

# Teilrevision Ortsplanung Wolhusen

Vom Gemeinderat am 22. Februar 2024 verabschiedet.

Teilrevision Ortsplanung Wolhusen

Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern, Roger Michelin und Saideh Moshayedi

Folgende Institutionen, Unternehmen, Parteien und Private haben eine Eingabe gemacht (Namen im öffentlich zugänglichen Bericht anonymisiert):

Parteien / Organisationen

- Die Mitte Wolhusen
- FDP Die Liberalen Wolhusen
- Das Gemeinde-Initiativekomitee
- Luzerner Gemeindepensionskasse

Private

- Privat 1
- Privat 2
- Privat 3
- Privat 4
- Privat 5

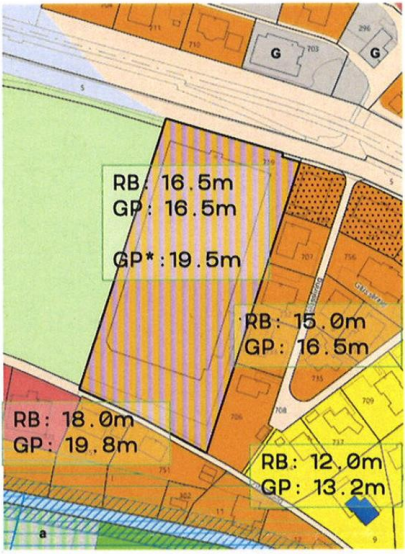
Anlässlich einer Informationsveranstaltung am 15. Januar 2024 und anhand der im Internet aufgeschalteten Unterlagen konnte sich die Bevölkerung umfassend über die Teilrevision informieren.

# Eingaben

	Eingabe durch	Eingabe	Entscheid Gemeinderat
<b>BZR</b>			
1)	Privat 1	<p><b>Art. 16:</b></p> <p>Da ja jetzt Anpassungen im Zonenplan von Wolhusen auf dem Wege sind könnte man eine Änderung im Art. 16 vornehmen.</p> <p>Ich würde vorschlagen, dass man im ersten Satz die Anzahl der Wohngebäude (drei) entweder ganz weglassen würde oder auf vier erweitert. Dies würde eventuelle Missverständnisse gar nicht entstehen lassen.</p>	Im Sinne Antrag Zahl „drei“ streichen.
2)	Die Mitte Wolhusen	<p><b>Art. 18a, Wohn- und Arbeitszone 1, Parz. Nr. 719 (S. 17 ff.):</b></p> <p>Antrag 1: Die Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht sollen mit einer Regelung zur Ein- und Ausfahrt für die Arbeits- und Dienstleistungsnutzung ergänzt werden, bei der diese beieinander (an einem Ein- und Ausfahrpunkt) liegen müssen, direkt zur Parkierung führen und nicht als „Ringstrasse“ geplant werden dürfen.</p> <p>Antrag 2: Die Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht sollen mit einer Regelung zur Bushaltestelle ergänzt werden, bei der diese verpflichtend auf dem Grundstück zu planen ist, nahe der Strassenquerung zum Bahnhof Weid liegt und sowohl die Ein- und Ausfahrten zum Grundstück Nr. 719 wie zum Quartier Glüssliring nicht behindern.</p>	<p>1: Die Art und genaue Lage der Erschliessung soll im Konkurrenzverfahren geklärt werden. In der Ausschreibung soll aber im Sinne des Anliegens verlangt werden, dass die Erschliessung das Quartier Glüssliring möglichst wenig tangieren darf.</p> <p>2: Das Anliegen dass die Bushaltestelle möglichst nahe beim Fussgängerstreifen und beim Abgang zum Perron liegen soll, ist berechtigt. Eine Bushaltestelle mit behindertengerechter Haltekante von 22 cm Höhe braucht sehr lange Buchten bis 90 m. Damit wäre praktisch die gesamte Anstosslänge der Parzelle Nr. 719 an die Kantonsstrasse belegt. Die Parzelle Nr. 719 könnte nur noch schwer erschlossen werden. Vor der mittlerweile sistierten Baueingabe zum Lidlprojekt wurde 2021 die mögliche Erschliessung des Grundstück Nr. 719 mit einer detaillierten Vorabklärung beim Kanton geklärt. Der Kanton hat keine Einwände gegen eine Fahrbahnhaltestelle</p>


