

Protokoll der Einspracheverhandlung

Bauvorhaben:	Umzonung Seefeld, Grundstücke Nr. 421, 707 und 937
Datum, Ort:	19. September 2016, Stadtverwaltung Sempach
Anwesend:	Frau Mary Sidler, Bauvorsteherin, Sempach Herr Pius Zahner, Einsprecher Herr Samuel Zahner, Sohn des Einsprechers Herr Bruno Häfliger, Bereichsleiter Raumordnung, Umwelt und Infrastruktur (Protokoll)

Frau Mary Sidler begrüsst die Anwesenden zur Einspracheverhandlung. Die Vorstellung der anwesenden Personen erübrigt sich, weil sich alle gegenseitig kennen. Ziel der Verhandlung ist eine gütlicher Regelung der Einsprache.

Den Einsprechern wird die Möglichkeit geboten ihre Einsprache zu begründen und falls notwendig zu ergänzen.

Pius Zahner nimmt zur Einsprache Stellung. Durch die vorgesehene Waldrodung entsteht auf dem Grundstück Sidler ein grosser Mehrwert. Dieser soll der Öffentlichkeit durch einen ideellen Wert ausgeglichen werden. Es ist ein grosses Bedürfnis der Bevölkerung, vom Feldweg einen Ausblick über den See zu geniessen. Viele Personen stehen an diesem Ort still und geniessen den Ausblick.

Frau Sidler kann die Anliegen der Einsprecher verstehen. Unter anderem aus diesen Gründen hat die Stadt Sempach das geplante Vorgehen gewählt. Auf den Grundstücken Sidler darf nur mittels eines Bebauungsplanes gebaut werden, der wiederum von der Gemeindeversammlung genehmigt werden muss. Es ist ein qualifiziertes Verfahren vorgesehen, das eine Überbauung mit einer sehr hohen Qualität sicherstellt. Die definitive Zonenzuordnung wird erst im folgenden Verfahren gestützt auf die Ergebnisse der Konzeptplanung möglich sein. Das Projekt muss aufzeigen, was an diesem Ort gebaut werden kann und vor allem was an diesem Ort verträglich ist. Bei den Baugrundstücken handelt es sich um eine sehr heikle Zone am Eingang zu Altstadt, am Seeufer und an der bestehenden Hangkante. Die Anforderungen an eine Bebauung sind sehr hoch. Im jetzigen Zeitpunkt kann über die Höhen der Bauten keine verbindliche Auskunft gegeben werden.

Bruno Häfliger macht Ausführungen zur rechtlichen Lage. Mit der Waldrodung musste neu definiert werden, was unter der Waldfläche für eine Zonenzuordnung vorgenommen werden soll. Von Seiten der Grundeigentümer wurde eine Bauzone mit mehreren Geschossen verlangt. Diesem Begehren hat die Stadt Sempach nicht zugestimmt. Die Waldfläche wurde vorerst einer Grünzone zugeordnet. In dieser Grünzone darf im Moment nicht gebaut werden. Im übrigen Teil der Grundstücke besteht nach wie vor die zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone. Diese Bedingungen sind verbindlich und können erst durch einen Beschluss der Gemeindeversammlung aufgehoben oder geändert werden. Die bestehende Grünzone kann auch nicht ohne weiteres aufgehoben werden, da sich ein wertvoller Standort für Tiere darin befindet. Mit dem gewählten Verfahren wird sichergestellt, dass sich eine zukünftige Überbauung sehr gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einliedert und die Aussenraumsituation eine hohe Qualität aufweist.

Nach Auffassung von Samuel Zahner soll die Zonenplanung eine räumliche Abstimmung aller Interessen beinhalten. Im Moment sind nur Partikularinteressen des Grundeigentümers eingeflossen. Die öffentlichen Interessen sind noch nicht berücksichtigt worden. Es ist Zeit, diese nun in die Teilrevision aufzunehmen.

Entgegen der Meinung der Einsprecher sind die öffentlichen Interessen in einem sehr hohen Masse in die Teilrevision eingeflossen. Dies ist auch mit dem Abschluss einer Vereinbarung zwischen Stadt und Grundeigentümer dokumentiert. Der Grundeigentümer kann auf dem Grundstück nicht bauen was er will. Im Rahmen der Studie wird die Bebauung von einem breit abgestützten und qualitativ ausgewiesenen Begleitgremium beurteilt. Falls die Bebauung nicht die entsprechende Qualität aufweist, kann das Verfahren von Seiten der Stadt abgebrochen werden. In jedem Fall haben die Anstösser das Recht im folgenden Nutzungsplanverfahren ihre Interessen zu vertreten.

Die Vertreter der Stadt Sempach werden die Anliegen bezüglich Sicht vom Feldweg in der Stadtsitzung des Beurteilungsgremiums eingeben. Die Situation und die öffentlichen Interessen sind genau zu analysieren.

Herr Zahner hat davor Angst, dass im Sinne der inneren Verdichtung Wohntürme erstellt werden könnten, so wie die teilweise in Sursee momentan der Fall ist.

Nach den Ausführungen von Frau Sidler heisst verdichten nicht möglichst viele Wohneinheiten auf einem Grundstück zu bauen. Die Volumen und Setzung der Gebäude muss für jeden Ort genau analysiert und bestimmt werden. Sie macht den Vorschlag, die Einsprecher früh in den Prozess einzubinden, sobald erste Ergebnisse bekannt sind. Dies soll nach der zweiten Sitzung des Begleitgremiums geschehen.

Herr Zahner möchte wissen, ob noch weitere Einsprachen eingereicht wurden. Dies ist nicht der Fall.

Weiteres Vorgehen:

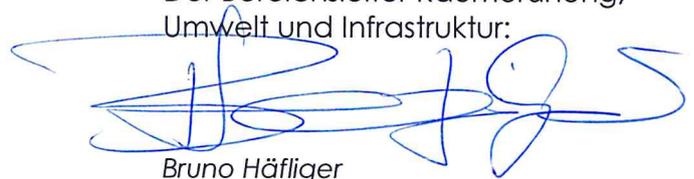
1. Das Protokoll der Einspracheverhandlung wird den Anwesenden zugestellt.
2. Die Bauvorsteherin wird die Anliegen der Einsprecher anlässlich der Startsitung des Begleitgremiums dem Planerteam bekanntgeben.
3. Die Einsprecher werden rechtzeitig, nach der zweiten Sitzung des Begleitgremiums in den Planungsprozess eingebunden.
4. Der Einsprecher hat die Möglichkeit, die Einsprache gestützt auf das vorliegende Protokoll innert 10 Tagen bis spätestens am 29. September 2016 zurückzuziehen. Der Rückzug kann mit der Unterzeichnung des Protokolls erfolgen.
5. Erfolgt kein Rückzug so wird die Einsprache in der Botschaft zur Gemeindeversammlung aufgeführt. Der Stadtrat wird den Antrag stellen, die Einsprache abzulehnen. Anlässlich der Gemeindeversammlung wird über die Einsprache abgestimmt.

Sempach, 19. September 2016

Für das Protokoll

BAUAMT SEMPACH

Der Bereichsleiter Raumordnung,
Umwelt und Infrastruktur:



Bruno Häfliger

Geht an alle Anwesenden

Gestützt auf die Einspracheverhandlung und das vorliegende Protokoll ziehen wir unsere Einsprache gegen das oben genannte Bauprojekt zurück.

Sempach,

Unterschrift: