

## Workshop Handlungsansätze für die Hochdorfer Ortsmitte (Bereich zwischen Talbach, Bachstraße und Roßwälder Straße) am 22. Mai 2023

Breitwiesenhalle in Hochdorf

### Teilnehmende:

**Aus der Bürgerschaft:** insgesamt 13 Teilnehmende

**Von der Verwaltung:** Herr Kuttler und Herr Kerner

**Von SchreiberPlan:** Valerie Schrodi

**Von finep:** Petra Schmettow (Moderation), Käthe Grüter (Protokoll)

### 1) Begrüßung und Einführung

Bürgermeister Kuttler begrüßte zu Beginn alle Teilnehmenden und erläuterte das Ziel der Veranstaltung: Die Bürgerschaft tiefergehend über einen Ausschnitt aus dem Ortsentwicklungskonzept (OEK) 2035 zu informieren und Rückmeldungen dazu einzuholen. Er erinnerte an das OEK von 2012/2013, welches das aktuell in Arbeit befindliche OEK 2035 fortschreibt. In diesem Zusammenhang erinnert er daran, dass die Amalien-Residenz das zentrale Resultat des vor rund zehn Jahren erarbeiteten OEKs sei.

Anschließend stellte Bürgermeister Kuttler die Mit-Veranstaltenden des Vertiefungsabends, Ortsbaumeister Helge Kerner, Valerie Schrodi von SchreiberPlan, Petra Schmettow und Käthe Grüter von finep vor.

### 2) Ziele und Ablauf des Abends

Frau Schmettow erläuterte den zweigeteilten Ablauf des Abends:

- Der erste Teil diene dazu, die bereits umgesetzten und aktuell anstehenden Planungen für das Breitwiesenareal (im engeren Sinne, nördlich der Roßwälder Straße und östlich des Talbachs) vorzustellen und hierzu Rückfragen zu klären. Da dieser Bereich aus dem alten OEK stammt und die Realisierung von Planungen teils in nächster Zeit ansteht, sind hier keine grundsätzlichen Änderungen mehr möglich.
- Der zweite Teil hatte zum Zweck, die langfristige Vision für die Bereiche Volksbankareal, Bauhofareal (westlich des Talbachs) und Mühlenareal (südlich der Roßwälder Straße) und die Rückmeldungen hierzu mit der Planung in Einklang zu bringen. Da diese Bereiche im aktuellen OEK wichtige Identifikationsorte sind, wird der größere Teil des Abends hierauf verwendet.

Insofern soll der Abend der anwesenden Bürgerschaft der Veranschaulichung und Einführung in geplante Visionen und Maßnahmen dienen. Gleichmaßen geht es aber auch darum, zu erfahren, inwieweit die Ideen von der Bürgerschaft mitgetragen werden und ob sich daraus ein starkes Mandat an Verwaltung und Gemeinderat ableiten lässt, langfristig die Planung weiter zu verfolgen.

Zu Beginn wurde die Frage gestellt, inwieweit es auch darum geht, über Maßnahmen auf privaten Grundstücken zu sprechen. Sowohl Herr Kuttler wie auch Frau Schrodi antworteten dazu, dass üblicherweise viele Planungen auf privatem Eigentum verortet sind. Auf der Planungsebene eines OEK sei dies normal. Es gehe darum, sich über die grundsätzlichen Ziele zu verständigen und erst danach zu prüfen, auf welche Weise sie sich realisieren lassen. Dazu zählen Veränderungswünsche, die von Privat an die Gemeinde herangetragen werden und umgekehrt, von der öffentlichen Hand

an Privateigentümer. Eigentumserwerb ist dann die normale Vorgehensweise. Über konkrete Verhandlungen zwischen der Gemeinde und Privateigentümern kann nicht eingegangen werden. Der Vertiefungsabend diene vielmehr dazu, die Inhalte der Vision und des Konzepts des OEK zu verdeutlichen und zu veranschaulichen, wie sich eine gewünschte Zukunftsentwicklung für ein lebenswertes Hochdorf an konkreten Orten ausprägen könnte - wenn man die Planung weiterverfolgt.

