

Teilzonenplanänderung Haglihof / Oberdorfstrasse

Mitwirkungsbericht

Vom Gemeinderat genehmigt am 22. März 2018 / 19. Juni 2018

1. Anlass und Bearbeitung der Teilzonenänderung

Eine detaillierte Darstellung der Gründe und des Vorgehens zur Umzonungsvorlage ist im Planungsbericht zum Mitwirkungsverfahren aufgeführt.

Bei der Liegenschaft Haglihof werden die Zonen (Bauzone und Nichtbauzone) von zwei gleich grossen Arealen gegeneinander abgetauscht. Die Bauzone wird nicht vergrössert; sie wird aber von der Sonnheimstrasse zur Oberdorfstrasse verschoben, wo die neue Bauzone auch die bestehenden Gebäude einbezieht.



Bei der Umzonung südlich der Oberdorfstrasse handelt es sich um einen Landabtausch mit einem Grundstück an der Schössligasse. Die Parzelle an der Oberdorfstrasse wird von der Zone öZ in die Dorfkernzone umgezont.

Büronetzwerk an der Neustadtstrasse 7 · 6003 Luzern

Hansueli Remund
Raumplanung
Telefon 041 227 30 47
Hansueli Remund hre@hansueliremund.ch
Rachel Gaudenz rga@hansueliremund.ch

dost
architektur & stadtentwicklung
Telefon 041 227 30 43
Dominic Meister dmeister@dost.org
Rachel Gaudenz rgaudenz@dost.org

altervia
Lebensräume für älter werdende Menschen
Telefon 041 227 30 44/45
Sandra Remund remund@altervia.ch
Romeo Kunz kunz@altervia.ch



2. Mitwirkungsverfahren

Gemäss § 6 PBG sorgt der Gemeinderat dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.

Das Mitwirkungsverfahren dauerte vom 20. Nov. – 15. Dez. 2017. Das Verfahren wurde mit einem zweiseitigen Flyer in alle Haushaltungen bekannt gemacht. Zudem orientierte der Gemeinderat an der Gemeindeversammlung vom 27. Nov. 2017 über das Verfahren.

Der Gemeinderat nimmt zu eingegangenen Meinungsäusserungen Stellung. Die Verfasser der Meinungsäusserungen werden vor der öffentlichen Auflage schriftlich benachrichtigt, wie der Gemeinderat die Eingaben behandelt hat.

3. Eingereichte Meinungsäusserungen

- 1 Manfred Moser, Sonnmatt 16, 6044 Udligenswil
- 2 Annette Joswig, Sonnmatt 6, 6044 Udligenswil.

