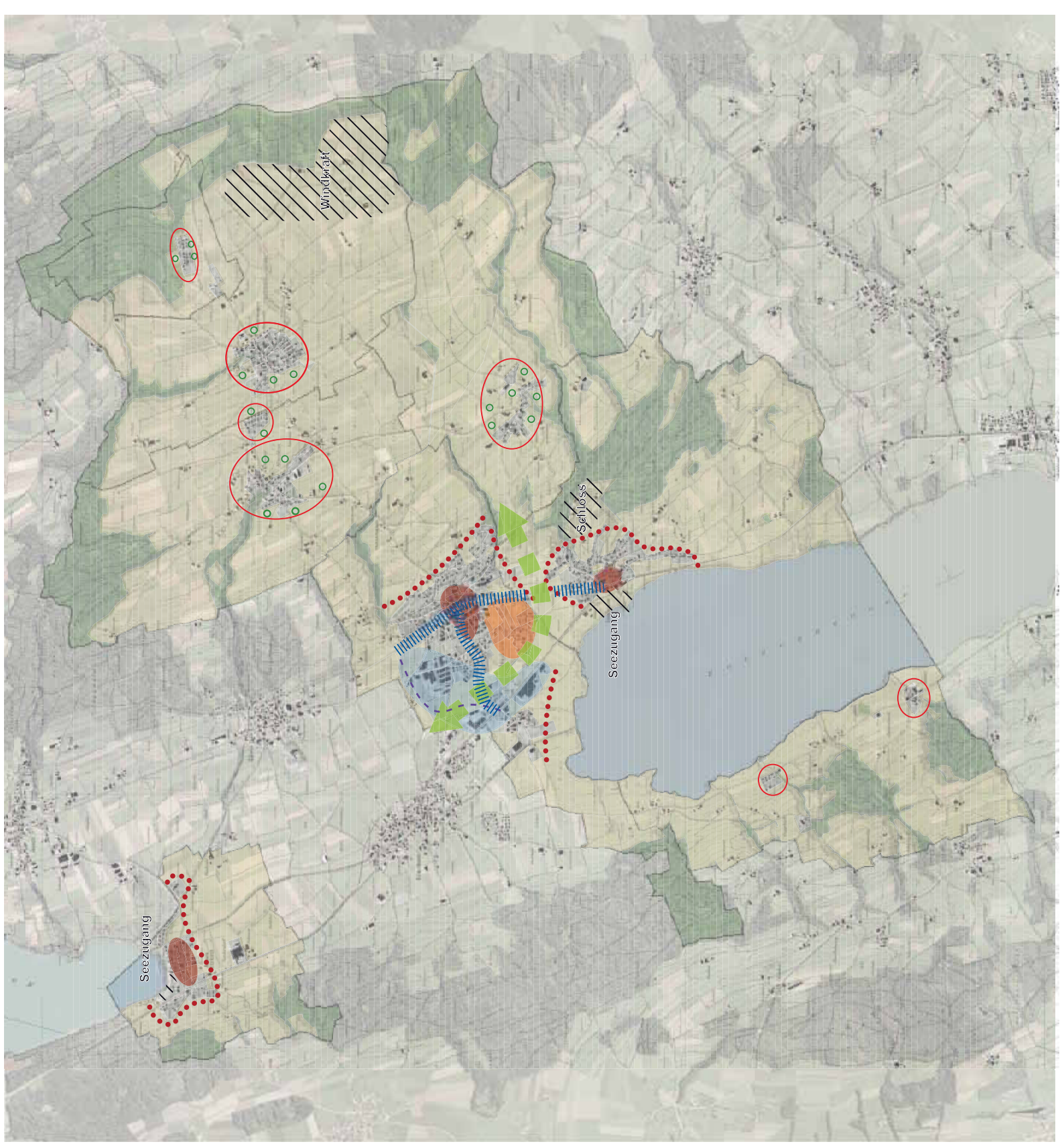
-  Siedlungsgebiet
-  Entwicklungsschwerpunkt publikumsorientierte Nutzung
-  Entwicklungsschwerpunkt Wohnen
-  Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten
-  Aussendörfer
-  Siedlungsbegrenzung

Verkehr

-  Langfristige Ausbauplanung Strassennetz
-  Aufwertung Ortsdurchfahrt

Landschaft

-  Landwirtschaft
-  Gebiete für Sondernutzungen
-  Erhalt / Aufwertung Landschaftskorridor
-  Aufwertung Siedlungsrand



3.3 "Dispers"

Beschrieb

Die Siedlungsentwicklung findet je nach Nutzung in verschiedenen Ortsteilen statt: Neue Wohnquartiere entstehen an südexponierten Lagen oberhalb des Talbodens in Hitzkirch, Gelfingen, Hämikon und Müswangen. Der Arbeitsplatzschwerpunkt liegt im Bahnhofsgelände Hitzkirch. Neue publikumsorientierte Nutzungen siedeln sich in Mosen, Hitzkirch, Gelfingen und Hämikon an.

Der Durchgangsverkehr wird um die Siedlungsgebiete geleitet. Die Strassenverbindung Bahnhof Hitzkirch – Aargauerstrasse erschliesst das zukünftige Arbeitsplatzgebiet und übernimmt den westlichen Durchgangsverkehr. Die Ortsdurchfahrten von Hitzkirch und Gelfingen sind aufgewertet.

Die Landschaftsaufwertung wird schwerpunktmässig in der Siedlungsnähe und in den Naherholungsräumen gefördert (Aufwertung Siedlungsränder, Förderung ökologischer Ausgleichsflächen). Schwerpunktgebiete für Landschaftsentwicklung und Sondernutzungen liegen in der Müswanger Allmend (Schwerpunkt Windenergie mit Abstimmung Landwirtschaft, Landschaftsbild, Naturschutz-Vernetzungsprojekt und Erholung), um das Schloss Heidegg (Schwerpunkt Erholung und Kultur mit Abstimmung Land- und Forstwirtschaft, Landschaftsbild, Naturschutz) sowie bei den Seeufern Gelfingen (Schwerpunkt Erholung mit Abstimmung Landwirtschaft und Natur) und Mosen (Schwerpunkt Erholung mit Abstimmung Natur).

Siedlung: Entwicklung auf mehrere Ortsteile konzentrieren

- Entwicklungsschwerpunkte:
Hitzkirch (publikumsorientierte Nutzungen, Wohnen, Arbeiten), Bahnhofsgelände Hitzkirch (Arbeiten), Gelfingen (publikumsorientierte Nutzungen, Wohnen), Hämikon (publikumsorientierte Nutzungen, Wohnen), Müswangen (Wohnen) und Mosen (publikumsorientierte Nutzungen). Grössere und nach Möglichkeit auch neue Betriebe mit einer grösseren Anzahl von Arbeitsplätzen sind in den nördlichen Teil des Ortsteils Hitzkirch um- und anzusiedeln.
- Siedlungsverdichtung:
Keine spezifische Verdichtung wird angestrebt
- Dörfer Sulz und Retschwil:
keine Flächenausdehnung und nur geringe Zunahme der Einwohner und Arbeitsplätze. Allfällige Anpassungen von Gewerbebezonen sind möglich, sofern sie dem Fortbestand und der angemessenen Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe dienen.
- Siedlungsbegrenzung:
Erhalt identitätsstiftender Siedlungsränder

Verkehr: Erschliessung der Ortsteile sicherstellen







- **Motorisierter Individualverkehr (MIV):**
Knotensanierung Seetalstrasse-Bahnhofstrasse, Aufwertung Ortsdurchfahrten Bahnhofstrasse – Aargauerstrasse – Luzernerstrasse, langfristige Sicherstellung Erschliessung Arbeitsplatzgebiet Hitzkirch durch neue Erschliessungsstrasse, die auch vom westlichen Durchgangsverkehr genutzt werden soll und dementsprechend zu dimensionieren ist
- **Stärkung Beziehung Aesch – Beinwil im Freiamt ohne Belastung Zentrum Hitzkirch**
durch Prüfung einer direkten Linienführung Lindenbergstrasse – Hauptstrasse in Richtung Altwis (inkl. Nutzwertanalyse)
- **Öffentlicher Verkehr (ÖV):**
kein wesentlicher Ausbau; bei Bahn und Bus einzig Taktverdichtung des bestehenden Angebots anstreben
- **Langsamverkehr (LV – Fuss- und Radverkehr):**
sicheres, attraktives und lückenloses LV-Netz im Tal und im Korridor Hitzkirch-Hämikon-Müswangen, sicheres und funktionales Netz in den Aussendörfern, insbesondere für den Schulverkehr

Landschaft: Landschaft aufwerten und Nutzungen koordinieren

- **Landwirtschaft:**
Landwirtschaftsland bleibt weitgehend erhalten, teilweiser Verlust von Landwirtschaftsflächen an Siedlungsrändern
- **Gebiete für Landschaftsentwicklung und Sondernutzungen:**
Aktuelle und potenzielle Sondernutzungen (Windkraft, Kultur und Erholungsraum Heidegg sowie Seezugänge Gelfingen und Mosen) mit weiteren Schutz- und Nutzungsbedürfnissen abstimmen
- **Landschaftskorridor:**
Grüngürtel im Korridor Sulz – Cheiserspon – Seebreite – Richensee erhalten und aufwerten
- **Siedlungsränder und Naherholungsräume:**
Attraktive Gestaltung der Übergänge zwischen Bau- und Nichtbaugebiet, siedlungsnahe Naherholungsräume aufwerten

Legende





Siedlung

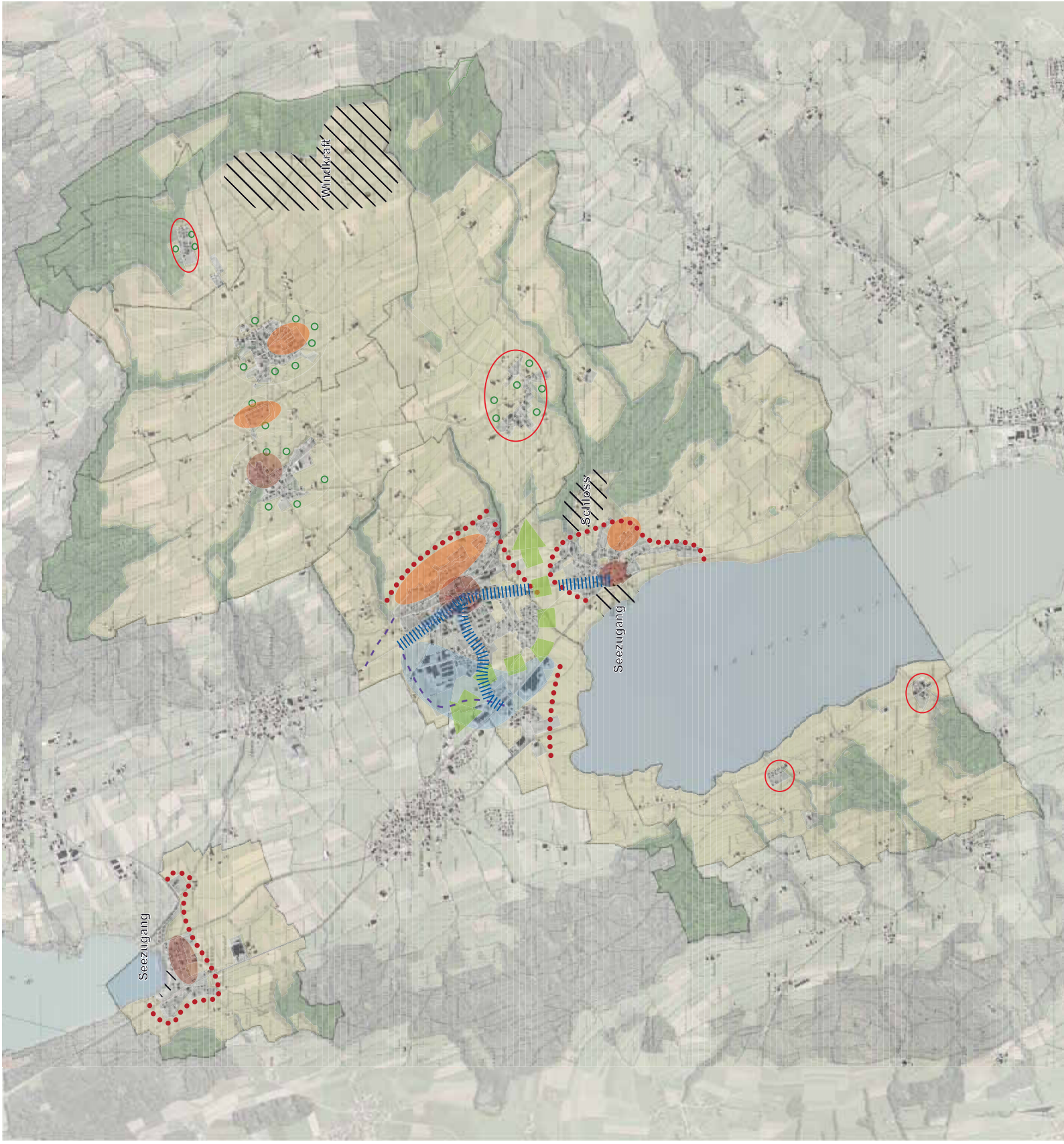
-  Siedlungsgebiet
-  Entwicklungsschwerpunkt publikumsorientierte Nutzung
-  Entwicklungsschwerpunkt Wohnen
-  Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten
-  Aussendörfer
-  Siedlungsbegrenzung

Verkehr

-  Langfristige Ausbaupoption Strassennetz
-  Aufwertung Ortsdurchfahrt

Landschaft

-  Landwirtschaft
-  Gebiete für Sondernutzungen
-  Erhalt / Aufwertung Landschaftskorridor
-  Aufwertung Siedlungsrand



3.4 "Korridor"

Beschrieb

Die Siedlungsentwicklung beschränkt sich auf die Korridore Hitzkirch-Gelfingen und Hitzkirch – Hämikon – Müswangen. Neue Wohnquartiere entstehen entlang des ersten Korridors und oberhalb des Talbodens in Hitzkirch. Neue publikumsorientierte Nutzungen befinden sich in beiden Korridoren und in Mosen. Der Arbeitsschwerpunkt liegt im Bahnhofsgelände Hitzkirch.

Der Durchgangsverkehr wird um die Siedlungsgebiete geleitet. Die Strassenverbindung Bahnhof Hitzkirch – Aargauerstrasse erschliesst das zukünftige Arbeitsplatzgebiet und übernimmt den westlichen Durchgangsverkehr. Die Ortsdurchfahrten von Hitzkirch und Gelfingen sind aufgewertet. Die Nachfragepotenziale für die optionalen Tangentialverbindungen Richtung Sursee bzw. Affoltern am Albis sind bekannt.

Die Landschaftsaufwertung wird schwerpunktmässig in der Siedlungsnähe und in den Naherholungsräumen gefördert (Aufwertung Siedlungsränder, Förderung ökologische Ausgleichsflächen). Schwerpunktgebiete für Landschaftsentwicklung und Sondernutzungen liegen in der Müswanger Allmend (Schwerpunkt Windenergie mit Abstimmung Landwirtschaft, Landschaftsbild, Naturschutz-Vernetzungsprojekt und Erholung), um das Schloss Heidegg (Schwerpunkt Erholung und Kultur mit Abstimmung Land- und Forstwirtschaft, Landschaftsbild, Naturschutz) sowie bei den Seeufern Gelfingen (Schwerpunkt Erholung mit Abstimmung Landwirtschaft und Natur) und Mosen (Schwerpunkt Erholung mit Abstimmung Natur).

Siedlung: Fokus auf Korridore Hitzkirch-Gelfingen und Hitzkirch-Hämikon-Müswangen

- Entwicklungsschwerpunkte:
Hitzkirch – Gelfingen (publikumsorientierte Nutzungen, Wohnen), Bahnhofsgelände Hitzkirch (Arbeiten), Mosen, Hämikon und Müswangen (publikumsorientierte Nutzungen). Grössere und nach Möglichkeit auch neue Betriebe mit einer grösseren Anzahl von Arbeitsplätzen sind in den nördlichen Teil des Ortsteils Hitzkirch um- und anzusiedeln.
- Siedlungsverdichtung (E und A):
Im Umkreis von Bahn- und Bushalttestellen
- Dörfer Hämikon, Müswangen, Sulz und Retschwil:
keine Flächenausdehnung und nur geringe Zunahme der Einwohner und Arbeitsplätze. Allfällige Anpassungen von Gewerbebezonen sind möglich, sofern sie dem Fortbestand und der angemessenen Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe dienen.

- Siedlungsbegrenzung:
Erhalt identitätsstiftender Siedlungsränder

Verkehr: Siedlungsgebiet vom Durchgangsverkehr entlasten







- Motorisierter Individualverkehr (MIV):
Knotensanierung Seetalstrasse – Bahnhofstrasse, Aufwertung Ortsdurchfahrten Bahnhofstrasse – Aargauerstrasse – Luzernerstrasse, langfristige Sicherstellung Erschliessung Arbeitsplatzgebiet Hitzkirch durch neue Erschliessungsstrasse, die auch vom westlichen Durchgangsverkehr genutzt werden soll und dementsprechend zu dimensionieren ist.
- Öffentlicher Verkehr (ÖV):
kein wesentlicher Ausbau bei Bahn und Bus; einzig Taktverdichtung des bestehenden Angebots anstreben, langfristige Option für Tangentiallinie Sursee – Muri – Affoltern a. Albis
- Langsamverkehr (LV – Fuss- und Radverkehr):
sicheres, attraktives und lückenloses LV-Netz im Tal, sicheres und funktionales Netz in den Aussendörfern

Landschaft: Landschaft aufwerten und Nutzungen koordinieren



- Landwirtschaft:
Landwirtschaftsland durch Siedlungskonzentration und Innenverdichtung erhalten und sichern
- Gebiete für Landschaftsentwicklung und Sondernutzungen:
Aktuelle und potenzielle Sondernutzungen (Windkraft, Kultur und Erholungsraum Heidegg sowie Seezugänge Gelfingen und Mosen) mit weiteren Schutz- und Nutzungsbedürfnissen abstimmen
- Landschaftskorridor:
Grüngürtel im Korridor zwischen Gelfingen und Richensee erhalten und aufwerten
- Siedlungsränder und Naherholungsräume:
Attraktive Gestaltung der Übergänge zwischen Bau- und Nichtbaugebiet, siedlungsnahe Naherholungsräume aufwerten

Legende





Siedlung

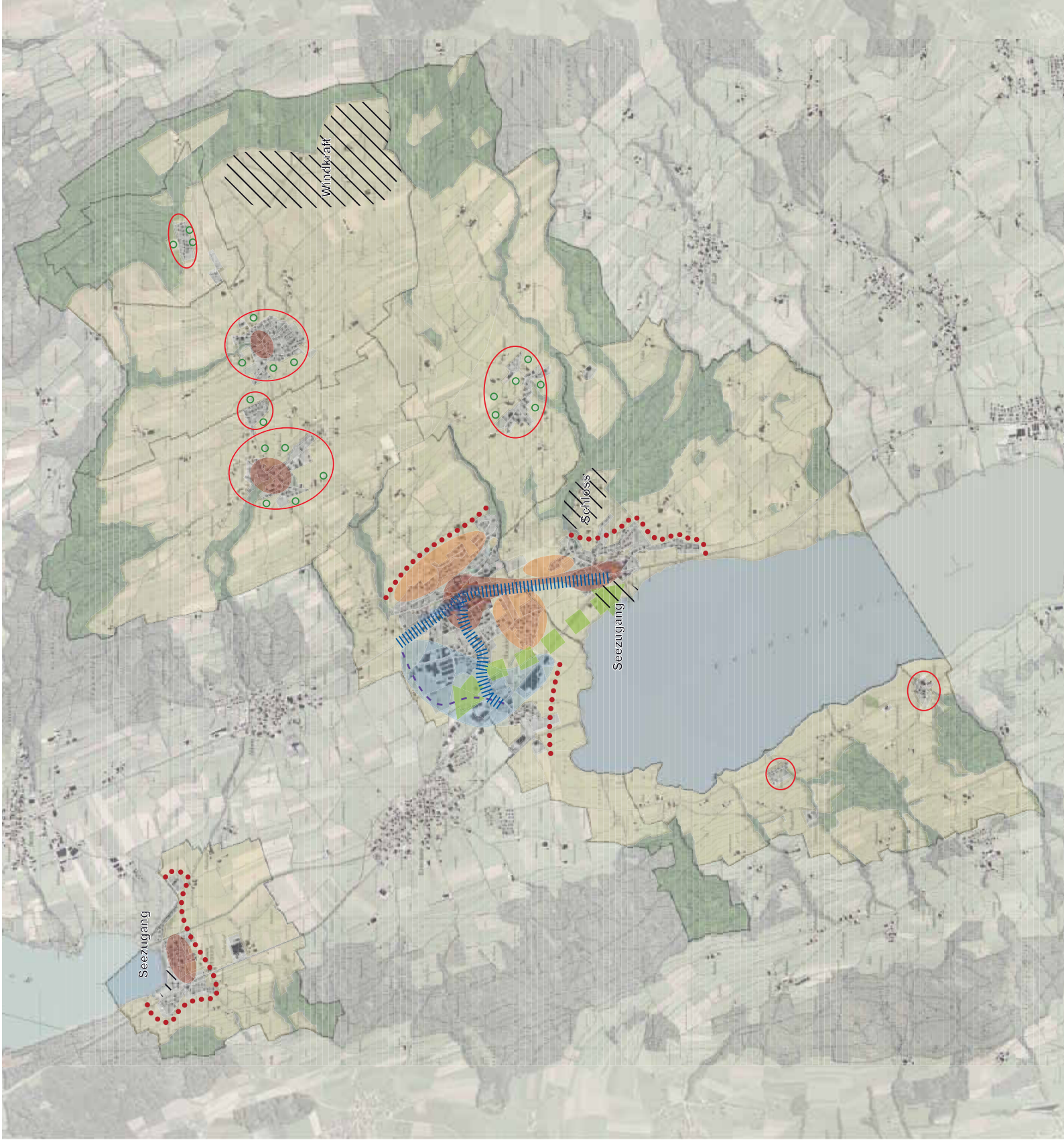
-  Siedlungsgebiet
-  Entwicklungsschwerpunkt publikumsorientierte Nutzung
-  Entwicklungsschwerpunkt Wohnen
-  Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten
-  Aussendörfer
-  Siedlungsbegrenzung

Verkehr

-  Langfristige Ausbaupotential Strassennetz
-  Aufwertung Ortsdurchfahrt

Landschaft

-  Landwirtschaft
-  Gebiete für Sondernutzungen
-  Erhalt / Aufwertung Landschaftskorridor
-  Aufwertung Siedlungsrand



3.5 Bestszenario "Konzentration+"

Die Bevölkerung konnte sich im Rahmen des Echoraums, an der öffentlichen Veranstaltung vom 23. September 2011 sowie in der anschliessenden Vernehmlassungsrunde zu den Entwicklungsszenarien äussern. Die Eingaben wurden an der OPK-Sitzung vom 9. November 2011 behandelt. Gestützt auf Anpassungsanträge aus der OPK beschloss der Gemeinderat von Hitzkirch an seiner Sitzung vom 7. Dezember 2011, das Szenario "Konzentration+" als Grundlage für das Siedlungsleitbild zu verwenden.

Gegenüber dem Szenario "Konzentration" umfasst das Szenario "Konzentration+" folgende Änderungen/Ergänzungen: zusätzliches Arbeitsplatzgebiet in Mosen, Entwicklungsschwerpunkt Mischnutzung zwischen Zentrum Hitzkirch und Bahnhof Richensee, zusätzliche Mischnutzungen in Hämikon und Müswangen, angepasster Grünkorridor, durchgrüntes Arbeitsplatzgebiet in Hitzkirch und Begradigung der Siedlungsbegrenzung in Richensee.

