



Siedlungsleitbild Wolhusen

engagiert • zentral • regional

Am 29. Januar 2015 vom Gemeinderat Wolhusen beschlossen.

Vom Kanton zustimmend zur Kenntnis genommen am 25. Februar 2015.

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4
E1 Motivation	4
E2 Erläuterungen	5
E3 Bisherige und künftig mögliche Bevölkerungsentwicklung	7
E4 Wolhusen verbindet Stadt und Land	8
Strategie der räumlichen Entwicklung	10
Strategieplan	10
S1 Wachstum	12
S2 Siedlungsentwicklung	12
S3 Wohnen	14
S4 Arbeitsplatzentwicklung	14
S5 Zentrumsentwicklung	15
S6 Verkehr	16
S7 Landschaftsraum	17
S8 Energie/Siedlungsökologie	18
Fokusthemen und Massnahmen	19
Fokus 1 Entwicklungsgebiete	20
Fokus 2 Zentrum	22

Kontakt:
 Gemeinde Wolhusen Bau und Umwelt
 Menznauerstr. 13
 6110 Wolhusen
 bauamt@wolhusen.ch

Einleitung

E1 Motivation

Wolhusen ist eine selbstbewusste, ländliche Zentrumsgemeinde. Sie verbindet die Agglomeration Luzern mit den Regionen Entlebuch und Willisau. Mit dem Siedlungsleitbild wird der Politik und der Bevölkerung dargelegt, wie sich Wolhusen qualitativ weiterentwickeln und gestärkt werden kann. Es zeigt auf, wie die räumliche Struktur und die bauliche Weiterentwicklung ihren Beitrag zu einer attraktiven Gemeinde leisten.

Der Inhalt des Siedlungsleitbildes ist aus heutiger Sicht formuliert. Es wird laufend überprüft und bei Änderung wesentliche Voraussetzungen den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Im Kapitel „Strategie der räumlichen Entwicklung“ werden für die ganze Gemeinde die wesentlichen Themen und Gebietsentwicklungen dargelegt. Im Kapitel „Fokus“ werden die „Siedlungsentwicklung nach Innen“ und die Zentrumsentwicklung - zwei Themen, die bei der zukünftigen Entwicklung der Gemeinde besondere Aufmerksamkeit erhalten - vertieft behandelt.

Diverse Vorberichte und Analysen sind in das Siedlungsleitbild mit eingeflossen. Zusätzlich wurde am 29. März 2014 zusammen mit der Bevölkerung ein Workshop durchgeführt, der wichtige Erkenntnisse, Anregungen und Grundlagen für die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes lieferte.

E2 Erläuterungen

E2.1 Inhalt des Siedlungsleitbildes

Das Siedlungsleitbild befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsräume.

Es will

- die Entwicklung von Siedlung und Landschaft,
- die Verkehrsbedürfnisse,
- den Umweltschutz,
- den Schutz der Lebensräume sowie
- den ökonomischen Einsatz der begrenzten Mittel in einen Zusammenhang stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzeigen und die Koordinationsaufgaben bezeichnen.

E2.2 Die Wirkung

Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Wolhusen

- ist das politische und strategische Führungsinstrument des Gemeinderates in Fragen der räumlichen Entwicklung.
- zeigt auf, wie sich Wolhusen entwickeln soll. Behörden und Verwaltung richten ihre Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Siedlungsleitbildes aus.
- konzentriert sich auf die Bestimmungen der strategischen Ziele und generellen Massnahmen. Es lässt bewusst den nötigen Spielraum für die nachfolgenden Planungen.
- hat keine grundeigentümerverbindliche Wirkung.
- nimmt keine Entscheide der Stimmberechtigten vorweg. Es wird aber beim Abwägen von Vor- und Nachteilen einzelner Projekte und Massnahmen als Entscheidungshilfe dienen.

E2.3 Vom Siedlungsleitbild zum Zonenplan / Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan / Sondernutzungsplan

Ortsplanungen sind grundsätzlich alle zehn Jahre zu überprüfen. Seit der letzten Gesamtrevision hat der Kanton verschiedene übergeordnete Grundlagen überarbeitet und den aktuellen Anforderungen angepasst. Für die Ortsplanung Wolhusen ist insbesondere der neue kantonale Richtplan 2009 von Bedeutung. Dieser verlangt von den Gemeinden die Erarbeitung von konkreten Siedlungsleitbildern als Grundlage für die weiteren Planungen.

Das Siedlungsleitbild erfüllt diese Anforderung. Es ist ein erstes Etappenziel der Ortsplanung. Es fügt sich in den Planungsablauf ein, der „vom Übergeordneten

zum Detail“ führt. Gestützt auf das Siedlungsleitbild wird bei Bedarf die eigentümerverbindliche Ortsplanung überarbeitet (insb. wird das Siedlungs- und das Landschaftsgebiet grundeigentümerverbindlich im Zonenplan und Bau- u. Zonenreglement festgelegt, die Verkehrsaufgaben werden behördenverbindlich im Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan (inkl. Fusswegrichtplan) umgesetzt).

E2.4 Planungshorizont

Das Siedlungsleitbild ermöglicht es, kurzfristige Massnahmen mit langfristigen Entwicklungsvorstellungen zu koordinieren. Die Entwicklung wird in vielen Einzelschritten erfolgen. Das Siedlungsleitbild formuliert das Ziel dieser Schritte und ermöglicht, die dazu notwendigen Einzelentscheide im Gesamtrahmen zu beurteilen. Der Planungshorizont kann je nach Massnahme unterschiedlich sein. Sofortmassnahmen stehen Massnahmen gegenüber, die erst in zehn oder mehr Jahren umgesetzt werden.

E2.5 Interessenabwägung nötig

Das Siedlungsleitbild stellt die längerfristig angestrebte Entwicklung von Wolhusen dar. Massnahmen, die einen direkten Einfluss auf unseren Lebensraum haben und über die oft kurzfristig entschieden werden muss, können so im Hinblick auf mögliche Auswirkungen in der Gesamtentwicklung diskutiert werden. Die Massnahmen sind nicht widerspruchsfrei. Bei deren eigentümerverbindlichen Umsetzung im Zonenplan müssen die Interessen unterschiedlicher Ansprüche noch gegeneinander abgewogen und die übergeordneten Vorgaben (z.B. kantonale Bauprogramme) berücksichtigt werden.

E2.6 Planungsgrundlagen

Das Siedlungsleitbild stützt sich insbesondere auf folgende bestehende Planungsgrundlagen:

- rechtsgültigen Zonenplan mit Bau- und Zonenreglement
- rechtsgültiger Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan
- Protokoll des öffentlichen Workshops vom 29. März 2014 zum Siedlungsleitbild
- Grundeigentümergegespräche
- Aktionsprogramm „Wohnen und Leben im Dorf Wolhusen (2011)“
- Zentrumsgestaltung Wolhusen mit Freiraumkonzept vom September 2009
- Leitbild der Gemeinde Wolhusen vom Dezember 2012
- Entwicklungskonzept Wolhusen – Werthenstein – Ruswil (Region Luzern West Entwurf, 2013)
- Arbeitshilfe „Siedlungsentwicklung nach innen“ (rawi, Jan. 2013)
- „Lenkung der künftigen Siedlungsentwicklung“ (rawi, Sept. 2012)
- Auftrag Gemeinderat vom 28. November 2013

E2.7 Wer erarbeitet das Siedlungsleitbild?

Ortsplanungskommission

- Kurmann Peter (Präsident), Strittenmatt 2
- Baumeler Benno, Entlebucherstr. 3
- Blum Christa, Menznauerstr. 13
- Bühlmann Regina, Sedelhalde 4
- Huwiler Martin, Berghofstr. 4
- Lampart Franz, Spitalmatte 5
- Roos Martin, Berghalde 13
- Schmid Arthur (Bereichsleiter Bau + Umwelt)
- Willa Rolf, Ulmenweg 24
- Zihlmann Guido (Gemeinderat), Bergboden 9

Verantwortliche Planer

- Planteam S AG, Inseliquai 10, 6002 Luzern: Roger Michelon und Reto Loretz

E2.8 Die weiteren Schritte

Siedlungsleitbild:

- Mitwirkung der Bevölkerung, Stellungnahmen des Kantons und der Region West (Sep. 14)
- Überarbeitung aufgrund der Mitwirkung (Anfangs Dez. 14)
- Erlass durch den Gemeinderat (Jan. 15)

Ortsplanung:

Gestützt auf das Siedlungsleitbild werden der Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement, der Richtplan der öffentlichen Fusswege sowie der Erschliessungsrichtplan bei Bedarf und wo nötig in Teilrevisionen angepasst.

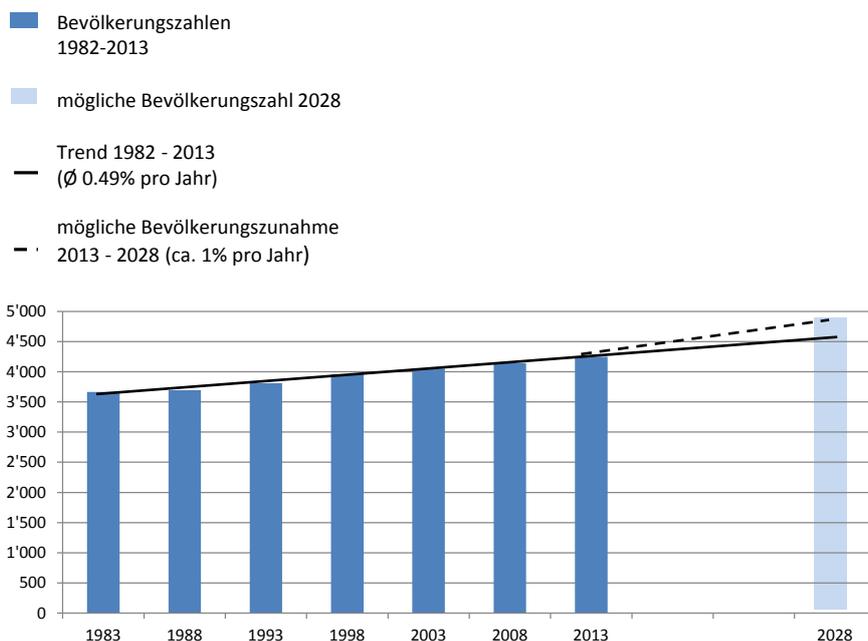
Eine Gesamtrevision ist zurzeit nicht notwendig.

E3 Bisherige und künftig mögliche Bevölkerungsentwicklung

Wolhusens Bevölkerung ist in den vergangenen 30 Jahre von 3'665 (Jahr 1983) auf 4'248 (Jahr 2013) Einwohner gewachsen, was einer jährlichen Zunahme von 0.49% entspricht. Im gleichen Zeitraum lag der kantonale Durchschnitt bei einem jährlichen Wachstum von 0.75%. Gestützt auf der Lenkungsstrategie des Regierungsrates vom September 2012 ist Wolhusen eine Zentrumsgemeinde in der Landschaft, welche künftig mit rund 1.0 % überdurchschnittlich wachsen darf. Der Gemeinderat erachtet ein solch ver-

stärktes Wachstum als sinnvoll. Für Wolhusen bedeutet dies, dass die Gemeinde in den nächsten 15 Jahren um ca. 700 Einwohner auf eine Einwohnerzahl von rund 4'850 wachsen soll. Dies wird prioritär und weitgehend mit der Nutzung der bestehenden Bauzonenreserven und der Nutzung der vorhandenen Verdichtungs- und Umnutzungspotenziale erfolgen. Kurz bis mittelfristig ist damit auch ein Bedarf für geringfügige Einzonungen ausgewiesen.

Bevölkerungsentwicklung mit Prognose bis 2028 Quelle: www.lustat.ch



E4 Wolhusen verbindet Stadt und Land

E4.1 Wolhusen hat Qualität

Zwischen den ländlich geprägten Räumen Entlebuch und Luzerner Hinterland und der urbanen Agglomeration Luzern kommt Wolhusen eine wichtige Aufgabe zu. Als Zentrum mit regionaler Ausstrahlung besticht sie durch ihre hohe Standortgunst mit guten Verkehrsverbindungen nach Luzern, ins Entlebuch und nach Willisau und einem auf die regionalen Bedürfnisse ausgerichteten Infrastrukturangebot. Mit dem Kantonsspital und dem vielfältigen ergänzenden Angebot nimmt Wolhusen neben Luzern und Sursee eine wichtige Aufgabe in der Luzerner Gesundheitsversorgung wahr.

Wolhusen entwickelt sich qualitativ laufend weiter, wächst und übernimmt regionale Verantwortung.

Wolhusen verfügt über ein starkes, breit gefächertes Gewerbe mit interessanten Arbeitsplätzen. Das Dienstleistungs- und Verkaufsangebot ist entsprechend der Zentrumsfunktion vielfältig. Politik, Behörden und Verwaltung sind bevölkerungsnah. Das Dorfleben wird durch die vitale Vereinskultur geprägt.

Wolhusen liegt inmitten einer wunderschönen Landschaft. Innerhalb weniger Gehminuten befindet man sich im Naherholungsgebiet. Diese Qualitäten werden bewahrt und wo nötig verbessert.

E4.2 Wolhusen hat Verbesserungspotenzial

Die verkehrsgünstige Lage hat auch ihre Nachteile. Die Verkehrsdrehscheibe Wolhusen erstickt regelmässig morgens und abends im motorisierten Individualverkehr (MIV). Entlang der Hauptstrassen im Zentrum vermindert dies die Wohn-, Arbeitsplatz- und Aufenthaltsqualität. Die starke Trennwirkung der Kantonsstrassen muss mit sicheren Querungen gemindert und der Aufenthalt im Zentrum soll attraktiver werden. Im Zentrum ist das Potenzial für bestehende und neue Geschäftsräume noch nicht ausgeschöpft. Die Anbindung der Quartiere ans Zentrum ist noch nicht überall optimal.