### **3) Einordnen in den Planungsprozess und Erläuterung zum Breitwiesenareal im engeren Sinne**

Frau Schrodi von SchreiberPlan erklärte zunächst den dreistufigen Prozess der Erarbeitung des OEK und die Systematik der fünf Themenfelder, der Leitbilder, Ziele und Maßnahmen. Leitbilder und Ziele sind für die Gültigkeitsdauer des OEK fix, die Maßnahmen zum Erreichen der Ziele sind entsprechend der äußeren Entwicklungen innerhalb der zielsetzenden Rahmenbedingungen veränderbar. Im Sinne einer integrierten Vorgehensweise hängen Maßnahmen unterschiedlicher Handlungsfelder zusammen und tragen deshalb oft zum Erreichen mehrerer Ziele bei. Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für Hochdorf überlagern sich planerisch besonders in den Identifikationsorten Breitwiesenareal, Volksbankareal, Bauhofareal, Mühlenareal und Talbach verschiedene Maßnahmen unterschiedlicher Handlungsfelder. Das OEK gilt als Referenzrahmen für u.a. die Umsetzung von baulichen Maßnahmen an diesen Identifikationsorten, welche jedoch auch äußeren Einflüssen und Prozessen unterliegen.

#### **Absehbare Umsetzungen im Breitwiesenareal**

Im zweiten Teil der Einführung erläuterte Frau Schrodi einige laufende Prozesse und Planungen, die durch das OEK 2012/2013: angestoßen wurden, z.B. den realisierten Bau der Amalien-Residenz in der Jahnstraße, des Weiteren ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen und Stellplätzen im Anna-Catharina-Haug-Weg und das Wohn- und Geschäftshaus an der Roßwälder Straße. Im öffentlichen Raum um das Breitwiesenareal sieht das OEK 2035 als Beitrag zur Mobilitätswende einen zukunftsfähigen Mobilitätspunkt mit E-Ladestation und einen Car-Sharing-Stellplatz vor. Die Zufahrt zum Festplatz und der Feuerwehrezufahrt wird nach Westen verlegt. Gründe sind zum einen die Höhenunterschiede im Gelände und aufgrund neuer rechtlicher Vorgaben (Lärmschutz) muss der Abstand zum Wohnhaus größer werden. Im westlichen Bereich ist auch eine Aufstellfläche für das Festzelt vorzusehen. Darüber hinaus greift OEK 2035 die bereits in Planung befindliche Renaturierung des Talbachufers zwischen Bachstraße und Kirchheimer Straße auf. Dies beinhaltet einen neuen geplanten Steg über den Talbach, die Erlebbarkeit des Baches soll gesteigert, die ökologische Qualität soll verbessert werden und durch eine Erweiterung des Bachbettes kann der Bach bei Hochwasser mehr Wasser aufnehmen. Die Planung obliegt dem Büro Geitz + Partner GbR – Freie Landschaftsarchitekten- und Hydrologen.

#### **Fragen Bürgerschaft und Antworten dazu:**

- Es gab vor einiger Zeit die Überlegung, einen Edeka-Markt am Breitwiesenareal anzusiedeln. Wie ist der Stand?
  - Da es bereits einen Edeka gibt, der am östlichen Ortsrand seinen Standort ins Gebiet Obeswiesen verlagern möchte, sind für das Breitwiesenareal im Sinne der täglichen Nahversorgung nur kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte angedacht. Ein Einzelhandelsgeschäft benötigt eine bestimmte Mindestfläche und hat einen Stellplatzbedarf, die beide in dieser Dimension nicht in der Ortsmitte realisierbar sind. Kleinteiliger Einzelhandel stärkt das Ortsbild und greift an dieser Stelle den dörflichen Charakter Hochdorfs auf.
- Warum muss die Jahnstraße verlegt werden?

- Dies folgt einer Anforderung des Lärmschutzes. Der Abstand zwischen dem neuen Wohn- und Geschäftshaus zur Straße muss vergrößert werden.
- Es war mal ein Ärztehaus im Gespräch. Soll es im neuen Wohn- und Geschäftshaus ein Ärztehaus geben?
  - Der Standort der in Hochdorf ansässigen Ärzte bleibt vorerst am bestehenden Standort erhalten.  
Im Zuge dieser Frage kam der Wunsch auf, die ärztliche Versorgung in Hochdorf langfristig im Blick zu behalten und die Standortattraktivität auch für zukünftige Arztpraxen zu steigern.
- Der Wunsch kam auf, am Breitwiesenareal entlang des Fußballfelds einen Spazierweg für die Bewohner\*innen der Amalien-Residenz einzurichten. Bemängelt wurde, dass die Realisierung der Planungen entlang des Talbachs - auch wegen der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit - so lange dauern und ob man nicht schneller einen Spazierweg schaffen könne?
  - Der Sportplatz ist räumlich bereits sehr begrenzt. Zwischen dem Fußballfeld und dem Talbach ist kein ausreichender Raum für einen Weg vorhanden.
  - Das OEK integriert mehrere Aspekte in Bezug auf den Talbach: Neben einer besseren fußläufigen Erreichbarkeit der Ortsmitte spielen der Hochwasserschutz und die Verbesserung der ökologischen Situation eine wichtige Rolle. Deshalb ist die umfassende Planung erforderlich.

#### 4) Herleitung der Strukturskizzen und geplanten Maßnahmen für die Identifikationsorte

Frau Schrodi macht deutlich, dass bei einer Umsetzung der zuvor genannten Planungen eine sehr attraktive Mitte für die Hochdorfer Bürgerinnen und Bürger im Breitwiesenareal entstehen wird. Aus planerischer Sicht benötigt es dafür ein adäquates städtebauliches Gegenüber, welches das Breitwiesenareal baulich und in Bezug auf die Nutzungen unterstützt und den Auftakt in den für Hochdorf wichtigen Grünraum des Talbachs schafft. Dahingehend werden die nachfolgenden Identifikationsorte erläutert.

##### 1. Maßnahmen am Identifikationsort Volksbankareal

Aufgrund von generellen Umstrukturierungen im Bankenwesen kann man davon ausgehen, dass die Volksbank mittelfristig nicht mehr in dieser Form an diesem Standort verbleiben wird. Mit Hilfe von Bildern erläuterte Frau Schrodi, welches Aufwertungspotenzial das Areal aus planerischer Sicht bietet und durch welche Maßnahmen eine Aufwertung möglich wäre:

- Den Talbach im nordwestlichen Bereich zugänglich und damit erlebbar machen.
- Das Ortsbild durch einen Neubau ersetzen, der die Raumkante schließt.
- Den jetzigen Parkplatz als Platz mit Aufenthaltsqualität gestalten, der eine Art Eingangsbereich in den Grünraum anbietet.
- Belebung des Erdgeschossbereiches durch eine frequentierende Nutzung (z.B. Eisdielen, Café etc.). Im Obergeschoss könnte es Wohnungen geben, u.a. neue Wohnformen für Senioren.

##### 2. Maßnahmen am Identifikationsort Mühlenareal

Der Identifikationsort Mühlenareal nimmt vorweg, dass sich möglicherweise mittelfristig etwas am Betrieb der Tankstelle ändern könnte. Generell stellt das Tankstellen-Gelände einen Bruch im Straßenbild dar und aus heutiger Sicht würde man diese Nutzungsform an so prominenter Stelle im Ort so nicht mehr verorten. Mit Hilfe von Bildern erläuterte Frau Schrodi, welches Aufwertungspotenzial das Areal aus planerischer Sicht bietet und durch welche Maßnahmen eine Aufwertung möglich wäre:

Auch hier gelten die Prinzipien: die Raumkante schließen, aber den Blick in die „grüne Achse“ des Talbaches „führen“ und den Zugang zum Talbach ermöglichen. Das OEK schlägt daher (wenn es durch den Eigentümer Veränderungen in der Nutzung geben sollte) vor, die Tankstelle durch eine alternative Nutzung zu ersetzen, welche sich besser in den Straßenraum integriert und den Eingangsbereich zum Talbach hervorhebt. Ein neues Gebäude könnte im Erdgeschoss ein Nahversorgungsangebot beinhalten, welches das angedachte Angebot auf dem Breitwiesenareal ergänzt. Im Obergeschoss könnte zusätzlich neuer Wohnraum geschaffen werden.

Entlang des Talbaches sieht das OEK in diesem Bereich einen Fuß- und Radweg nach Südosten vor, um das Wohngebiet Hofäcker und das Gewerbegebiet besser in das fußläufige Wegesystem einzubinden. Der Zugangsbereich und der Platz vor der Mühle könnte als attraktiver Begegnungsort gestaltet werden.

### **3. Maßnahmen am Identifikationsort Bauhofareal**

Da zu erwarten ist, dass der kommunale Bauhof nicht dauerhaft auf diesem Areal bleiben wird, ergibt sich langfristig ein Entwicklungspotenzial. Mit Hilfe von Bildern erläuterte Frau Schrodi, welches Aufwertungspotenzial das Areal aus planerischer Sicht bietet und durch welche Maßnahmen eine Aufwertung möglich wäre:

Das Areal bietet Potenzial für eine innerörtliche Nachverdichtung, z.B. für eine Wohnnutzung. Das Pumpenhäusle soll aufgrund seiner historischen Bedeutung erhalten bleiben und in die neue Nutzung integriert werden. Um diese Integration zu befördern, könnte das Pumpenhäusle um eine weitere öffentliche Nutzung (z.B. Backhäusle) ergänzt werden.

### **4. Maßnahmen am Identifikationsort Talbach**

Mit Hilfe von Bildern erläuterte Frau Schrodi, welches Aufwertungspotenzial das Areal aus planerischer Sicht bietet und durch welche Maßnahmen eine Aufwertung möglich wäre: Beim Talbach geht es zum einen um die Renaturierung und zum anderen darum, die Zugänglichkeit und damit die Erlebbarkeit des Talbachs zu erhöhen. Die Renaturierung im südöstlichen Bereich soll dem Erhalt und der Stabilisation der Uferzonen sowie dem Arten- und Biotopschutz dienen. Indem Zugänge und Aufenthaltsbereiche, wie Sitzmöglichkeiten, Einschübe von Terrassen am Bachufer und Stege geschaffen werden, kann der Bach punktuell erlebbar werden. Im Zuge dessen wäre auch die Einrichtung eines Naturlehrpfades denkbar. Hochwasserschutzmaßnahmen sind ein Betrag dazu, Risiken für Hochdorf zu mindern. Die neue Gestaltung des Bereichs muss jedoch die Restriktionen berücksichtigen, die die Hochwassergefahr mit sich bringen.

## **5) Rückfragen und offener Austausch**

Zu Beginn der offenen Frage- und Austauschrunde regte Frau Schmettow die Teilnehmenden an, sich auf einen „Zeitsprung“ bis 2035 einzulassen und die vorgestellten Planungen unter Berücksichtigung dieser Zeitspanne zu betrachten. Aufgenommen wurden die Hinweise entlang der drei Kategorien „Fragen“, „Chancen / positive Aspekte“ und „Risiken / nachteilige Aspekte“. Soweit es möglich war, wurden offene Fragen direkt beantwortet.

### **Volksbankareal:**

Chancen (positive Aspekte):

■ -

Risiken (nachteilige Aspekte)

- Wenn der Parkplatz am Volksbankgebäude wegfällt, dann macht das die aktuelle Parkplatzenknappheit größer.

Fragen zu klären:

- Es wurde erörtert, wie realistisch eine Schließung der Volksbank sein würde. Die Anwesenden äußerten unterschiedliche Erwartungen.



Aus der Pinnwand-Dokumentation zum Volksbankareal

### **Bauhof- und Talbachareal:**

Chancen (positive Aspekte):

- Es wird als positiv aufgenommen, den Talbach für alle Bevölkerungsgruppen durch Zugänge, Aufenthaltsbereiche und die Konzentration von Nahversorgungsangeboten in angrenzenden Bereichen erlebbar zu machen.
- Es wäre sinnvoll, das Tobelbachwasser nördlich der Brücke in den Talbach zu leiten, denn die Brücke stellt durch ihren geringen Querschnitt im Hochwasserfall eine Stauung dar.

