GEMEINDE WERTHENSTEIN

BURKHALTER DERUNGS AG
RAUMENTWICKLUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

GEMEINDE WERTHENSTEIN

GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG

QUARTIERANALYSE

Beilage 1 zum Planungsbericht

4. November 2021 – öffentliche Auflage

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 2
1.1. Grundlagen 2
1.2. Aufbau 2
1.3. Überbauungsziffer 2
1.4. Haupt- und Nebenbauten 3
1.5. Quartiereinteilung 3

2. QUARTIERANALYSE WOHNZONEN 4
2.1. Schachen Zentrum 4
2.2. Bahnhofstrasse 6
2.3. Emmenweg 7
2.4. Mätteliguetstrasse Süd 8
2.5. Mätteliguetstrasse Nord 10
2.6. Moosrain, Schachenmoos 12
2.7. Bachmättli 14
2.8. Farnbüel 15
2.9. Wolhusen Markt 16
2.10. Entlebucherstrasse W/A 18
2.11. Ämsere 19
2.12. Werthenstein 20

3. QUARTIERANALYSE ARBEITSZONEN 21
3.1. Schachenweid 21
3.2. Langnau, Gewerbering 22
3.3. Sandmättli, Stewo 24
3.4. Industriestrasse 26
3.5. Rossei 27

ABKÜRZUNGEN

BZR	Bau- und Zonenreglement
D-EFH	Doppel-Einfamilienhaus
DOM	Digitales Oberflächenmodell (inkl. Bewuchs und Bebauung)
DTM	Digitales Terrainmodell (exkl. Bewuchs und Bebauung)
EFH	Einfamilienhaus
FH	Fassadenhöhe
GH	Gesamthöhe
GP	Gestaltungsplan
HB	Hauptbaute
MFH	Mehrfamilienhaus
NB	Nebenbaute
SLB	Siedlungsleitbild
ÜZ	Überbauungsziffer
ZP	Zonenplan

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Werthenstein
Marktweg 2
6110 Wolhusen-Markt
gemeinde@werthenstein.ch

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.bdplan.ch

Projektnummer: 91829
Bearbeitet durch: Andreas Lingg, Reto Derungs

1. EINLEITUNG

1.1. Grundlagen

Der vorliegende Bericht liefert die Grundlagen für die Festlegung der neuen Baumasse im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung. Dazu wurde der bauliche Bestand vor Ort und anhand der digitalen Vermessungsdaten analysiert. Die Auswertung erfolgt über räumlich oder strukturell zusammengehörende Einheiten.

1.2. Aufbau

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Wohnzonen, die Arbeitszonen sowie die gemischten Zonen nach folgendem Schema:

Bauziffern und -masse:	Dokumentation des IST-Zustandes und Verteilung der Werte: - ÜZ getrennt nach Haupt- und Nebenbauten; Grundlage AV-Daten - Gesamthöhe; Grundlage digitales Terrain- und Oberflächenmodell (DTM/DOM) - Statistische Auswertung nach Raumeinheit
Fotodokumentation:	Orthofoto und Fotos des Bestands.
Strategie gemäss SLB:	Festlegung der Innenentwicklungsstrategie für jedes Quartier nach folgendem Schema (vgl. auch Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» der Dienststelle rawi vom Januar 2013:: - «Bewahren» - «Erneuern» - «Weiterentwickeln» - «Umstrukturieren/Neuorientieren» - «Neuentwickeln»
Mögliche Werte:	Auf Basis der unter «Bauziffern und -masse» ermittelten Bestandeswerte und der Strategie werden die neuen Werte für die ÜZ, Gesamthöhe und Gebäudelänge vorgeschlagen.
Weitere Anpassungen:	Hinweis auf weitere im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorzunehmende Anpassungen an der Nutzungsplanung.

1.3. Überbauungsziffer

Die ÜZ wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat ausgewiesen. Bei den Hauptbauten kommen drei Überbauungsziffern zur Anwendung:

ÜZ-a: Die ÜZ-a ist die Ausgangs-ÜZ einer Bauzone und gilt für ein kubisches Gebäude als Produkt aus ÜZ und Gesamthöhe.

ÜZ-b: Die ÜZ-b gilt für klassische Schrägdächer mit Kniestock und max. Firsthöhe von 5.0 m sowie für Flachdachbauten mit Attikageschoss. Im Vergleich zu kubischen Bauten reduziert sich bei diesen Dachformen die Nutzfläche im Dachgeschoss um mindestens 1/3. Dies wird mit einer höheren ÜZ kompensiert, deren Wert je nach Bauzone um 0.03 über der ÜZ-a liegt.

ÜZ-c: Mit der ÜZ-c wird die Möglichkeit geschaffen, Gebäude mit einem Vollgeschoss weniger zu erstellen, ohne dass auf Nutzfläche verzichtet werden muss. Der Zuschlag wird eher konservativ angesetzt, um nicht ungewollte Anreize für eine flächige Bauweise zu schaffen. Die Werte liegen je nach Bauzone bzw. zulässiger Gesamthöhe um 0.06 über der ÜZ-a.

1.4. Haupt- und Nebenbauten

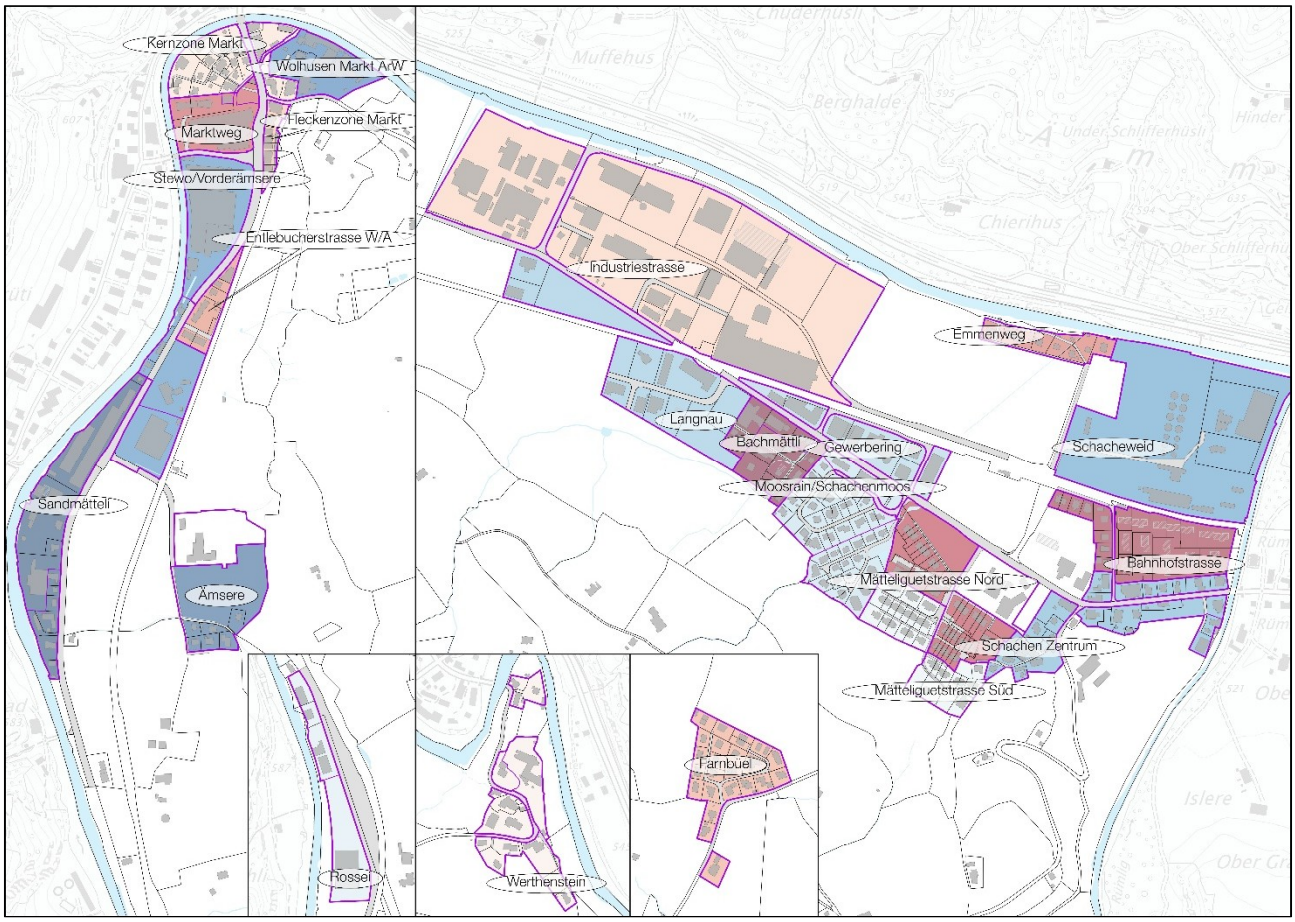
In der Analyse werden die ÜZ-Werte ab den amtlichen Vermessungsdaten ermittelt. Dabei werden die Nebenbauten (Gebäudeteile < 4.5 m) abgetrennt und separat ausgewiesen. Die ÜZ-Werte der Hauptbauten decken auch die Aussengeschossflächen wie Balkone und Loggien ab.

