

HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT

Recommandé
Gemeinde Hochdorf
Gemeinderat
Hauptstrasse 3
6280 Hochdorf



Luzern, 8. Juni 2026 UH/RN

EINSPRACHE (§ 69 I.V.M § 61 PBG)

für

KMU-Center-Hochdorf AG, mit Sitz in Hochdorf (CHE-Nr. 107.923.372), in 6280 Hochdorf, Lavendelweg 8, handelnd durch die gemäss Handelsregisterauszug kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Alois Müller, von Ermensee, in Ermensee und Michèle Anne Christiane Balthasar, von Luzern, in Zürich

Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1641, GB Hochdorf

Einsprecherin

vertreten durch Rechtsanwalt Urs Hofstetter-Arnet und/oder Rechtsanwalt Raoul Niederberger, Hofstetter Advokatur & Notariat AG, Pilatusstrasse 26, 6003 Luzern

betreffend

Einsprache in Sachen öffentliche Auflage Umzonung «Südiareal» und Bebauungsplan «Südiareal»

URS HOFSTETTER-ARNET *
lic. iur., Rechtsanwalt · Partner
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
urs.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

DOMINO HOFSTETTER * **
MLaw, Rechtsanwältin · Notarin · Partnerin
Fachanwältin SAV Erbrecht
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht
domino.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

STEFAN MUNDHAAS *
MLaw, Rechtsanwalt
CAS Umweltrecht und Vollzug
stefan.mundhaas@hofstetteradvokatur.ch

RAOUL NIEDERBERGER *
MLaw, Rechtsanwalt
raoul.niederberger@hofstetteradvokatur.ch

JASMIN RICHIGER *
MLaw, Rechtsanwältin
jasmin.richiger@hofstetteradvokatur.ch

LEANDRA RUOSS-KÜHNE *
MLaw, Rechtsanwältin
leandra.ruoss@hofstetteradvokatur.ch

DANIELA ODERMATT *
MLaw, Rechtsanwältin
daniela.odermatt@hofstetteradvokatur.ch

ANDRÉ BUCHER
MLaw, Rechtsanwalt
andre.bucher@hofstetteradvokatur.ch

DENIS HOFSTETTER
DAS Mediation, Mediator SKWM
Geschäftsführer
denis.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

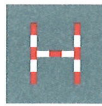
* Eingetragen im Anwaltsregister
** Eingetragen im Notarenregister

**HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT AG**

Hauptstandort
Pilatusstrasse 26
CH-6003 Luzern
+41 41 410 09 09

Zweigniederlassung
Hauptstrasse 48
CH-6045 Meggen
+41 41 377 55 44

mail@hofstetteradvokatur.ch
www.hofstetteradvokatur.ch



HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, sehr geehrter Herr Gemeindeschreiber

Namens und im Auftrag des KMU-Centers erheben wir Einsprache und stellen die folgenden

Anträge

1. Das Grundstück 1641, GB Hochdorf sei von der Arbeitszone A (Ar-A) ES IV in die Zentrumszone 1 Südi (Ze-1S) ES III umzuzonen.
2. Der Bebauungsplan «Südiareal» sei auf das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf auszudehnen.
3. Eventuell sei das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf mit einer Teilbebauungsplanpflicht zu überlagern und die Einsprecherin zu verpflichten, den Teilbebauungsplan zu erarbeiten.
4. Subeventuell seien die geplante Teilzonenplanänderung Umzonung «Südiareal» sowie der Bebauungsplan «Südiareal» nicht zu genehmigen und zur Überarbeitung und Anpassung im Sinn der Einsprecherin an die Gemeinde Hochdorf zurückzuweisen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Gemeinwesens.

Begründung

A. Formelles

I. Vollmacht

- 1 Die unterzeichnenden Rechtsanwälte sind gehörig bevollmächtigt.

Beweis Urkunde

Vollmacht

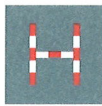
einsp. Bel 1

II. Frist

- 2 Die öffentliche Auflagefrist dauert vom 11. Mai 2026 bis 9. Juni 2026. Mit der vorliegenden Eingabe ist die Frist zur Einreichung der Einsprache gewahrt.

B. Legitimation

- 3 Zur Erhebung von Einsprachen und Beschwerden sind gemäss § 207 Abs. 1 Planungs- und



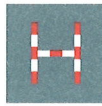
Baugesetz (PBG; SRL-Nr. 735) diejenigen Personen befugt, die an der Abweisung eines Gesuchs oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben.

- 4 Ein schutzwürdiges Interesse hat, wer an der Abweisung einer Rechtsvorkehr mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit interessiert ist oder wer in höherem Masse als jedermann, besonders und unmittelbar berührt wird. Als schutzwürdig gelten nebst den rechtlich geschützten auch die wirtschaftlichen, ideellen und sogar die rein tatsächlichen Interessen. Im Bereich des Bau- und Planungsrechts muss die besondere Beziehungsnähe vorab in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Vorausgesetzt ist ein fester nachbarlicher Bezug, vermittelt durch dingliche oder vertragliche Rechte (LGVE 2005 II Nr. 9 E. 4a).
- 5 Die Einsprecherin ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1641, GB Hochdorf. Das Grundstück ist vom Bebauungsplan «Südiareal» unmittelbar betroffen. Zwei Freiraumachsen verlaufen direkt über das Grundstück. Des Weiteren grenzt das Grundstück der Einsprecherin direkt an den Bebauungsplanperimeter an. Sodann weist der Bebauungsplan Erschliessungsoptionen aus, die direkt das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf der Einsprecherin in Anspruch nehmen.
- 6 Die Einsprecherin ist somit ohne Weiteres zur vorliegenden Eingabe legitimiert.

C. Ausgangslage

I. Aktuelle Situation

- 7 Die Gemeinde Hochdorf hat im Jahr 2021 das sogenannte Südiareal erworben. Auf dem Areal befand sich früher eine Milchverarbeitungsfabrik. Die Gemeinde verfolgt eine proaktive Entwicklungsstrategie. Zu diesem Zwecke wurde eine erste öffentliche Mitwirkung sowie eine Testplanung durchgeführt. Das Testplanungsverfahren konnte Ende 2023/Anfang 2024 abgeschlossen werden. Ziel des Verfahrens war es, ein optimales städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, das die Transformation des Südiareals vom Industriestandort zu einem durchmischten und lebendigen Zentrumsteil von Hochdorf aufzeigt. Es wurden spannende Ideen hinsichtlich Bebauung, Dichte, Freiraum und Mobilität in drei interdisziplinären Teams erarbeitet (vgl. <https://www.hochdorf.ch/aktuelle-projekte/entwicklung-suediareal/testplanung.html/1042> [zuletzt besucht am: 26.05.2026]).
- 8 Vom 12. September 2025 bis zum 31. Oktober 2025 legte die Gemeinde Hochdorf den Entwurf der Änderung des Bau- und Zonenreglements (BZR) sowie des Bebauungsplans «Südiareal» zur öffentlichen Mitwirkung auf. Die Einsprecherin hat sich im Rahmen dieser öffentlichen Mitwirkung zusammen mit dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 194, GB Hochdorf mit einer umfassenden Mitwirkungseingabe eingebracht und in der Hauptsache beantragt, dass auch ihre Grundstücke in die Zentrumszone 1 Südi 1 umzuzonen sowie der Bebauungsplan «Südiareal» auf ihre beiden Grundstücke Nrn. 194 und 1641, beide GB Hochdorf auszudehnen seien.
- 9 Als Begründung führte die Einsprecherin aus, dass das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf ursprünglich im Bearbeitungsperimeter des Testplanungsverfahrens lag. Dagegen sei es bei der



Testplanung aus bis heute nicht nachvollziehbaren Gründen aus dem Projektperimeter des Masterplans Südiareal ausgeschlossen worden. Nach Darstellung der Gemeinde Hochdorf lag der Grund für den Ausschluss der Liegenschaft KMU-Center aus dem Perimeter des Masterplans darin, dass in der Testplanung sämtliche Teams das KMU-Center nicht in ihren Projekten einbezogen hatten. Der Grund dürfte dagegen vielmehr eine direkte Folge der unvollständig formulierten Ausgangslage für die Testplanung sein. Im Kapitel «3. Aufgabe und relevante Rahmenbedingungen» waren sog. «konkrete Vorhaben» aufgeführt, welche die Teams bei ihrer Planung berücksichtigen konnten. Auf Seite 24 des Schlussberichts zur Testplanung werden Organisationen gelistet, die ein «konkretes Interesse an Flächen oder Räumlichkeiten auf dem Südiareal signalisiert haben». Das KMU-Center wird in dieser Liste nicht erwähnt, obwohl die Grundeigentümerin nachweislich bereits im Jahre 2006 planungsrechtliche Überlegungen zur Weiterentwicklung ihres Grundstücks Nr. 1641, GB Hochdorf angemeldet hatte. Die fehlende Nennung der seit Jahren bestehenden handfesten Planungsabsichten des KMU-Centers beeinflusste die Arbeit der Teams direkt. Ohne die Information, dass die betreffende Liegenschaft in neuen Szenarien überdacht oder gar abgebrochen werden könnte, waren die planerischen Strategien in den Testplanungen im nördlichen Bereich des Südiareals deutlich eingeschränkt. Der Nicht-Einbezug des KMU-Centers in den Masterplan ist somit eine direkte Folge dieser unvollständig formulierten Ausgangslage.

- 10 Die Einsprecherin zeigte weiter auf, dass im Entwurf des Bebauungsplans «Südiareal» drei zentrale Problembereiche bestanden, die jedoch mit einer Umzonung und Aufnahme ihres Grundstücks in den Bebauungsplanperimeter gelöst werden könnten. Dabei handelt es sich um die städtebauliche Struktur, die Immissionen und die Arealerschliessung.
- 11 Trotz der konstruktiven Mitwirkung der Einsprecherin will der Gemeinderat Hochdorf jedoch auf eine Ausdehnung des Bebauungsplanperimeters bzw. der Zentrumszone 1 Südi auf das Grundstück der Einsprecherin verzichten. Die Einsprecherin bedauert die fehlende Anpassung. Sie ist überzeugt, dass der Bebauungsplan dadurch mangels rechtmässiger Erschliessung nicht bewilligungsfähig ist, wodurch sich die Entwicklung des gesamten Areals um Jahre verzögern wird. Überdies blieben wichtige städtebauliche Fragen im Norden des Areals ungelöst.

II. Geplante Änderung

- 12 Wie bereits anlässlich der vorstehend erwähnten öffentlichen Mitwirkung aufgezeigt, soll für die Entwicklung des Südiareals das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hochdorf um zwei neue Zonen ergänzt werden: eine Zentrumszone 1 Südi und eine Zentrumszone 2 Südi. Die Grundstücke des Projektperimeters Masterplan sollen in diese beiden neuen Zonen umgezont werden. Die Grundstücke in der Zentrumszone 1 Südi sollen zudem mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert werden. Geplant ist, den entsprechenden Bebauungsplan «Südiareal» zusammen mit der Teilzonenplanänderung zu erlassen.
- 13 Obwohl das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf bei der Testplanung im Bearbeitungsperimeter lag, ist das Grundstück der Einsprecherin bei der geplanten Teilzonenplanänderung sowie im Perimeter des Bebauungsplans vorerst nicht enthalten, da im Masterplan der Projektperimeter wie erwähnt (siehe Rz. 10) ohne sachliche Gründe verkleinert wurde. Einige Grundstücke, u.a. auch

jenes der Einsprecherin sollen jedoch neu von einer Freiraumachse überlagert werden, deren Lage im Zonenplan lediglich schematisch dargestellt ist. Gleiches gilt für eine Überlagerung mit einem Korridor Gewässer auf gewissen Grundstücken. Eine Rechtsgrundlage für diese überlagerten (recte: überlagernden) Festlegungen fehlt.

- 14 Wie sich aus den nachstehenden Ausführungen ergibt, muss die Teilzonenplanänderung sowie der Bebauungsplanperimeter jedoch ohnehin das Grundstück der Einsprecherin mitumfassen, ansonsten die Erschliessbarkeit des Bebauungsplanareals weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht sichergestellt ist.
- 15 Infolgedessen ist auch der Erschliessungsrichtplan Hochdorf, Teilgebiet Südi Areal (Stand: 16. Juni 2025) entsprechend anzupassen, namentlich das Kapitel 4.1.2, Etappe 02 – 2028-2030.

D. Materielles

I. Erschliessung

Geplante Erschliessung

- 16 Gemäss dem Planungsbericht, Umzonung und Bebauungsplan «Südiareal» vom 26. April 2026 (nachfolgend Planungsbericht), S. 48, soll der Innenbereich des Bebauungsplanareals grundsätzlich autofrei gestaltet werden. Die Zufahrtsstrassen und -wege für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sollen auf die Strecken bis zu den vorgesehenen Einstellhallen/Parkhäusern beschränkt werden (Planungsbericht, S. 48). Vorgesehen ist, das Areal für den MIV von Norden her über den Lavendelweg und anschliessend über eine Verlängerung der Industriegasse zu erschliessen. Von Süden her ist eine Erschliessung über die Sempachstrasse und von Westen über die Industriestrasse angedacht.