Beschrieb

Die Siedlungsentwicklung findet schwerpunktmässig im Ortsteil Hitzkirch statt. Die Ortsteile Mosen und Gelfingen verfügen über Rahmenbedingungen für neue publikumsorientierte Nutzungen bzw. Arbeiten (Mosen). Die übrigen Ortsteile halten ihre heutigen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen bzw. entwickeln sie ohne neuen Flächenzuwachs weiter. In Hämikon und Müswangen sichern mögliche Mischnutzungen die Versorgung der Ortsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Der Durchgangsverkehr wird um die Siedlungsgebiete geleitet. Die Strassenverbindung Bahnhof Hitzkirch – Aargauerstrasse erschliesst das zukünftige Arbeitsplatzgebiet und übernimmt den westlichen Durchgangsverkehr. Die Ortsdurchfahrten von Hitzkirch und Gelfingen sind aufgewertet.

Die Landschaftsaufwertung wird schwerpunktmässig in der Siedlungsnähe und in den Naherholungsräumen gefördert (Aufwertung Siedlungsränder, Förderung ökologischer Ausgleichsflächen). Schwerpunktgebiete für Landschaftsentwicklung und Sondernutzungen liegen in der Müswanger Allmend (Schwerpunkt Windenergie mit Abstimmung Landwirtschaft, Landschaftsbild, Naturschutz-Vernetzungsprojekt und Erholung), um das Schloss Heidegg (Schwerpunkt Erholung und Kultur mit Abstimmung Land- und Forstwirtschaft, Landschaftsbild, Naturschutz) sowie bei den Seeufern Gelfingen (Schwerpunkt Erholung mit Abstimmung Landwirtschaft und Natur) und Mosen (Schwerpunkt Erholung mit Abstimmung Natur).

Siedlung: Entwicklung auf vorhandene Schwerpunkte konzentrieren

- Entwicklungsschwerpunkte:
Hitzkirch (publikumsorientierte Nutzungen, Wohnen, Arbeiten), Bahnhofsgebiet Hitzkirch und Mosen (Arbeiten), Hitzkirch-Richensee (Mischnutzungen), Gelfingen und Mosen (publikumsorientierte Nutzungen). Grössere und nach Möglichkeit auch neue

Betriebe mit einer grösseren Anzahl von Arbeitsplätzen sind in den nördlichen Teil des Ortsteils Hitzkirch um- und anzusiedeln.

- **Mischnutzungen:**
Sicherstellung der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Hämikon und Müswangen
- **Öffentliche Nutzungen:**
Bereitstellen von Flächen für langfristigen Bestand
- **Siedlungsverdichtung (E und A):**
Im Umkreis von Bahn- und Bushaltestellen
- **Dörfer Hämikon, Müswangen, Sulz und Retschwil:**
Keine Flächenausdehnung und geringe Zunahme der Einwohner und Arbeitsplätze. Allfällige Anpassungen von Gewerbezonensind möglich, sofern sie dem Fortbestand und der angemessenen Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe dienen.
- **Siedlungsbegrenzung:**
Erhalt identitätsstiftender Siedlungsränder

Verkehr: Siedlungsgebiet vom Durchgangsverkehr entlasten

- **Motorisierter Individualverkehr (MIV):**
Knotensanierung Seetalstrasse – Bahnhofstrasse, Aufwertung Ortsdurchfahrten Bahnhofstrasse – Aargauerstrasse – Luzernerstrasse, langfristige Sicherstellung Erschliessung Arbeitsplatzgebiet Hitzkirch durch neue Erschliessungsstrasse, die auch vom westlichen Durchgangsverkehr genutzt werden soll und dementsprechend zu dimensionieren ist.
- **Öffentlicher Verkehr (ÖV):**
Kein wesentlicher Ausbau bei Bahn und Bus, einzig Taktverdichtung des bestehenden Angebots im Tal.
Langfristiger Aufbau einer ÖV-Achse Hitzkirch – Muri – Zürich
- **Langsamverkehr (LV – Fuss- und Radverkehr):**
sicheres, attraktives und lückenloses LV-Netz im Tal, sicheres und funktionales Netz in den Ortsteilen, insbesondere für den Schulverkehr

Landschaft: Landschaft aufwerten und Nutzungen koordinieren

- **Landwirtschaft:**
Landwirtschaftsland durch Siedlungskonzentration und Innenverdichtung erhalten und sichern
- **Gebiete für Landschaftsentwicklung und Sondernutzungen:**
Aktuelle und potenzielle Sondernutzungen (Windkraft, Kultur und Erholungsraum Heidegg sowie Seezugänge Gelfingen und Mosen) mit weiteren Schutz- und Nutzungsbedürfnissen abstimmen

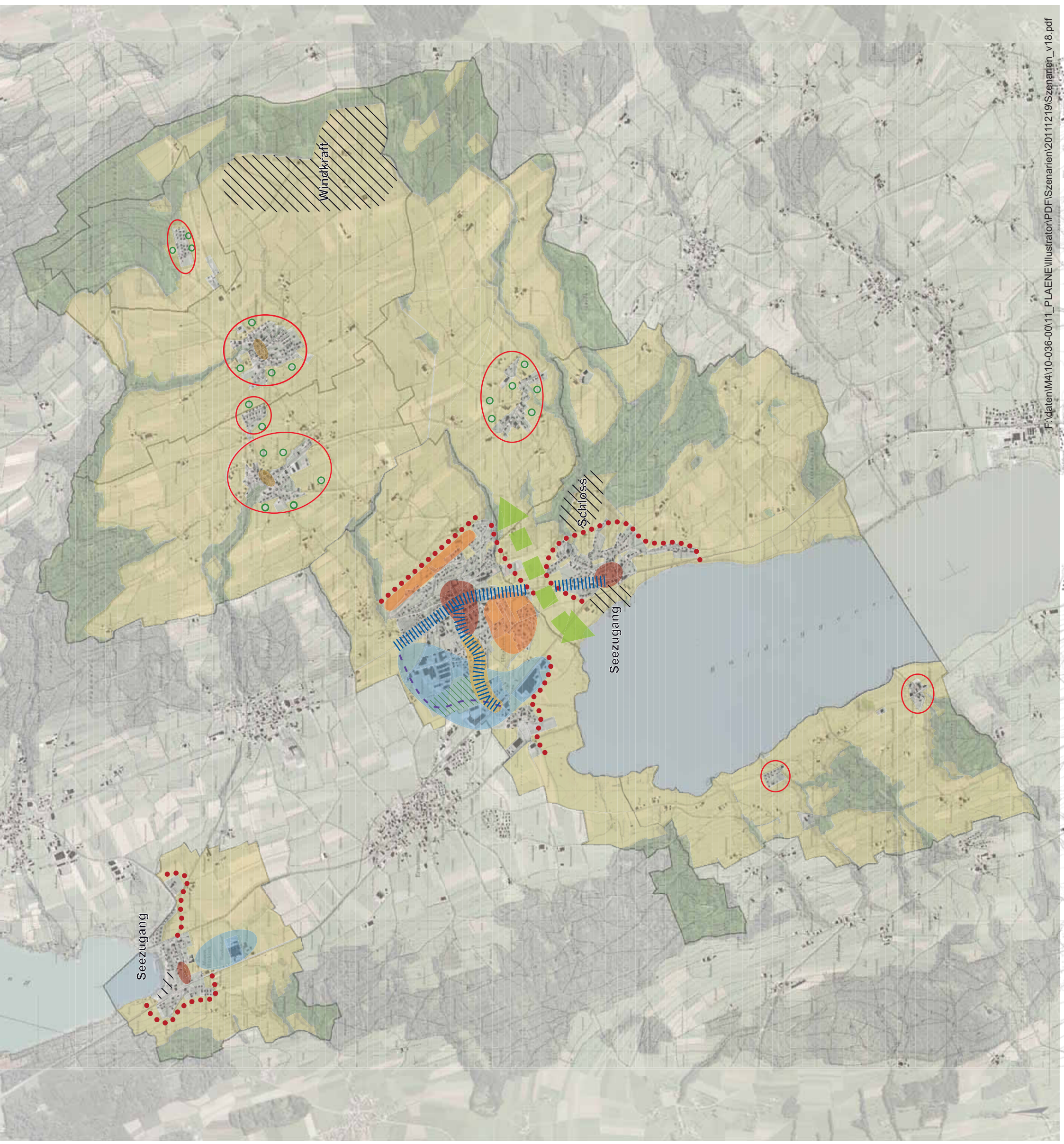
- Landschaftsgürtel:
Grüngürtel im Bereich Sulz – Cheiserspon – Seebreite erhalten und aufwerten
- Siedlungsränder und Naherholungsräume:
Attraktive Gestaltung der Übergänge zwischen Bau- und Nichtbaugebiet, siedlungsnahe Naherholungsräume aufwerten, Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten durchgrünt (Ortsteil Hitzkirch)

Legende

- Siedlung**
- Siedlungsgebiet
 - Entwicklungsschwerpunkt publikumsorientierte Nutzung
 - Entwicklungsschwerpunkt Wohnen
 - Entwicklungsschwerpunkt Mischnutzungen
 - Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten (durchgrünt)
 - Mischnutzungen
 - Ortsteile
 - Siedlungsbegrenzung

- Verkehr**
- Langfristige Ausbauoption Strassennetz
 - Aufwertung Ortsdurchfahrt

- Landschaft**
- Landwirtschaft
 - Gebiete für Sondernutzungen
 - Erhalt / Aufwertung Landschaftsgürtel
 - Aufwertung Siedlungsrand



4 Leitbildinhalte

4.1 Einleitung

Bevölkerung und Gemeinderat von Hitzkirch möchten die weitere räumliche Entwicklung auf den Ortsteil Hitzkirch konzentrieren. Die übrigen Ortsteile sollen sich im Bestand weiterentwickeln können, ohne ihre Qualitäten als Wohngebiete in schöner Hanglage zu schmälern.

Die nachfolgenden Kapitel zeigen auf, wie das Szenario "Konzentration+" im Siedlungsleitbild umgesetzt wurde. Das SLB enthält konkrete Handlungsanweisungen, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision bzw. in späteren Planungen befolgt werden müssen.

4.2 Siedlungsentwicklung, Nutzung und Gestaltung

4.2.1 Analyse

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Hitzkirch umfasst sieben unterschiedlich grosse Ortsteile, die sich über den Talboden und die Seitenhänge des Seetals erstrecken. Die ältesten Siedlungsstrukturen finden sich an den Kreuzungspunkten der Verkehrswege. Von diesen aus haben sich die Ortsteile entlang der Strassen und Wege sternförmig weiterentwickelt (vgl. Abbildung 32).

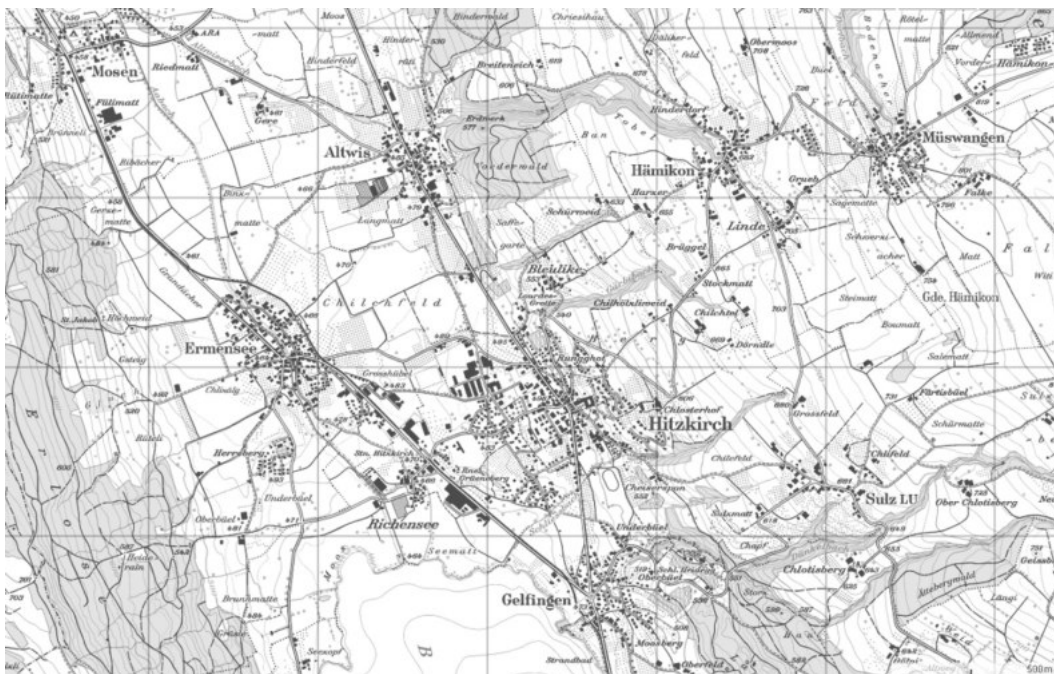


Abbildung 32: Siedlungsstruktur Gemeinde Hitzkirch

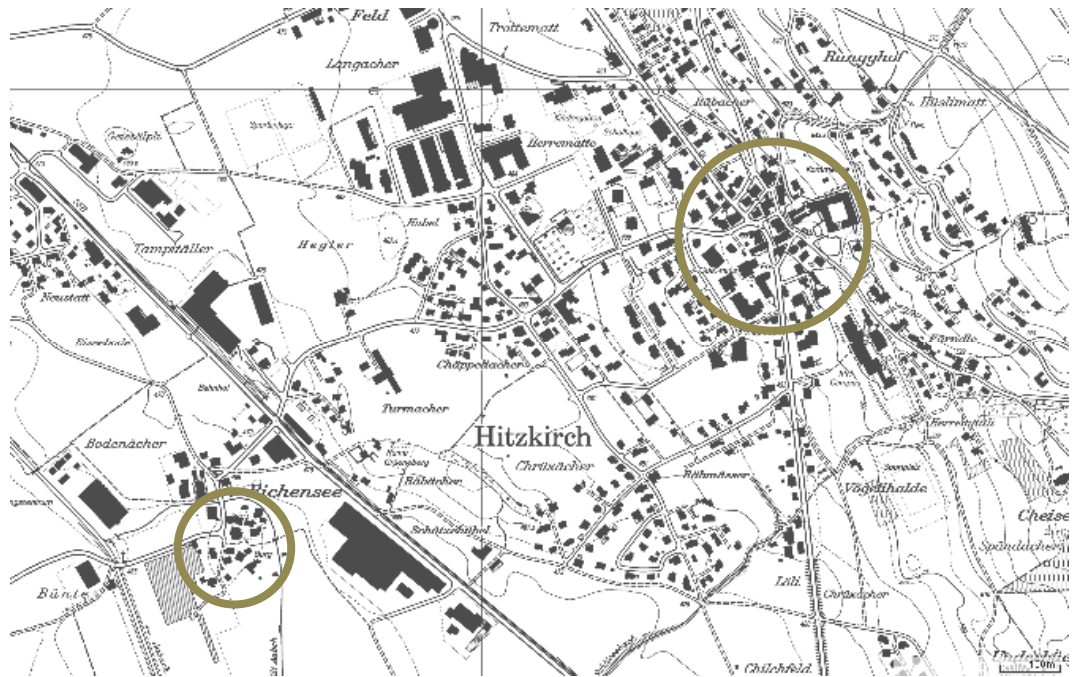


Abbildung 33: Historische Dorfkerne Hitzkirch und Richensee

Ein kompakter Dorfkerne mit intakter Bausubstanz besteht in den Ortsteilen Hitzkirch und Richensee (vgl. Abbildung 33). In Hitzkirch bilden die zusammengebauten Wohnhäuser mit der Pfarrkirche ein Ensemble von hoher Identifikationskraft, dessen Qualität jedoch von der Strassenverbindung Lenzburg – Wohlen – Hochdorf – Luzern beeinträchtigt wird. In Richensee ist die historisch gewachsene Siedlung noch gut ablesbar. Deren Wirkung wird jedoch durch grossvolumige Industrie- und Gewerbebauten am Rand der Siedlung geschmälert.



Abbildung 34: Dorfkerne Hitzkirch

In den übrigen Ortsteilen sind noch Spuren der einst dörflichen Struktur zu erkennen (vgl. Abbildung 35). Diese sind in den letzten Jahren verstärkt durch neuere Bauformen (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser) ersetzt worden – nicht überall zum Vorteil des Ortsbils (vgl. Abbildung 36).



Abbildung 35: Sulz



Abbildung 36: Neubaugebiete in Müswangen

Das restliche Siedlungsgebiet prägen freistehende Einzelbauten, vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser. Vereinzelt sind auch Mehrfamilienhäuser auszumachen. Ein eigentliches Mehrfamilienhausquartier ist, mit Ausnahme des Gebiets im Westen des Dorfkerns von Hitzkirch, nirgends auszumachen.



Abbildung 37: Panorama Arbeitsplatzgebiet "Hegler"

Die Gewerbebauten konzentrieren sich auf das Arbeitsplatzgebiet "Hegler" und die Nähe des Bahnhofs Hitzkirch. Ein einzelner grösserer Gewerbebau befindet sich im Süden von Mosen. Eine wichtige Rolle in der Siedlungsstruktur spielen auch die öffentlichen Bauten und Anlagen in Hitzkirch (Schulanlagen im Gebiet "Herrenmatte", IPH Campus). Diese Bauten und Anlagen bilden einen Trenngürtel zwischen den Wohngebieten am Hang und dem Arbeitsplatzgebiet "Hegler". In Richensee ergänzt das IPH Trainingszentrum den Ring von grossvolumigen Bauten rund um den historischen Ortsteil.

4.2.2 Planungsanweisungen allgemein

Baulandbedarf

Gestützt auf das Entwicklungsszenario "Konzentration+" werden zur Ermittlung des Baulandbedarfs folgende Annahmen getroffen:

- In allen Ortsteilen ausser in Hitzkirch werden die Reserven ähnlich dicht genutzt wie das bereits überbaute Gebiet. Mit der baulichen Verdichtung des Bestands wird lediglich der gesteigerte Wohnflächenbedarf abgedeckt.
- Im Ortsteil Hitzkirch sollen sowohl der Bestand als auch die noch unüberbauten Gebiete mehr Einwohner pro Hektare aufweisen, als dies heute der Fall ist. Für das überbaute Gebiet wird eine Erhöhung von 48 E/ha auf 50 E/ha angestrebt. Die Baulandreserven sollen im Durchschnitt mit 60 E/ha überbaut werden.



Abbildung 38: dichtes Mehrfamilienhausquartier "Herrenmatte"
(Einwohnerdichte: 115 bis 192 Einwohner pro Hektare)

Basierend auf diesen Annahmen beträgt die gesamte Einwohnerkapazität der Gemeinde Hitzkirch **6'040 Einwohner**³. Darin sind die Bewohner, die in den übrigen Bauzonen respektive ausserhalb des Baugebiets leben, mitberücksichtigt. Die Berechnungen zeigen,

³ Zusammengesetzt aus: 3'890 E in bestehenden Wohn- und Mischzonen, 1'211 EW in den Reserve- bzw. Verdichtungsgebieten, 227 E in den übrigen Bauzonen, 630 EW ausserhalb Baugebiet und 75 E Wohnort unbekannt.

dass die Einwohnerkapazität das angestrebte Bevölkerungswachstum um **490 Einwohner** übertrifft. Mit der heutigen Einwohnerdichte von 39 E/ha gerechnet, entspricht dies einem Bauzonenüberschuss von rund **12.6 ha**. Damit steht der rechtskräftige Zonenplan (ZP) der Gemeinde Hitzkirch grundsätzlich im Widerspruch zum Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG); dieses legt fest, dass die Bauzonen auf den voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten sind (Art. 15 RPG). Der heutige ZP (sieben Zonenpläne aufgrund Fusion) und die Verteilung der Reserven stehen aber auch dem vom Gemeinderat verabschiedeten Entwicklungsszenario "Konzentration+" entgegen, das fordert, dass die Siedlungsentwicklung schwerpunktmässig im Ortsteil Hitzkirch stattfindet und für die Ortsteile Hämikon, Müswangen, Sulz und Retschwil nur eine geringe Zunahme der Einwohner und Arbeitsplätze vorsieht.



Abbildung 39: Einfamilienhausquartier "Schybenacher"
(Einwohnerdichte: 36 Einwohner pro Hektare)

Kompensationsgebiete

Angesichts der im Kapitel "Baulandbedarf" erläuterten Überdimensionierung der Bauzonen können die im Szenario "Konzentration+" vorgegebenen Planungsziele nur erreicht werden, wenn die Baulandreserven innerhalb der Gemeinde Hitzkirch verlagert oder reduziert werden. Im Sinne eines Minimalziels soll die Gesamtfläche des heutigen Baugebiets nicht weiter ausgedehnt werden.

Im SLB sind Kompensationsgebiete definiert, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision einer Nichtbauzone im Sinne von § 54 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) zugewiesen werden sollen. Mit den Kompensationsgebieten soll der Handlungsspielraum für die geplanten Siedlungserweiterungen der 1. Priorität geschaffen werden.

Bei den Kompensationsflächen handelt es sich vor allem um peripher gelegene Grundstücke, die z. T. unerschlossen sind. Vor der Festlegung der jeweiligen Nutzungszone wird die Projektleitung mit den betroffenen Grundeigentümern Gespräche führen, um eine einvernehmliche Lösung zu finden. Die Kompensationsgebiete umfassen eine Fläche von insgesamt **5.8 ha**.

Nr.	Ortsteil	Parzellennummer	Nutzung	Fläche in ha
1	MOSEN, Seebreite	51, 221	Wohnzone 1	0.62
2	MOSEN, Rütimattstrasse	58	Wohnzone 2	0.18
3	MOSEN, Seetalstrasse	53, 54	Arbeitszone III	0.34
4	HITZKIRCH, Bahnhofstrasse	283	Wohn- und Arbeitszone 3	0.37
5	HITZKIRCH, Bahnhofstrasse	283	Arbeitszone IV	0.56
6	HITZKIRCH, Richensee	397	Sonderbauzone	0.86
7	HITZKIRCH, Seetalstrasse	309	Arbeitszone IV	0.10
8	GELFINGEN, Haldematt	102	Wohnzone 1	0.63
9	RETSCHWIL, Schmidhof	67, 198	Kernzone	0.48
10	SULZ, Unterdorf	7, 416, 417	Wohnzone 2	0.51
11	SULZ, Sulzacher	394, 431	Wohnzone 2	0.20
12	SULZ, Vordermatt	31, 409	Wohnzone 2	0.29
13	HÄMIKON, Bleulikonerstrasse	867	Wohnzone 2	0.50
14	MÜSWANGEN, Büel	561	Kernzone	0.15
Total				5.8

Tabelle 4: Übersicht Kompensationsgebiete gemäss SLB

Siedlungserweiterungen

Gemäss SLB sind verschiedene Siedlungserweiterungen vorgesehen. Diese zielen darauf ab, die räumliche Entwicklung in Richtung Szenario "Konzentration+" zu steuern. Angesichts des bestehenden Baulandüberhangs beschränken sich die kurzfristigen Siedlungserweiterungen (1. Priorität) auf das Schliessen von Lücken bzw. die Arrondierung des Siedlungsgebiets im Ortsteil Hitzkirch. Das Siedlungsgebiet soll in den nächsten 25 Jahren um insgesamt **24.6 ha** erhöhen werden⁴.

Nr.	Ortsteil	Nutzung	Priorität	Fläche in ha
1	MOSEN, Bonacher	Wohnnutzung	2.	1.67
2	HITZKIRCH, Hegler/Sportplätze	Arbeitsnutzung	2.	3.29
3	HITZKIRCH, Hegler	Öffentliche Nutzung	2.	2.99
4	HITZKIRCH, Richensee	Öffentliche Nutzung	2.	2.55
5	HITZKIRCH, Richensee	Wohn- und Arbeitsnutzung	2.	0.95
6	HITZKIRCH, Hegler	Arbeitsnutzung	2.	0.51
7	HITZKIRCH, Bahnhofstrasse	Wohn- und Arbeitsnutzung	2.	2.53
8	HITZKIRCH, Trottematt	Arbeitsnutzung	2.	0.89
9	HITZKIRCH, Trottematt	Öffentliche Nutzung	1.	1.93
10	HITZKIRCH, Rungghof/Hüslimatt	Wohnnutzung	2.	3.26
11	HITZKIRCH, Herrenmattstrasse	Wohnnutzung	1.	0.94
12	HITZKIRCH, Altersheim	Öffentliche Nutzung	1.	0.33
13	HITZKIRCH, IPH Campus	Öffentliche Nutzung	2.	1.12
14	HITZKIRCH, Luzernerstrasse	Wohn- und Arbeitsnutzung	1.	0.05
15	HITZKIRCH, Luzernerstrasse	Wohn- und Arbeitsnutzung	1.	0.42
16	GELFINGEN, Badeanstalt	Öffentliche Nutzung	2.	1.20
Total				24.6

Tabelle 5: Übersicht Siedlungserweiterungen gemäss SLB

Umnutzungs- und Verdichtungsflächen

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Szenarios "Konzentration+" sind zahlreiche Umnutzungen geplant. Diese konzentrieren sich auf Hitzkirch und Richensee. In Hitzkirch bilden die Umnutzungen die planerische Voraussetzung für eine Weiterentwicklung des Arbeitsplatzgebiets "Hegler" und des Bahnhofareals. In Richensee ist die Umnutzung eine Voraussetzung für eine langfristige Erweiterung des historischen Siedlungskerns.