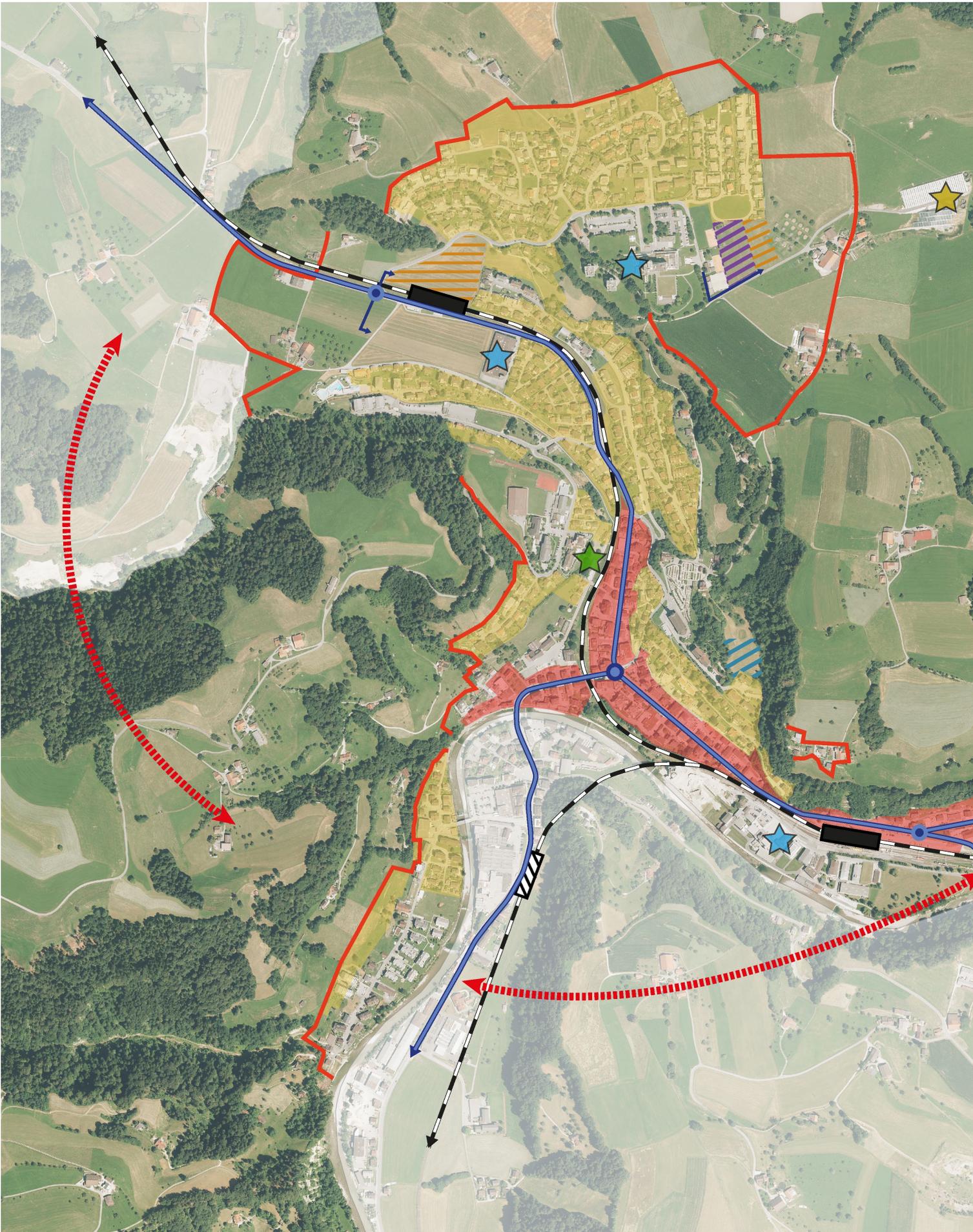
Die angestrebte Siedlungsentwicklung nach Innen benötigt zukünftig verstärkt gemeinsame, parzellenübergreifende Planungen und deren Umsetzung. Die Gemeinde muss sich hier zusammen mit der Grundeigentümerschaft und den Investoren noch stärker engagieren. Die Gemeinde motiviert und ermöglicht die angestrebte Entwicklung mit entsprechenden Rahmenbedingungen.

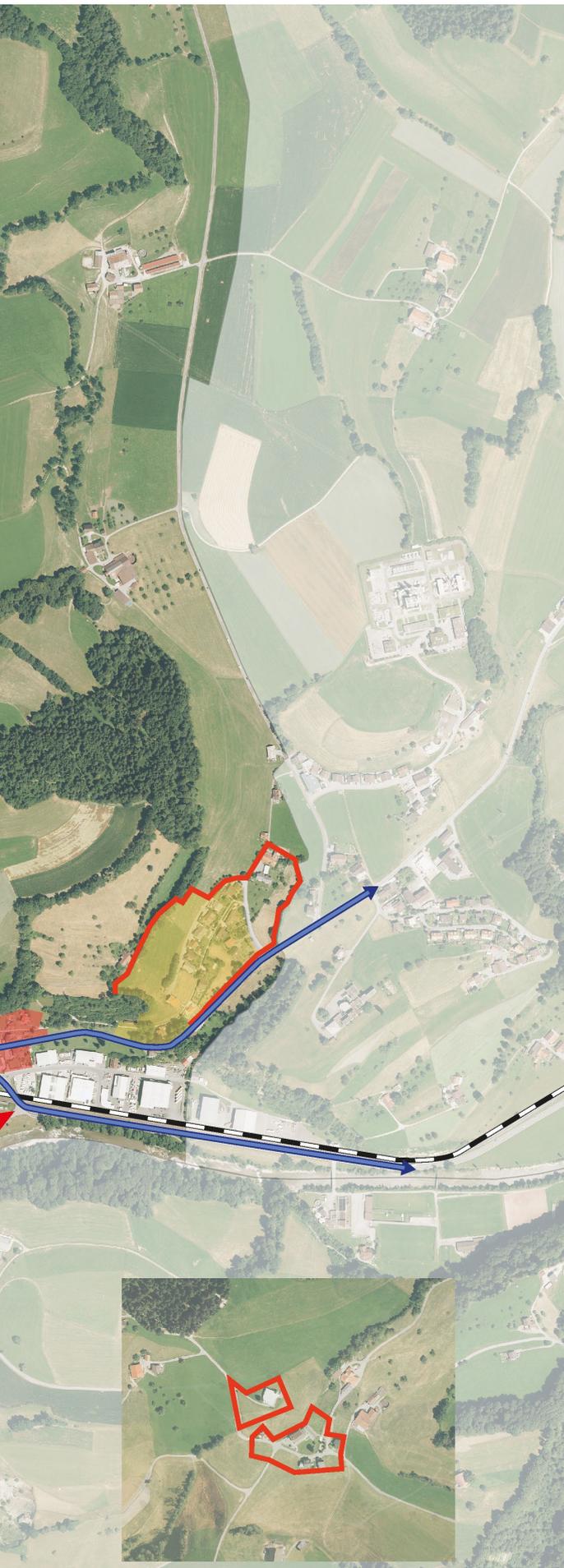
Die topographischen Gegebenheiten und die daraus resultierenden knappen Flächen für die Siedlungsentwicklung kommen als Herausforderung hinzu.