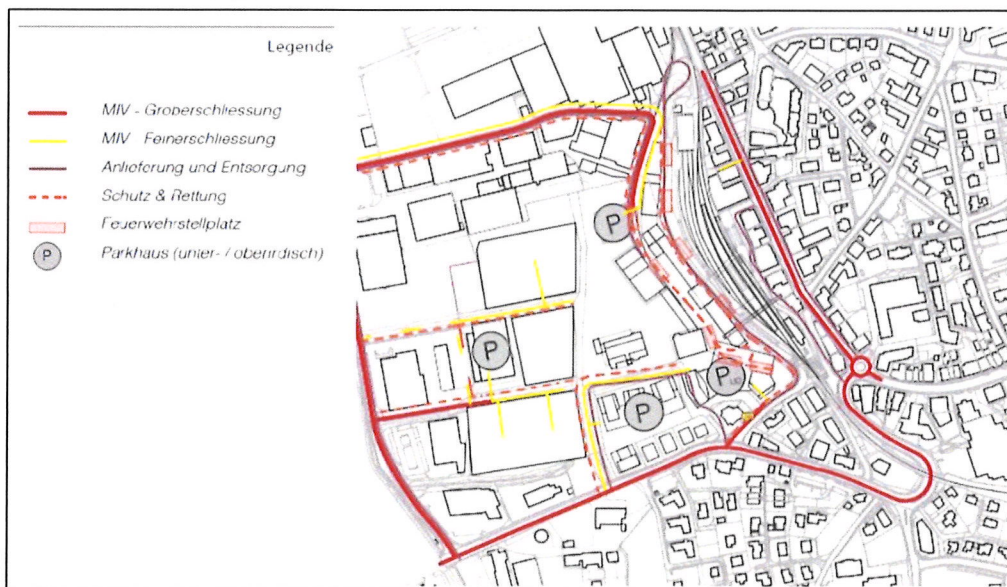


Abbildung 1: Geplante Erschliessung MIV (Ausschnitt Planungsbericht, S. 49)

- 17 In einer ersten Etappe sollen dazu das Parkhaus Nord mit 236 Parkplätzen und das Parkhaus Südiplatz mit 155 Parkplätzen realisiert werden. In der zweiten Etappe soll das Parkhaus Brunnenmöslibach mit 48 Parkplätzen und in einer dritten Etappe die Parkhäuser Calomil und SBB mit 38 bzw. 23 Parkplätzen gebaut werden. Insgesamt sollen auf diese Weise 500 Parkplätze für den MIV geschaffen werden, wobei das Parkhaus Nord mit seinen geplanten 236 Parkplätzen rund die Hälfte des Angebots abdecken soll (Mobilitätskonzept und Verkehrsgutachten vom 6. Januar 2026 [nachfolgend Mobilitätskonzept], S. 27 f.).

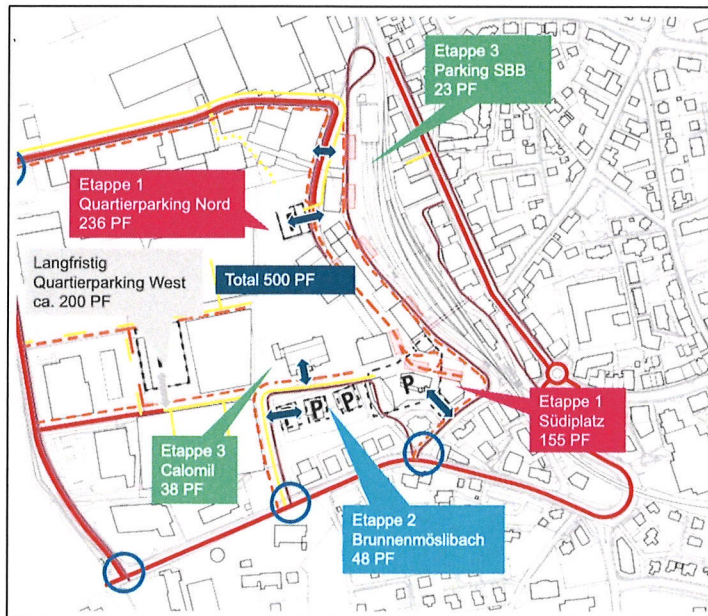


Abbildung 2: Realisierung Parkhäuser (Mobilitätskonzept, S. 28)

- 18 Mittels Erschliessungsrichtplan soll sichergestellt werden, dass sämtliche Erschliessungselemente zeitlich, funktional und finanziell abgestimmt entwickelt werden können. Geplant ist eine etapierte Umsetzung der Erschliessung – abgestimmt auf den Baufortschritt der einzelnen Entwicklungsphasen (Planungsbericht, S. 56).
- 19 Der Erschliessungsrichtplan, welcher momentan ebenfalls öffentlich aufliegt, unterscheidet zwischen fünf Etappen mit separaten Ausführungszeitpunkten (Erschliessungsrichtplan Hochdorf, Teilgebiet Südi Areal vom 16. Juni 2025 [nachfolgend Erschliessungsrichtplan], S. 9).

Etappe	Ausführungszeitpunkt	Beschrieb
01	2026 bis 2028	Umnutzung des bestehenden Areals
02	2028 bis 2030	Impulsphase Südiplatz
03	2030 bis 2033	Transformation Calomilstrasse
04	2033 bis 2040	Transformation Industriegasse
05	Ab 2040	Entwicklung der Südifelder

Tabelle 3: Zuteilung Zeithorizont

Abbildung 3: Zeithorizont Umsetzung Erschliessungsrichtplan (Erschliessungsrichtplan, S. 9)

- 20 Zur verkehrlichen Erschliessung wird im Erschliessungsrichtplan weiter ausgeführt, dass der Verlauf der Strassen und Wege aus dem Masterplan Südiareal übernommen wurde. Ausgebaut und erneuert werden sollen die Industriestrasse, Siedereistrasse, Calomilstrasse und der Lavendelweg. Über letzteren soll die Erschliessung des geplanten Parkhauses Nord erfolgen. Optional sei eine direktere Erschliessung entlang eines neuen Velowegs möglich (Erschliessungsrichtplan, S. 10). Dieser neue Veloweg ist für die dritte Etappe geplant.
- 21 Geplant ist der Ausbau und die Erweiterung des Lavendelwegs in der zweiten Etappe im Rahmen der «Impulsphase Südiplatz». Aufgrund der übergeordneten Erschliessungsfunktion des Lavendelwegs sei eine Aufklassierung von einer Privatstrasse zu einer Gemeindestrasse 3. Klasse sinnvoll (Erschliessungsrichtplan, S. 11). Dieser Ausbau soll eine Verbreiterung der Strasse auf 6.45 bis 7.30 m auf einer Länge von ca. 370.00 m beinhalten sowie eine Deckbelagsanierung/-erneuerung (Erschliessungsrichtplan, Anhang A, Massnahmenblatt für Etappe 02 – 2028 bis 2030).