⁴ ohne Berücksichtigung allfälliger Kompensationen

Die Verdichtungsflächen umfassen jene Gebiete in den Ortszentren bzw. in Gehdistanz zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, die heute eine unterdurchschnittliche Einwohnerdichte aufweisen. Für diese Gebiete sind geeignete Planungsinstrumente für eine bauliche Verdichtung zu schaffen. Es handelt sich dabei um Areale in Hitzkirch (Ortskern, Bahnhofstrasse), Gelfingen (Ortskern) und Müswangen (Ortskern).

Siedlungsqualität

Die Sicherstellung der Siedlungsqualität erfolgt vor allem mit dem Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement. Auf Stufe SLB werden lediglich die Siedlungsränder definiert. Sie entsprechen regionalen und kantonalen Richtplänen und sind auch bei der nächsten Ortsplanungsrevision einzuhalten.

Die Siedlungsränder übernehmen zwei Funktionen: Durch die Beschränkung des Siedlungsgebiets wird der Druck auf brachliegende und gehortete Grundstücke erhöht. Dies verbessert einerseits die Nutzung bereits eingezonter Flächen. Andererseits tragen die Ränder zum Schutz der Landschaft bei, indem sie das Zusammenwachsen der Ortsteile verhindern.

Vertiefende städtebauliche Betrachtung

Die Vielfältigkeit der Gemeinde Hitzkirch spiegelt sich auch in der Vielschichtigkeit der raumplanerischen Herausforderungen. Diese können im Rahmen des SLB bzw. der anschliessenden Ortsplanung nicht vollständig gelöst werden. In den meisten Fällen sind zusätzliche Planungsschritte (z. B. Machbarkeitsstudien, Verkehrsabklärungen, Gestaltungs- / Überbauungspläne usw.) notwendig.

Im SLB werden jene Gebiete identifiziert, für die sich vertiefende städtebauliche Betrachtungen aufdrängen. Es handelt sich um eigentliche Schwerpunkte der Gemeindeentwicklung. Im Rahmen des SLB und der Ortsplanungsrevision können nur die Strategie und ein Vorschlag zur Grundzonierung vorgegeben werden.

4.2.3 Planungsanweisungen nach Ortsteilen

Entwicklungsschwerpunkt Arbeitsplatzgebiet/Siedlungserweiterung Mosen



Abbildung 40: Vorschlag Anpassung Zonenplan Mosen

In Mosen soll die bestehende Siedlungsstruktur erhalten werden. Kleinere Arrondierungen der Wohnzonen runden die Ortsentwicklung südlich der Aescherstrasse ab. Eine Erweiterung der Industriezone ist nicht vorgesehen. Der geöffnete Grüterbach und die geplante Grünzone im Süden bilden eine Grünstäur zwischen dem Siedlungsgebiet und der Landwirtschaftszone.

Die Siedlungserweiterungen sollen über einen neuen Anschluss an der Aescherstrasse erschlossen werden. Bei der Festlegung des südlichen Siedlungsrandes ist auf den Raumbedarf für den geöffneten Grüterbach Rücksicht zu nehmen.



Abbildung 41:
Luftbildaufnahme Mosen mit Peka-Areal im Süden

Entwicklungsschwerpunkt Siedlungserweiterung Richensee

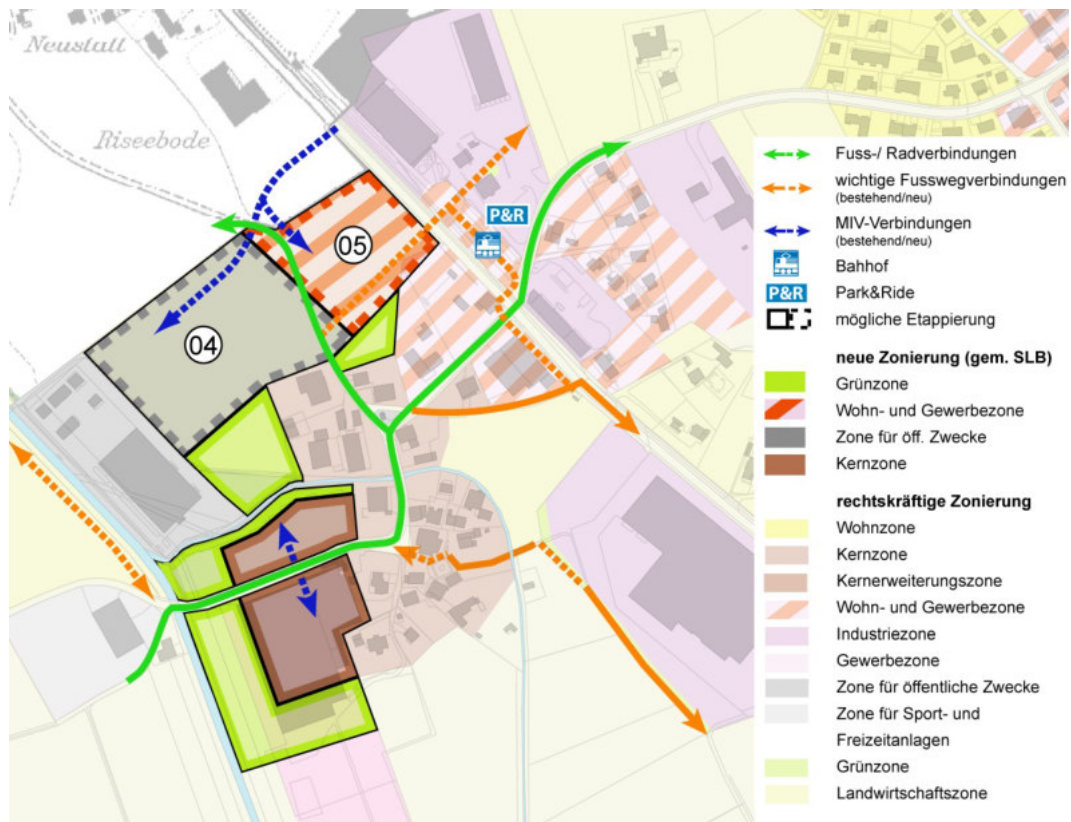


Abbildung 42: Vorschlag Anpassung Zonenplan Richensee

Der Ortsteil Richensee ist geprägt durch eine Ansammlung unterschiedlichster Nutzungen. Die Bauten im Umfeld des historischen Siedlungskerns (Seven-Air, Gärtnerei Erne, Parkplatz) beeinträchtigen das Ortsbild.

Die Zukunft des Bahnhofareals von Hitzkirch, der mögliche Platzbedarf der IPH (Polizeischule) und die Nachfolgediskussionen bei der Gärtnerei Erne stellen die Entwicklung von Richensee vor grosse Herausforderungen. Die sich abzeichnenden Veränderungen sollen genutzt werden, um das historische Siedlungsbild aufzuwerten und weiterzuentwickeln.

Die IPH und die Parkplätze werden schrittweise in den nördlichen Teil von Richensee verlagert. Die Erschliessung dieser Areale erfolgt zukünftig direkt ab der Seetalstrasse. Für den Fuss- und Radverkehr ist eine sichere Querungsmöglichkeit der Kantonsstrasse und Bahn zu prüfen (z. B. Überführung).

Zusammen mit der Verlagerung der Gärtnerei könnte ein neues Wohngebiet entstehen, das von einem Grüngürtel umgeben ist (vgl. Abbildung 42). Dieser liesse sich von den angrenzenden Wohngebieten nutzen (z. B. Wohnhaus mit Reitstall und Auslauf). Voraussetzung für die Siedlungserweiterung ist aus Lärmschutzgründen die Aufhebung der Schiessanlage westlich von Richensee.

In den weiteren Planungen müssen der genaue Baulandbedarf der verschiedenen Akteure ermittelt und mögliche Zonenabgrenzungen definiert werden. Die Neuregelung der Erschliessung hat in Absprache mit der Gemeinde Ermensee zu erfolgen. Richensee ist gemäss dem regionalen Richtplan Teil des gemeinsamen regionalen Entwicklungsschwerpunkts Hitzkirch-Ermensee.

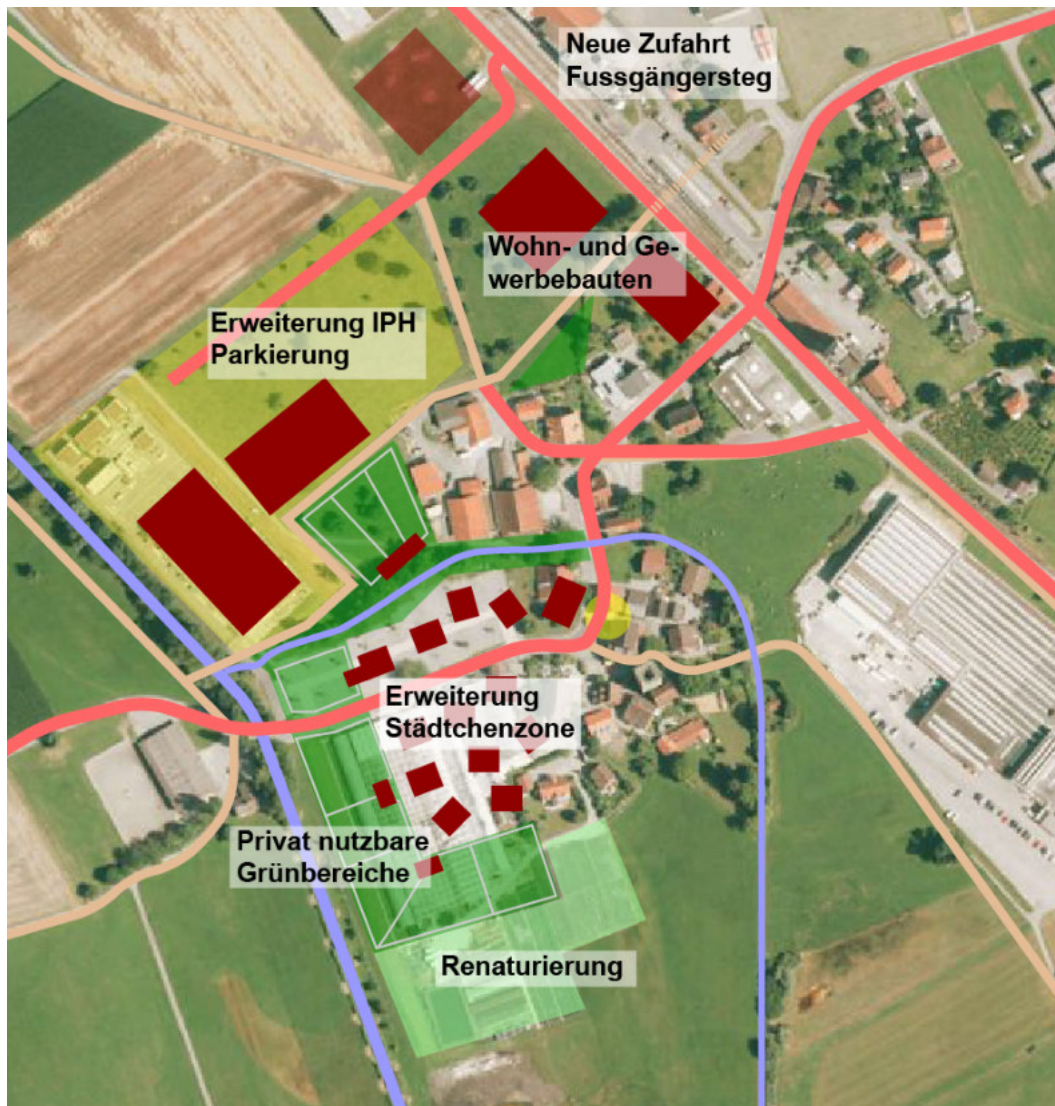


Abbildung 43: Illustration Siedlungsentwicklung Richensee

Hitzkirch – Entwicklungsschwerpunkt Arbeitsplatzgebiet "Hegler"/Bahnhofstrasse

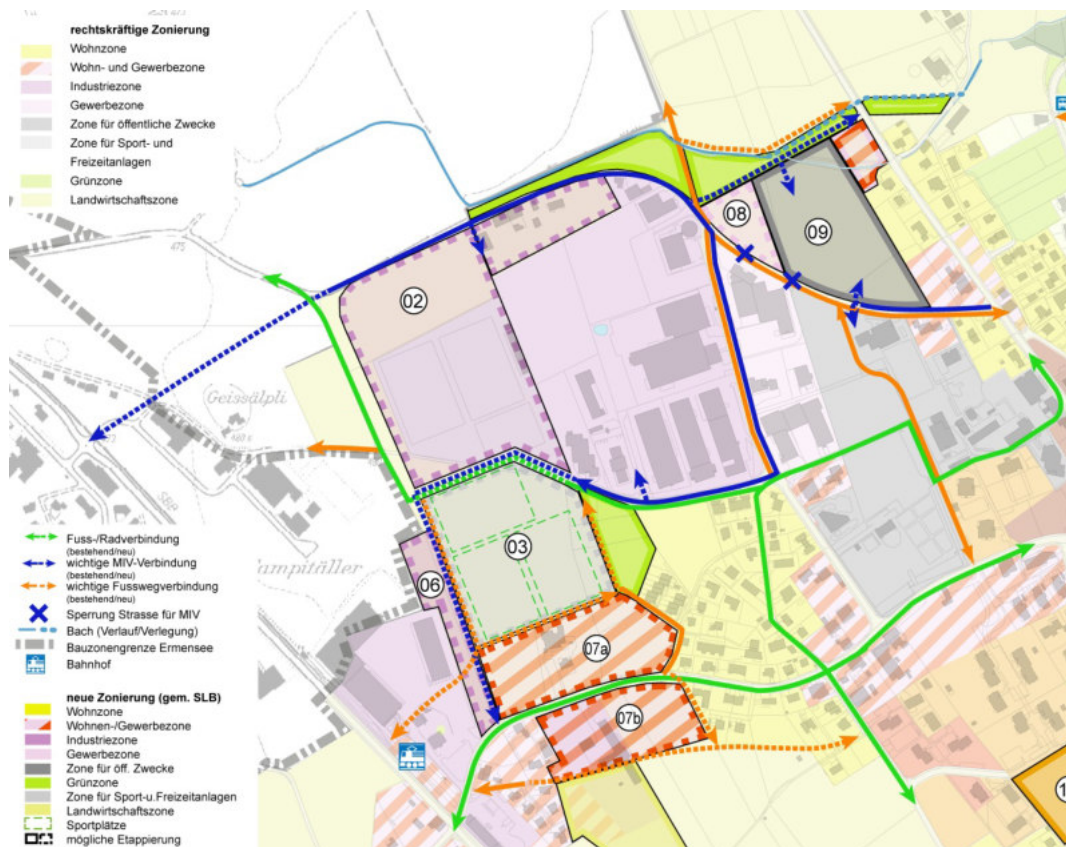


Abbildung 44: Vorschlag Anpassung Zonenplan Hitzkirch

Das bereits bestehende Arbeitsplatzgebiet "Hegler" soll mittel- bis langfristig in Richtung Westen erweitert werden (u.a. auf Grund Ausbaubestrebungen Manometer AG). Für die bestehenden Sportplätze ist ein Ersatzstandort nördlich der Bahnhofstrasse vorgesehen. Die Siedlungslücke zwischen Hitzkirch und dem Bahnhofsquartier soll mit einer Mischzone beidseits der Bahnhofstrasse geschlossen werden.

Für die Beibehaltung der Sportplätze im Gebiet "Hegler" spricht die Nähe zu den Schulanlagen und zum Bahnhof von Hitzkirch. Zudem befindet sich das Gebiet in Gehdistanz zu vielen Wohnquartieren. Auch bezüglich Topografie und Landschaftsschutz ist der Standort "Hegler" anderen Gebieten in der Gemeinde vorzuziehen (z. B. Gebiete "Vögelhalde" oder "Chrüzacher" zwischen Hitzkirch und Gelfingen).



Abbildung 45:
Arbeitsplatzgebiet "Hegler" und bestehende Sportplätze

Zur Erschliessung des erweiterten Arbeitsplatzgebiets ist im Entwicklungsszenario der Bau einer neuen Strasse vorgesehen, die gleichzeitig das Dorfzentrum und die angrenzenden Quartiere vom Werks- und Durchgangsverkehr entlastet. Dazu liegen zwei Varianten vor. Die eine führt von der Aargauer- direkt in die Seetalstrasse, die andere mit einem 90°-Bogen in die Bahnhofstrasse. Der Anschluss an die Aargauerstrasse erfolgt über eine neue, direkte Linienführung, was eine Umlegung des Bachs erfordert. Die Zone für öffentliche Zwecke würde damit teilweise von Norden her über den Anschluss an die Aargauerstrasse erschlossen. Damit ist die bestehende Ermenseestrasse (Bereich Feuerwehrmagazin) südlich dieses Gebiets nicht mehr durchgängig für den MIV notwendig; sie würde gesperrt (Stichstrasse MIV, Fuss-/ Radverkehr durchgängig). Ein Variantenentscheid muss auf die bauliche Entwicklung im Quartier und deren Bedürfnisse sowie auf die Entwicklung des regionalen Entwicklungsschwerpunkts Hitzkirch-Ermensee abgestimmt werden. Grundsätzlich sollte die Linienführung aber möglichst direkt erfolgen (kürzere Fahrzeiten, Kosten).

In Hitzkirch besteht das Bedürfnis nach zusätzlichen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Mehrzweckhalle MZH, Ersatzstandort Feuerwehrlokal). Für diese wird ein Standort im Norden entlang der Ermenseestrasse vorgeschlagen. Diese Empfehlung trägt auch der laufenden Schulraumplanung Rechnung, die zur Deckung des Bedarfs der Schulen eine Auslagerung des Feuerwehrlokals am bisherigen Standort vorschlägt.

Weitergehende Studien sind vor allem in Bezug auf die Verkehrserschliessung notwendig. Dabei ist auch die Gemeinde Ermensee einzubeziehen. Mit einer Absichtserklärung, die dem regionalen Richtplan entspricht, könnte die Grundlage für eine planerische Zusammenarbeit geschaffen werden.

Hitzkirch – Entwicklungsschwerpunkt Wohnen

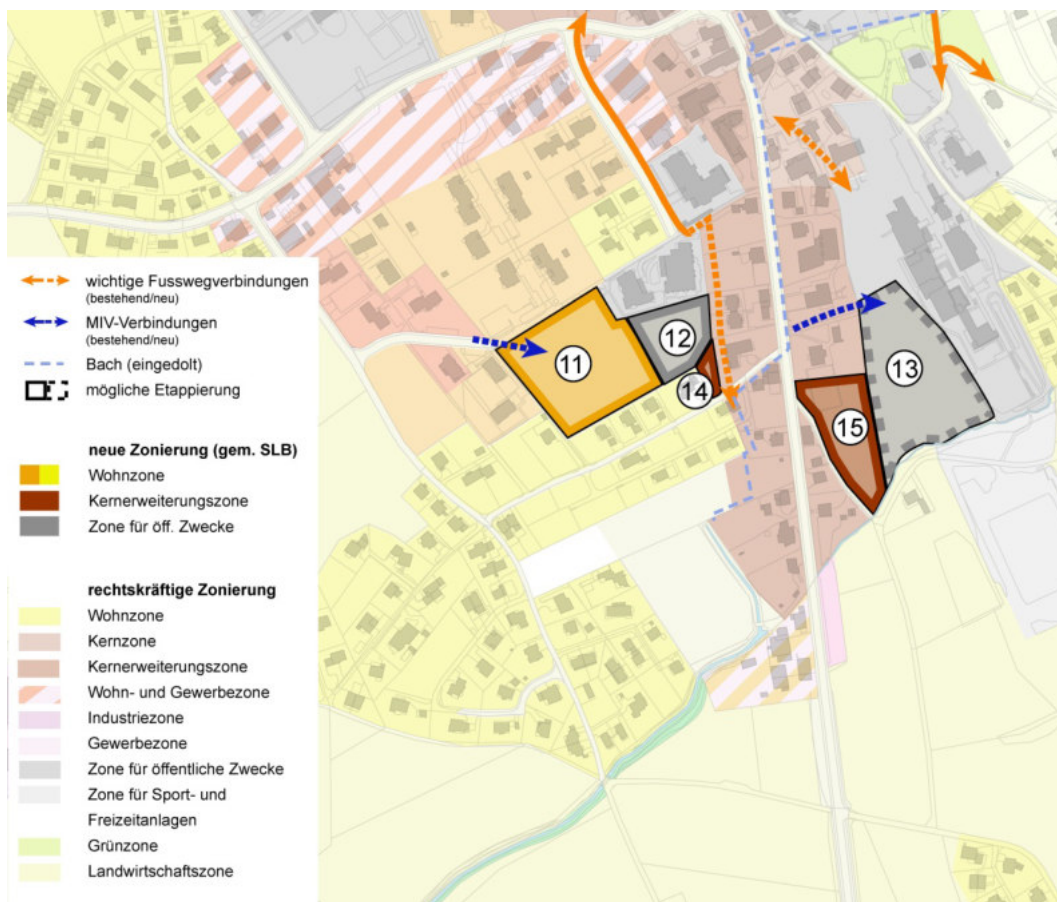


Abbildung 46: Vorschlag Zonenplan Hitzkirch

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung nach innen sollen Siedlungslücken im Ortsteil Hitzkirch mit der laufenden Ortsplanungsrevision geschlossen werden. Dabei geht es vor allem um die Erweiterung bestehender Wohn- bzw. Kernzonen.

Für die Bedürfnisse des Alters- und Pflegeheims sowie der IPH sind Erweiterungen der öffentlichen Zonen geplant.

Die Siedlungserweiterungen können zum grössten Teil über bestehende Strassen erschlossen werden. Die Erschliessung der öffentlichen Zone für die IPH Campus soll über die Luzernerstrasse erfolgen; Studien bestätigen deren Machbarkeit.

Hitzkirch – Entwicklungsschwerpunkt Zentrumsplanung



Abbildung 47: Luftbildaufnahme Zentrum Hitzkirch

Angesichts der angestrebten Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Hitzkirch hat die Bedeutung und Notwendigkeit einer vertiefenden Überprüfung der Zentrumsentwicklung nichts an Aktualität verloren. Der Gemeinderat hat auf Anraten der OPK die sistierte Kernzonenplanung wieder aufgenommen.

Inwieweit die Ergebnisse des Ideenwettbewerbs aus dem Jahr 2006 (u. a. Verlegung Luzernerstrasse) weiterverfolgt werden, wird unter Federführung der OPK zusammen mit der Metron Raumentwicklung AG bis zu den Sommerferien 2012 abschliessend geklärt. Je nach Ergebnis werden die bestehenden Planungen (Umnutzungen, Überbauungsplan) weitergeführt, oder es erfolgt ein Neustart der Zentrumsentwicklung.