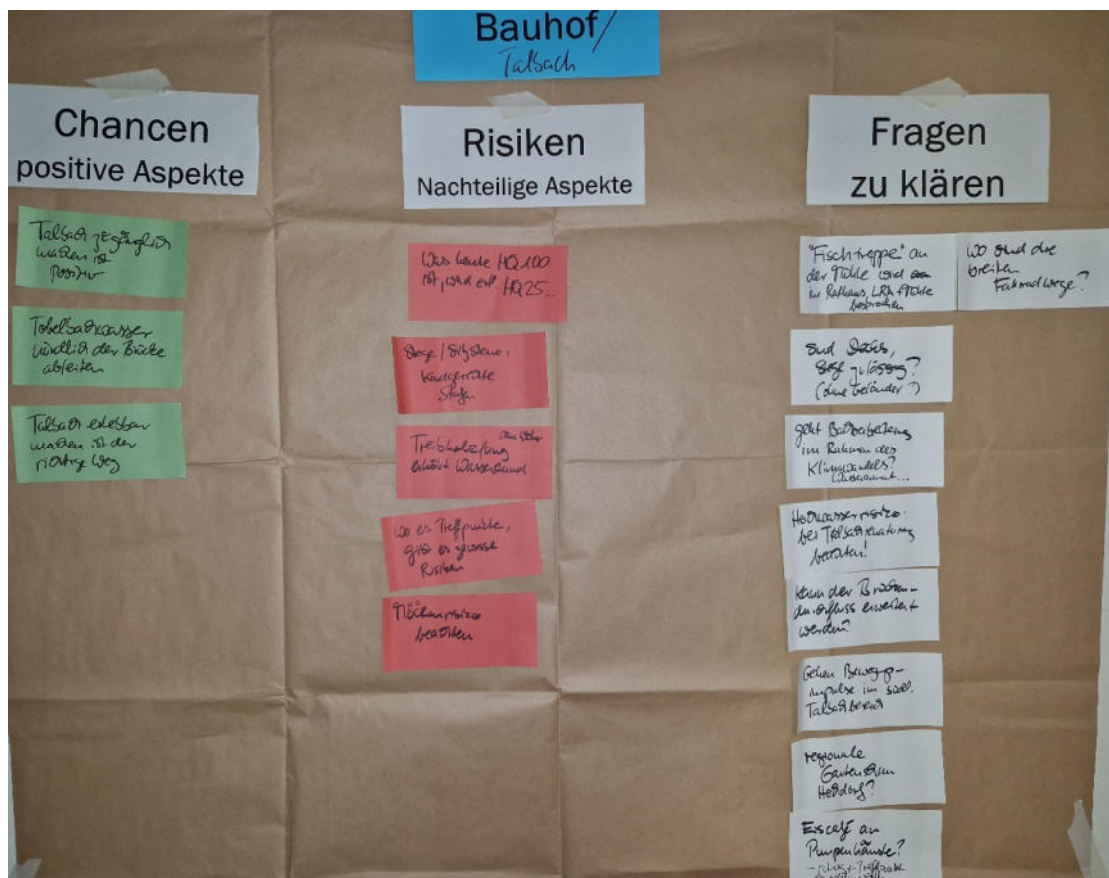
Risiken (nachteilige Aspekte)

- Hochwasserereignisse werden in den letzten Jahren zunehmend häufiger. Was heute ein HQ100 ist, kann sich schnell zu HQ25 entwickeln. Hochdorf sollte darauf vorbereitet sein.
- Die vorgeschlagenen Stege und Sitzstufen könnten für Kinderwagen und Senioren schwer zugänglich und für Kinder gefährlich sein.
- Mehr öffentliche Treffpunkte am Talbach könnten dazu führen, dass sich dort Menschen aufhalten, die sich unerwünscht verhalten. Aber damit wird man dann umgehen müssen, das sei kein Grund, keine Aufenthaltsorte zu schaffen, sondern nur ein Hinweis.
- Spezifische neuralgische Punkte am Talbach erhöhen das Hochwasserrisiko: So wird beispielsweise am Wehr durch den Treibholzfang das Wasser gestaut und somit der Wasserstand erhöht.
- Eine Renaturierung und ein Ausbau der Uferzonen könnten die Ausbreitung von Stechmücken fördern.

Fragen zu klären:

- Warum ist die Einrichtung einer Fischtreppe für Kleinlebewesen über den Talbach im Mühlenareal geplant?
  - ➔ Da es sich bei diesem Anliegen um einen betrieblichen Belang handelt, konnte auf Einzelheiten nicht weiter eingegangen werden. Anliegen dieser Art werden im Rathaus mit dem Landratsamt und dem Mühleneigentümer besprochen.

- Sind die vorgeschlagenen Decks und Stege für den Talbach in diesen Formen aus Sicherheitsgründen überhaupt zulässig?
  - ➔ Die Veranschaulichungen in der Präsentation sind erste Beispiele, wie die Erlebbarkeit von Wasserquellen anderswo aufbereitet wurde. Die konkrete Umsetzungsplanung folgt erst später und dann werden Sicherheitsaspekte beachtet.
  
- Würde eine Verbreiterung des Baches und Ausdehnung des Ufers mit Hinblick auf den Klimawandel nicht die Versickerungsfläche vergrößern und somit die Austrocknungsgefahr des Talbaches steigern?
  - ➔ Herr Kuttler erklärt, dass die Art der Ausdehnung dies bereits berücksichtigt. Nicht der eigentliche Wasserverlauf wird ausgedehnt, sondern es werden die Uferkanten abgeflacht und erweitert, damit Hochwasser besser aufgenommen werden kann.
  