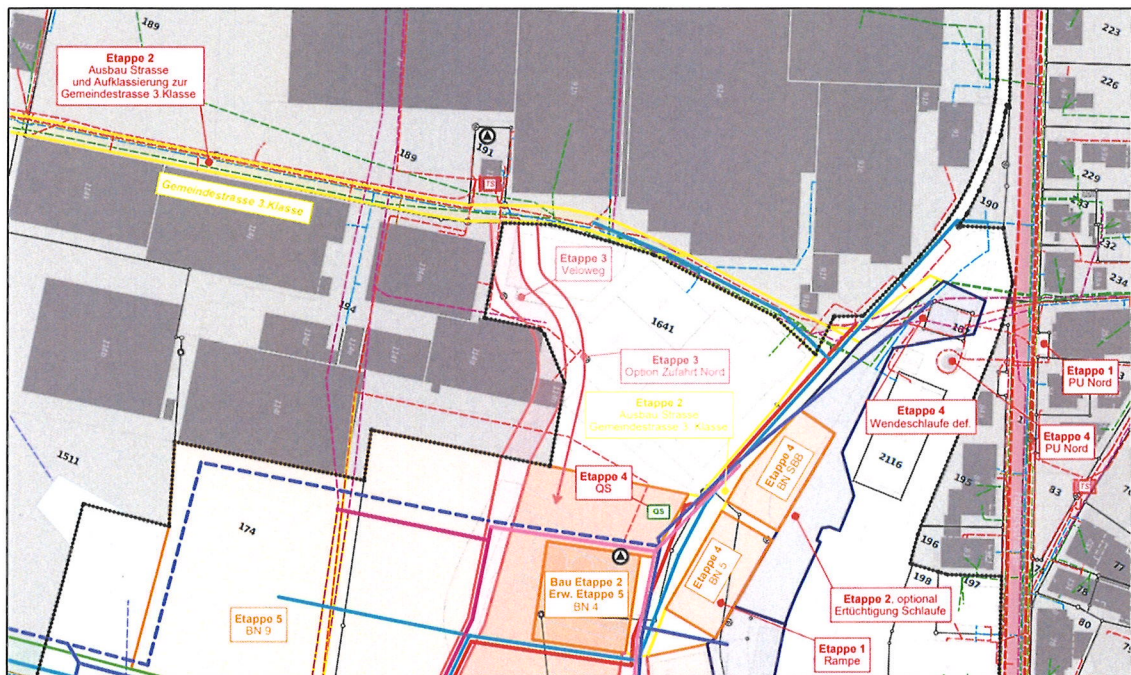
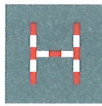


Abbildung 4: Erschliessungsrichtplan Situation 1:1000 (Ausschnitt)

Voraussetzungen an die Erschliessung

- 22 Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) ist die Erschliessung des zu überbauenden Landes eine Baubewilligungsvoraussetzung. Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Die hinreichende Zufahrt bzw. die genügende Zugänglichkeit setzt eine rechtlich gesicherte und technisch hinreichende Zufahrt voraus.
- 23 Spätestens im Zeitpunkt der Realisierung des Bauvorhabens ist vorausgesetzt, dass die Erschliessung tatsächlich und rechtlich gesichert ist (BGer 1C_221/2023 E. 3.1). Erstens ist also notwendig, dass ein Baugebiet unter öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten über hinreichende



Erschliessungsanlagen verfügt. Zweitens muss die Eigentümerin des Baugrundstücks berechtigt sein, über die Erschliessungsanlagen zu fahren.

- 24 Können Baubewilligungen nur gestützt auf einen Bebauungsplan erstellt werden ist die Erschliessung zwingend in den Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan zu regeln (§ 7 Abs. 1 lit. a Planungs- und Bauverordnung [PBV; SRL Nr. 736]). Dabei wird in § 65 Abs. 1 PBG verlangt, dass Bebauungspläne eine erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte Überbauung aufzeigen müssen. Die Erschliessungsachsen und deren planerische Sicherstellungen müssen im Bebauungsplan geregelt werden. Die Erschliessungsanlagen sind bezüglich Situierung (Linienführung) und Dimensionierung festzulegen und sicherzustellen. Soweit die mit dem Bebauungsplan angestrebte Nutzung die konkreten Bedürfnisse in dieser Hinsicht aufzeigt, sind die entsprechenden Anordnungen bereits auf dieser Stufe zu treffen (vgl. ESCHMANN, Der Gestaltungsplan nach zürcherischem Recht, Diss. Zürich 1984, S. 128; HÄUPTLIN, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 3. Aufl. 2013, N 19 zu § 21).

Erschliessung ist rechtlich nicht gesichert

- 25 Wie aufgezeigt (Rz. 16), soll das Bebauungsplanareal für den MIV von Norden her hauptsächlich über den Lavendelweg erschlossen werden. Von der Industriestrasse soll der MIV via Lavendelweg zu den Parkhäusern Nord und SBB gelangen, in welchen sich rund die Hälfte der geplanten 500 Parkplätze befinden sollen (s. vorstehend Rz. 17). Alternativ ist später, in einer 3. Etappe, eine Erschliessung über einen neu geplanten Veloweg vorgesehen (s. vorstehend Rz. 20).
- 26 Der Lavendelweg ist nicht ausparzelliert, sondern verläuft gemäss Grundbuchplan über die Grundstücke Nrn. 1507 (bzw. dem Baurechtsgrundstück Nr. 2335, GB Hochdorf), 1511, 189, alle GB Hochdorf. Der östliche Verlauf des Lavendelweges wird nach der Grenze zum Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf nicht mehr eindeutig dargestellt. In tatsächlicher Hinsicht verläuft der Lavendelweg jedoch weiterhin über das Grundstück Nr. 189, GB Hochdorf sowie anschliessend über das Grundstück Nr. 123, GB Hochdorf, um u.a. das Grundstück Nr. 178, GB Hochdorf zu erschliessen. Es handelt sich um eine Privatstrasse, die im Eigentum der Grundeigentümer der eben genannten Grundstücke steht und die nicht der Öffentlichkeit gewidmet ist. Für das Befahren der Strasse ist momentan die Zustimmung der Grundeigentümer erforderlich. Für eine Erschliessung eines grossen Bebauungsplanareals erwiesen sich Zufahrtsrechte, welche bloss mittels Dienstbarkeiten rechtlich gesichert wären als ungenügend und unzulässig.

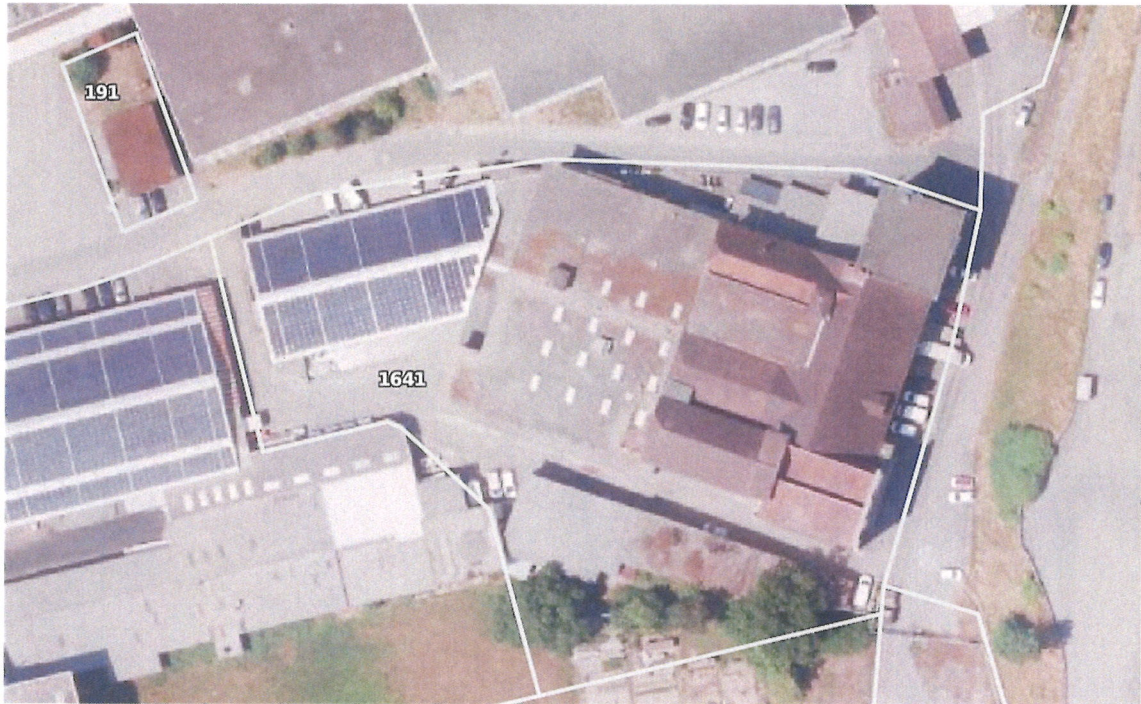
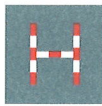
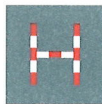