Hitzkirch – Entwicklungsschwerpunkt Wohnen am Hang

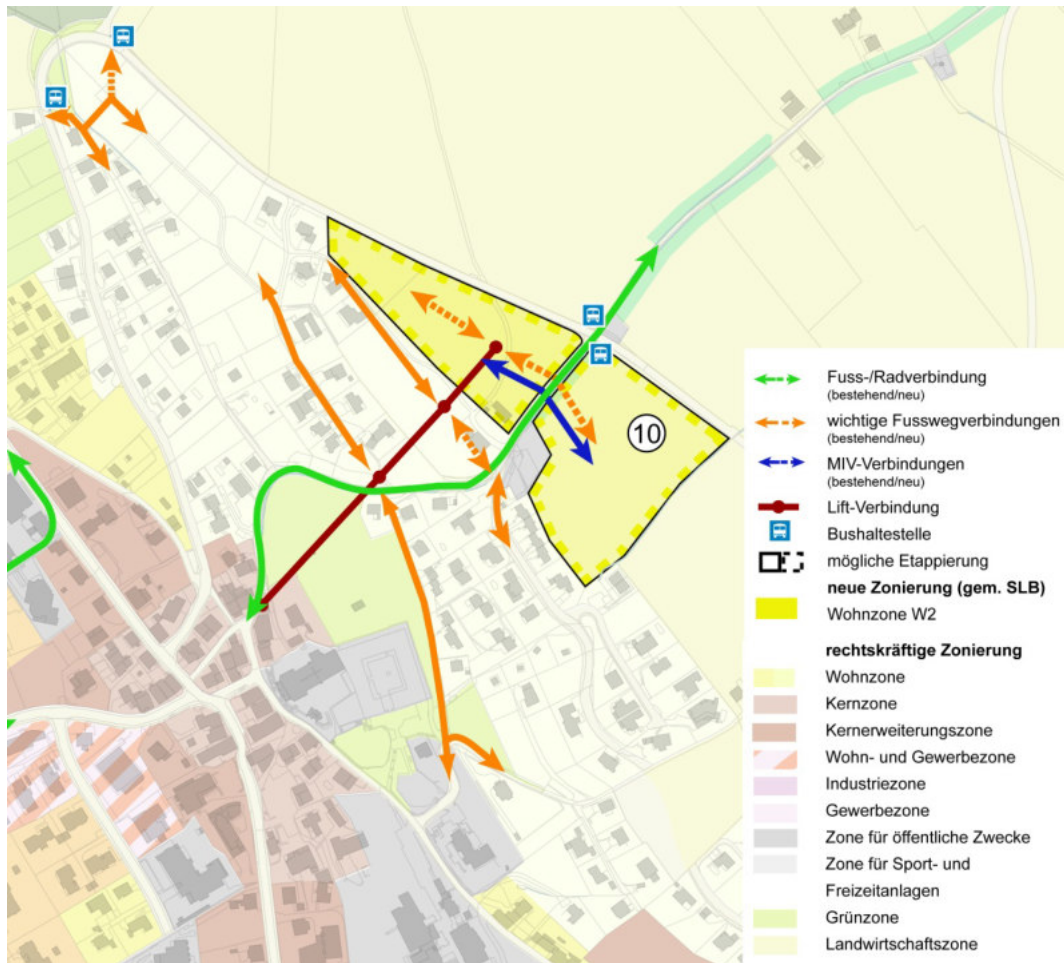


Abbildung 48: Vorschlag Zonenplan Hitzkirch

Gemäss Gemeinderatsentscheid soll attraktives Wohnen am Hang von Hitzkirch grundsätzlich möglich sein. Angesichts der bestehenden Reserven (vgl. Kapitel 2.6), vor allem in den Quartieren "Räbacher" und "Rungghof", ist eine Siedlungserweiterung am Hang erst bei der nächsten Ortsplanungsrevision vertieft zu prüfen. Die inzwischen umfangreiche Hangbebauung könnte über einen Hanglift mit dem Dorfszentrum verbunden werden (vgl. Kapitel 4.4.2).

Entwicklungsschwerpunkt Zentrum und Seezugang Gelfingen



Abbildung 49: Vorschlag Zonenplan Gelfingen

Der Übergang vom nordöstlich der Kantonsstrasse liegenden Siedlungsgebiet Gelfingen zum Seeufer wird neu organisiert und gestaltet. Neben der Aufwertung des Strassenraums sollen wichtige Fuss- und Radwegverbindungen neu geführt werden.

Die bestehende Badeanlage soll in Richtung Bahnhof Gelfingen erweitert (Bereich "Seehus") und der westlich davon verlaufende Dorfbach sowie der Deltabereich sollen aufgewertet werden. Erweiterung und Aufwertung machen eine Anpassung der Schutzverordnung Baldegersee notwendig.

4.3 Landschaftsentwicklung, Nutzung und Gestaltung

4.3.1 Analyse

Für den Bereich Landschaft bestehen zahlreiche Planungen, die sich konkret mit der Nutzung und Gestaltung der Landschaft auseinandersetzen. Dazu gehören einerseits die Leitplanungen (Naturschutz- und Landschaftsleitplan) der verschiedenen Ortsteile sowie die Vernetzungsplanungen für das Gebiet Lindenberg und für das gemeindeübergreifende Gebiet Retschwil-Römerswil-Herlisberg. Auch der regionale Entwicklungsrichtplan REP Seetal setzt wichtige Leitlinien für die Nutzung und Gestaltung der Landschaft.

Die Ausgangslage für die wertvollen Landschaftsräume im Seetal wurde durch Eiszeit und Gletscher vorgegeben. Markante Moränenwälle und drumlinartige Hügel mit Schwerpunkt im Bereich Gelfingen-Hitzkirch haben nationale Bedeutung.

Die beiden Seen und deren Uferlandschaft sind sowohl im nationalen Inventar enthalten (BLN) als auch durch kantonale Schutzverordnungen geschützt. Ein Blick in die Geschichte zeigt die ursprüngliche Vielfalt der Landschaft mit einem ausgeprägten Moor in der Müswanger-Allmend, zahlreichen historischen Verkehrswegen und verschiedenen archäologischen Fundstätten (z.B. Pfahlbauten am Baldeggersee).

Mit verschiedenen landwirtschaftlichen Meliorationen (u.a. Gelfingen, Sulz) setzte sich die zu Beginn des letzten Jahrhunderts gestartete landschaftliche Umgestaltung fort: Die Landwirtschaft wurde intensiver, was zur Aussiedelung von Betrieben, zum Verschwinden eines Teils der landschaftlichen Strukturen, etwa offenen Bächen oder Obstgärten, und zum Ausbau des Flurwegnetzes führte. Die intensivere landwirtschaftliche Nutzung und die zunehmende Ausrichtung auf Viehwirtschaft verstärkten über die Jahrzehnte die Probleme mit dem Grundwasser und der Überdüngung der beiden Seen.



*Abbildung 50:
Hochstamm-Obstbaum als typisches Landschaftselement*

Mit Raumplanungen wurde versucht, die landschaftlichen Schönheiten zu bewahren oder, wo beeinträchtigt, wieder aufzuwerten. Institutionen wie die Pro Natura Seetal oder

Hochstamm Seetal setzen sich für den Seeuferbereich und den Erhalt der Landschaft im Seetal ein. Ausserdem sind auch in der Landwirtschaft Bemühungen im Gang, die Qualitäten der Landschaft zu erhalten und aufzuwerten.

Das Wachstum der Siedlungen und die Verlängerung der Freizeit ihrer Bewohner führten dazu, dass auch das Bedürfnis nach Erholung in der Landschaft anstieg. Neue Erholungsanlagen entstanden, die Erholungssuchenden drangen in bisher unberührte Landschaftsbereiche vor, und die Konflikte zwischen Erholungssuchenden sowie Land- und Forstwirtschaft (Jagd) wurden zahlreicher. Während auf dem Hallwilersee das Befahren mit Booten erlaubt ist und Linienschiffe Mosen ansteuern, bleibt der Baldeggersee ein Naturerlebnisraum mit nur eingeschränkten Erholungsangeboten (Seezugänge in Gelfingen und Retschwil).

Wichtige Erholungsräume sind die Müswanger Allmend und die angrenzenden Wälder auf dem Lindenberg, das Schloss Heidegg und die Umgebungsbereiche sowie die Uferbereiche des Baldegger- und des Hallwilersees mit dem Campingplatz Mosen als Zentrum.



Abbildung 51
Landschaftliche Vielfalt am Beispiel von Gelfingen und Sulz

Durch die Grösse der verschiedenen Ortsteile und die geringe Baudichte mit vielen Grünräumen ist der Bedarf an siedlungsinternen Freiräumen nicht so gross, da innert kurzer Zeit die angrenzenden Naherholungsräume erreicht werden können.

Die Landschaft wird in Zukunft verstärkt mit neuen Nutzungs- und Schutzbestrebungen konfrontiert sein. Das neue Gewässerschutzgesetz ermöglicht in den nächsten Jahren die Aufwertung verschiedener Fliessgewässer, und im Wald lassen sich mit der Zuteilung von Waldfunktionen vermehrt naturnahe Strukturen fördern. Eine grössere Bedeutung erhält auch der Hochwasserschutz.

Die regionale Initiative für die Einrichtung eines Naturerlebnisparks von nationaler Bedeutung um den Baldeggersee wurde durch Vorbehalte der zuständigen Bundesstellen gebremst.

Auf dem Lindenberg liegt eines der wenigen Eignungsgebiete für Windenergieanlagen im Mittelland, das ausreichend starke Windaufkommen aufweisen kann. Es sind bereits Planungen im Gang, auf dem Lindenberg verschiedene Windenergieanlagen zu positionieren.

4.3.2 Planungsanweisungen Natur und Landschaft

Allgemeine Planungsanweisungen

Die Landschaft ist eine der wichtigsten Trumpfkarten für den Wohn- und Arbeitsstandort Seetal, die Einschränkungen wie die Distanz zu den Agglomerationen oder zum übergeordneten Verkehrsnetz ausgleichen kann. Neben der Siedlungsbegrenzung und Innenverdichtung soll bei der zukünftigen Gemeindeentwicklung auch der Natur- und Landschaftsschutz eine hohe Bedeutung erhalten. Wertvolle naturnahe Flächen, Naturobjekte und Landschaftsräume werden geschützt und Aufwertungsmassnahmen unterstützt. In den landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten sollen naturnahe Vernetzungskorridore erhalten und aufgewertet werden. Die beiden Vernetzungsprojekte Lindenberg und Retschwil-Römerswil-Herlisberg bieten eine wertvolle Planungshilfe, die für die Landwirtschaft zu höheren Abgeltungsbeiträgen führt. Grössere Bedeutung soll auch der Landschaftsschutz erhalten. Vorgesehen ist, dass wertvolle Landschaftsräume durch einen präziser definierten Schutz von unerwünschten und unpassenden neuen Bauten, Anlagen und Einrichtungen verschont bleiben, oder dass diese zumindest landschaftsschonend integriert werden.



Abbildung 52: Naturnahe Fliessgewässer
als Vernetzungselement, Beispiel Bünz

Schwerpunkt Natur und Landschaft

Die Schwerpunkte Natur und Landschaft bezeichnen jene Gebiete, die auf Grund der Vielfalt an naturnahen Elementen (Hecken, Obstbäume, Feuchtgebiete oder Fliessgewässer) und einer vielfältigen Geländestruktur besondere landschaftliche und ökologische Qualitäten haben. Im Rahmen der Zonenplanrevision sind Schutz- oder spezielle Aufwertungsmassnahmen zu prüfen.

Für das Gebiet um den Baldeggersee sind, abgestimmt auf die bestehenden naturnahen Strukturen, im Rahmen der Zonenplanung oder allenfalls in einer angepassten Schutzverordnung sowohl ergänzende Massnahmen zum Schutz der Landschaft (z.B. keine weitere Intensivobstanlagen, Christbaumkulturen oder Reitsportanlagen in Seenähe) als auch griffigere Massnahmen für die Integration neuer standortgebundener Bauten und Anlagen zweckmässig.

Vernetzungskorridore (Erhalt und Aufwertung)

Vernetzungskorridore bilden ein Netz von wichtigen naturnahen Landschaftsstrukturen. Dazu gehören Hecken, Bachläufe, Waldränder und extensive Borde, die als Rückzugsräume für Fauna und Flora und als Korridore für die Vernetzung und Wanderung der Tiere dienen. Entlang dieser Korridore sind schwerpunktmässig ökologische Ausgleichsflächen anzulegen (Vernetzungsprojekt). Vorgesehene Bauten und Anlagen sind mit den Bedürfnissen von Fauna und Flora abzustimmen (z.B. durch die Sicherstellung von Durchlässen für die Tierwelt), und im Rahmen der Zonenplanrevision sind Schutzmassnahmen zu prüfen (Freihaltung für Gewässerrenaturierung, Schutzobjekte o.a.).

Schwerpunkt Erholung

Mit der regionalen Initiative "Seetal Wohntal" und "Auftanken im Seetal" erhalten die Erholungsangebote im Raum Hitzkirch eine wichtige Bedeutung. Vorgesehen ist, in der Gemeinde Hitzkirch – insbesondere in den bekannten und beliebten Naherholungsräumen zwischen Hitzkirch und Gelfingen, auf der Müswanger Allmend und den angrenzenden Wäldern sowie um den Baldeggersee – die Erholungsnutzung zu fördern. Der Grünkorridor zwischen Hitzkirch und Gelfingen soll erhalten bleiben. Im Rahmen der Zonenplanrevision soll geprüft werden, ob im Umfeld des Schlosses Heidegg neue Nutzungszonen notwendig sind, um eine massvolle Erweiterung des Naherholungs- und Kulturangebotes zu ermöglichen. Damit die Müswanger Allmend weiterhin als Schwerpunkt der Erholungsnutzung erhalten bleibt, sind landwirtschaftliche und ökologische Anliegen (Vernetzungsprojekt Lindenberg) sowie die Bestrebungen für den Bau eines Windparks abzustimmen.

Der Zugang zum See und das Naturerlebnis sollen um den Baldeggersee einen höheren Stellenwert erhalten. Um dies zu erreichen, muss die Badi Gelfingen den neuen Bedürfnissen angepasst und erweitert werden. Die innerhalb der Planung eines Naturerlebnisparks von nationaler Bedeutung um den Baldeggersee entworfenen Ideen für ein Naturschutzzentrum, einen Naturerlebnispfad und Naturbeobachtungsstationen werden weiter entwickelt, und auch ein durchgehender, attraktiver Seerundweg abseits von Strassen wird als längerfristiges Ziel weiterverfolgt. Für den Ausbau der Badi und neue Erholungseinrichtungen, aber auch für den verstärkten Landschaftsschutz ist voraussichtlich eine Anpassung der bestehenden Schutzverordnung Baldegger- und Hallwilersee notwendig.



Abbildung 53: Luftbild Gelfingen mit bestehender Badeanlage

Neue Erholungsanlagen sollen möglichst konzentriert und an den dafür geeigneten und mit der Land- und Forstwirtschaft abgestimmten Standorten entstehen. Insbesondere im Seeuferbereich ist dazu eine breite Interessenabwägung mit den Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes notwendig.

In Mosen ist mit dem Campingplatz und der Badi bereits ein breites Angebot für die Erholung vorhanden. Ein weiterer flächenmässiger Ausbau ist aufgrund der bestehenden Einschränkungen (Schutzverordnung) nicht möglich.

Die Schwerpunkte Erholung bezeichnen jene Gebiete, in denen der Ausbau der Naherholungsnutzung schwerpunktmässig stattfinden soll. Ausserhalb dieser Gebiete soll ein Ausbau nur bei zwingend standortgebundenen Bauten und Anlagen möglich sein. Da die Schwerpunkte Erholung in den meisten Fällen gleichermassen wertvolle Landschaftsräume sind, ist eine sorgfältige Abstimmung mit Natur, Landschaft und Landwirtschaft notwendig.



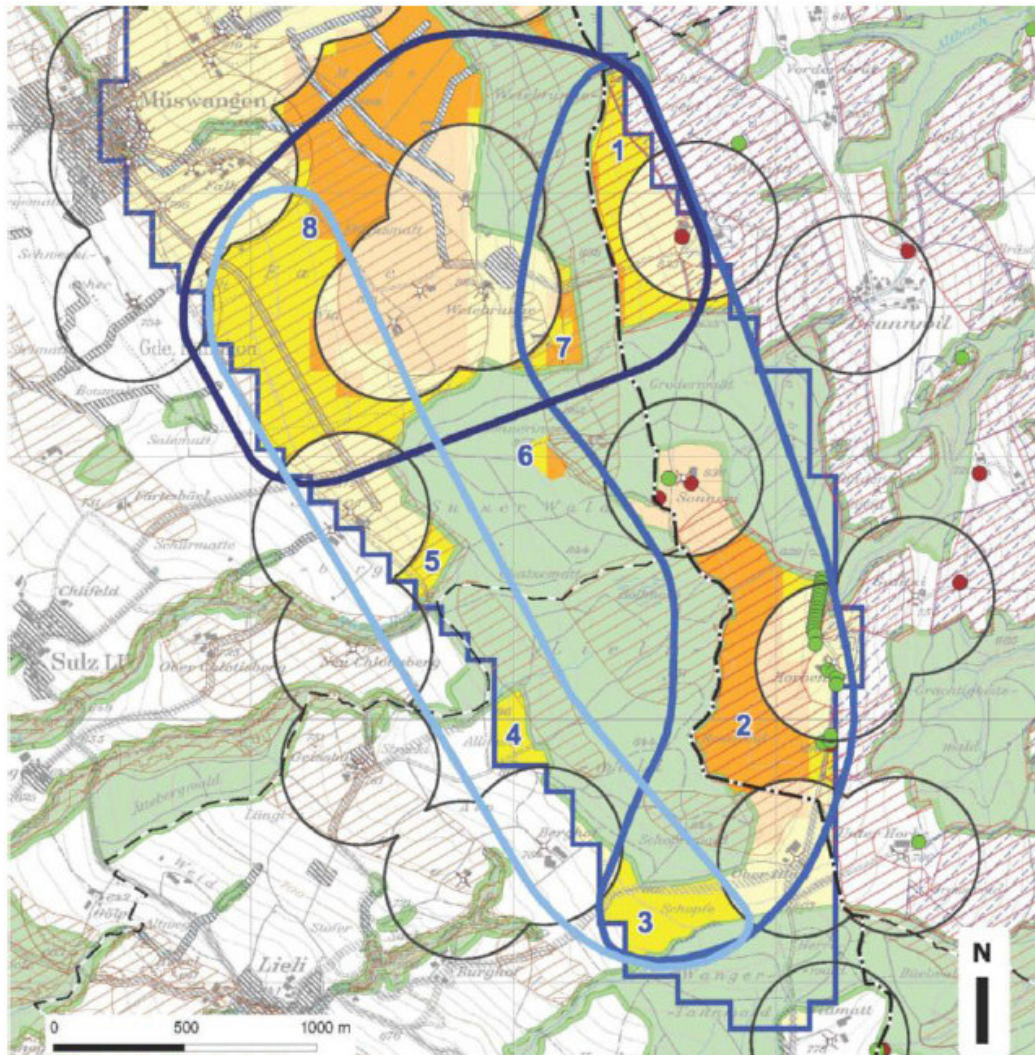
Abbildung 54: Natur- und Erholungskonzept Baldeggersee

Schwerpunkt Windenergie

Windenergieanlagen sind nur an geeigneten Standorten möglich, wo genügend Wind vorhanden ist und raumplanerische Rahmenbedingungen erfüllt sind (Abstand zu Wohnbauten und Wald, bestehende Erschliessung, Berücksichtigung Vogelwelt etc.). Auf der Müswanger Allmend als möglichem Standort kommen weitere Einschränkungen für die Realisierung eines Windparks hinzu (Modellflugplatz, Vernetzungsplanung). Zurzeit ist kantonsübergreifend und auf Stufe Region das Konzept "Windkraftanlagen Lindenberg" in Arbeit, das die verschiedenen Standorte für mögliche Windenergieanlagen prüft. Auf

der Basis dieser Planung werden im Siedlungsleitbild jene Standorte bezeichnet, die sich aus Sicht der Gemeinde am ehesten für die Realisation von Windenergieanlagen eignen.

Wie stark Windkraftanlagen die Landschafts- und Erholungsqualität beeinträchtigen, wird je nach Person sehr unterschiedlich beurteilt. Hier stellt sich eine Grundsatzfrage für die Bevölkerung, die im Rahmen der Gesamtrevision der Zonenplanung bei der Festlegung von Spezialzonen für Windkraftanlagen Stellung nehmen wird.



Drei Räume für Windpärke auf dem Lindenberg

-  Lindenberg Ost
-  Lindenberg West
-  Müswanger Allmend / Weiebrunne

Abbildung 55:
Standorte für Windkraftanlagen gemäss regionalem Konzept

4.4 Verkehr, Erschliessung und Verträglichkeit

4.4.1 Analyse

Radwegnetz

Die Gemeinde Hitzkirch wird in Nord-Südrichtung durch die kantonale Radroute Nr. 56 durchquert, die sich von Mosen kommend in Richensee aufteilt. Der eine Ast führt als Nr. 56 über Retschwil, ein weiterer Ast als Nr. 84 über Hitzkirch nach Gelfingen, von wo er sich nach Hochdorf oder über den Lindenberg (Sulz) weiterzieht. Neben diesem für den Freizeit- und regionalen Radverkehr wichtigen Netz bestehen lokale Beziehungen wie jene von Müswangen und Hämikon nach Hitzkirch oder von Sulz nach Hämikon, die insbesondere für den Schulverkehr wichtig sind. Das Radwegnetz wird grösstenteils abseits der Hauptverkehrsstrassen geführt. Eine Ausnahme bildet die Beziehung Gelfingen – Sulz, die aber einen geringen durchschnittlichen täglichen Verkehr aufweist (1'250 Fhz.). Aufgrund der direkten Linienführung stellen die Hauptverkehrsstrassen dennoch wichtige Verbindungsachsen für den Radverkehr dar.

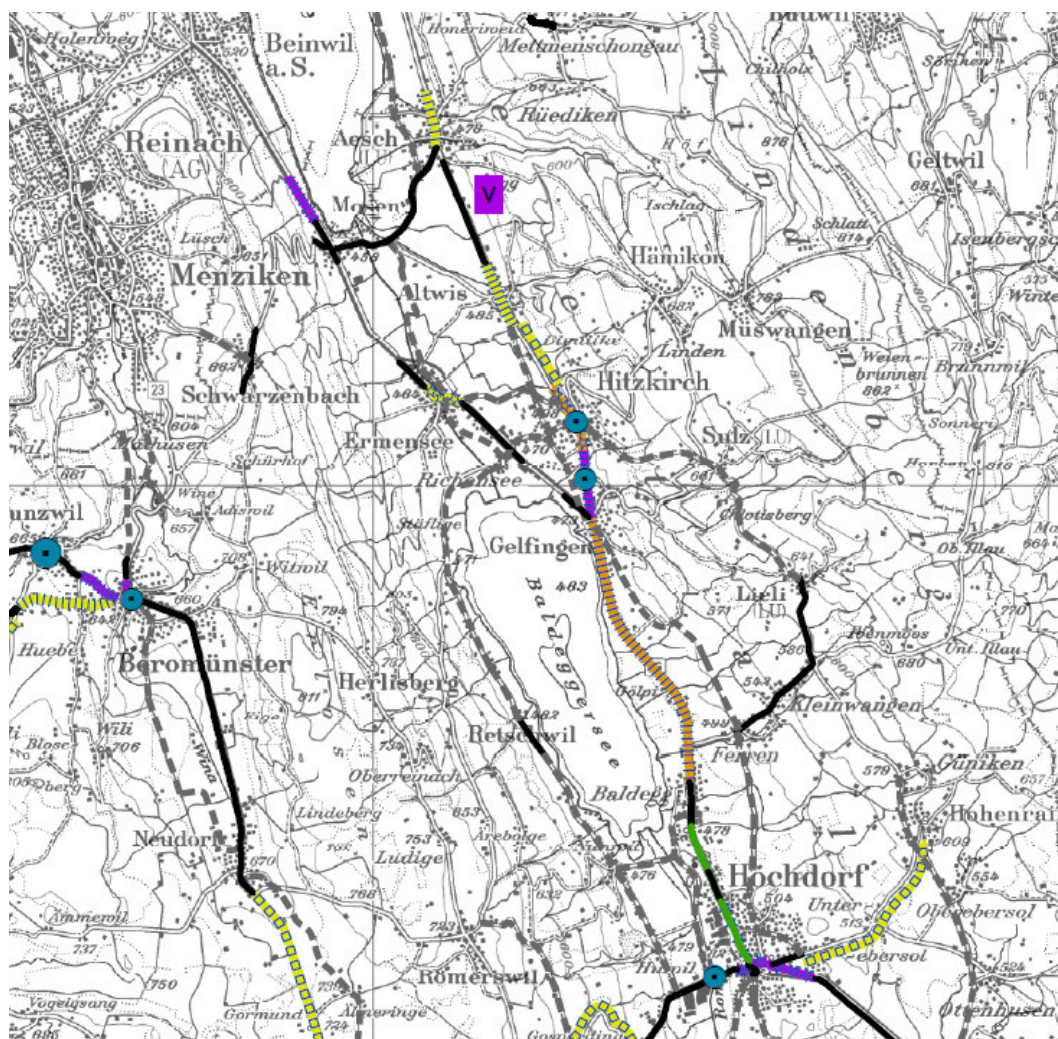


Abbildung 56: Ausschnitt Radroutenkonzept Kanton Luzern

Legende

bestehende Anlage keine Massnahme nötig	bestehende Anlage Verbesserung	neue Anlage	
			Radverkehrsanlage oder Angebot auf schwach befahrenen Kantonsstrassen (DTV < 2'500 Mfz. / Tag und signalisierte Höchstgeschwindigkeit ≤ 60 km/h)
			Realisierung nach 1. Juni 2009
			Angebot auf schwach befahrenen Strassen und Wegen (soweit gemäss Wunschlinienplan ein Bedürfnis vorhanden ist)
			Radweg
			Radstreifen
			Verkehrsberuhigung
			Art der Massnahme noch offen
			Massnahmen auf unfallträchtigen Knoten
			Massnahmen auf unfallträchtigen Abschnitten
			1. Priorität
			2. Priorität
			3. Priorität

Abbildung 57: Legende Radroutennetz

Im Gemeindegebiet von Hitzkirch sind auf den kantonalen Nord-Südverbindungen Massnahmen für den Radverkehr geplant (vgl. Abbildung 56). Auf der Luzernerstrasse nördlich von Mosen sind noch nicht definierte Massnahmen mit hoher Priorität vorgesehen. Im Ortsteil Hitzkirch bestehen auf der Luzernerstrasse zwei Knotenräume (Bahnhofstrasse, Burgweg), die sicherer gestaltet werden sollen. Weiter sind im Kernabschnitt längerfristig verkehrsberuhigende Massnahmen angedacht. Zwischen den Ortsteilen Hitzkirch und Gelfingen sollen noch nicht definierte Radverkehrsmassnahmen umgesetzt werden, die hohe Priorität geniessen. Nördlich von Hitzkirch ist auf der Aargauerstrasse ein Radweg mit mittlerer Priorität geplant. Zwischen Gelfingen und Hochdorf sind längerfristig Massnahmen für den Radverkehr auf der Luzernerstrasse angedacht, die aber noch nicht klar definiert sind.