Wertebereich:
Über ein Quartier bzw. einen Analyseraum gibt es im IST-Zustand i. d. R. eine deutliche Streuung an ÜZ-Werten. Diese werden im Balkendiagramm dargestellt. Die gestrichelten Linien zeigen die 60%- und 80%-Quantile. D. h. die Werte, welche 60 % bzw. 80 % des Bestandes abdecken. Bei der Festlegung von ÜZ und Gebäudehöhe kann z. B. das 80%-Quantil ein guter Zielwert sein.

Hinweis:
Zur besseren Lesbarkeit werden sehr hohe Einzelwerte als ÜZ 1.0 zusammengefasst. Dies hat keinen Einfluss auf die Festlegung der Quantile. In den ÜZ-Plänen werden die ÜZ-Werte auf zwei Stellen hinter dem Komma gerundet. Dies führt dazu, dass ein Wert von z.B. 0.16 im dazugehörenden Balkendiagramm dem nächst grösseren Wert zugeteilt wird.

1.5. Quartiereinteilung

Nachfolgende Übersicht zeigt die Quartiereinteilung, auf welcher die Auswertungen basieren:



2. QUARTIERANALYSE WOHNZONEN

2.1. Schachen Zentrum

Zonen: Dorfzone Schachen, Arbeits- und Wohnzone **Gestaltungsplan:** -

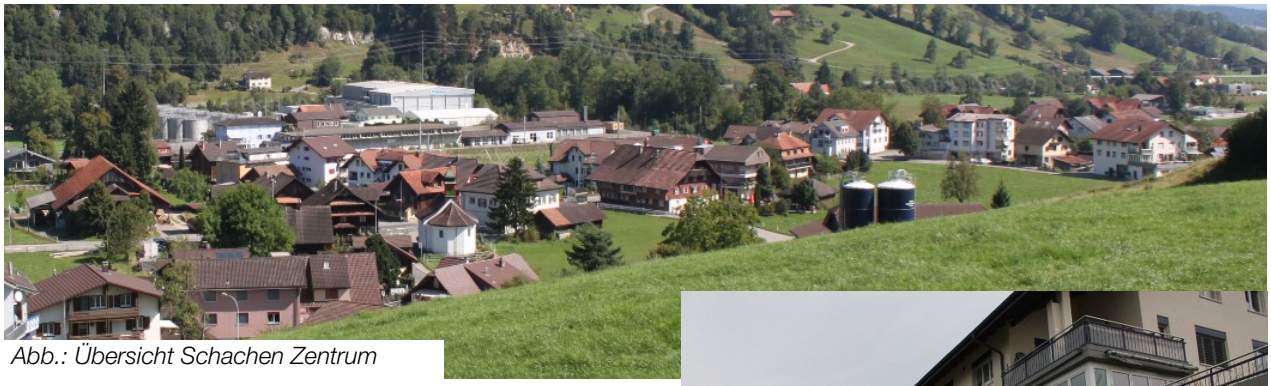
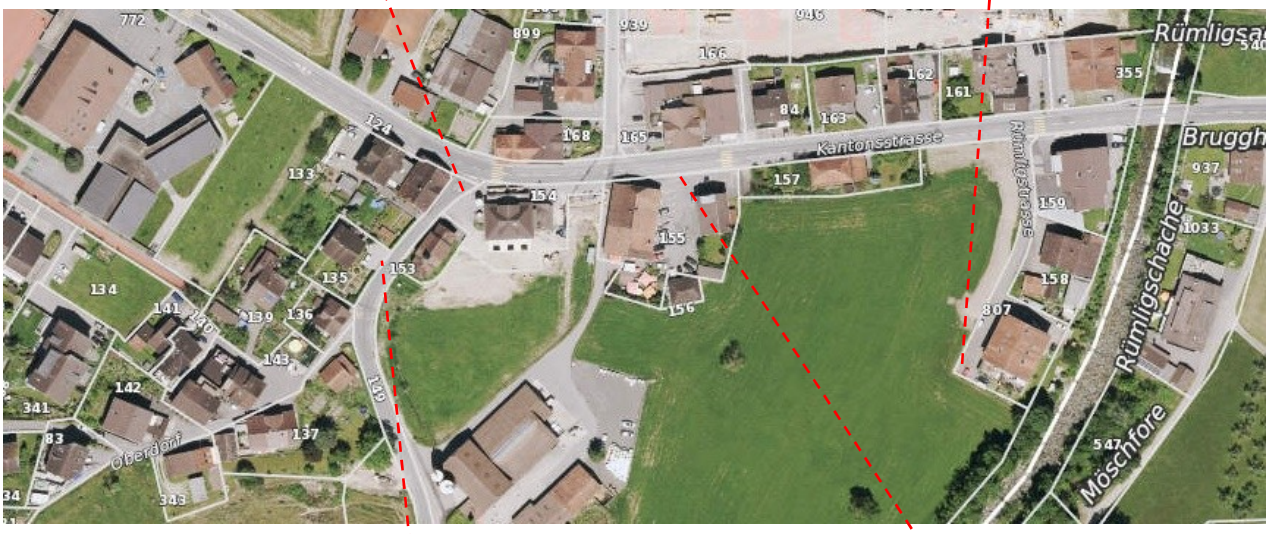


Abb.: Übersicht Schachen Zentrum



Bauziffern und -masse

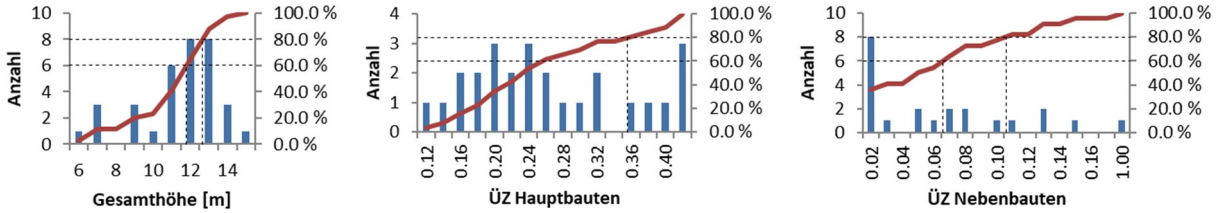
Rechtsgültiger Zonenplan:

Gebäudehöhe:

ÜZ Hauptbauten:

ÜZ Nebenbauten:

Verteilung:



Strategie

- 1: «Bewahren/Erneuern»: Erhaltung historischer Charakter und Siedlungsstruktur. Erneuerung der teilweise älteren Bausubstanz ausserhalb des historischen Kerns
- 2: «Erneuern/Weiterentwickeln»: Erneuerung der teilweise älteren Bausubstanz in der gemischten Zone. GH entsprechen dem heutigem BZR und lassen eine gewisse Entwicklung in die Höhe zu.