Abbildung 5: Lavendelweg (Ausschnitt Geoportal Luftbild)

- 27 Deshalb plant die Gemeinde Hochdorf, wie vorstehend erwähnt (Rz. 20 f.), den Lavendelweg zu einer Gemeindestrasse 3. Klasse aufzuklassieren (Planungsbericht, S. 11). Bei Gemeindestrassen handelt es sich um öffentliche Strassen (§ 3 Abs. 3 Strassengesetz [StrG]; SRL Nr. 755), die grundsätzlich uneingeschränkt befahren werden können (vgl. § 21 Abs. 1 StrG). Sie werden von der Gemeinde erstellt, stehen unter ihrer Hoheit und unter Vorbehalt besonderer Rechtsverhältnisse im Eigentum der Gemeinde (§ 48 Abs. 1 StrG).
- 28 Mit der geplanten Aufklassierung des Lavendelwegs in eine Gemeindestrasse 3. Klasse geht somit ein Eigentumsübergang des Lavendelwegs von den vorstehend erwähnten Grundeigentümern (Rz. 26) zur Gemeinde Hochdorf einher, der, soweit notwendig, auf dem Enteignungsweg durchgesetzt werden muss. Für die Enteignung muss die Gemeinde Hochdorf ein separates Verfahren anstrengen, wobei dessen Ausgang zum jetzigen Zeitpunkt ungewiss ist. Auf jeden Fall sind solche Verfahren zeitlich sehr aufwändig.
- 29 Entscheidend ist, dass aus rechtlicher und planerischer Sicht die Erschliessung bzw. die Erschliessbarkeit des Bebauungsplanareals aktuell nicht gesichert ist. Dies ist unzulässig. Wie aufgezeigt (Rz. 24), muss die planerische Sicherstellung der Erschliessungsachsen und deren Dimensionierung zwingend im Bebauungsplan geregelt werden. Da es daran fehlt, ist der Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig. Zudem verletzt der Bebauungsplan «Südiareal» die Grundsätze der Koordination und damit Bundesrecht.
- 30 Gemäss § 70 Abs. 1 PBG können in einem Bebauungsplan Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen bezeichnet werden, für die ein Enteignungsrecht beansprucht werden soll. Mit der

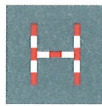


Genehmigung des Bebauungsplans erhalten die Gemeinden das entsprechende Enteignungsrecht. Mit einer Integration des Grundstücks der Einsprecherin in den Perimeter des Bebauungsplans «Südiareal» und einer entsprechenden Umzonung würde der Gemeinde Hochdorf somit die Möglichkeit eröffnet, das Enteignungsrecht an den für die Erschliessung erforderlichen Flächen auf dem Lavendelweg (zumindest teilweise) zu beantragen. Damit könnte sie die Erschliessungsachsen und deren Dimensionierung mit dem Bebauungsplan planerisch sicherstellen und regeln, vorausgesetzt, der Regierungsrat würde dafür der Gemeinde das Enteignungsrecht erteilen. Mit einem solchen Vorgehen würde die Erschliessbarkeit im Bebauungsplan erfüllt werden. Umgekehrt kann der Bebauungsplan nicht rechtsgültig erlassen und genehmigt werden, wenn dessen Erschliessbarkeit wie vorliegend nicht sichergestellt ist.

- 31 Für eine rechtliche Sicherstellung der Erschliessung ist die Integration des Grundstücks der Einsprecherin folglich zwingend erforderlich. Ohne die Integration in den Perimeter des Bebauungsplans «Südiareal» fehlt eine ausreichende rechtliche Sicherung für den Ausbau des Lavendelwegs, wodurch die Erschliessbarkeit des Bebauungsplanperimeters nicht sichergestellt werden kann. Das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf ist deshalb von der Arbeitszone A (Ar-A) ES IV in die Zentrumszone 1 Südi (Ze-1S) ES III umzuzonen und der Bebauungsplan «Südiareal» ist auf dieses Grundstück auszudehnen.
- 32 Andernfalls ist die Erschliessbarkeit zu verneinen und der Bebauungsplan ist nicht genehmigungsfähig, bis das Enteignungsverfahren für die Aufklassierung des Lavendelwegs abgeschlossen ist.
- 33 Gleiches gilt erst recht mit Blick auf die alternative Erschliessung über den neu geplanten Veloweg. Dieser verläuft direkt über das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf der Einsprecherin (s. vorstehend Rz. 21). Ohne dessen Integration in den Perimeter des Bebauungsplans «Südiareal» fehlt auch bei dieser Option eine ausreichende rechtliche Sicherung für den Ausbau. Aus diesem Grund ist auch eine ausreichende Erschliessbarkeit für den Veloverkehr rechtlich nicht sichergestellt.

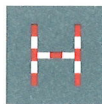
Erschliessung ist tatsächlich nicht gesichert

- 34 Gemäss dem Mobilitätskonzept wird erwartet, dass sich der Verkehr vom Südiareal hauptsächlich von und nach Luzern bewegt (50 %). Der restliche Verkehr teilt sich in die Richtungen Sursee und Lenzburg (je 25 %) auf (Mobilitätskonzept, S. 40). Geschätzt wird, dass mit der Entwicklung des Südiareals das Verkehrsaufkommen um rund 90 % zunehmen wird (Mobilitätskonzept, S. 44). Aktuell weisen sämtliche Knoten auf dem umliegenden Strassennetz die Qualitätsstufe A «ausgezeichnet» aus, abgesehen vom Linkseinmünder am Knoten Industriestrasse/Sempachstrasse, welcher die Qualitätsstufe D «ausreichend» erreicht (Mobilitätskonzept, S. 46). Bei einer Entwicklung des Südiareals bleibt die prognostizierte Qualität bei den meisten Knoten auf Stufe A «ausgezeichnet» erhalten. Massgeblich verschlechtern wird sich die Qualität jedoch bei sämtlichen Linkseinmündern in die Sempachstrasse. Die Knoten Eisfeldweg/Sempachstrasse und Siedereistrasse/Sempachstrasse sollen noch über die Qualitätsstufe C «befriedigend» verfügen, der Knoten Industriestrasse/Sempachstrasse über die Qualitätsstufe F «völlig ungenügend».
- 35 Im Mobilitätskonzept werden keine Massnahmen aufgezeigt, wie die Überlastung des Knotens



Industriestrasse/Sempachstrasse verhindert werden könnte. Aufgrund der fehlenden Leistungskapazität des Knotens Industriestrasse/Sempachstrasse bei einer Realisierung des Bebauungsplans «Südiareal» ist die Erschliessbarkeit des Bebauungsplans auch im Bereich des übergeordneten Strassennetzes in tatsächlicher Hinsicht zu verneinen.