Strategie der räumlichen Entwicklung





Strategieplan

Siedlung

	Aufwertung Zentrum	S5
	Nachverdichtung prüfen (kurz - und mittelfristig)	S1.2/ S2.1/ S2.4/ S3.2
	Einzonen bei Bedarf	S1.2/ S2.2 / S2.6
	Auszonung	S3.5
	Umzonung	S2.4
	altersgerechtes Wohnen	S3.1
	Umnutzung/weiterentwickeln	S2.5/S4.4
	Sonderbauzone Tropenhaus	S2.9
	Siedlungsbegrenzungslinie	S2.3

Mobilität

	bestehender Knoten	S6.3
	auszubauender Knoten	S6.3
	Erschliessung Entwicklungsgebiet	S6.5
	Kantonsstrasse	S6.3
	Bahnlinie	S6.7
	Bahnhaltestelle (bestehend)	S6.7
	Bahnhaltestelle Markt (erwünscht)	S6.7
	Umfahrungsstrasse	S6.10

S1 Wachstum

S1.1 Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden

Wolhusen nimmt die vielfältigen gemeindeübergreifenden Aufgaben als verlässliche Partnerin wahr. Die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden, der Region Luzern West und dem Kanton zur gegenseitigen Abstimmung und Koordination der Planung wird als wichtige Aufgabe verstanden. Dies betrifft insbesondere die Zusammenarbeit mit der Gemeinde Werthenstein im Bereich Wolhusen Markt.

S1.2 Quantitative Vorgaben

Die Gemeinde schafft die Voraussetzungen dafür, dass - ab Wirkung der neuen Ortsplanung - die Bevölkerung in den nächsten 15 Jahren um rund 700 Personen zunehmen kann. Dazu werden die Bauzonenreserven und das Verdichtungspotential aktiviert und bedarfsgerecht geringfügige Einzonungen an geeignetem Ort vorgenommen.

S1.3 Entwicklung aktiv begleiten

Wolhusen begleitet und koordiniert die Entwicklung innerhalb der Gemeinde aktiv. Dies bedingt einen entsprechenden Personen- und Mitteleinsatz.

S1.4 Qualitatives Wachstum

Die Entwicklungsmassnahmen der Gemeinde bezwecken die Wohnqualität in allen ihren Formen zu erhalten und gezielt weiter zu fördern (Wohneigentum, Miete, MFH, EFH usw.) Es soll ein qualitatives, sowie ein kontrolliertes quantitatives Wachstum erfolgen.

S2 Siedlungsentwicklung

S2.1 Grundsätze der Siedlungsentwicklung

- a) Das Wachstum von Wolhusen soll soweit wie möglich innerhalb der bestehenden Siedlungen stattfinden. Das Potential der Innenentwicklung wird quartierverträglich ausgeschöpft. Dazu sollen z.B. alle Einfamilienhausquartiere die Chance auf eine massvolle Nachverdichtung erhalten. Im Zentrum werden Möglichkeiten zur Nutzungserhöhung ausgelotet und rechtlich gesichert.
- b) Die Gemeinde prüft den langfristigen Bedarf an öffentlichen Zonen und sichert die notwendigen Flächen.
- c) Die Gemeinde lenkt die Entwicklung mittels Etappierung der Zonenplananpassungen.
- d) Der bisher schon eingeschlagene Weg mit der Erarbeitung von Gesamtkonzepten zur erwünschten Entwicklung bereits vor der Ein- resp. Umzonungen wird fortgeführt.

e) Das Bauen mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität wird durch die vom Gemeinderat neu eingesetzte Fachkommission Architektur und mit Konkurrenzverfahren unterstützt.

S2.2 Deckung des Bedarfs für die nächsten 15 Jahre

Die Möglichkeit für die bauliche Weiterentwicklung der nächsten 15 Jahre wird sichergestellt. Dies erfolgt in folgender Priorität:

1. Nutzen bestehender Bauzonenreserven
2. Nutzen bestehender Verdichtungs- und Umnutzungspotenziale
3. Durch bedarfsgerechte, etappierte Einzonung(en) am geeigneten Ort.

S2.3 Siedlungsbegrenzungslinien

Die künftigen Bauzonen wachsen nicht über die Siedlungsbegrenzungslinien hinaus.

S2.4 Nutzen bestehender Potenziale

- a) Die bestehenden Bauzonenpotenziale werden aktiviert und der Bebauung zugeführt. Ab 2022 macht die Gemeinde bei Bedarf Gebrauch vom öffentlichen Kaufrecht zu Gunsten der Gemeinde gemäss § 38 Abs 3 neues PBG.
- b) Noch unüberbaute Gebiete werden hinsichtlich Eignung für eine höhere Zonierung überprüft und umgezont.
- c) Bestehende Potenziale liegen auch dort, wo in bereits überbauten Quartieren durch Um- und Aufzonungen oder durch Boni eine sinnvolle höhere Ausnutzung erreicht werden kann. Hier werden die Möglichkeiten dazu geprüft und bei Bedarf geschaffen, wobei die höhere Dichte an die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum gekoppelt wird.
- d) Die Gemeinde sucht aktiv mit den Liegenschaftseigentümern im Zentrum Lösungen und Wege zur Nachverdichtung, zum Erhalt und Steigerung der Wohn- und Arbeitsplatzqualität und der zeitgemässen Gestaltung der Gebäude. Die Gemeinde unterstützt Initiativen wie beispielsweise die Idee der Genossenschaft „Wolhuser für Wolhusen“ (oder ähnliche).
- e) Die Gemeinde fördert im Rahmen ihrer Möglichkeiten das Bauen durch Wohnbaugenossenschaften.

S2.5 Umnutzung Spitalareal

Die Gemeinde prüft in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Behörden und dem Luzerner Kantonsspital das Umnutzungs- und Verdichtungspotenzial im Spitalareal. Im Vordergrund steht die mögliche Umnutzung und Schaffung neuer Wohnangebote.

S2.6 Einzonungen

Auf Antrag der Grundeigentümerschaft und bei ausgewiesenem Bedarf wird in den Siedlungsentwicklungsgebieten Weid und Hiltenberg die Einzonung für mehrgeschossigen Wohnungsbau geprüft. Grundlage für die Einzonung ist ein Konzept, welches in einem Konkurrenzverfahren erarbeitet wird. Es müssen Angaben zum städtebaulichen Ansatz, der Dichte, der Freiraumgestaltung und der Erschliessung gemacht werden.

S2.7 Bedarf öffentliche Nutzung

Es sind genügend Flächen für den Bedarf der öffentlichen Nutzung ausgeschieden. Noch bestehende Reserveflächen werden für die Zukunft gesichert.