Fusswegnetz

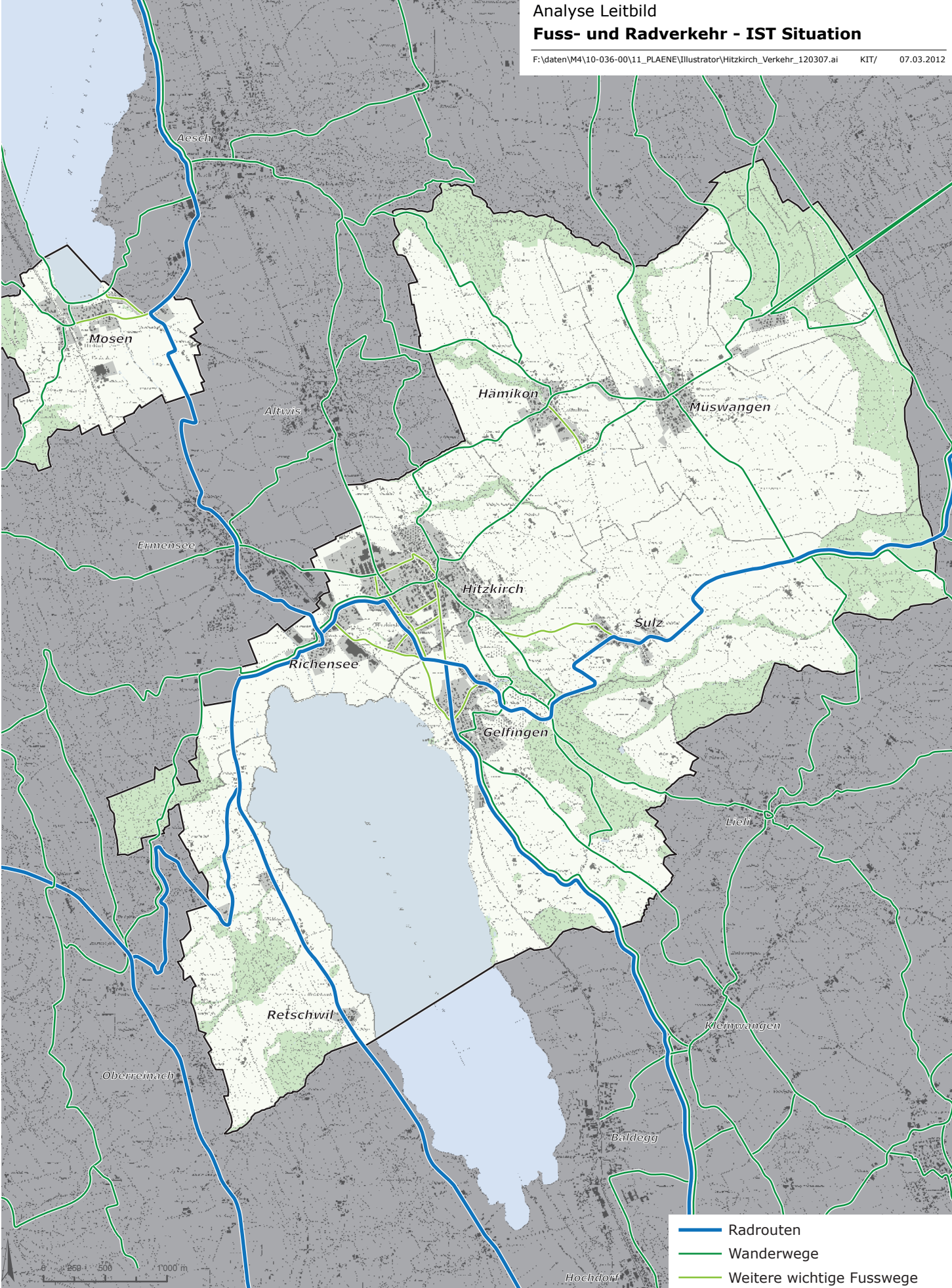
Die Verbindung der einzelnen Ortsteile wird grösstenteils durch das Wanderwegnetz abgedeckt. Vor allem in den historischen Ortskernen der einzelnen Ortsteile besteht ein engmaschiges Wegenetz. In den neueren Wohnquartieren, vor allem an den Hanglagen, ist das Fusswegnetz weitmaschiger. Wichtige Netzteile bilden zudem die Quartierstrassen und im Siedlungsgebiet die Hauptstrassen.



*Abbildung 58:
Fussweg in Gelfingen*



*Abbildung 59:
Wanderweg beim Schloss Heidegg*



Verbindungsstrassen

Als regionale Hauptverbindung führt die Seetalstrasse von Luzern Richtung Lenzburg und verbindet die Ortsteile Gelfingen, Richensee und Mosen. Sie weist einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 3'300 Fahrzeugen auf. In Gelfingen zweigt die kantonale Hitzkircher-/Luzerner-/Aargauerstrasse ab und führt über das Zentrum Hitzkirch nach Aesch. Sie ist mit einem DTV von ca. 5'500 Fahrzeugen trotz ihrem untergeordneten Stellenwert stärker belastet als die Luzernerstrasse.

Als Ost-West-Verbindung führt die Lindenbergstrasse von Muri über den Lindenberg nach Hitzkirch und verbindet dabei die Ortsteile Müswangen und Hämikon mit dem Zentrum von Hitzkirch. Eine weitere Ost-West-Verbindung führt von Aesch über Mosen nach Schwarzenbach.

Als wichtige kommunale Ortsverbindung führt die Bahnhofstrasse vom Zentrum Hitzkirch zum Bahnhof Richensee. Weitere wichtige Ortsverbindungsstrassen sind die Retschwiler-/Wolfetschwilerstrasse von Richensee nach Retschwil und die Hämikerstrasse von Sulz nach Hämikon.

Die kantonalen wie kommunalen Verbindungsstrassen sind entsprechend ihrer Funktion verkehrsorientiert gestaltet. In den verschiedenen Ortskernen bilden sie aber neben ihrer verkehrlichen Nutzung wichtige öffentliche Räume, die durch publikumsorientierte Gebäudenutzungen und öffentliche Freiflächen gesäumt werden. Im Siedlungsgebiet weisen sie zudem wichtige Längsbeziehungen für den Fussverkehr auf.

Die Gemeinde Hitzkirch ist nicht unmittelbar an das nationale Strassennetz angeschlossen (vgl. Abbildung 60). Die nächsten Autobahnanschlüsse liegen 15 bis 30 Minuten entfernt. Es sind dies Lenzburg (A1), Rothenburg, Sempach und Sursee (A2) sowie Buchrain, Root, Cham und Affoltern a. A. (A4). Die meisten Anschlüsse sind über gut ausgebildete Hauptverkehrsstrassen zu erreichen. Der nächstgelegene Autobahnanschluss in Sempach ist nur über die untergeordnete Ortsverbindungsstrasse Richensee-Römerswil direkt mit Hitzkirch verbunden.

metron

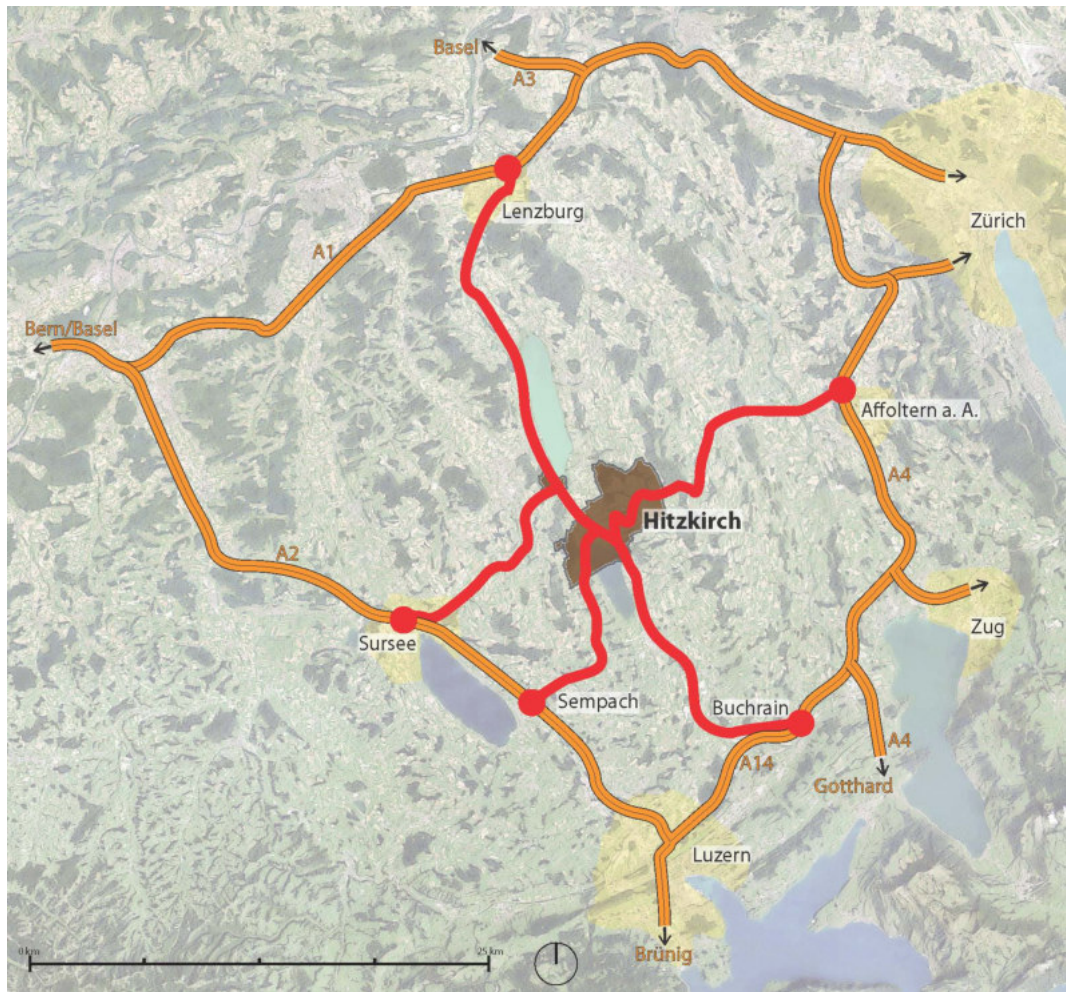
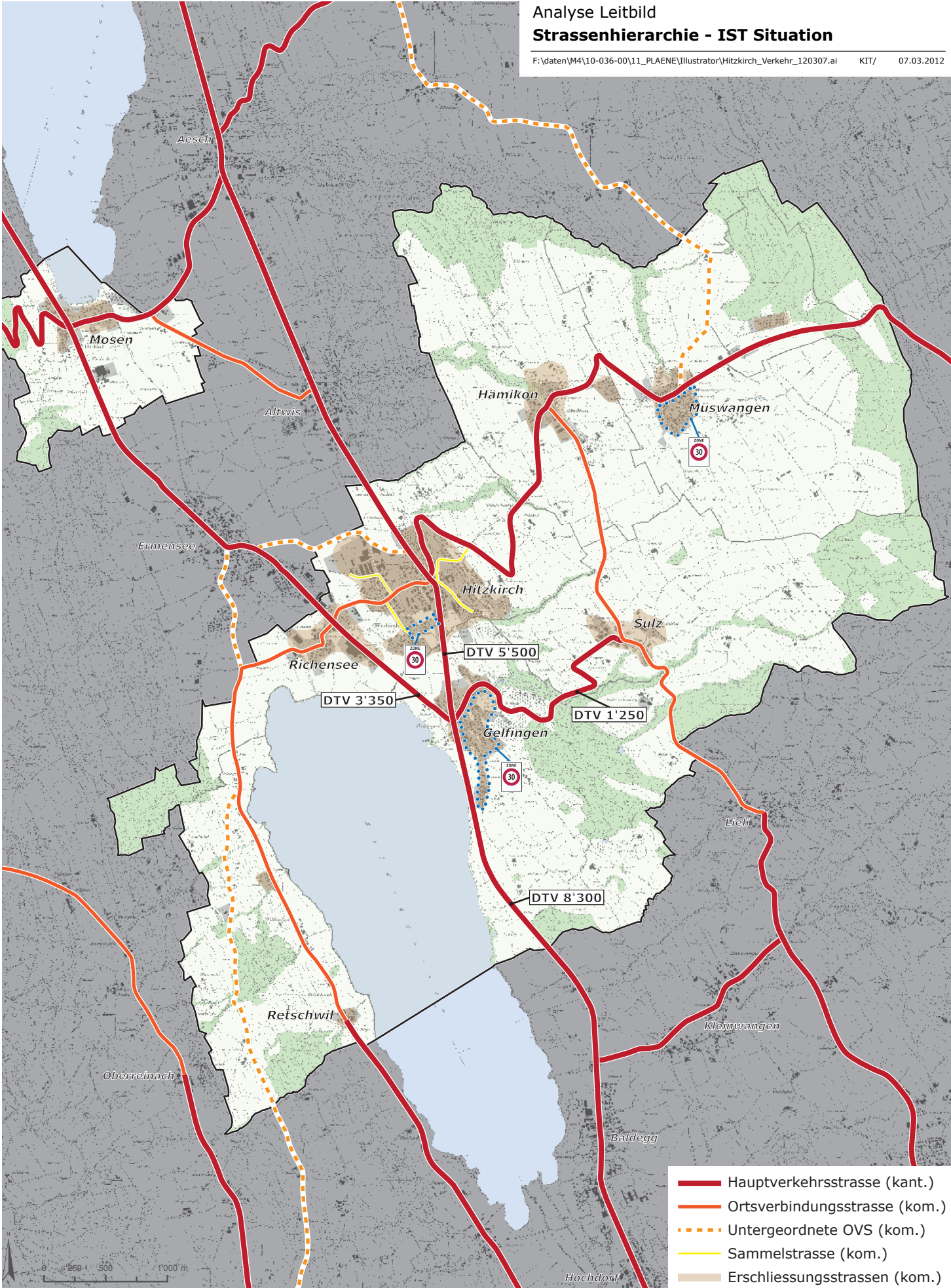


Abbildung 60: Hitzkirch im Autobahnnetz der Schweiz



- Hauptverkehrsstrasse (kant.)
- Ortsverbindungsstrasse (kom.)
- - - - - Untergeordnete OVS (kom.)
- Sammelstrasse (kom.)
- Erschliessungsstrassen (kom.)

Sammel- und Erschliessungsstrassen

Die meisten Strassen in Hitzkirch dienen der Quartierserschliessung und sind als Erschliessungsstrassen klassiert und gestaltet. Im Zentrum von Hitzkirch sammeln die Industrie-, die Alte Land- und die Seminarstrasse sowie die Altgass den Verkehr mehrerer Erschliessungsstrassen. Sie sind dementsprechend als Sammelstrassen klassiert und teilweise auch ausgebaut.



*Abbildung 61:
Rugghofstrasse in Hitzkirch als neue
Erschliessungsstrasse*



*Abbildung 62:
Industriestrasse in Hitzkirch als Sammelstrasse*

Verkehrsberuhigung und Tempo 30

Einzelne Erschliessungsstrassen in verschiedenen Ortsteilen sind als Tempo-30-Zonen gestaltet und signalisiert. Dazu zählen grosse Teile des südlichen Siedlungsgebiets von Müswangen, das Gebiet um die Wassergasse in Gelfingen und Teile der Seilerstrasse in Hitzkirch. Viele Strassen und Gassen erlauben aufgrund ihrer Dimensionierung keine höheren gefahrenen Geschwindigkeiten als 30 km/h.



*Abbildung 63:
Tempo-30-Zone Seilerstrasse in Hitzkirch*



*Abbildung 64:
Tempo-30-Zone Wassergasse in Gelfingen*

Parkierung

Grössere öffentliche oder halböffentliche Parkierungsmöglichkeiten beschränken sich auf das Zentrum Hitzkirch, wo entlang der Luzernerstrasse ein grösserer Parkplatz liegt, oder auf die Bahnhofstrasse, wo in Zukunft eine Tiefgarage für Coop-Kunden zur Verfügung stehen wird. An den Bahnstationen Richensee und Mosen steht eine Park & Ride-Angebot zur Verfügung.

Die private Parkierung wird auf den eigenen Grundstücken abgewickelt. Öffentliche Parkfelder auf Quartierstrassen werden keine angeboten.

Für den Radverkehr steht an den Bahnstationen und bei den Schulhäusern ein grösseres Angebot zur Verfügung.



Abbildung 65:
Park & Ride und Radstellplätze, Bahnhof Hitzkirch

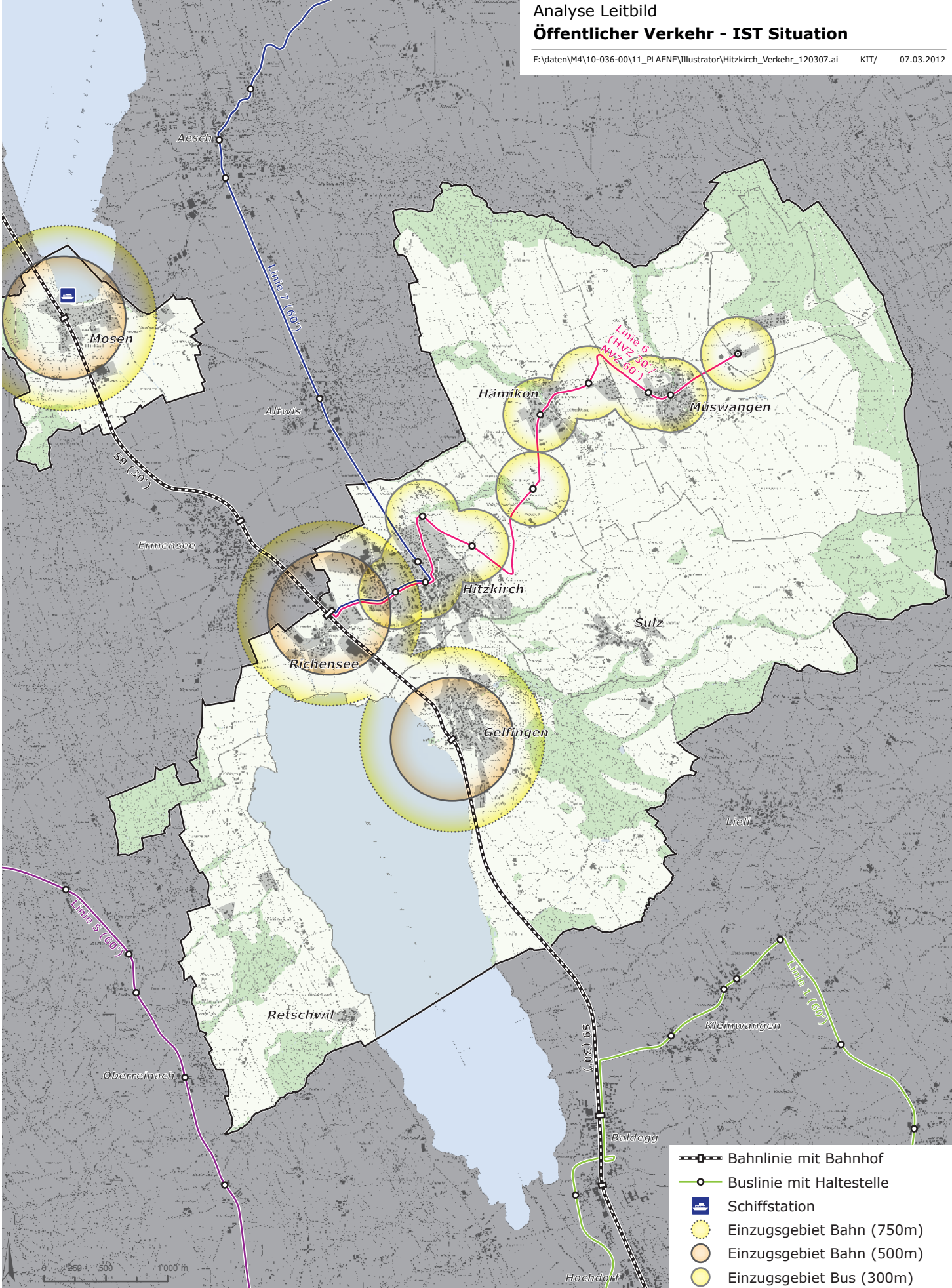


Abbildung 66:
Parkplatz entlang der Luzernerstrasse

Öffentlicher Verkehr

Die Ortsteile Mosen, Richensee und Gelfingen liegen an der Bahnlinie Lenzburg-Luzern und werden durch die S9 in einem Halbstundentakt erschlossen. Durch das Kursintervall ergeben sich für die Bahnhaltstellen eine Haltestellenkategorie IV (nach den öV-Güteklassen der VSS). Die drei Ortsteile weisen fast vollumfänglich die ÖV-Gütekategorie C auf, einzelne Bereiche die Klasse D. Die Haltestelle Richensee gewährleistet, dass auch das südwestliche Gebiet des Ortsteils Hitzkirch durch die S-Bahn erschlossen ist.

Neben der S-Bahn erschliessen zwei Buslinien das Gemeindegebiet von Hitzkirch. Die regionale Linie 7 verkehrt von der Bahnstation Richensee über das Zentrum Hitzkirch im Stundentakt nach Schongau. Als lokale Buslinie führt die Linie 6 von der Bahnstation Richensee über das Zentrum Hitzkirch, Hämikon und Müswangen nach Hämikon Berg. Die Buslinie weist in den Nebenzeiten einen 60'-Takt und in den Hauptzeiten einen 30'-Takt auf. Die Buslinie, die bis zum Fahrplanwechsel 2011 Sulz erschloss, wurde wegen geringer Fahrgastzahlen eingestellt.