- 36 Sodann bleibt die ungenügende Dimensionierung des Lavendelwegs vollkommen unerwähnt. Der Lavendelweg ist ca. 360 m lang. Auf den ersten rund 300 m ab dem Knoten Industriestrasse/Lavendelweg weist er eine Breite von ca. 6.50 m auf. Auf den letzten 60 m ist der Lavendelweg jedoch nie mehr breiter als ca. 5 m. An gewissen Stellen ist der Lavendelweg nur noch rund 3.50 m breit. Diese Engstelle befindet sich am Ende des Lavendelwegs vor dem Knoten mit der geplanten Verlängerung der Industriegasse. Des Weiteren verunmöglicht die geringe Distanz zwischen den bereits bestehenden Gebäuden auf den Grundstücken Nrn. 189 und 1641, beide GB Hochdorf, die notwendige Mindestbreite des künftigen Lavendelweges. Auch die erforderlichen Sichtverhältnisse sowie sonstige sicherheitsrelevante Abstände werden aufgrund der geringen Distanz in diesem Bereich nicht eingehalten.
- 37 Da über den Lavendelweg die Parkhäuser Nord und SBB mit 245 Parkplätzen erschlossen werden sollen, muss der Lavendelweg die Anforderungen einer Quartierserschliessungsstrasse im Sinn der VSS-Norm 40 045 erfüllen. Quartierserschliessungsstrassen dienen der Erschliessung von bis zu 300 Wohneinheiten und müssen eine Belastbarkeit von 150 Fahrzeugen pro Stunde aufweisen. Sie sollen über zwei Fahrstreifen verfügen, mindestens auf einer Seite über einen Gehweg und sind auf den Begegnungsfall Lastwagen/Personenwagen auszulegen. Die Fahrbahnstreifen ohne Gehweg müssen deshalb eine Breite von 4.30 m und ein Lichtraumprofil von mindestens 5.70 m aufweisen. Für den Gehweg wäre eine Breite von mindestens 0.80 m und ein Lichtraumprofil von 1.20 m erforderlich (vgl. dazu die VSS-Norm 40 201 Ziff. 3 ff., insbesondere die Tabellen 1, 2, 3 und 5). Gesamthaft wäre somit ein Lichtraumprofil von 6.90 m erforderlich.
- 38 Wie aufgezeigt (Rz. 35), erfüllt der Lavendelweg diese Voraussetzungen bei Weitem nicht. Er ist an vielen Stellen zu wenig breit, so dass teilweise nicht einmal die Mindestbreiten für die Fahrbahnstreifen eingehalten würden. Ebenso fehlt es an einem Gehweg. Hinzu kommt, dass insbesondere die rechtwinklige, völlig unübersichtliche Strassenführung um die nördliche Hausecke des Hauptbaues des KMU-Centers am Knoten Lavendelweg/Verlängerung der Industriegasse gefährlich ist. Diese beeinträchtigt auch die Nutzung der Liegenschaft des KMU-Centers, die genau da ihren Hauptzugang hat, massiv.
- 39 Die geplante Erschliessung vermag somit die technischen Sicherheitsstandards, die an eine Haupteerschliessung eines grossen Siedlungsareals gestellt werden müssen, in keiner Weise zu erfüllen. Dabei wären die entsprechenden Anordnungen zwingend auf der Stufe des Bebauungsplans zu regeln (vgl. ESCHMANN, Der Gestaltungsplan nach zürcherischem Recht, Diss. Zürich 1984, S. 128; HÄUPTLIN, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 3. Aufl. 2013, N 19 zu § 21). Im Mobilitätskonzept wird nicht aufgezeigt, wie die festgestellten Defizite gelöst werden können. Im Erschliessungsrichtplan werden zwar die Massnahmen und die Realisierungsetappen aufgezeigt, diese beziehen sich jedoch auf spätere Zeiträume und Verfahren, währenddem die Erschliessbarkeit im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans nachzuweisen wäre. Deshalb hilft der blosse



Hinweis im Mobilitätskonzept und im Erschliessungsrichtplan auf die geplante Aufklassierung des Lavendelwegs zu einer Gemeindestrasse nichts, da diese rechtlich nicht gesichert ist (vgl. vorstehend Rz. 28 ff.).

- 40 Daneben ist diese Massnahme gemäss Erschliessungsrichtplan erst in einer zweiten Etappe geplant (vgl. dazu vorstehend Rz. 19), wogegen das Parkhaus Nord bereits als Teil der ersten Etappe bei der Realisierung des Bebauungsplans «Südiareal» vorgesehen ist (Mobilitätskonzept, S. 27). Ein mit der Aufklassierung des Lavendelwegs allfällig einhergehender Ausbau ist somit nur ungenügend mit der Realisierung des Bebauungsplans «Südiareal» abgestimmt. Dies widerspricht der Voraussetzung, dass die Dimensionierung der Erschliessung im Bebauungsplan zu regeln und sicherzustellen ist (s. vorstehend Rz. 24). Die Grundsätze der Koordination gemäss Art. 25a RPG gelten auch für das Nutzungsplanverfahren (Art. 25a Abs. 4 RPG).
- 41 Die alternative Erschliessung über den neuen Veloweg ist gar erst in einer dritten Etappe geplant, und es bleibt vollkommen unklar, wie diese technisch umgesetzt werden soll (s. vorstehend Rz. 20).
- 42 Zudem muss der MIV entgegen dem eigentlichen Konzept eines autobefreiten Innenbereichs in das Areal geführt werden, um zum Parkhaus Nord zu gelangen. Die Zufahrt Parkhaus Nord befindet sich nicht im Aussenbereich des Areals, sondern im Innenbereich zwischen den Baubereichen BN4 und BN5 sowie BN SBB. Damit steht die aktuelle Planung im Widerspruch zum verkehrlichen Gesamtkonzept. Zudem wird dadurch die geforderte gute Erschliessung eines Bebauungsplans gemäss § 65 PBG verfehlt.
- 43 Die geplante Erschliessung für den MIV ist völlig ungenügend. Die aktuelle Planung vermag die Anforderungen von § 65 PBG und § 7 PBV in keiner Weise zu erfüllen. Die Erschliessbarkeit ist aus diesem Grund auch in tatsächlicher Hinsicht zu verneinen. Das Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf ist deshalb von der Arbeitszone A (Ar-A) ES IV in die Zentrumszone 1 Südi (Ze-1S) ES III umzuzonen, und der Bebauungsplan «Südiareal» ist auf dieses Grundstück auszudehnen. Andernfalls ist der Bebauungsplan «Südiareal» aufgrund der ungenügenden tatsächlichen Erschliessung offensichtlich noch während Jahren nicht genehmigungsfähig.