S2.8 Erhalt historischer Gebäude

Wolhusen wahrt auf der Grundlage des Bauinventars des Kantons den Schutz von historisch und architektonisch wertvoller Bausubstanz und fördert deren Erhaltung sowie deren zeitgemässen wirtschaftliche Nutzung.

S2.9 Attraktive Grünflächen

Eine gute Siedlungsdurchgrünung und gut gestaltete öffentliche Aussen- und Strassenräume tragen wesentlich zum Erhalt der Wohnqualität bei. Dabei werden Frei- und Grünflächen aufgewertet und gestaltet bzw. erhalten.

S2.10 Tropenhaus

Der Bestand und die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Tropenhauses liegen im Interesse der Gemeinde. Alle baulichen Massnahmen haben sich gut in die Landschaft einzuordnen.

S2.11 Öffentliche Aussenräume und kleine Emme

- a) Die Gemeinde macht die öffentlichen Aussenräume im Siedlungsgebiet nach Möglichkeit für die Bevölkerung zugänglich.
- b) Die Gemeinde setzt sich für den öffentlichen Zugang zur kleinen Emme und dessen Nutzung unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes ein.

S3 Wohnen

S3.1 Generationenwechsel in den Quartieren

a) Wolhusen schafft soweit möglich die planerischen Voraussetzungen für den Generationenwechsel in den Quartieren. Dabei setzt sich die Gemeinde für die Schaffung eines ausreichenden Angebotes an Geschosswohnungen für die Nachfamilienphase und altersgerechten Wohnungen an zentralen Lagen mit Anbindung an den öffentlichen Verkehr ein. Ideal sind insbesondere Standorte nahe dem Wohn- und Pflegezentrum Berghof.

b) Die Gemeinde schafft sich im Bau- und Zonenreglement (BZR) die rechtliche Möglichkeit, dass sie bei Bedarf bei Gesamtüberbauungen (Bebauungsplan, Gestaltungsplan) die Art der Wohnungen mitbestimmen kann.

S3.2 Erneuerung des Wohnraumes

Die Gemeinde schafft mit den Zonenbestimmungen günstige Voraussetzungen für die Erneuerung von bestehendem Wohnraum in der Regelbauweise.

S3.3 Qualität bei Gesamtüberbauungen

Bei der Genehmigung von Gesamtüberbauungen (Bebauungsplan, Gestaltungsplan) wird grosser Wert auf qualitativ hoch stehenden Wohnraum mit attraktiven Aussenräumen und bedarfsgerechter Erschliessung gelegt.

S3.4 Autoarmes Wohnen

a) In Zentrumsnähe und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebieten wird autoarmes Wohnen ermöglicht.

b) Der Gemeinderat ist offen für die Erweiterung des Carsharingsangebots in Wolhusen.

S3.5 Auszonungen

a) Für unüberbaute Bauzonen macht der Gemeinderat -bei Bedarf- vom Kaufrecht gemäss § 38 Abs. 3 PBG gebrauch. Erweist sich die unüberbaute Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann der Gemeinderat das Verfahren für eine Auszonung in die Wege gemäss § 38 Abs.5 PBG einleiten.

b) Für den noch unbebauten Teil der Bauzone Gütsch wird die Auszonung mit den Grundeigentümern geprüft.

S3.6 Steinhuserberg

Der Weiler Steinhuserberg wird in seiner Form erhalten aber nicht weiter ausgebaut. Die Freihalteflächen und die öffentlichen Zonen werden bewahrt.

S4 Arbeitsplatzentwicklung

S4.1 Koordination mit den Nachbargemeinden

Wolhusen koordiniert seine Arbeitsplatzentwicklung mit den Nachbargemeinden und insbesondere mit dem Dorfteil Wolhuser Markt. Es sollen in der näheren Umgebung alle Arten von Arbeitsplätzen möglich sein, wobei das Angebot in Wolhusen nicht umfassend sein muss und die einzelnen Standorte aufgrund ihrer Eignung in der zulässigen Nutzung differenziert werden können.

S4.2 Gewerbliche Entwicklung

Wolhusen schafft die nötigen raumplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung bestehender Gewerbebetriebe. Mangels geeigneter Standorte werden keine neuen reinen Arbeitszonen geschaffen.

S4.3 Mischnutzungen Arbeiten / Wohnen im Zentrum

- a) Entlang der Kantonsstrasse und im Zentrum werden Nutzungen für Dienstleistungen und Gewerbe weiterhin ermöglicht. Wohnnutzungen und Arbeitsnutzungen werden dabei so angeordnet, dass gegenseitig möglichst wenige Beeinträchtigungen entstehen.
- b) Zur Belebung des Zentrums unterstützt die Gemeinde Unternehmen bei der Weiterentwicklung und Neuansiedlung im Zentrum.

S4.4 Option Umnutzung von Arbeitsgebieten

Auf Antrag der Grundeigentümerschaft in den Arbeitsgebieten südlich des Bahnhofes und im Uerschlächte ist die Gemeinde bereit, eine Umnutzung in ein Mischgebiet Arbeiten / Wohnen zu prüfen.

S4.5 Mindestnutzung in den Arbeitszonen

Der Gemeinderat prüft die Festlegung von Mindestnutzungen in den Arbeitszonen.

S5 Zentrumsentwicklung

S5.1 Hohe Bauqualität

An alle Entwicklungen im Zentrum werden höchste Ansprüche bezüglich Situierung von baulichen Massnahmen und deren ästhetische Eingliederung ins Ortsbild gestellt. Die Gemeinde sichert die Qualität durch entsprechenden Einsatz der Fachkommission Architektur und verlangt wo nötig qualitätssichernde Planungsverfahren.

S5.2 Weiterentwicklung

Das Zentrum wird mit planerischen Massnahmen so gestärkt, dass die Weiterentwicklung mit angestrebten Zentrumsnutzungen (Wohnen, Dienstleistungen, Verkauf, Gewerbe) gefördert wird. Die Ausdehnung der heutigen Kern- und Zentrumszonen wird geprüft. Das Zentrum soll bis zum Bahnhof erweitert und die Zusammenarbeit mit Wolhusen Markt gestärkt werden.

S5.3 „Wohnen und Leben im Dorf Wolhusen“

Die Entwicklungsmassnahmen und die Gestaltung des Dorfzentrums werden mit dem 2011 erarbeiteten Aktionsprogramm „Wohnen und Leben im Dorf Wolhusen“ koordiniert. Die Ortsplanung wird an diesen Zielsetzungen im Dorfkern angepasst, wobei die Nutzungsbestimmungen einerseits flexibler ausgestaltet, andererseits aber die Qualität der Bebauung und der Aussenraumgestaltung weiterhin gesichert werden soll (siehe auch Fokus „F2 Zentrum“).

S5.4 Freiräume im Zentrum

Wolhusen nimmt die Verantwortung für die Gestaltung von öffentlichen Frei- und Strassenräumen im Zentrum wahr und schafft dadurch Identität. Dies bedingt den Einsatz von entsprechenden öffentlichen Mitteln.