			geltend gemacht. Der Gemeinderat schliesst sich dieser Haltung an.
3)	Die Mitte Wolhusen	<p><b>Sondernutzungspläne (S.24 ff.): Grundsätzliches:</b></p> <p>Der Gemeinderat soll Sondernutzungspläne für die unten beschriebenen Areale und Parzellen prüfen und in die aktuelle Teilrevision BZR miteinbeziehen und das Revisionsverfahren entsprechend anpassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Areal B: Andresengässli Nutzungsplan für Parz. 57, 58, 59, 60, 65, 67, 68, 746</li> <li>- Areal C: Nutzungsplan für Parz. 69, 71, 698</li> <li>- Areal D: ehemals Hostettler Mode Nutzungsplan für Parz. 45, 46, 47, 48, 138, 669</li> <li>- Areal E: Kreisel bis Gemeindehaus Nutzungsplan für Parz. 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 872</li> <li>- Areal G: Diamant bis ehemals Käseerei Aregger (1) und 2-Radfelder bis ehemals Metzgerei Renggli (2) Nutzungsplan 1 für Parz. 105, 106, 107 Nutzungsplan 2 für Parz. 26, 27, 28</li> <li>- Areal H: Valiant bis Post Nutzungsplan für Parz. 154, 155, 159, 160, 161, 162, 164, 168, 1101, 120</li> </ul>	<p>Diese Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflichtgebiete wurden gestützt auf das Siedlungsleitbild 2015 in der Gesamtrevision geprüft. Die Erfahrungen in Wolhusen (BP Entlebucherstrasse) wie auch in anderen Gemeinden zeigt, dass Sondernutzungspläne mit vielen Grundeigentümerschaften oft an zu unterschiedlichen Interessenlagen scheitern oder unerwünscht verzögert werden. Realisierungswillige Grundeigentümerschaften werden insbesondere bei Gestaltungsplänen abhängig (erpressbar?) vom Willen der zuwartenden Grundeigentümerschaften, da Gestaltungspläne Einstimmigkeit aller Beteiligten bedürfen. Dies könnte nur ausgehebelt werden, wenn die Gemeinde die Erarbeitung übernehmen würde und die Kosten dann auf alle Grundeigentümer abwälzen würde.</p> <p>Mit so grossen und vielen Sondernutzungsplanpflichten könnte die dringend erwünschte Entwicklung im Dorfkern gehemmt werden.</p> <p>Das Anliegen, dass funktional stark verbundene Areale gemeinsam beplant werden sollen, wird aber unterstützt. Im aktuellen BZR haben darum die Stimmberechtigten im Art. 3 Abs. 4 BZR dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt, jederzeit einen Gestaltungsplan und/oder gar ein Konkurrenzverfahren über den von ihm bestimmten Perimeter zu verlangen. Bebauungspläne sind ohnehin Instrumente des Gemeinderates, die er ohne Zustimmung aller Eigentümerschaften erlassen kann.</p> <p>Wenn sich eine Entwicklung in einem solchen Gebiet abzeichnet, kann der Gemeinderat in einem ersten Schritt motivieren und auch verfügen. Dabei kann er den Perimeter jeweils so legen, dass möglichst viele Realisierungswillige einbezogen werden.</p> <p>Auch bei Einzelbauweise hat der Gemeinderat mit Art. 3 BZR und insbesondere durch den Einbezug der Fachkommission Architektur die Möglichkeit, eine qualitätsvolle Eingliederung,</p>