II. Immissionen

- 44 Neben dem fehlenden Nachweis der rechtlichen und tatsächlichen Erschliessbarkeit des Bebauungsplanperimeters ist zudem nicht sichergestellt, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte im Bereich des Lärms eingehalten werden.
- 45 Der Umweltnotiz, Entwicklung Südiareal, Hochdorf LU Phase Umzonung + Bebauungsplan vom 23. April 2026 (nachfolgend Umweltnotiz) kann entnommen werden, dass die Berechnungen der Strassenlärmemissionen im CadnaA-Berechnungsprogramm, Version 2025, mit dem Modell son-ROAD18 erfolgt seien. Als Ausgangsdaten für die Festlegung des massgebenden Verkehrs der beiden Kantonsstrassenabschnitten (Haupt- und Sempachstrasse) sowie der Gemeindestrasse (Industriestrasse) hätten die Verkehrsdaten des kantonalen Strassenlärmkatasters 2018 gedient, die für das Kataster-Prognosejahr 2029 bzw. 2034 definiert wurden. Für die Berechnung seien die

Verkehrsdaten entsprechend diesen Quellen und der dort angegebenen Jahreszunahme (1 % pro Jahr) für das für den Bebauungsplan massgebende Jahr 2032 bzw. den Zustand Z2 intra- bzw. extrapoliert worden (Umweltnotiz, S. 23).

- 46 Weiter wird in der Umweltnotiz, S. 24 festgehalten, dass: *«Für den Betriebszustand Z3 im Jahr 2045 wird bei der oben erwähnten Verkehrszunahme von 1% pro Jahr eine Verkehrszunahme von knapp 14% (verglichen zu Z1) erwartet, was zu einem Anstieg der Emissionen von rund 0.5 dB führt. Die Situation bezüglich der Strassenlärmimmissionen (Abbildung 10 und Abbildung 11) verändert sich dadurch nur unwesentlich. Darüber hinaus ist die Annahme der Verkehrszunahme von 1% pro Jahr über die nächsten 20 Jahre (bis 2045) als sehr konservativ zu betrachten, und wird aller Wahrscheinlichkeit nach eher darunter liegen. Die prognostizierte Lärmemissionszunahme von 0.5 dB gilt demnach als "worst-case" Szenario.»*
- 47 Gestützt auf diese Ausführungen ergibt sich aus der Umweltnotiz eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte am nördlichsten Rand und am südlichen Rand des Bebauungsplanperimeters, und dies sowohl tagsüber wie auch nachts (Umweltnotiz, 26 f.).

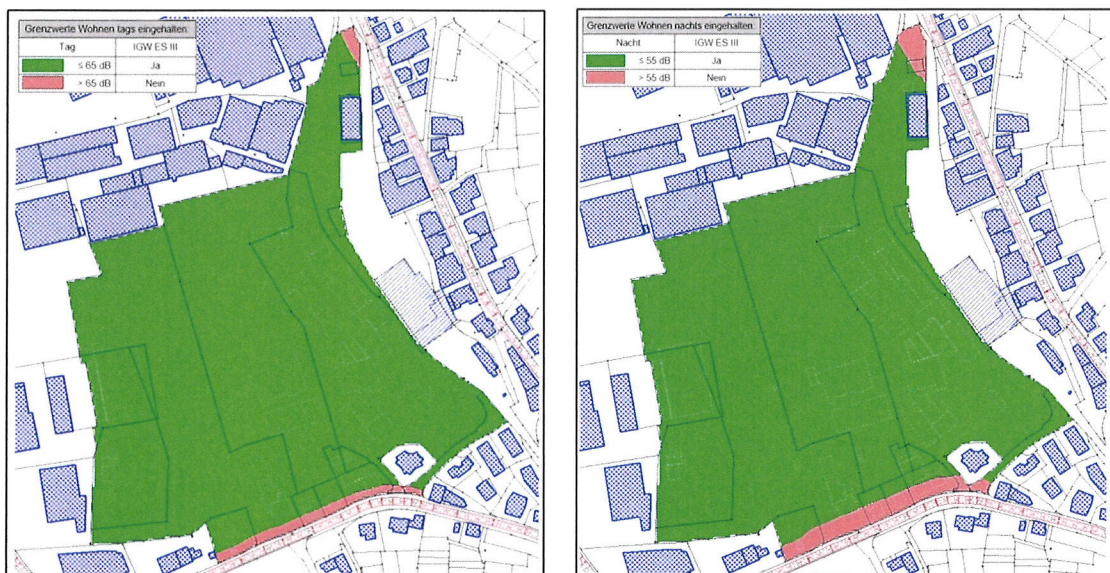
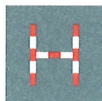


Abbildung 6: Strassenlärm - Rasterkarte Tag (links) und Nacht (rechts) (Umweltnotiz, S. 26 f.)

- 48 Diese Prognose steht im Widerspruch zum Mobilitätskonzept. Darin wird klar festgehalten, dass der MIV vom Südiareal hauptsächlich von und Richtung Luzern abfliessen wird (s. Mobilitätskonzept, S. 40). Mit Blick darauf, dass fast die Hälfte aller Parkplätze auf die Parkhäuser Nord und SBB entfallen, die von Norden her über die Industriestrasse via Lavendelweg erschlossen werden sollen, wird auf diesem Abschnitt, insbesondere der Industriestrasse, deutlich mehr Verkehr indiziert als auf dem restlichen umliegenden und z.T. übergeordneten Strassennetz. Dieser Umstand bleibt in der Umweltnotiz unberücksichtigt. Es wird nur pauschal behauptet, der indizierte Mehrverkehr verteile sich auf die umliegenden Strassen und sei hinsichtlich deren Verkehrsmengen unbedeutend (Umweltnotiz, S. 27 f.).
- 49 Die Lärmprognose betreffend den Strassenlärm in der Umweltnotiz ist somit ungenügend.



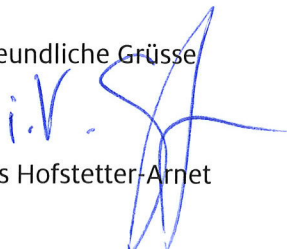
HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT

Darüber hinaus fehlt in der Prognose eine Auseinandersetzung mit den arealinternen Lärmemissionen und -immissionen bei der geplanten Haupteerschliessung entlang des Lavendelwegs und der Verlängerung der Industriegasse im Norden sowie über die Siedereistrasse im Süden.

- 50 Aus all diesen Gründen sind die Teilzonenplanänderung Umzonung «Südiareal» sowie der Bebauungsplan «Südiareal» nicht zu genehmigen und zur Überarbeitung im Sinn der Anträge der Einsprecherin zurückzuweisen.

Aus den dargelegten Gründen ersuchen wir Sie, geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, sehr geehrter Herr Gemeindeschreiber, den eingangs gestellten Anträge zu entsprechen.

Freundliche Grüsse


Urs Hofstetter-Arnet


Raoul Niederberger

dreifach

Kopie an: Klientenschaft

Beilage: Vollmacht

Bel. 1



VOLLMACHT

Bevollmächtigte: **Hofstetter Advokatur & Notariat AG**

betreffend

Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf

zu allen Rechtshandlungen einer Generalbevollmächtigten mit dem Recht, Stellvertreter zu ernennen, bevollmächtigt.