S5.5 Zugang zum Zentrum

Die Zugänglichkeit für die Fussgänger und die Radfahrenden bleibt erhalten und wird weiter verbessert.



S6 Verkehr

S6.1 Verkehrserschliessung

Eine attraktive Erschliessung durch alle Verkehrsarten ist wichtig für die Entwicklung von Wolhusen. Das Gesamtverkehrssystem wird optimiert und auf die angestrebte räumliche Entwicklung abgestimmt.

S6.2 Motorisierter Individualverkehr

Der motorisierte Individualverkehr richtet sich nach dem bestehenden und künftig absehbaren Angebot an Verkehrsflächen. Der Betrieb wird, soweit als möglich so organisiert, dass der Verkehr möglichst verflüssigt und der vorhandene Verkehrsraum optimal genutzt wird.

S6.3 Leistungsfähige Kantonsstrasse

Die Gemeinde setzt sich für eine leistungsfähige Kantonsstrasse und deren Knoten, insbesondere den Knoten im Zentrum ein. Dabei sollen möglichst ungehinderte Zu- und Wegfahrten zum Siedlungsgebiet Wolhusen angestrebt werden.

S6.4 Tempo 30

- a) Die Gemeinde setzt sich für die Einführung von Tempo 30-Zonen in den Quartieren ein.
- b) Die Gemeinde prüft im Zentrum auf zentralen Abschnitten der Kantonsstrasse Tempo 30 zu unterstützen.

S6.5 Erschliessung

Neue Wohngebiete werden so erschlossen, dass bestehende Quartiere möglichst wenig betroffen sind.

S6.6 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde setzt sich für ein attraktives Angebot im öffentlichen Verkehr ein. Sie unterstützt Massnahmen zur Verbesserung der Fahrplansicherheit im Bahn- und Busverkehr und setzt sich dafür ein, dass das Angebot des öffentlichen Verkehrs in Abhängigkeit der Siedlungsentwicklung ausgebaut wird.

S6.7 Option Station Markt

Wolhusen strebt zur Attraktivierung des ÖV eine neue Bahnhofstabelle beim Wolhuser Markt an.

S6.8 Fuss- und Radverkehr

- a) Das bestehende Netz des Fuss- und Radverkehrs bleibt erhalten und wird mit fortschreitender Siedlungsentwicklung ergänzt. Attraktive und sicher gestaltete Wege verbinden die Quartiere mit dem Zentrum und dem Naherholungsgebiet. Wo möglich werden die Wege hindernisfrei ausgestaltet und bedarfsgerecht signalisiert.
- b) Insbesondere die Schulwege genügen hohen Sicherheitsanforderungen und werden wo immer möglich abseits der Strassen geführt. Querungen mit dem motorisierten Verkehr werden situationsgerecht gesichert. Die Anschlüsse ans Netz der Nachbargemeinden werden gewährleistet.

S6.9 Wanderwege

Die Gemeinde unterhält das Wanderwegnetz (markierte, offizielle Wanderwegrouten) und die übrigen Verbindungswege ausserhalb des Dorfes. Sie sorgt für frei begehbare, attraktive und sichere Wander- und Verbindungswege.

S6.10 Umfahrung

Der Gemeinderat setzt sich mit Nachdruck für die Umfahrung von Wolhusen ein.

S7 Landschaftsraum

S7.1 Landwirtschaft

Die Landwirtschaftsbetriebe sind wichtiger Teil des Gewerbes von Wolhusen. Die Gemeinde begrüsst die standortgerecht produzierende Landwirtschaft und deren Weiterentwicklung.

S7.2 Erhalt der Landschaftswerte

- a) Wolhusen ist bestrebt, die bestehenden schönen Landschaften im Gemeindegebiet zu bewahren.
- b) Im Rahmen der Ortsplanungsrevision prüft die Gemeinde in besonders wertvollen Landschaftsräumen den Ausschluss von neuen Bauten und Anlagen der Landwirtschaft wie auch der Energieübertragung und der Anlagen der Kommunikation. Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sollen dabei grundsätzlich in Hofnähe realisiert werden.

S7.3 Aufwertung der Landschaft

Wolhusen setzt sich zusammen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern dafür ein, mit Landschaftselementen wie Sträuchern, Hecken, Feuchtbiotopen, Uferbestockungen, markanten Einzelbäumen, Baumgruppen und Obstgärten ökologische Aufwertungsmassnahmen vorzunehmen. Zudem soll die ökologische Vernetzung im Sinne des Vernetzungsprojekts Werthenstein / Wolhusen verbessert werden. Sie koordiniert die Massnahmen mit den Nachbargemeinden.

S7.4 Erholungsnutzung

Die Erholungsnutzung wird innerhalb der Landschaft gelenkt. Die Erholungsnutzung und die landwirtschaftliche Nutzung nehmen aufeinander und gegenüber den Naturwerten Rücksicht.



S8 Energie/Siedlungsökologie

S8.1 Energieeffizienz

- a) Die Gemeinde fördert im Rahmen ihrer Möglichkeiten und Zuständigkeiten Massnahmen der Energieeffizienz und der Siedlungsökologie. Sie geht dort, wo sie selber zuständig ist, mit gutem Beispiel voran.
- b) Wolhusen fördert energieeffiziente Siedlungsstrukturen, insbesondere durch die Verdichtung an zentralen und durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen.
- c) Im Rahmen der Revision des Bau- und Zonenreglementes werden die Anforderungen an Gestaltungs- und Bebauungspläne hinsichtlich Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energieformen erweitert.

S8.2 Siedlungsökologie

Im Rahmen der Revision des Bau- und Zonenreglementes werden Massnahmen zur Siedlungsökologie (z.B. extensive Dachbegrünung, Verwendung von einheimischen standorttypischen Pflanzen, Verminderung der Oberflächenversiegelung) gefördert.

S8.3 Energiestadt

Die Gemeinde ist im Trägerverein Energiestadt. Sie setzt die Energiemassnahmen im Sinne des Energielabels um.

S8.4 Wärmeverbund

Wolhusen unterstützt die effiziente Nutzung von Wärmeverbänden und fördert diese nach Möglichkeit. Neue Gebäude in einem Wärmeverbundgebiet fallen unter eine Anschlusspflicht.