- Es wurde nach der Errichtung eines Eiscafés am Pumpenhäusle gefragt, um die Attraktivität des Standortes als öffentlichen Treffpunkt zu steigern.
  
- Das südliche Talbachgelände könnte auch für Bewegungsinstallationen vorgesehen werden.
  
- Es wurde gefragt, ob die Renaturierung und Gestaltung der Areale das Potenzial haben werde, Hochdorf für eine regionale Landesgartenschau zu qualifizieren. Die Antwort war, dass eine solche Möglichkeit nicht von der Hand zu weisen sei.
  
- Es wurde nach breiten Fahrradwegen am Talbach gefragt.
  - ➔ Alle geplanten Wege sind sowohl für den Fuß- als auch für den Fahrradverkehr vorgesehen. Der Hinweis auf breite Wege wird aufgenommen.



Aus der Pinnwand-Dokumentation zum Bauhofareal und Talbach

## Mühlenareal:

Chancen (positive Aspekte):

- Die Anwesenden bestärken die Einschätzung, dass die Mühle ein wichtiger Identifikationsort ist. Die Mühle hervorzuheben wird von den Anwesenden befürwortet.
- Es wurde für eine gute Idee empfunden, die Raumkante an der Tankstelle zu schließen. Aber bitte darauf achten, dass die Mühle sichtbar bleibt, Blickachse zur Mühle offenlassen.
- Einen Steg, der an der Mühle den Talbach überquert, wurde als nützlich angesehen.

Risiken (nachteilige Aspekte):

- Kleine Läden halten sich in Hochdorf nicht besonders gut. Die Einrichtung kleinflächiger Nahversorgung ist daher nicht sehr nachhaltig.
- Die Maßnahmen scheinen noch zu unkonkret und der Prozess wird als zu langwierig empfunden.

Fragen zu klären:

- Welche Vorhaben/ Strategien gibt es von der Gemeinde, um Privateigentum für einige der Maßnahmen zu erwerben?  
➔ Die Verhandlungen mit einigen Eigentümern/ Eigentümerinnen werden bereits geführt. Details können dazu in einer öffentlichen Runde nicht bekannt gegeben werden.
- Könnten anstelle der von vorgesehenen kleinen Einzelhandelsläden, die sich vielleicht nicht lange halten, gleich Automaten oder Foodsharing-Boxen installiert werden? Dafür muss man rechtzeitig an die Installationen denken.  
➔ Eine solche Überlegung kann in Betracht gezogen werden.

Es wurde außerdem nach einem geplanten Tempolimit von 30km/h in der Roßwälder Straße gefragt. Dieses Tempolimit ist in Planung und wird voraussichtlich noch im Jahr 2023 oder im Jahr 2024 in Kraft treten.

Des Weiteren wurde danach gefragt, ob Maßnahmen für eine Wärmewende Teil des OEK sein würden, was bejaht wurde.

Aus der Pinnwand-Dokumentation zum Mühlenareal



## 6) Abschluss und Auswertung

Abschließend erkundigte sich Frau Schmettow bei den Teilnehmenden, ob sie im Großen und Ganzen die Vision des OEK mittragen würden. Das Stimmungsbild der Bürgerschaft ergab, dass die Anwesenden der Vision grundsätzlich positiv gegenüberstehen, es ihnen jedoch wichtig ist, über den langen Zeitraum bis 2035 die Umsetzung nicht aus den Augen zu verlieren. Eine gewisse Skepsis wurde deutlich geäußert.

Anschließend gab Frau Schmettow einen Ausblick auf den weiteren Verlauf des Prozesses. Die Vertiefungsabende wären nun mit der letzten Veranstaltung abgeschlossen. finep wird die Ergebnisse der Workshops zusammentragen, auswerten und an die Verwaltung und an SchreiberPlan weitergeben. Die Ergebnisse der Vertiefungsworkshops werden in die Überarbeitung des OEK einfließen. Das Protokoll des Abends sowie die Protokolle der vergangenen Veranstaltungen werden auf der Homepage Hochdorfs veröffentlicht werden.

Herr Kuttler bedankte sich bei den Teilnehmenden für ihre Anwesenheit und die rege Beteiligung. Außerdem sprach er seinen Dank dafür aus, dass die anwesenden Bürger\*innen die Vorstellungen, die bereits im OEK formuliert sind, mittragen wollen. Er erklärt es zur Aufgabe des Gemeinderats, diese nun in den kommenden Jahren weiterzuverfolgen und schlussendlich umzusetzen.