Die Hofstetter Advokatur & Notariat AG hat sämtlichen bei ihr angestellten registrierten Anwältinnen und Anwälten Einzelvollmacht zur Vertretung der Hofstetter Advokatur & Notariat AG im Rahmen der Auftragsführung erteilt.

Die Vollmacht schliesst insbesondere ein: aussergerichtliche Vertretung, Vertretung vor allen Gerichten, Verwaltungsbehörden und Schiedsgerichten, Abschluss von Gerichtsstandsvereinbarungen und Schiedsverträgen, Ergreifen von Rechtsmitteln, Abgeben von Abstandserklärungen, Abschluss von Vergleichen, Anerkennung und Rückzug von Klagen, Vollzug von Urteilen und abgeschlossenen Vergleichen, Empfangnahme und Herausgabe von Wertschriften, Zahlungen und anderen Streitgegenständen, Anhebung und Durchführung von Schuldbetreibungen, einschliesslich Stellen des Konkursbegehrens, Vertretung in Erbschaftssachen und bei öffentlichen Beurkundungen und Grundbuchgeschäften, Vertretung in Strafsachen, insbesondere Anheben/Stellen und Rückzug von Strafklagen und -anträgen.

Abweichende prozessrechtliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs der Klientschaft.

Diese Vollmacht wird zur Verfolgung eines Auftrags erteilt, den die Klientschaft mit der hiermit Bevollmächtigten abgeschlossen hat.

Die Klientschaft bestätigt, dass sie ihren Anspruch auf eine allfällige Prozessentschädigung der Beauftragten zahlungshalber abgetreten hat.

Luzerner Anwaltsverband (offizieller Vollmachtstext)

Die Klientschaft: **KMU-Center-Hochdorf AG**

Ort/Datum: Hochdorf, 31.10.2025

.....
Michèle Anne Christiane Balthasar

.....
Alois Müller

URS HOFSTETTER ARNET
lic. jur., Rechtsanwältin - Partner
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht
urs.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

DOMINO HOFSTETTER
Mlaw, Rechtsanwältin - Notarin - Partnerin
Fachanwältin SAV Erbrecht
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht
domino.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

STEFAN MUNDHAAS
Mlaw, Rechtsanwalt
CAS Umweltrecht und Vordzug
stefan.mundhaas@hofstetteradvokatur.ch

RAOUL NIEDERBERGER
Mlaw, Rechtsanwalt
raoul.niederberger@hofstetteradvokatur.ch

JASMIN RICHIGER
Mlaw, Rechtsanwältin
jasmin.richiger@hofstetteradvokatur.ch

LEANDRA RUOSS-KUHNI
Mlaw, Rechtsanwältin
leandra.ruoss@hofstetteradvokatur.ch

DANIELA ODERMATT
Mlaw, Rechtsanwältin
daniela.odermatt@hofstetteradvokatur.ch

DENIS HOFSTETTER
CAS Mediation, Mediator SKWM
Geschäftsführer
denis.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

.....
.....
.....

**HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT AG**

Hauptstandort
Hauptstrasse 26
CH-6003 Luzern
+41 41 310 09 09

/Zweigniederlassung
Hauptstrasse 48
CH-6043 Meggen
+41 41 317 55 44

mail@hofstetteradvokatur.ch
www.hofstetteradvokatur.ch

VOLLMACHT

Bevollmächtigte: **Hofstetter Advokatur & Notariat AG**

betreffend

Grundstück Nr. 1641, GB Hochdorf

zu allen Rechtshandlungen einer Generalbevollmächtigten mit dem Recht, Stellvertreter zu ernennen, bevollmächtigt.

Die Hofstetter Advokatur & Notariat AG hat sämtlichen bei ihr angestellten registrierten Anwältinnen und Anwälten Einzelvollmacht zur Vertretung der Hofstetter Advokatur & Notariat AG im Rahmen der Auftragsführung erteilt.

Die Vollmacht schliesst insbesondere ein: aussergerichtliche Vertretung, Vertretung vor allen Gerichten, Verwaltungsbehörden und Schiedsgerichten, Abschluss von Gerichtsstandsvereinbarungen und Schiedsverträgen, Ergreifen von Rechtsmitteln, Abgeben von Abstandserklärungen, Abschluss von Vergleichen, Anerkennung und Rückzug von Klagen, Vollzug von Urteilen und abgeschlossenen Vergleichen, Empfangnahme und Herausgabe von Wertschriften, Zahlungen und anderen Streitgegenständen, Anhebung und Durchführung von Schuldbetreibungen, einschliesslich Stellen des Konkursbegehrens, Vertretung in Erbschaftssachen und bei öffentlichen Beurkundungen und Grundbuchgeschäften, Vertretung in Strafsachen, insbesondere Anheben/Stellen und Rückzug von Strafklagen und -anträgen.

Abweichende prozessrechtliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs der Klientschaft.

Diese Vollmacht wird zur Verfolgung eines Auftrags erteilt, den die Klientschaft mit der hiermit Bevollmächtigten abgeschlossen hat.

Die Klientschaft bestätigt, dass sie ihren Anspruch auf eine allfällige Prozessentschädigung der Beauftragten zahlungshalber abgetreten hat.

Luzerner Anwaltsverband (offizieller Vollmachtstext)

Die Klientschaft: **KMU-Center-Hochdorf AG**

Ort/Datum: 24.3.10.2025


Michèle Anne Christiane Balthasar

.....
Alois Müller

URS HOFSTETTER-ARNET *
lic. iur., Rechtsanwalt - Partner
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
urs.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

DOMINO HOFSTETTER **
MLaw, Rechtsanwältin - Notarin - Partnerin
Fachanwältin SAV Erbrecht
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht
domino.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

STEFAN MUNDHAAS *
MLaw, Rechtsanwalt
CAS Umweltrecht und Vollzug
stefan.mundhaas@hofstetteradvokatur.ch

RAOUL NIEDERBERGER *
MLaw, Rechtsanwalt
raoul.niederberger@hofstetteradvokatur.ch

JASMIN RICHIGER *
MLaw, Rechtsanwältin
jasmin.richiger@hofstetteradvokatur.ch

LEANDRA RUOSS-KUHNE *
MLaw, Rechtsanwältin
leandra.ruoss@hofstetteradvokatur.ch

DANIELA ODERMATT *
MLaw, Rechtsanwältin
daniela.odermatt@hofstetteradvokatur.ch

DENIS HOFSTETTER
DAS Mediation, Mediator SKWM
Geschäftsführer
denis.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch

* Eingetragen im Anwaltsregister

** Eingetragen im Notarenregister

**HOFSTETTER
ADVOKATUR & NOTARIAT AG**

Hauptstandort
Pilatusstrasse 26
CH-6003 Luzern
+41 41 410 09 09

Zweigniederlassung
Hauptstrasse 48
CH-6045 Meggen
+41 41 377 55 44

mail@hofstetteradvokatur.ch
www.hofstetteradvokatur.ch