- Bahnlinie mit Bahnhof
- Buslinie mit Haltestelle
- Schiffstation
- Einzugsgebiet Bahn (750m)
- Einzugsgebiet Bahn (500m)
- Einzugsgebiet Bus (300m)



Auf Grund der verschiedenen S-Bahnhaltestellen weist Hitzkirch in grossen Teilen eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auf. Die Zentren von Hitzkirch, Hämikon und Müswangen werden durch Busse erschlossen. Die Ortsteile Sulz, Retschwil und die Siedlungsbereiche am südöstlichen Rand des Zentrums Hitzkirch sind nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Von Mosen, Gelfingen und Sulz aus ist das Zentrum von Hitzkirch mit dem öffentlichen Verkehr nicht direkt erreichbar.



Abbildung 67:
S9 unterwegs in Mosen



Abbildung 68:
Bahnstation Hitzkirch

Unfälle

Die Unfallauswertung bezieht sich auf den Zeitraum vom 1.1.2009 – 31.12.2010. Unfälle fanden gleichmässig über das ganze Siedlungsgebiet verteilt statt. Eine stärkere Konzentration an bestimmten Stellen konnte nicht festgestellt werden. Tendenziell finden Unfälle aber eher bei Kreuzungen statt.

Konflikte

- Einzelne Hauptstrassen sind für das Radwegnetz relevant, weisen aber keine entsprechende Infrastruktur auf.
- In neueren Wohnquartieren, meist in Hanglage, ist das Fusswegnetz sehr weitmaschig und weist Netzlücken auf.
- Einzelne Ortsteile sind nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.
- Die Hauptstrassen im Siedlungsgebiet sind stark verkehrsorientiert gestaltet und oft unattraktiv als Begegnungsort, Gebäudevorzone oder Wegbeziehung des Rad- und Fussverkehrs.
- Einzelne Hauptstrassen weisen unsichere Querungsstellen für den Fussverkehr auf.
- Der nächstgelegene Autobahnanschluss in Sempach führt über die schlecht ausgebaute Ortsverbindungsstrasse Richensee-Römerswil.

Potenziale

- Hitzkirch verfügt über attraktive Kernbereiche in den verschiedenen Ortsteilen, die eine gute Grundlage für eine Strassenraumgestaltung bilden.
- Das Fusswegnetz in den Kernbereichen ist dicht und erlaubt direkte Wegbeziehungen und eine gute Anbindung an die angrenzenden Quartiere.
- Mit den drei S-Bahnhaltestellen verfügt Hitzkirch über eine gute Voraussetzung für eine ÖV-orientierte Siedlungsentwicklung.
- Das übergeordnete Strassennetz in Hitzkirch ist relativ dicht und erlaubt eine flexible Verkehrsführung, was für die längerfristige Siedlungsentwicklung relevant ist.

4.4.2 Planungsanweisungen

Die Konzeptinhalte ergeben sich aus der vorgängigen Analyse und den Anforderungen und Bedürfnisse der Gemeinde. Nachfolgend werden die im SLB aufgeführten Inhalte einzeln erläutert.

Querungsstellen für Fussgänger auf Hauptverkehrsstrassen

Einzelne Querungsstellen auf der Seetal-, Aargauer-, Bahnhof-, Hitzkircher- und der Lindenbergrasse sind unübersichtlich und verfügen über keine Schutzmassnahmen für querende Fussgänger. Die Querungssicherheit soll an diesen Stellen verbessert werden.

Es bieten sich Massnahmen wie Schutzinseln, horizontale Versätze und sichere Wartebereiche an, die abhängig von den örtlichen Gegebenheiten gestaltet werden sollen. Die Umsetzung kann über separate Projekte erfolgen. Es bestehen keine Abhängigkeiten.



Abbildung 69: Beispiel Querungsstelle, Stadt Aarau

Ergänzung Rad- und Fusswegnetz

Im Dreieck Hitzkirch-Gelfingen-Richensee sowie entlang des Aabachs bestehen Netzlücken im Rad- und Fusswegnetz. Diese sollen durch neue Wegverbindungen geschlossen werden.

In Gebieten, in denen eine Siedlungsentwicklung stattfindet, soll das Wegenetz verdichtet werden. Entwicklungsgebiete liegen im Süden von Mosen, im Ortsteil Richensee, im Westen und Osten des Ortsteils Hitzkirch und in Gelfingen.

Das Rad- und Fusswegnetz soll in einem ersten Schritt im Richtplan und in den Bebauungs- und Gestaltungsplänen festgesetzt werden. Bei der Umsetzung ist auf eine angemessene Grosszügigkeit der Wege zu achten. Die Wegführung ist mit der angrenzenden Siedlungsentwicklung abzustimmen.

Im Weiteren wird auf das Mehrjahresprogramm des Kantons Luzern hingewiesen, das auch Radwegprojekte enthält.

Verkehrsberuhigte Zonen

Die Sicherheit und Lebensqualität insbesondere in Wohnquartieren soll erhöht werden. Um dies zu erreichen, ist die gefahrene Geschwindigkeit tief zu halten und die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmenden zu erhöhen. Dazu sind verkehrsberuhigte Zonen auf Erschliessungsstrassen und Sammelstrassen in sämtlichen Wohnquartieren Hitzkirchs geplant.

Als Massnahmen eignen sich einzelne Beruhigungselemente an relevanten Stellen wie auch grössere Eingriffe in die Strassenraumgestaltung. Weiter bieten sich betriebliche Massnahmen an, die Fussgänger stärker bevorzugen, etwa Tempo-30-Zonen und Begegnungszonen. Die Art der einzelnen Massnahmen ist abhängig von den örtlichen Gegebenheiten. In einem ersten Schritt soll ein Gesamtkonzept zur Verkehrsberuhigung entstehen. Anschliessend könnten für einzelne Quartiere separate Planungen ausgearbeitet werden.



*Abbildung 70:
Betriebliche Massnahmen:
Tempo 30 in Hitzkirch*



*Abbildung 71:
Gestalterische Massnahmen:
Einengungen mit Baum in Uster*

Verträgliche Gestaltung der Strassenräume

Die Attraktivität wie auch die Verkehrssicherheit auf Hauptstrassen im Siedlungsgebiet soll erhöht werden, da diese Räume neben ihrer Funktion für den motorisierten Verkehr Begegnungsorte für die angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen sind. Die Hauptstrassen von Gelfingen, Richensee, Hitzkirch, Sulz, Müswangen, Hämikon und Mosen sollen daher mittel- bis längerfristig aufgewertet und siedlungsorientierter gestaltet werden sowie eine gute Koexistenz der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden ermöglichen.



Abbildung 72:
Umgestaltete Ortsdurchfahrt in Döttigen



Abbildung 73:
Umgestaltete Ortsdurchfahrt in Herzogenbuchsee

Bei der Umsetzung sollen die Vorzonen der Gebäude sowie die Gehbereiche attraktiver gestaltet, die Querungssicherheit für Fussgänger erhöht, das Parkierungsangebot bei den Geschäften optimiert und die Attraktivität für den Radverkehr erhöht werden. Weiter ist der Möblierung und Beleuchtung der Räume Rechnung zu tragen und eine Abstimmung auf die angrenzende Bebauung zu erreichen. Um Synergien zu nutzen und Kosten zu senken soll die Umsetzung im Zuge von Sanierungsarbeiten oder angrenzenden Bauprojekten erfolgen.

Vorgesehene verkehrliche Anbindung der Siedlungserweiterungen

Um die Siedlungserweiterungen zu erschliessen ist eine verkehrliche Anbindung an das Strassen- und Wegenetz erforderlich. Diese geschieht über Hauszufahrten, Zufahrtsstrassen und -wege sowie Erschliessungsstrassen bei grösseren Flächen. In der Regel werden die Gebiete an das bestehende Erschliessungs- oder Sammelstrassennetz angeschlossen. Ein direkter Anschluss an das kantonale Netz erfolgt nur, wenn Sammel- oder Erschliessungsstrassen neu projektiert werden oder keine anderen Alternativen zur Gebietserschliessung bestehen.

Die Lage der Erschliessung wird im SLB nur andeutungsweise dargestellt. Sie ist in nachfolgenden Planungsschritten zu sichern (Bbauungs-/Gestaltungspläne) und mit der Gebietsbebauung und der Strassennetzentwicklung abzustimmen. Im Fall von Kantonsstrassen ist eine Abstimmung mit den kantonalen Fachstellen nötig.

Optimierung Langsamverkehrsverbindungen

Hauptstrassen stellen für den Rad- und Fussverkehr oft wichtige und direkte Netzkomponenten dar. Da sie zwischen den unterschiedlichen Ortsteilen meist über keine entsprechende Infrastruktur verfügen, sollen sie optimiert werden. Zu den Hauptstrassen, die für den Fuss- und Radverkehr als Verbindung wichtig sind, zählen die Seetaler-, die Luzerner- und die Hämikerstrasse.

Die Hauptstrassen sollen in den besagten Abschnitten durch Rad- und Fusswege (Seetal-, Luzernerstrasse) ergänzt werden. Sind sie nur für den Radverkehr relevant und nicht zu stark befahren (Hämikerstrasse), bieten sich auch Markierungsmassnahmen wie Radstreifen auf der Fahrbahn an. Die Projekte können unabhängig projiziert und umgesetzt werden.

Eingangspforte Ortseingang

Unabhängig von der örtlichen Situation sind die übergeordneten Strassenräume oft gleichmässig dimensioniert und gestaltet. Die unterschiedlichen örtlichen Anforderungen sind daher für die Verkehrsteilnehmenden meist schlecht erkennbar. Die Siedlungseingänge des übergeordneten Strassennetzes sollen daher klar erkennbar gemacht werden. Dadurch kann die gefahrene Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs gesenkt und die Aufmerksamkeit der Lenkenden erhöht werden, wobei die Verkehrssicherheit verbessert und die Lärmemissionen gesenkt werden können. Massnahmen sind primär bei stärker belasteten Hauptstrassen vorgesehen.

Zur Gestaltung der Ortseingänge bieten sich Eingangspforten an. Dazu sind unterschiedliche Massnahmen wie Verschwenkungen der Fahrbahn, Schutzinseln bei Wegquerungen, Baumbepflanzungen am Strassenrand, prägnante Gebäude usw. möglich. Die genauen Massnahmen sind bei jeder Stelle separat zu prüfen, da diese unterschiedliche Anforderungen und Aufwendungen aufweisen. Die einzelnen Massnahmen können unabhängig projiziert und umgesetzt werden.



*Abbildung 74:
Eingangspforte in Oberhittnau*



*Abbildung 75:
Gestaltungsidee für ein Baumtor in Hildisrieden*

Park & Ride

Hitzkirch verfügt mit den drei Bahnstationen Mosen, Richensee und Gelfingen und mit einer S-Bahn im 30'-Takt über gute Voraussetzungen für Park & Ride. In Mosen und Richensee bestehen schon Anlagen, die je nach Situation voll ausgelastet sind. Damit keine weiten Fahrten zwischen Quelle und Parkplatz zurückgelegt werden müssen, soll in Gelfingen ebenfalls eine Anlage erstellt werden. Diese könnte in Kombination mit der Badeanstalt betrieben werden.



Abbildung 76: Park & Ride-Anlage Bahnhof Richensee

Eine zusätzliche Park & Ride-Anlage bei der Bahnstation Gelfingen soll vertieft geprüft werden. Dabei sind Synergien mit der Parkierung für die Badeanstalt zu berücksichtigen.

Schräglift

Das Siedlungsgebiet des Ortsteils Hitzkirch hat sich westlich hangwärts ausgedehnt. Die wenigen Fussverbindungen sind sehr steil, zudem ist in diesem Gebiet mit einer weiteren Siedlungsentwicklung zu rechnen. Die Verbindung ins Ortszentrum soll daher mit einem Schräglift verbessert werden, der von der Pfarrkirche Richtung Schöneegg mit ein bis zwei Zwischenstopps verkehrt.

Für einen Schräglift ist in einem ersten Schritt die Machbarkeit zu prüfen und – bei einem positiven Ergebnis – ein Trasse zu sichern. Dabei muss die Erschliessung der Haltestellen berücksichtigt werden. Der Schräglift soll Platz für vier bis sechs Personen bieten und sich mit Knopfdruck bedienen lassen.



Abbildung 77:
Schräglift in Stein am Rhein



Abbildung 78:
Schräglift auf der Bettmeralp

Trasseesicherung

Zur Erschliessung des Arbeitsplatzgebiets von Hitzkirch und zur Entlastung des dortigen Ortszentrums soll längerfristig eine neue Erschliessungs-/Entlastungsstrasse gebaut werden.

Die Positionierung der Strasse erfolgt in Abstimmung mit der dortigen Siedlungsentwicklung und der Gemeinde Ermensee. Da es sich um ein längerfristiges Projekt handelt, soll in einem ersten Schritt eine Trasseesicherung erreicht werden. Dazu ist die optionale Linienführung festzulegen, wozu erste Konzeptansätze für die angrenzenden Areale nötig sind.

Rückbau Strasse

In Kombination mit der neuen Strassenführung wird der westliche Abschnitt der Ermensee-strasse nur noch zur Erschliessung der angrenzenden Grundstücke benötigt und soll keinen Durchgangsverkehr mehr aufweisen. Sie bildet aber weiterhin eine wichtige Verbindung für den Rad- und den Fussverkehr.

Die Strasse soll ab der Höhe der Skateanlage für den motorisierten Verkehr gesperrt werden. Je nach Konzept auf den angrenzenden Grundstücken könnte sie zwischen der Skateanlage und der Industriestrasse zurückgebaut und auf einen Rad-/Fussweg reduziert werden. Die Umsetzung steht in Abhängigkeit zur neuen Strassenführung und ist erst nach deren Bau zu realisieren.

4.5 Karte zum Siedlungsleitbild

Die Karte im Massstab 1: 7'500 ist ein integrierender Bestandteil des kommunalen Siedlungsleitbilds und verortet die Planungsanweisungen. Sie liegt diesem Bericht bei.

metron

5 Beilagen

5.1 Rechtskräftiger Bauzonenplan und Altersverteilung pro Quartier

Hitzkirch - Altersverteilung pro Quartier

Architektur | Raumentwicklung | Verkehr | Landschaft | Umwelt

metron

Datum: 23.03.2012 | Massstab 1:10'000 | Stand Dez. 2011

Datenquellen:

- Einwohnerregister (2011)
- Quartier gemäss Bauzonenplan und Überbauungsstand (2011)

Grundnutzung

Wohnzone

- Wohnzone 1a/b
- Wohnzone 2a/b
- Wohnzone 3a
- Wohnzone 4a
- Wohnzone Spezial a

Kernzone

- Kernzone Aa/Ab
- Kernzone Ba/Bb

Wohn- und Arbeitszone

- Wohn und Arbeitszone 2a
- Wohn und Arbeitszone 3a/3b

Arbeitszone

- Arbeitszone IIIa
- Arbeitszone IVa

Zone für öffentliche Zwecke

- Zone für öffentliche Zwecke

Zone für Sport- und Freizeitanlagen

- Zone für Sport und Freizeit

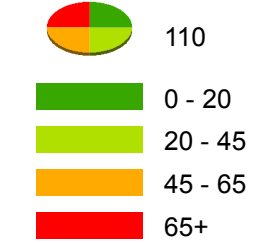
Grünzone

- Grünzone a

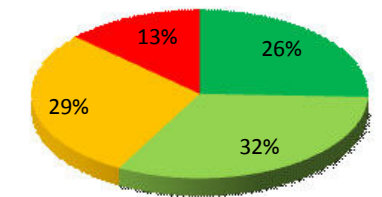
Sonderbauzone

- Sonderbauzone a/b

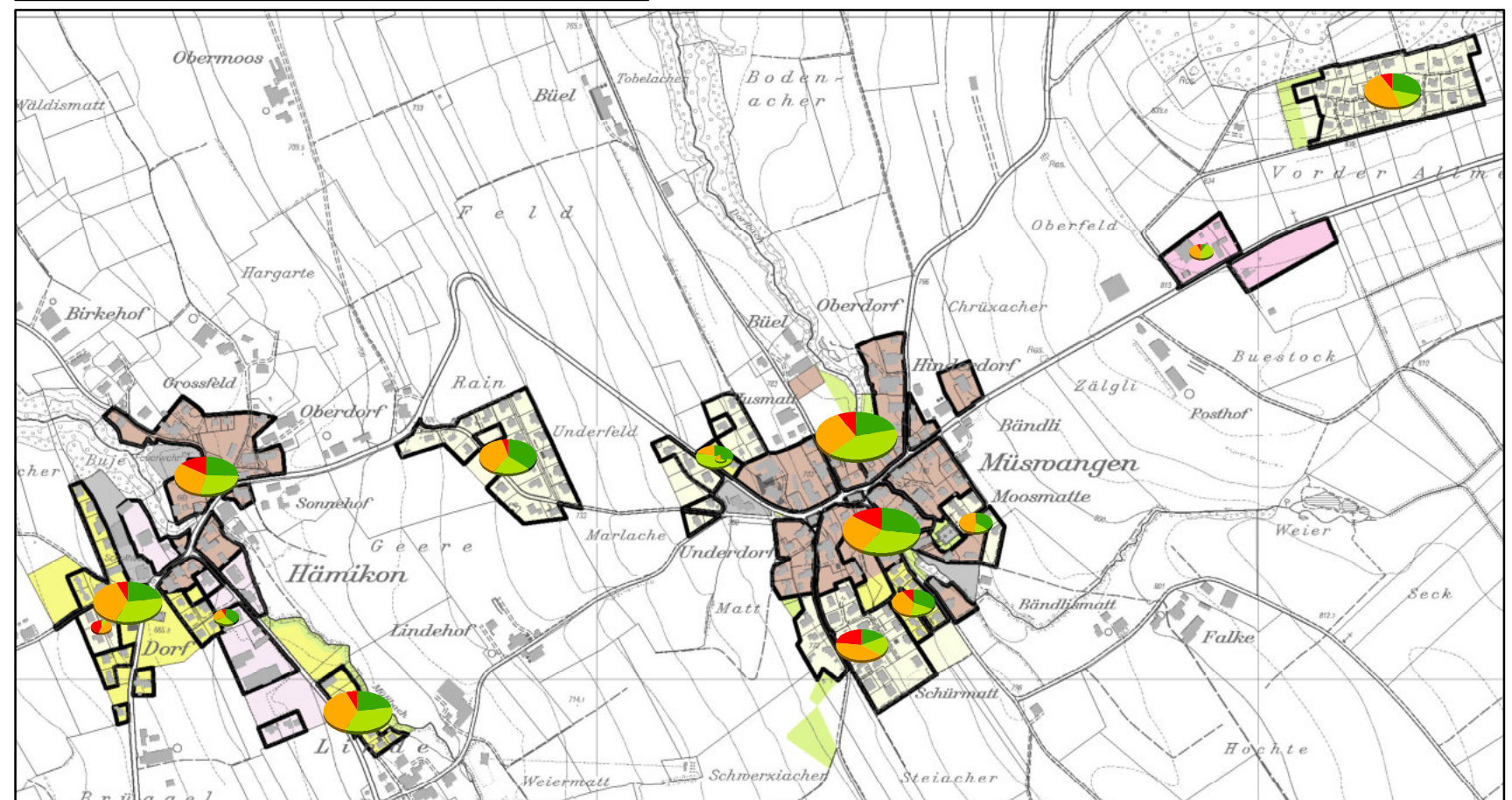
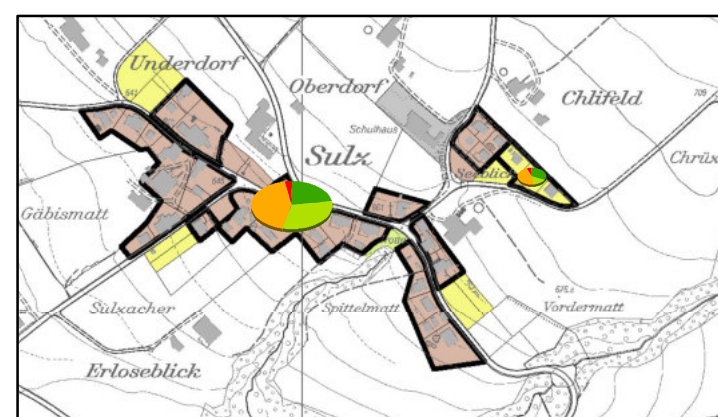
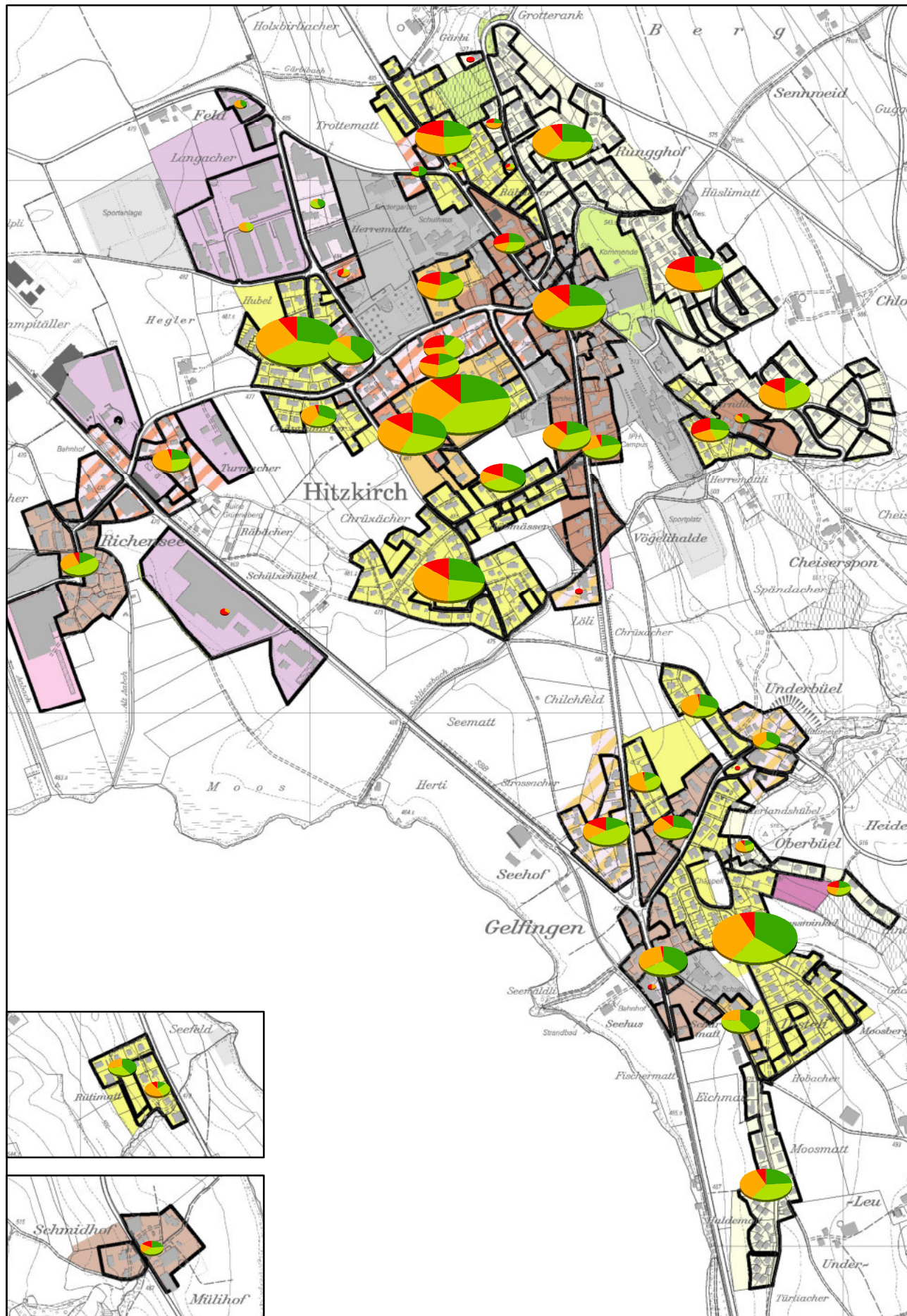
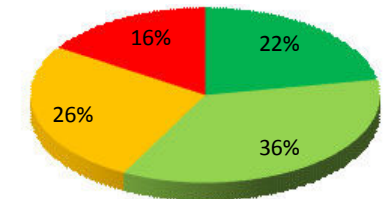
Altersverteilung nach Quartier