4. Behandlung der Eingaben

Eingabe Nr.	Absender der Eingabe	Meinungsäusserung
1a	Manfred Moser, Sonnmatt 16 6044 Udligenswil	<p>Thema a</p> <p>Mit der Umzonung Haglihof soll ein rechtswidriger Gewerbebetrieb in einer Scheune legalisiert werden, ohne Rücksichtnahme auf die Kindergärtner und Fussgänger, die bei Gütertransporten nur auf die Wiese ausweichen können, weil die Strasse zu schmal ist.</p> <p>Antwort des Gemeinderats</p> <p>Bei jeder Ortsplanungsrevision versucht der Gemeinderat erneut, irgendwo in Udligenswil eine Gewerbezone zu schaffen, die den einheimischen Betrieben zur Verfügung gestellt werden könnte. Diese Versuche sind bis jetzt gescheitert (Götzental, Geeriall-mend). Der Gemeinderat erachtet es als sinnvoll, bestehenden einheimischen Gewerbebetrieben mit geeigneten Mitteln die Existenz zu sichern.</p> <p>Mit dem Teilzonenplan wird nicht nur der Zonenabtausch geregelt, sondern auch die Erweiterung der Oberdorfstrasse (in der Legende und im Plan sichtbar durch die „Verkehrszone“. Die Erschliessung wird mit der Umzonung verbessert.</p> <p>Trotzdem bleibt der Gewerbebetrieb nur „auf Zeit“ bestehen; er kann in der Dorfkernzone den Betrieb erhalten, aber nicht ausbauen. Mit dem Gestaltungsplan Haglihof ist eine andere Nutzung vorgesehen (Wohnungen); der Betrieb hat aber die Möglichkeit, einen definitiven Standort zu suchen.</p> <p>Diese Lösung ist für alle Beteiligten angemessen und vernünftig.</p>
1b		<p>Thema b</p> <p>Warum fordert man ein Richtprojekt für die Parzelle Nr. 208 (Hofparzelle)?</p> <p>Antwort des Gemeinderats</p> <p>Die kant. Denkmalpflege verlangt grundsätzlich bei allen Ein- oder Umzonungen bei Gebieten, die bezüglich Ortsbild von Bedeutung sind, Gesamtkonzepte. So auch im Gebiet Haglihof.</p> <p>Die Denkmalpflege und die kant. Dienststelle rawi haben dieses Konzeptverfahren begleitet und das Konzept bewilligt. Nur aufgrund eines ortsbildgerechten Konzepts wurde die Umzonung gutgeheissen.</p>
1c		<p>Thema c</p> <p>Es spricht alles dafür, dass die Parzelle 209 (die jetzt im Abtausch ausgezont wird), irgendwann vollumfänglich zu bebauen.</p> <p>Antwort des Gemeinderats</p> <p>Aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes sind Neueinzonungen nur möglich, wenn sie den Anforderungen des kant. Richtplans entsprechen. Dies ist gegenwärtig für Udligenswil nicht möglich.</p> <p>Zonenänderungen, wie die Einzonung Haglihof, müssen darum flächengleich kompensiert werden. Die Parzelle 209 wird aber nicht der Landwirtschaftszone, sondern der Reservezone zugeteilt. Diese Fläche kann bei einer kommenden Ortsplanungsrevision wieder der Bauzone zugeteilt werden, wenn die heutigen Bauzonen überbaut und der Bedarf für weitere Baugebiete gegeben ist.</p>
1d		<p>Thema d</p> <p>Der Landabtausch vom Risi-Schürli ist keine gute Idee. Es wäre richtig, dort ein Mehrfamilienhaus zu erstellen. Damit kann auch das Dorfplatz-Problem gelöst werden.</p> <p>Antwort des Gemeinderats</p> <p>Das Risi-Schürli steht auf dem eingedolten Dorfbach. Der Standort ist für ein Mehrfamilienhaus wenig geeignet; auch vertritt der Gemeinderat nicht die Meinung, dass der Dorfplatz an Qualität gewinnt, wenn er durch ein MFH ersetzt würde.</p>

2a	Annette Joswig, Sonnmatt 6, 6044 Udligenswil	<p>Thema a Die beiden Gewerbebetriebe Markus Lang und Carrosserie Müller sollten sich an der Küssnacherstrasser oder neben dem Autohaus Flury ansiedeln.</p> <p>Antwort des Gemeinderats Zum Thema Gewerbezone nimmt der Gemeinderat beim Antrag 1, Thema a Stellung (siehe oben). Die Frage einer geeigneten Gewerbezone in der Gemeinde Udligenswil beschäftigt Gemeinderat und Gemeindeversammlung seit Jahrzehnten – leider ergebnislos. Es ist darum richtig, dass den beiden bestehenden Betrieben die planungsrechtliche Sicherheit gegeben wird, ihre Betriebe vorläufig an den bestehenden Orten weiterführen zu können, bis sich eine langfristige Lösung irgendwo abzeichnet. Das wird bei der kommenden Ortsplanungsrevision sicher wieder ein Thema sein.</p>
2b		<p>Thema b Die Häuser beim Haglihof sollten ein Geschoss weniger aufweisen. Sie stören das aufwändig restaurierte Waisenhaus.</p> <p>Antwort des Gemeinderats Das Baukonzept wurde in enger Zusammenarbeit mit der kant. Denkmalpflege erarbeitet. Das Konzept nimmt bezüglich Gestaltung, Erscheinung, Farbgebung und Dachform starken Bezug zum Dorfkern und bildet einen guten Abschluss des Dorfbilds. Die Gebäudedimensionen mit 3 Wohngeschossen und einem talseits sichtbaren Untergeschoss sind angemessen.</p>