			gute Aussenräume wie auch effiziente Erschliessungen zu fördern.
4)	Die Mitte Wolhusen	<p><b>Art. 32 Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht (S. 25 ff.):</b></p> <p>Der Art. 32 soll mit einem Absatz ergänzt werden, bei welchem die betroffenen Liegenschaftsbesitzer möglichst früh in den Erarbeitungsprozess der Sondernutzungspläne einbezogen werden.</p>	Dieses wichtige Anliegen ist im aktuellen BZR bereits im Art. 4 BZR, Koordination vor Planungsbeginn, aufgenommen worden. Zudem entspricht dies auch der bisherigen Praxis der Gemeinde.
5)	FDP und gleichlautend "Das Gemeinde-Initiativkomitee"	<p><b>Art. 18a:</b></p> <p>Folgende Punkte zum Punkt 4.10 Teiländerung, die <b>Parzelle Nr. 719:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fassaden- und Gesamthöhe mit 16.5m wird am Dorfeingang eine erhebliche Veränderung ergeben. Daher soll der Fassadengestaltung und der Durchlässigkeit, sowie der Höhenstaffelung und Strukturierung in Bezug auf die Topografie grösste Beachtung geschenkt werden.</li> <li>- Wir schlagen dem Gemeinderat vor, dass ein Mitglied des Initiativkomitees in der Jury der Gestaltungsplan Jurierung Einsitz findet. Sie haben sich bekanntlich über das letzte Jahr eingehend mit dem Standort auseinandergesetzt und sind mitverantwortlich, dass es schlussendlich zu dieser nötigen Umzonung gekommen ist.</li> </ul>	<p>Diese Anliegen soll in die Ausschreibung des erforderlichen Konkurrenzverfahrens aufgenommen werden. Zudem gilt Art. 3 BZR (Bauen mit Qualität), mit dem die Gemeinde diese Anliegen auch fordern kann.</p> <p>Der Gemeinderat sichert einem Mitglied des Initiativkomitees einen beratenden, aber nicht stimmberechtigten Sitz zu.</p>
6)	Privat 2	<p><b>Art 18a:</b></p> <p>Antrag 1: Art. 18a lit. b BZR sei ersatzlos zu streichen</p> <p>Antrag 2: Art. 18a lit. c BZR sei wie nachfolgend aufgeführt anzupassen; Eventualbegehren</p> <p>Art. 18. Abs. c: <del>Für die Überbauungsziffern 1 bis 3 gilt ein Richtwert von 0.40 Flächen für Verkaufsnutzungen kann die Gemeinde mit einer entsprechenden Erhöhung der Überbauungsziffer ausgleichen.</del> Die definitiven Überbauungsziffern bzw. die anrechenbaren Gebäudeflächen sind im Gestaltungsplan gestützt auf die Anforderungen</p>	<p>Das Gewähren von Abweichungen (Boni) bei Gestaltungsplänen ist oft ein Grund für Einsprachen. Um dies zu verhindern sind die neuen Zonenbestimmungen bewusst so offen und flexibel formuliert, dass eine dem Ort sehr angemessene hohe Nutzung realisiert werden kann. Abweichungen mit dem Gestaltungsplan sind dadurch gar nicht mehr nötig.</p> <p>Schon heute sind in der Arbeitszone Bauten bis 16.5 m Höhe zulässig. Dies entspricht neu 5 Wohngeschossen. Höhere Bauten erachtet der Gemeinderat an dieser Stelle als nicht ortsgerecht. Diese Höhe wird in der Mitwirkung auch mitgetragen.</p>

		<p>des Art. 3 BZR der quartier- und ortsbildprägenden Wirkung detailliert festzulegen.</p> <p>Antrag 3: Art. 18a lit. a BZR sei ersatzlos zu streichen.</p> <p>Zonenplan nach Änderung (orientierend)</p>  <p>The image is a zoning plan map showing several colored zones. Each zone has associated values for RB (Richtwert) and GP (Grenzwert). The zones and their values are:         <ul style="list-style-type: none"> <li>Top-left zone: RB: 16.5m, GP: 16.5m, GP*: 19.5m</li> <li>Middle-right zone: RB: 15.0m, GP: 16.5m</li> <li>Bottom-left zone: RB: 18.0m, GP: 19.8m</li> <li>Bottom-right zone: RB: 12.0m, GP: 13.2m</li> </ul> </p>	<p>Zu Antrag 1: Bei solch hohen Dichten am Ortseingang ist eine hohe ortsbauliche Qualität unerlässlich. Am Konkurrenzverfahren wird festgehalten.</p> <p>Zu Antrag 2: Darauf kann nicht eingetreten werden. Der Kanton verlangt in den Zonenbestimmungen ein Dichtemass. Dass dieses als Richtwert festgelegt werden darf, ist schon ein (bisher unübliches) Entgegenkommen des Kantons. Der gänzliche Verzicht wäre aus Sicht Kanton nur zulässig, wenn anstelle des Gestaltungsplans ein Bebauungsplan verlangt wird, der gleichzeitig mit der Ortsplanung verabschiedet werden müsste.</p> <p>Zu Antrag 3: Zu den Abweichungen mit Gestaltungsplan siehe einleitende Erörterungen.</p>
<p>7)</p>	<p>Luzerner Gemeindepensionskasse</p>	<p><b>Parzellen Nrn. 46 und 47:</b></p> <p>Aus vorgenannten Gründen beantragen wir dem Gemeinderat die Parzellen Nr. 46 und Nr. 47 von der bestehenden <b>Lärmempfindlichkeitsstufe ES II in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zu ändern.</b></p> <p>Zudem wäre es allenfalls sinnvoll, die Grundstücke westlich der Kantonsstrasse K11, Nr. 45, 138, 669, 48, 49 1143, 206, 50, 51 ebenfalls von der ES II in die ES III zu ändern.</p>	<p>In der Legende zum Zonenplan wie auch im Geoportal ist die Empfindlichkeitsstufe in der Zentrumszone C nicht korrekt dargestellt. Massgebend ist das BZR in der Fussnote c zur Tabelle in Art. 13: <i>In der Zentrumszone C «Gütsch» und F sind mässig störendes Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ausgeschlossen und es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.</i></p> <p>Mit Ausnahme in der Zentrumszone C «Gütsch» gilt demnach in der übrigen Zentrumszone C die Empfindlichkeitsstufe III. Dies ist ein Fehler, der bisher nicht erkannt wurde.</p>