Hitzkirch

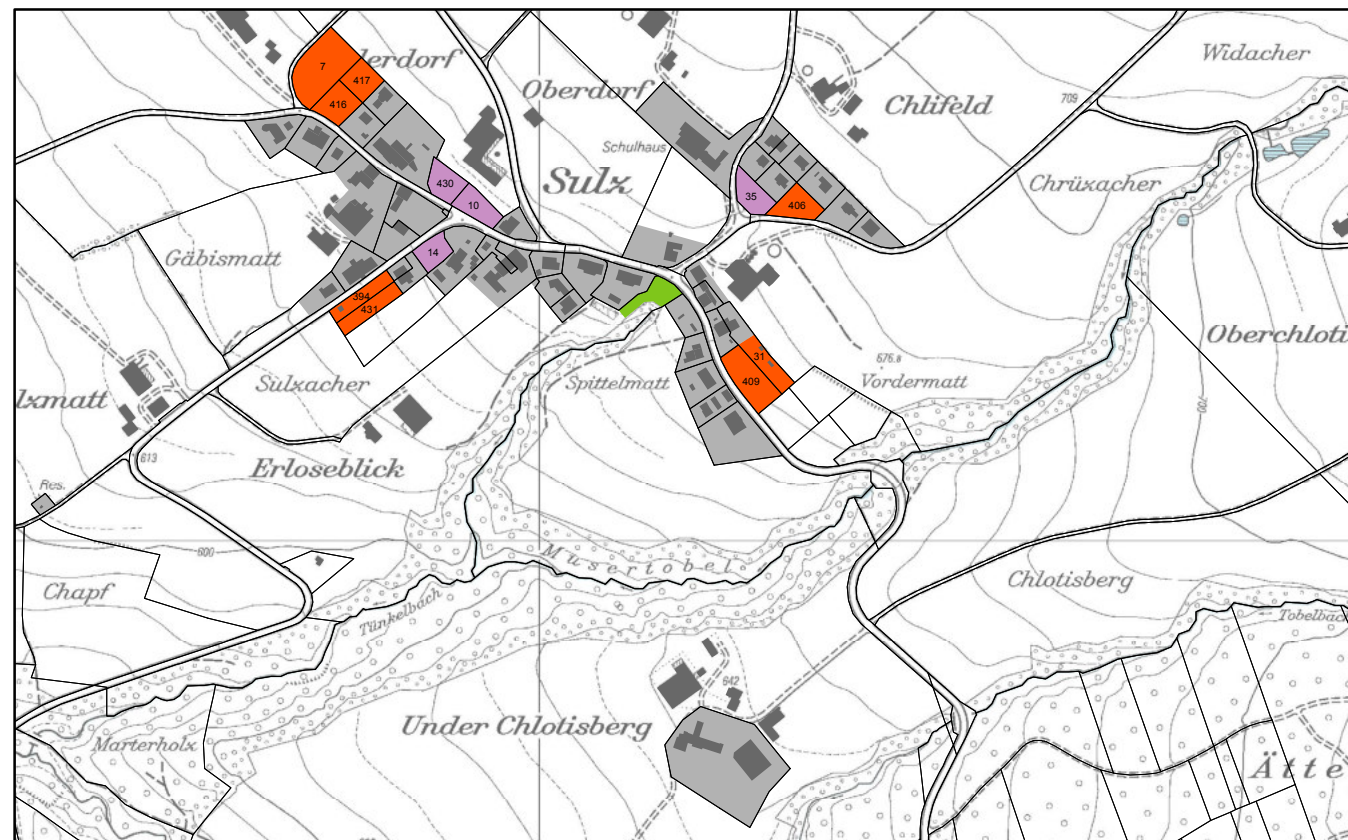
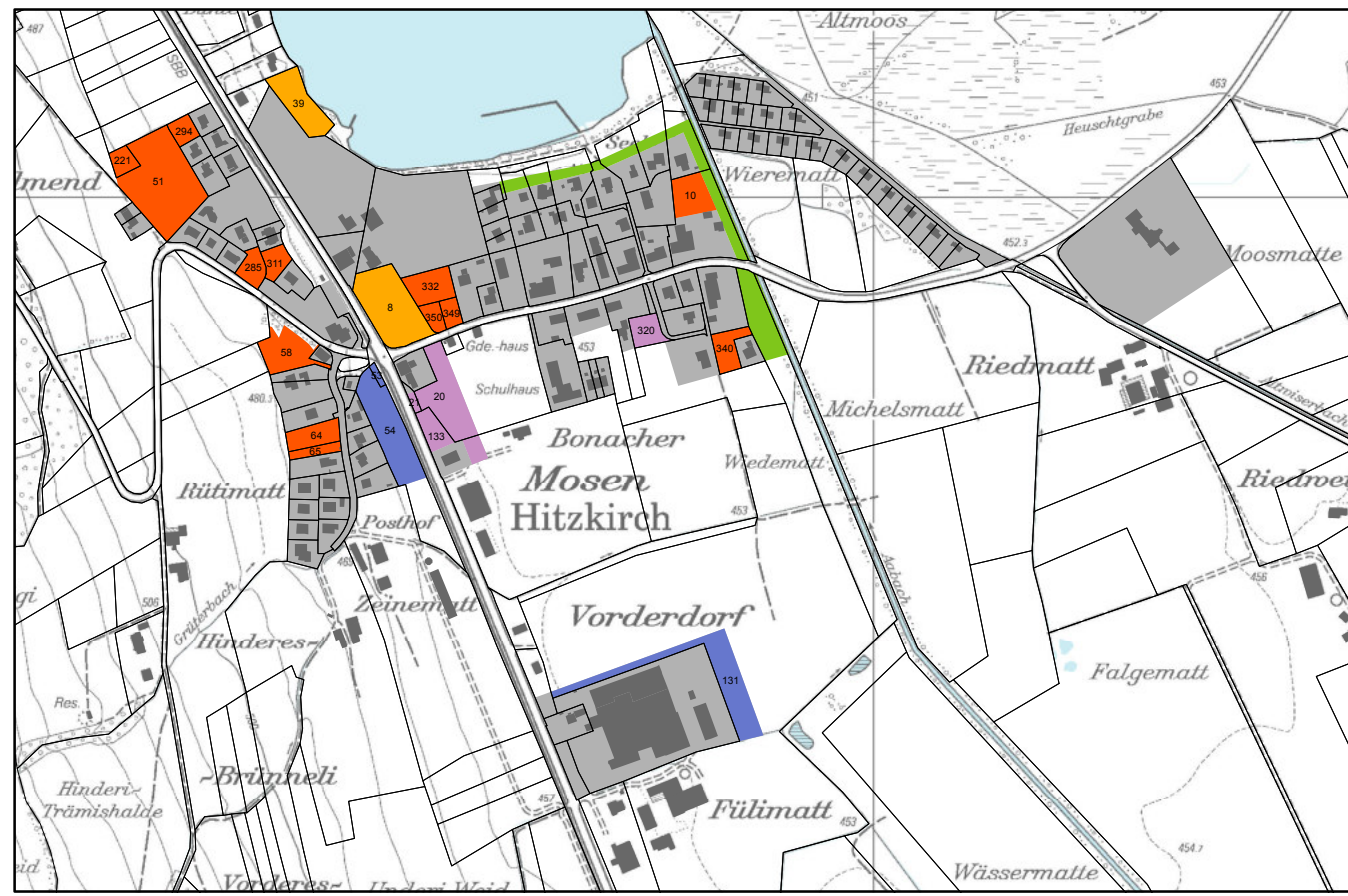
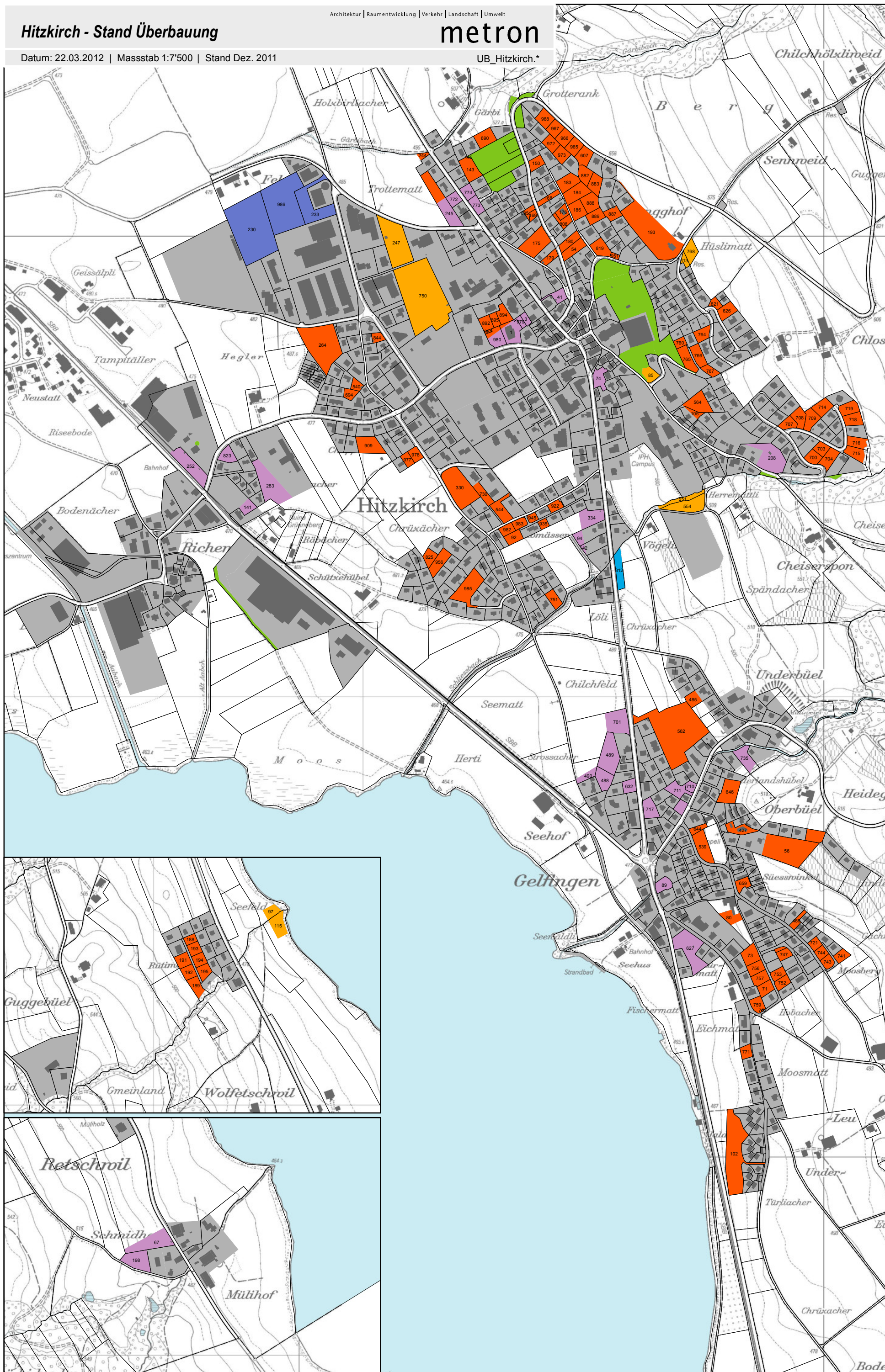


Kanton



metron

5.2 Rechtskräftiger Bauzonenplan – Stand Überbauung



Überbauungsstand

- Unüberbaute Mischzone
- Unüberbaute Wohnzone
- Unüberbaute Arbeitszone
- Unüberbaute Sonderbauzone
- Unüberbaute Zone f. öffentl. Zwecke

Bauzonen überbaut

- Grünzone
- Bauzone

metron

5.3 Rechtskräftiger Bauzonenplan – Übersicht Wohn- und Mischzonen

Übersicht Wohn- und Mischzonen / Einwohner pro Zone

14-10-036-00 | 23.03.2012 | fes | Datengrundlage Ammann / EWR 01.2012 / GWR 01.2012 | UB_Hitzkirch.xls

metron

Ortsteil	Abkürzung	Zonenbezeichnung	überbaut		unüberbaut		Total [ha]	EW	EWD [EW/ha]
			[ha]	[%]	[ha]	[%]			
Gelfingen		Total Wohn- und Mischzonen	17.49	74%	5.99	26%	23.48	689	39
	DZ	Dorfzone	2.72	77%	0.79	23%	3.51	123	45
	W3	Dreigeschossige Wohnzone	0.43	100%	0.00	0%	0.43	46	108
	W2 / W2 A	Zweigeschossige Wohnzone / Zweigeschossige Wohnzone A	7.53	74%	2.59	26%	10.12	309	41
	W1 / W1 A	Eingeschossige Wohnzone / Eingeschossige Wohnzone A	3.19	74%	1.11	26%	4.31	116	36
	WA	Wohn- und Arbeitszone	3.62	79%	0.94	21%	4.57	95	26
	WZH	Wohnzone Hinterberg	0.00	0%	0.55	100%	0.55	0	-
		übrige Bauzonen						17	
		ausserhalb Bauzonen						130	
Hämikon		Total Wohn- und Mischzonen	10.42	82%	2.35	18%	12.77	323	31
	DZ	Dorfzone	2.75	100%	0.00	0%	2.75	83	30
	W2	2-geschossige Wohnzone	2.26	54%	1.94	46%	4.20	97	43
	W1	1-geschossige Wohnzone	5.42	93%	0.41	7%	5.83	143	26
		übrige Bauzonen						25	
		ausserhalb Bauzonen						138	
Hitzkirch		Total Wohn- und Mischzonen	43.07	80%	10.88	20%	53.95	2087	48
	KH	Kernzone Hitzkirch	2.12	95%	0.11	5%	2.23	170	80
	KE	Kernerweiterungszone	4.35	87%	0.66	13%	5.01	156	36
	SR	Städtchenzone Richensee	2.52	100%	0.00	0%	2.52	46	18
	ZF	Zone Färndle	0.61	66%	0.32	34%	0.93	7	11
	W / A	Wohnzone A	0.79	100%	0.00	0%	0.79	151	192
	W / B	Wohnzone B	3.38	81%	0.79	19%	4.17	377	111
	W / C	Wohnzone C	13.36	83%	2.80	17%	16.15	632	47
	W / D	Wohnzone D	10.11	67%	5.02	33%	15.13	314	31
	WG / A	Wohn- und Gewerbezone A	4.29	81%	1.03	19%	5.32	172	40
	WG / B	Wohn- und Gewerbezone B	0.10	39%	0.15	61%	0.25	7	71
	GW	Gewerbe- und Wohnzone	1.45	100%	0.00	0%	1.45	55	38
		übrige Bauzonen						95	
		ausserhalb Bauzonen						108	
Mosen		Total Wohn- und Mischzonen	8.68	80%	2.18	20%	10.86	207	24
	D	Dorfzone	2.19	96%	0.09	4%	2.28	57	26
	W3	3-geschossige Wohnzone	0.24	50%	0.24	50%	0.48	9	37
	W2	2-geschossige Wohnzone	3.19	84%	0.59	16%	3.78	87	27
	W1	1-geschossige Wohnzone	2.52	75%	0.83	25%	3.35	38	15
	WG	Wohn- und Gewerbezone	0.53	55%	0.43	45%	0.96	16	30
		übrige Bauzonen						59	
		ausserhalb Bauzonen						0	
Müswangen		Total Wohn- und Mischzonen	11.04	88%	1.44	12%	12.48	404	37
	D	Dorfzone	6.52	93%	0.52	7%	7.04	257	39
	W2	Wohnzone 2 Geschosse	0.74	77%	0.22	23%	0.96	41	55
	W1	Wohnzone 1 Geschosse	3.77	84%	0.71	16%	4.48	106	28
		übrige Bauzonen						0	
		ausserhalb Bauzonen						91	
Retschwil		Total Wohn- und Mischzonen	2.89	74%	1.01	26%	3.89	63	22
	D	Dorfzone	1.67	78%	0.48	22%	2.15	17	10
	W	Wohnzone	1.21	70%	0.53	30%	1.75	46	38
		übrige Bauzonen						29	
		ausserhalb Bauzonen						97	
Sulz		Total Wohn- und Mischzonen	4.88	76%	1.54	24%	6.42	117	24
		Dorfzone	4.56	92%	0.41	8%	4.97	104	23
		Zweigeschossige Wohnzone	0.33	22%	1.13	78%	1.45	13	40
		übrige Bauzonen						2	
		ausserhalb Bauzonen						66	
Gesamtgemeinde		Total Wohn- und Mischzonen	98.47	79%	25.39	21%	123.86	3890	40
		Dorf-/Kernzone	30.00	90%	3.38	10%	33.38	1020	34
		Wohnzone 5 Geschosse	0.79	100%	0.00	0%	0.79	151	192
		Wohnzone 3 Geschosse	4.05	80%	1.03	20%	5.08	432	107
		Wohnzone 2 Geschosse	38.72	72%	15.36	28%	54.09	1539	40
		Wohnzone 1 Geschosse	14.91	83%	3.06	17%	17.97	403	27
		Wohn- und Gewerbezone	10.00	80%	2.56	20%	12.56	345	35
		übrige Bauzonen						227	
		ausserhalb Bauzonen						630	
		nicht verortbare Einwohner						75	

metron

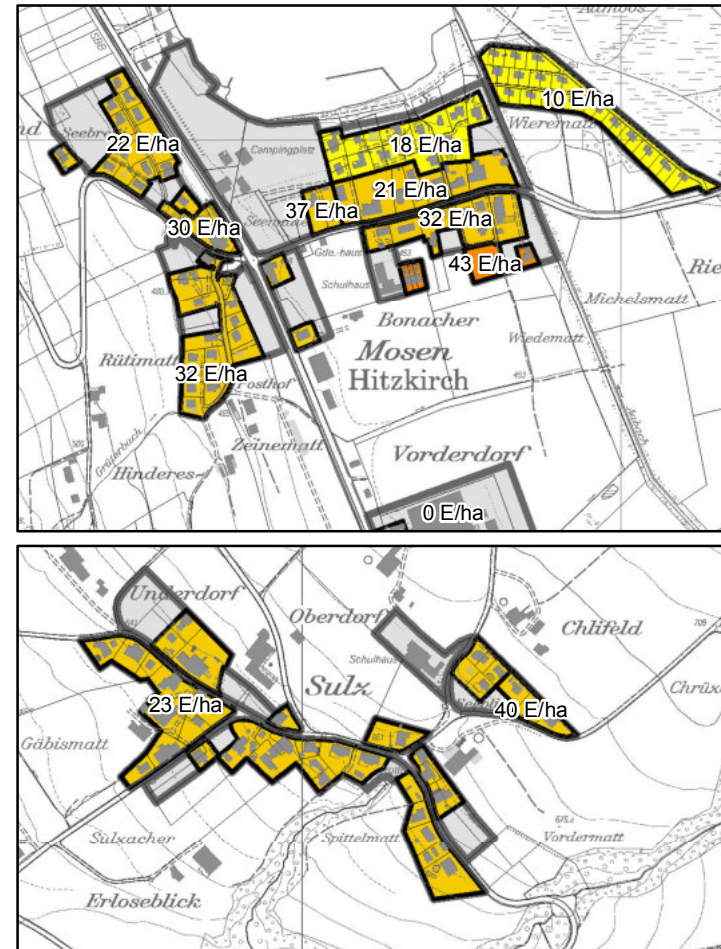
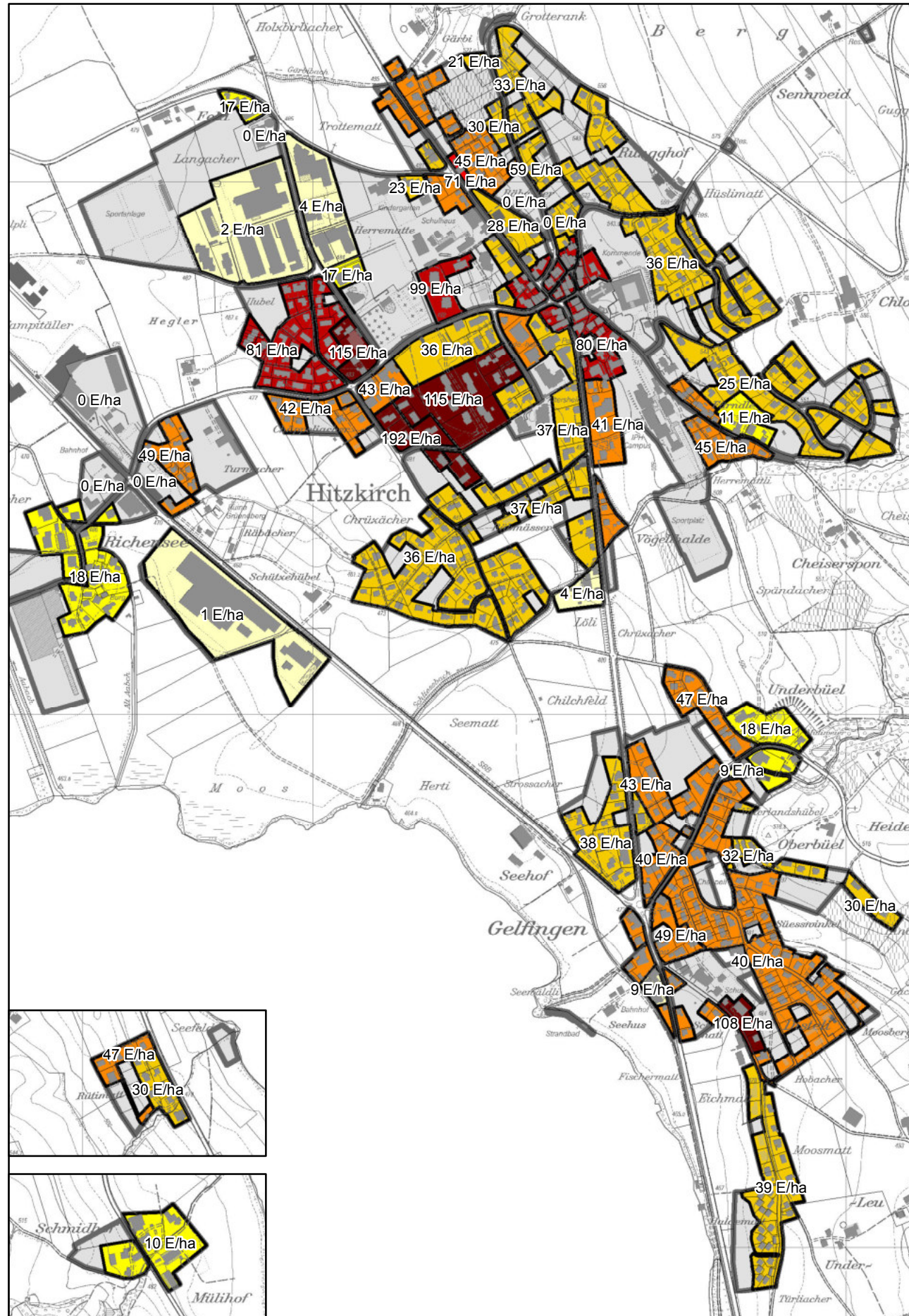
5.4 Rechtskräftiger Bauzonenplan – Einwohnerdichten