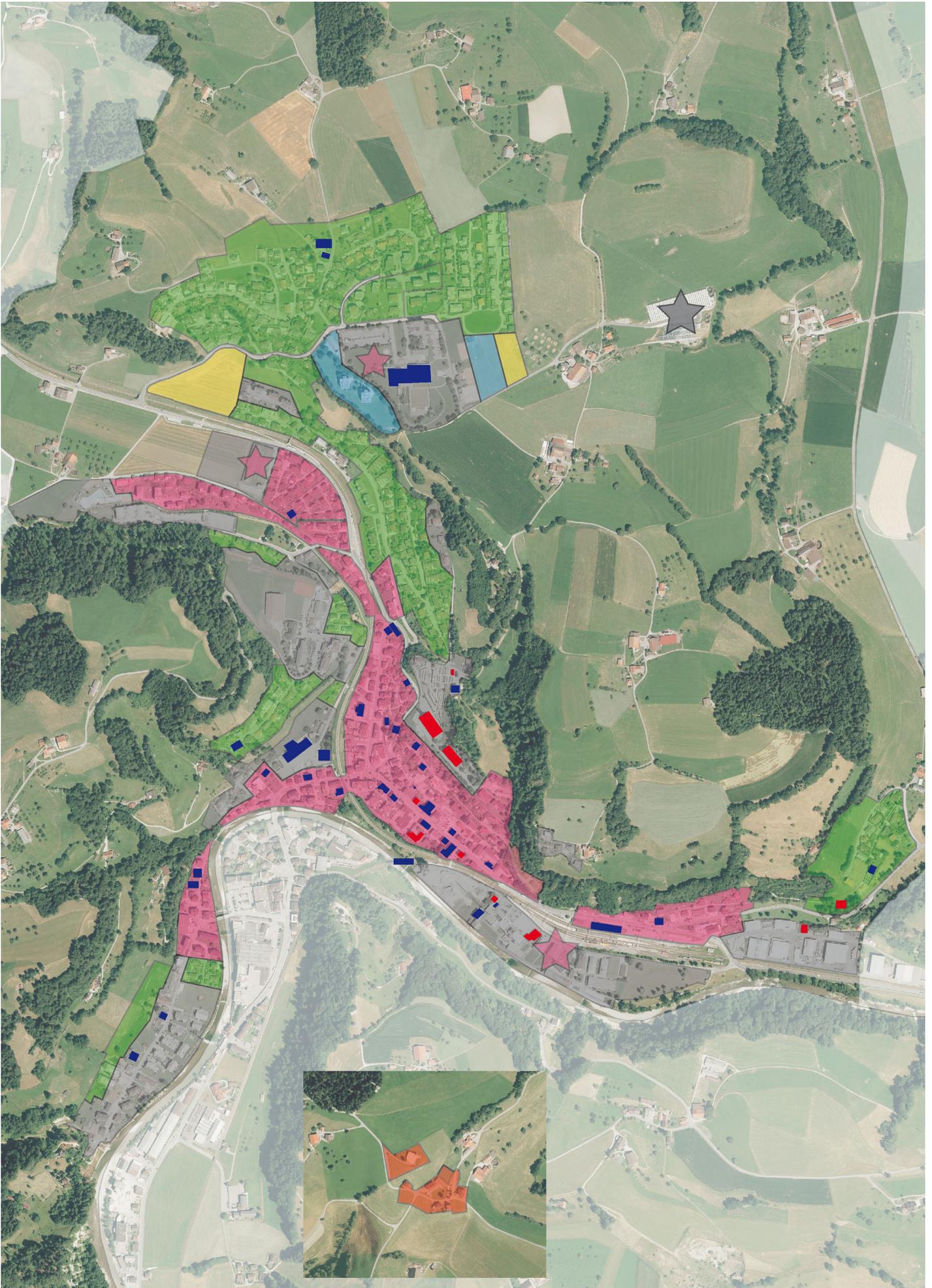
Fokusthemen und Massnahmen

Fokus 1	Entwicklungsgebiete	20
Fokus 2	Zentrum	22



Fokus 1 Entwicklungsgebiete

Strategieansatz	Kernelement	Raumtyp Wolhusen	Massnahmen
In Ruhe 	Zeitgemässe bestehende Bausubstanz und Struktur; Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten .	Bebauungen mit zeitgemässer Sondernutzungsplanung und/oder angemessener Dichte. Betriebsbedingte Erweiterung für das Tropenhaus werden geprüft.	F.1.1 akut keine (planerische Eingriffe entweder nicht notwendig, störend oder nicht realistisch); Erhalt Wohnqualität beobachten und bei Bedarf mit gezielten Massnahmen stützen. Zonenneuzuteilung im Rahmen der Vereinfachung des Zonenplans prüfen. Tropenhaus; Parkplätze bei Bedarf beim Tropenhaus ausscheiden
Bewahren 	Identifizieren und Schützen erhaltenswerter Bebauung; Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten	Erhaltens- und schützenswerte Gebäude; Kulturobjekte und Baugruppen gemäss kant. Bauinventar und Weiler Steinhuserberg.	F.1.2 Schützenswerte Gebäude und Bebauungsstrukturen definieren, den Charakter stärkende Massnahmen definieren. Behutsame, qualitätsvolle Weiterentwicklung mit Beachtung der charakteristischen Strukturen.
Ermöglichen 	Bestehende Bausubstanz in der eine quartiergerechte, eher geringe Verdichtung möglich ist, freiwillige Umsetzung der Nachverdichtung durch Grundeigentümerschaft bei Bedarf.	Einfamilienhausquartiere (2 geschossige Wohnzonen)	F.1.3 2-geschossige Wohnzonen zusammenlegen; Baudichten evtl. erhöhen oder angemessen festlegen; Nutzungsboni für Realisierung zusätzlicher Wohnungen prüfen.
Weiterentwickeln 	Behutsamer Eingriff in bestehende Strukturen, Beheben von ortsbau-lichen Missständen; Aufwertungen; Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen/ technischen Entwicklungsreserven	Zentrumsgebiet beidseitig Kantonstrasse dichtere Wohngebiete in Zentrumsnähe und Arbeitsgebiete Weiterentwicklung Spitalgebiet und Sitzplatz Schweiz AG	F.1.4 Nutzungsdichten und Zonentyp überprüfen und bei Bedarf anpassen; Qualitätsverfahren für bauliche Entwicklung fördern, Städtebauliche Studien bei Bedarf; Begleitung der Weiterentwicklung des Spitalgebietes, Areal Geistlich Pharma AG & Sitzplatz Schweiz AG; Mischnutzung ermöglichen.
Neuorientieren 	Typologische Neudefinition eines Areal in Verbindung mit neuen Nutzungsansätzen	Angestelltenhäuser Spitalgebiet	F.1.5 Standortbezogen: gestützt auf Machbarkeitsstudien / Konzepte / Konkurrenzverfahren Umzonung in dichte Wohnzonen/ Mischzonen (Gewerbe/Wohnen) – gebietsspezifische Anforderungen formulieren, Grundeigentümerschaft motivieren.
Neuentwickeln 	Entwicklung von freien Entwicklungspotenzialen	Unüberbaute Bauzonen; Neueinzonung Hildeberg, Weid, Underschlächte.	F.1.6 Aufzonung/ Neueinzonung für Wohnen mit Konzepten, Anforderungen durch Gemeinde formulieren (z.B. Anteil preisgünstiger Wohnungsbau)
 Schützens-/Erhaltenswerte Objekte (gemäss kantonalem Bauinventar)			



Fokus 2 Zentrum

Grundsätzliches

Die vorliegenden Ziele und der Kartenausschnitt basieren auf dem Aktionsprogramm „Wohnen und Leben im Dorf Wolhusen“ vom 26. September 2011. Es handelt sich um eine Kurzzusammenfassung des Arbeitspapiers.