			Der Zonenplan und das kantonale Geoportal werden redaktionell angepasst (da offensichtlicher Fehler). Es kann sofort mit der Empfindlichkeitsstufe III weiter geplant werden.
8)	Privat 4	<p>Im Wolhuser Bau- und Zonenreglement ist die Umgebungsgestaltung von Bauten nicht näher spezifiziert. Dies entspricht nicht mehr dem heutigen Zeitgeist sowie dem Siedlungsleidbild (Art. S8.2). Ich schlage Ihnen deshalb folgende Erweiterung vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bepflanzung hat mit mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen.</li> <li>- Schotterflächen, die keinen ökologischen Nutzen haben, sind mit Ausnahme für den Fassadenschutz nicht erlaubt.</li> </ul>	<p>Der Gemeinderat hat dieses Anliegen nochmals geprüft und hat im Art. 36a BZR folgenden neuen Artikel aufgenommen, der die Anliegen umsetzt:</p> <p><b>Art. 36a, Umgebungsgestaltung</b></p> <p><i>1 In allen Zonen ist bei Neubauten, grösseren Umbauten und bei baubewilligungspflichtigen Gestaltungen des Aussenraumes mit dem Baugesuch ein Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss § 55 PBV einzureichen, welcher die Zuweisung der Flächen und Lage der Bepflanzungen bestimmt. Bei Gestaltungsplänen und Bebauungsplänen ist der Umgebungsplan durch ausgewiesene Fachpersonen Landschaftsarchitektur / Ökologie zu erstellen.</i></p> <p><i>2 Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass</i></p> <p><i>a) sich die Bauten und Anlagen gut ins Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einfügen und</i></p> <p><i>b) Aussenräume mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität sowie ökologischer Qualität entstehen.</i></p> <p><i>3 Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Nutzen vor übermässiger Hitzeeinwirkung geschützt sind.</i></p> <p><i>4 Die Bepflanzung hat in geeigneter Qualität mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen. Invasive Neophyten sind nicht zulässig.</i></p> <p><i>5 Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz.</i></p>
9)	Privat 5	<p>Folgende Anliegen Rechnung zu tragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Klimaschutzproblematik, die Biodiversität, die Ästhetik in Wolhusen soll in allen Bereichen und Beschlüssen miteinbezogen werden.</li> <li>- Weil immer mehr Schotterbeete oder Steinbeete in Wolhusen angebaut werden, muss dies durch eine Bestimmung unter römisch Ziffer V unterbunden werden. Es ist mir klar, dass schon bestehende Steinanlagen schwer zurückgebaut werden können. Aber bei Neubauten sollte das verhindert werden.</li> <li>- Eine Ausnahme könnte beim Rössliplatz geschehen, da dieser ja öffentlich ist. Wildblumen würden sich da viel besser machen.</li> </ul>	

			<p>5 Die Gemeinde kann mit der Baubewilligung zu den Anforderungen dieses Artikels Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen festlegen.</p>
--	--	--	---

Zonenplan			
10)	Privat 3	<p>Wie ich aus dem Plan (unten) sehen kann, ist die Strasse neu im Gewässerschutz.</p> <p>Für mein Bauvorhaben möchte ich die Einfahrt jeweils von der Strasse her erschliessen. Dieser bestehende Parkplatz besteht schon seit Baubeginn 1983. Wird das möglich sein, die Einfahrt wie roter Pfeil zu machen?</p> <p>Ich habe vor, alle Parkplätze von der Strasse entlang des Grundstückes zu erschliessen. Dies kann für eine Baubewilligung entscheidend sein.</p> <p>Ausschnitt "Gütsch" (Parzellen Nrn. 183, 927 und 933), 1:500</p> 	<p>Bei der Anpassung, welche nur den Bereich des Grundstück Nr. 933 (Strassengrundstück) betrifft, handelt es sich um eine rein formelle Angelegenheit bei eingedolten Gewässern in der Verkehrszone. An der Erschliessung ihres Grundstück Nr. 927 ändert sich aufgrund der Anpassungen am Grundstück Nr. 933 diesbezüglich nichts. Eine mögliche, neue Erschliessung ab dem Grundstück Nr. 933 auf ihr Grundstück Nr. 927 müsste aber ausserhalb der Grünzone Gewässerraum erfolgen (roter Pfeil in ihrer Skizze müsste etwas "nördlicher" sein). Bestehende Erschliessungen innerhalb Gewässerräume hingegen geniessen Bestandesgarantie.</p>