Hitzkirch - Einwohnerdichte pro Zone pro Quartier

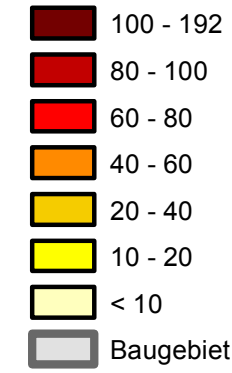
metron

Datum: 23.03.2012 | Massstab 1:10'000 | Stand Dez. 2011

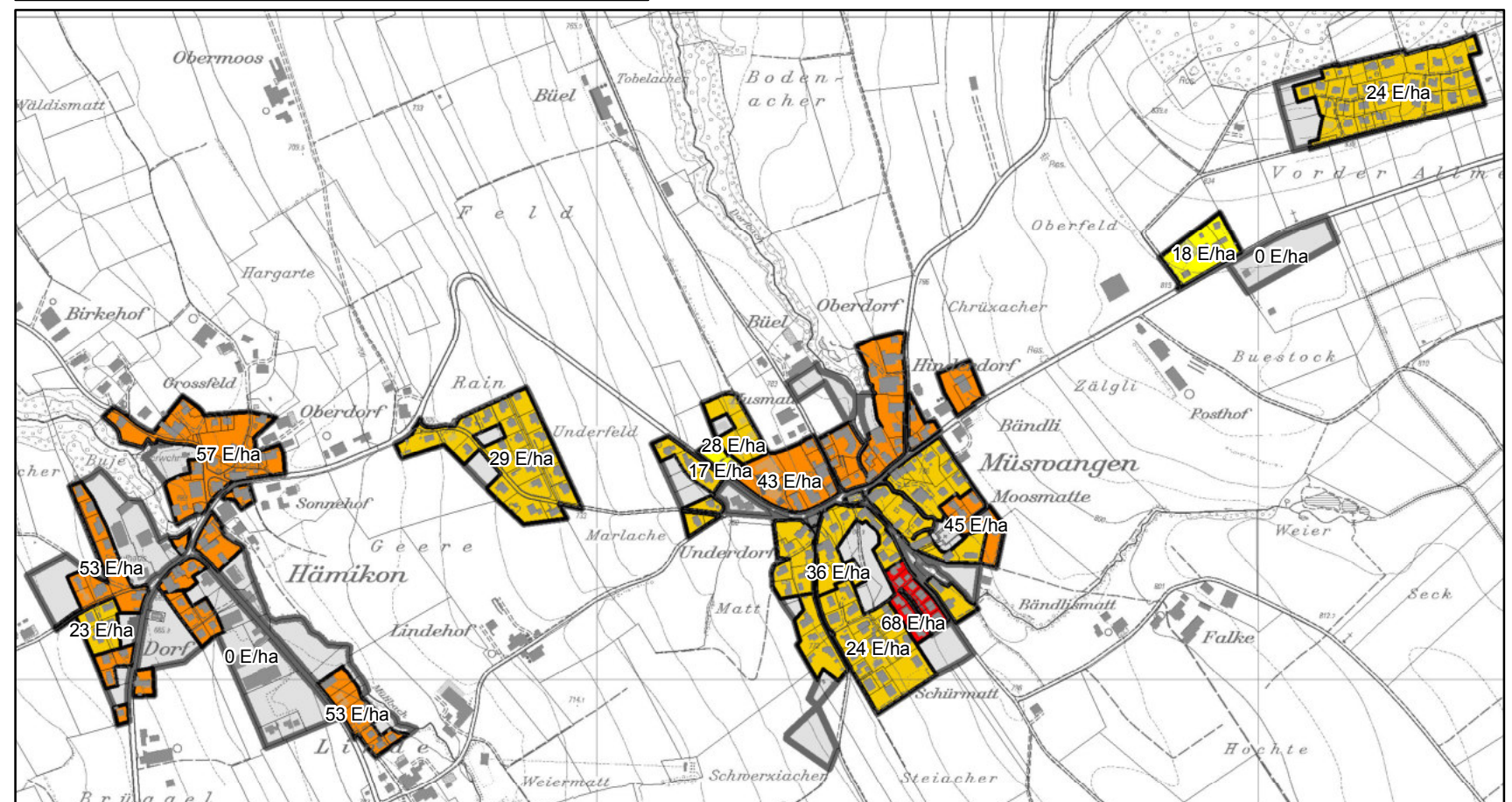
Datenquellen:
 - Einwohnerregister (2011)
 - Bauzonenplan (2011)
 - Amtliche Vermessung (2011)



EWD/Zone und Quartier in E/ha

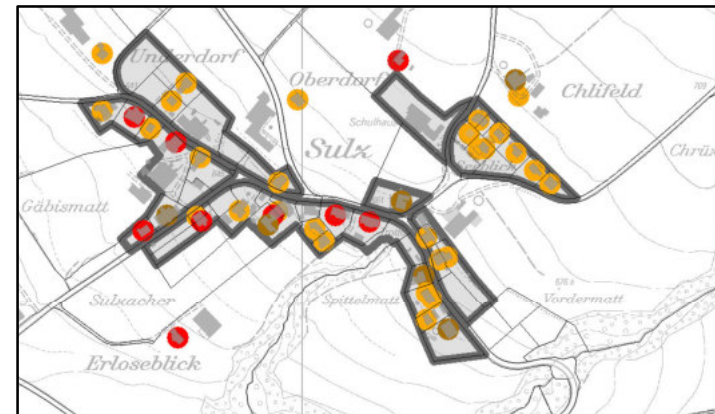
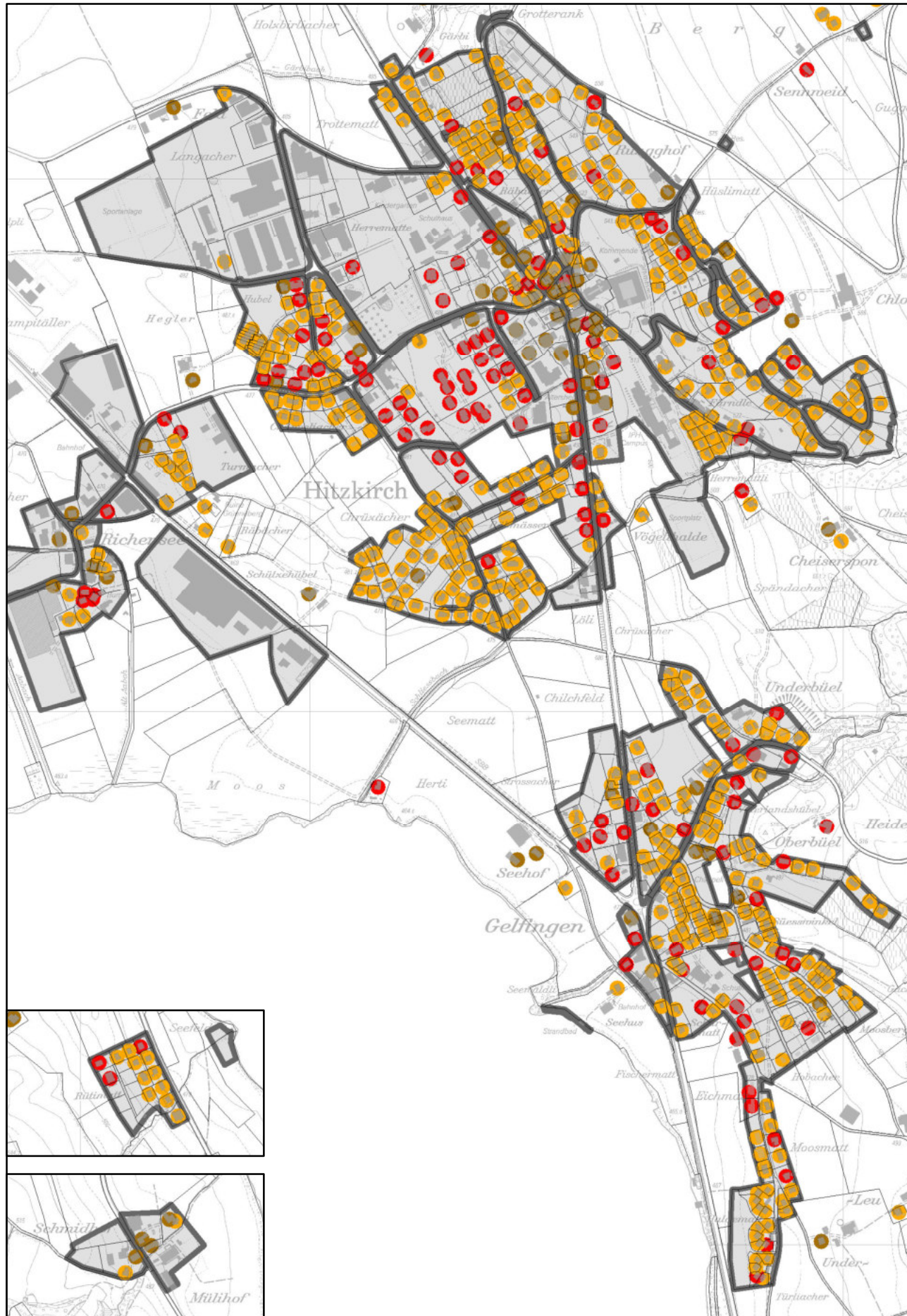


Bauzone	bebaut [ha]	Anzahl Einwohner [EW]	Einwohner pro ha [EW/ha]	Spannweite [EW/ha]
Dorf-/Kernzone	30.00	1020	33.4	10 - 80
Wohnzone 5 Geschosse	0.79	151	0.8	192
Wohnzone 3 Geschosse	4.05	432	5.1	37 - 115
Wohnzone 2 Geschosse	38.72	1539	54.1	9 - 81
Wohnzone 1 Geschosse	14.91	403	18.0	10 - 68
Total Wohnzonen	88	3545	40.1	10 - 192
Wohn- und Gewerbezone	10.00	345	12.6	4 - 115
Total Wohn- und Mischzonen	98.47	3890	39.5	4 - 192



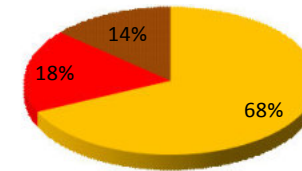
metron

5.5 Übersicht Gebäudetypen



Gebäudetyp

- EFH
- MFH
- Wohngeb. m. Nebennutzung



Gebäudetyp	Anzahl Geb.	Anteil
EFH	800	62.2%
MFH	215	16.7%
Wohngeb. m. NN	160	12.4%
Total	1286	

metron

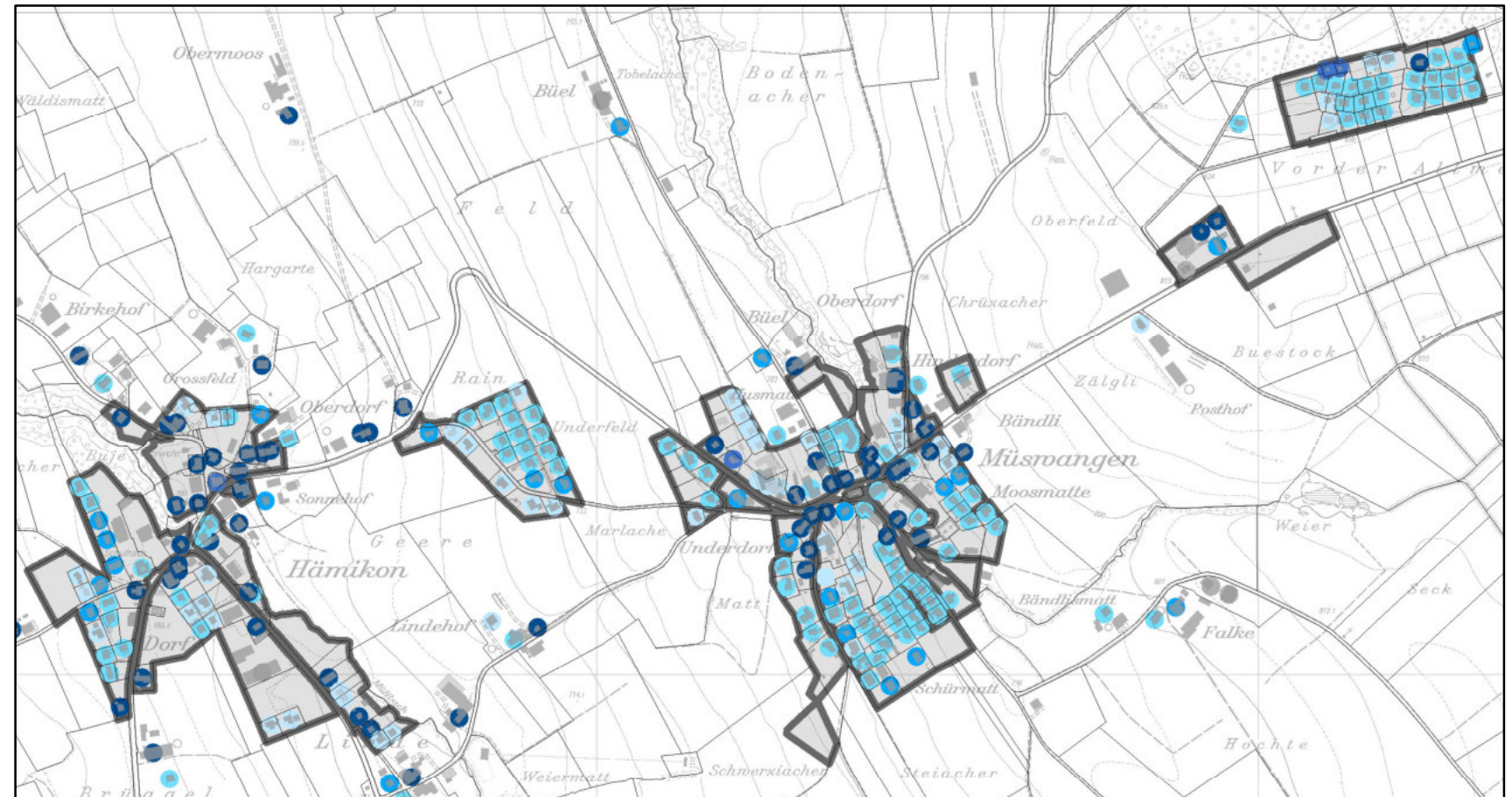
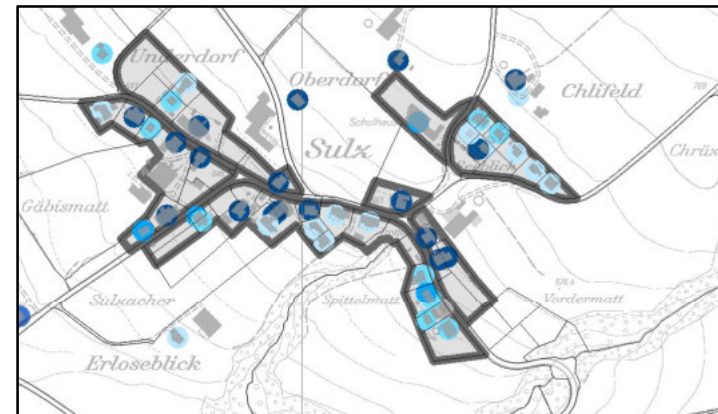
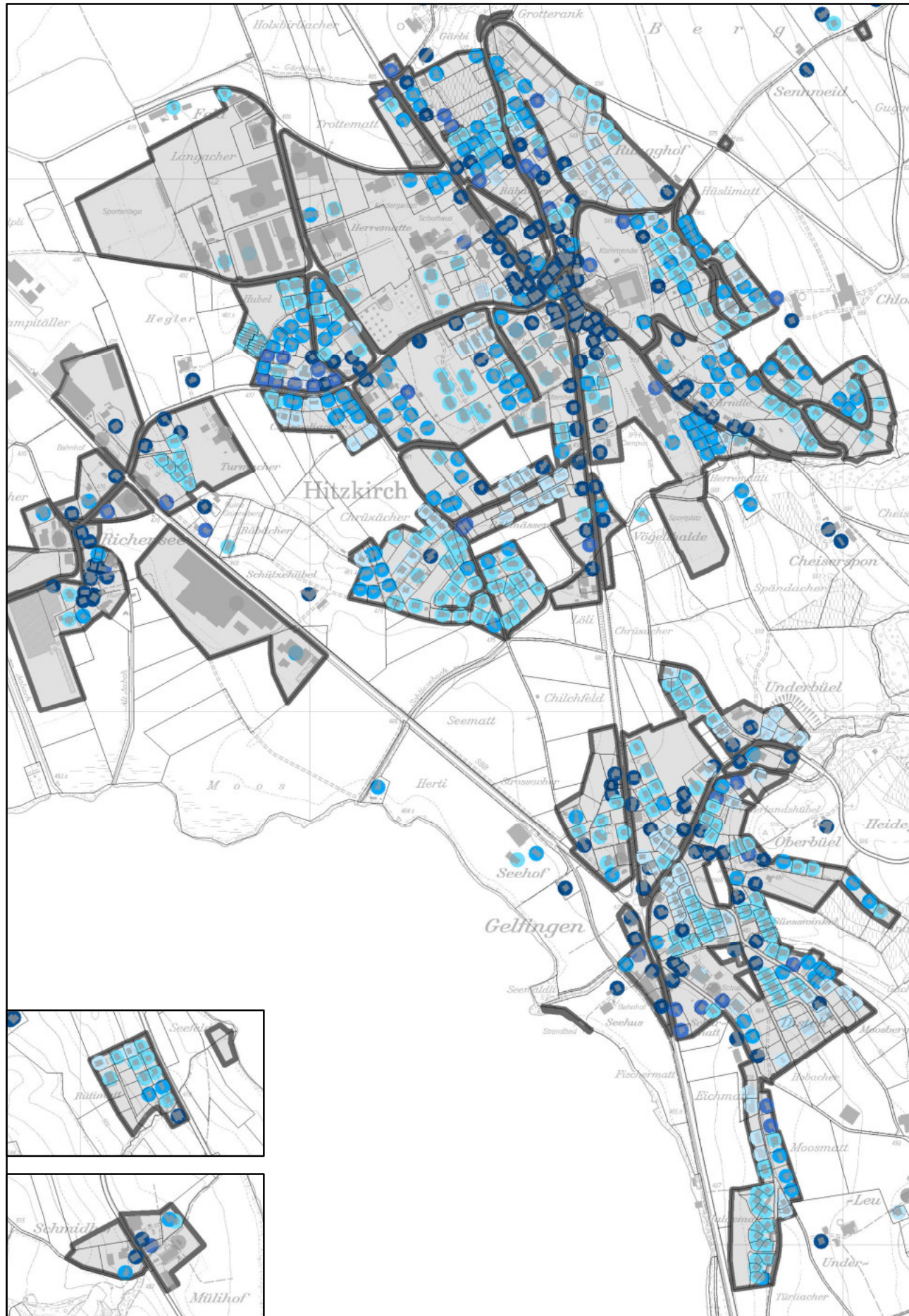
5.6 Übersicht Bauperiode Gebäude

Hitzkirch - Bauperiode

metron

Datum: 23.03.2012 | Massstab 1:10'000 | Stand Dez. 2011

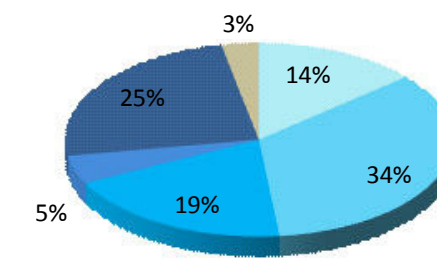
Datenquellen: Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister (2011)



Bauperiode

- nach 2000
- 1981 - 2000
- 1961 - 1980
- 1946 - 1960
- vor 1945
- unbekannt

Bauperiode	Anzahl Geb.	Anteil
nach 2000	177	13.8%
1981 - 2000	444	34.5%
1961 - 1980	248	19.3%
1946 - 1960	61	4.7%
vor 1945	316	24.6%
unbekannt	40	3.1%
Total	1286	



metron

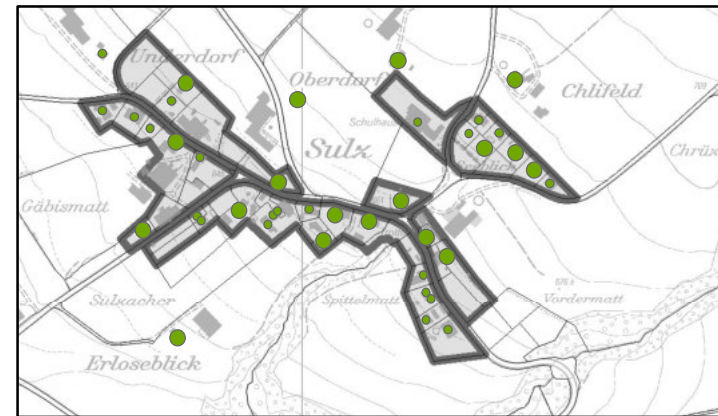
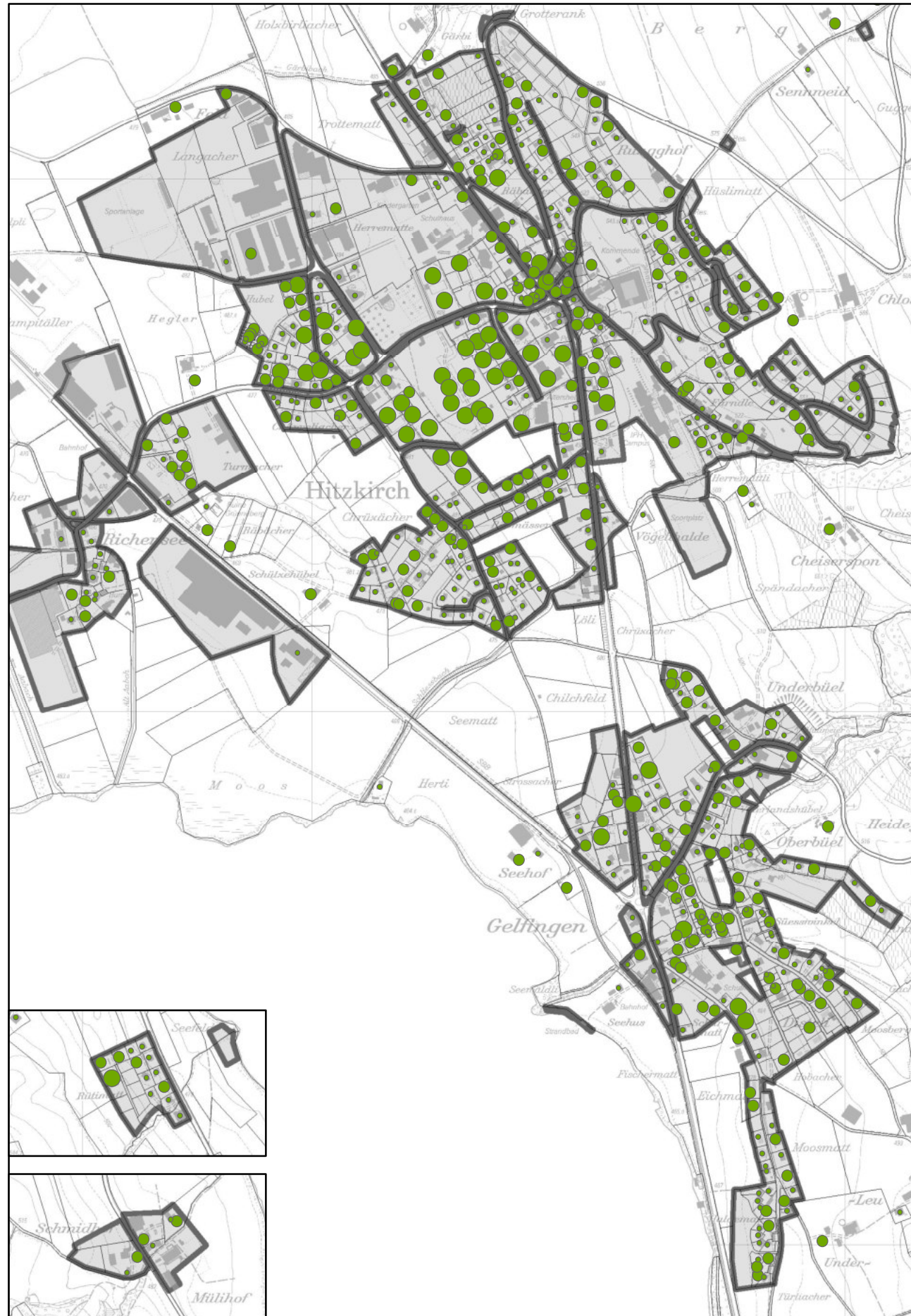
5.7 Übersicht bewohnte Gebäude

Hitzkirch - Bewohnte Gebäude

metron

Datum: 23.03.2012 | Massstab 1:10'000 | Stand Dez. 2011

Datenquellen: Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister (2011)



Einwohner pro Gebäude

- 1 - 3
- 4 - 10
- 11 - 49