Grundsätze Schlüsselgebiete

Die Schlüsselgebiete nehmen in der Entwicklung des Dorfzentrums eine zentrale Stellung ein und werden dessen Bild in den kommenden Generationen wesentlich prägen.

In den Schlüsselgebieten werden die konzeptionellen Grundlagen und Planungen zum geeigneten Zeitpunkt gemeinsam, d.h. in Zusammenarbeit der betroffenen Eigentümerschaft, und mit Unterstützung der Gemeinde angegangen. Die Gemeinde fördert insb. eine Entwicklung der Gebiete im Rahmen von Konkurrenzverfahren, an deren Finanzierung sie sich nach öffentlichem Interesse beteiligt.

Als Partnerin bei der Entwicklung stellt die Gemeinde den Eigentümerschaften eine Entwicklungsbegleitung zur Verfügung, die – soweit sie im öffentlichen Interesse arbeitet – von der Gemeinde finanziert wird (siehe Aktionen).

Gemeinsame Rahmenbedingungen

Folgende übergeordnete Rahmenbedingungen sind bei der Entwicklung aller Schlüsselgebiete zu berücksichtigen:

- a) Sicherstellen guter städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualitäten sowie sinnvoller Erschliessungslösungen.
- b) Gemeinsame Parkierungslösungen, nach Möglichkeit in Sammelanlagen.
- c) Nutzungen unter Berücksichtigung der Gestaltungsvorgaben, gemäss Zuordnung zu den Prioritätsgebieten.
- d) Etappierbarkeit gemäss Entwicklungsabsichten der Eigentümerschaften
- e) Die konkreten, gebietsbezogenen Rahmenbedingungen werden – sofern sie nicht nachfolgend aufgeführt sind – zu gegebener Zeit gemeinsam durch die Gemeinde und die betroffene Eigentümerschaft festgelegt.

Federführung, Beteiligte:

Gemeinde, Grundeigentümer, Gewerbe, Investoren, Bauträger, Bevölkerung

Priorität: 1

Zeitraum: Langfristig (Prozess), gebietweise bei Bedarf

Abhängigkeiten/ Koordination:

Bereitschaft Grundeigentümer und Investoren
Umsetzung Verkehrsrichtplan
Erarbeitung und Umsetzung Freiraumkonzept

Massnahmen/ Umsetzung:

F2.1 Ortsplanungsrevision:

Vereinfachung und Flexibilisierung Zonenkonzept mit Sicherung durch Qualitätsverfahren.

Zentrumszone: Anpassung der möglichen Gebäudehöhen prüfen.

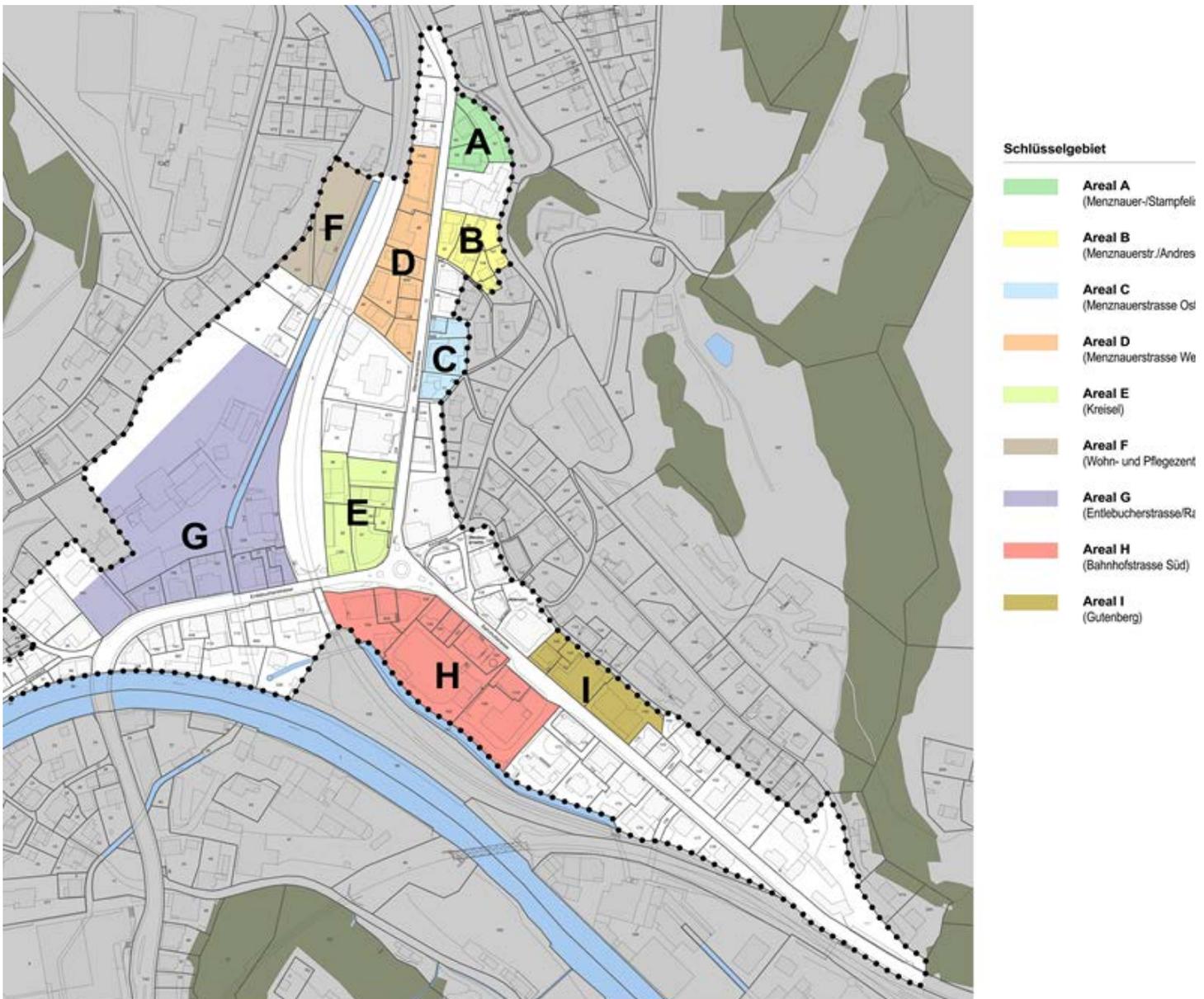
Zielgruppenbezogene Nutzungsvorgaben.

F2.2 Umsetzung Aktionsprogramm:

Das Aktionsprogramm ist für den Gemeinderat und die Verwaltung richtungweisend. Jeder Entscheid wird auf seine Konformität mit dem Aktionsprogramm geprüft.

Weiterführung des Dialogs mit allen Beteiligten und Betroffenen. Die Gesprächssituation wird aufrechterhalten. Die Gemeinde ist und bleibt aktiv, um die Entwicklung in Gang zu bringen. Insbesondere die Grundeigentümer und das Gewerbe werden mit ins Boot geholt.

Schlüsselgebiete Zentrum



Gemeinderat Wolhusen 29. Januar 2015

www.wolhusen.ch