Mögliche Werte

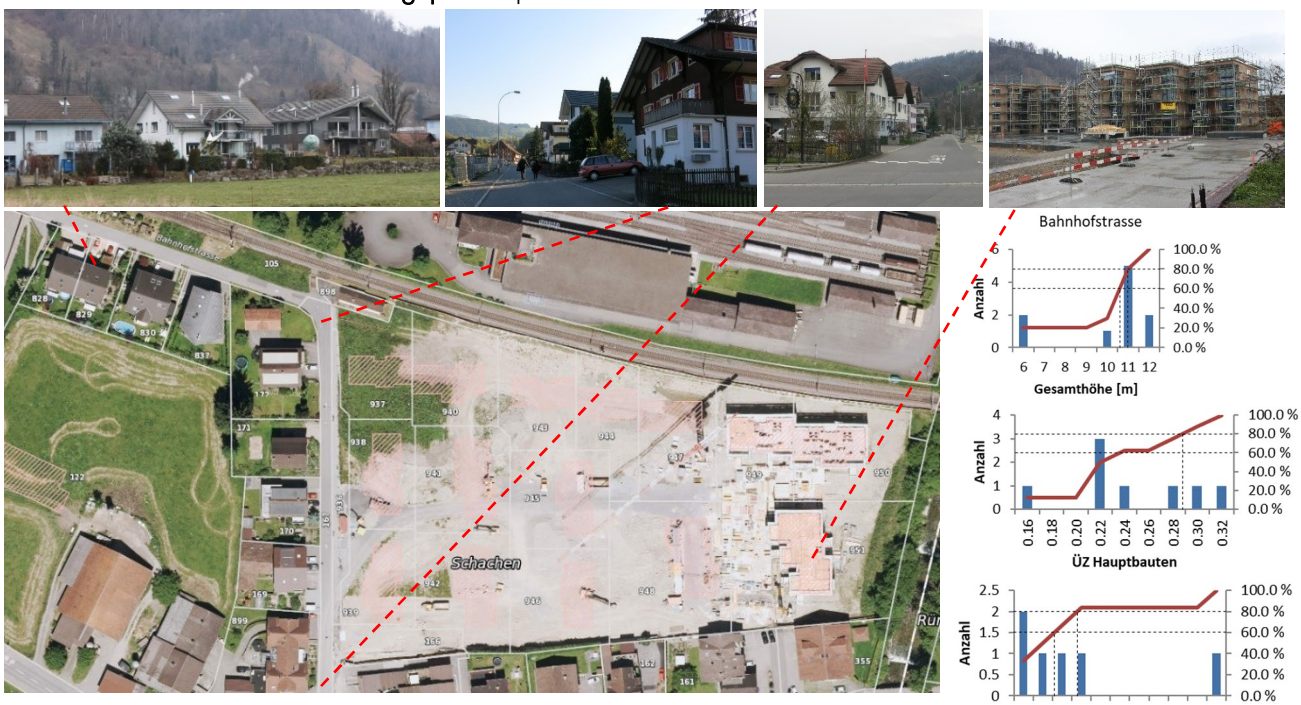
Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	Typ	Kommentar
1: Dorfzone Schachen	DSc	DSc	-	-	-	-	10.0	14.0	b	Strukturerhalt
2: Rümligstrasse	ArW	ArW	0.21	0.24	0.27	-	11.0	14.0	b	Gemischte Nutzung

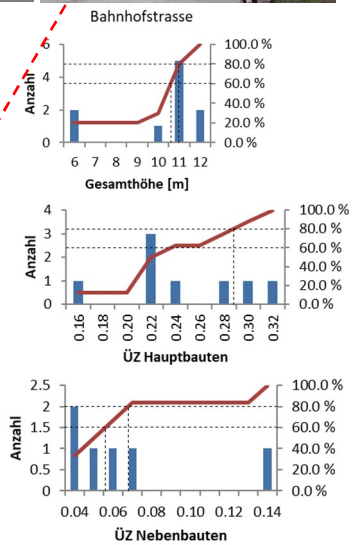
Weitere Anpassungen

- Dorfzone Schachen:
  - Perimeter Dorfzone prüfen und evtl. anpassen
  - Qualitätsvorgaben in BZR auf heutigen Bedarf anpassen
  - Satteldachpflicht beibehalten
- Gemischte Zone:
  - Bestimmungen Arbeits- und Wohnzone prüfen und ggf. anpassen (fixer Gewerbeanteil von 50 % ändern in ÜZ-Bonus für Gewerbenutzung?)
- Einmündung Renggstrasse entschärfen, Verkehrsführung Langsamverkehr prüfen
- Entwicklungspotenzial der Baulandreserven südlich der Kantonsstrasse prüfen (Landgasthof Rössli und Parz. Nr. 157/851)
- Möglichkeiten für öffentlichen Treffpunkt prüfen

2.2. Bahnhofstrasse

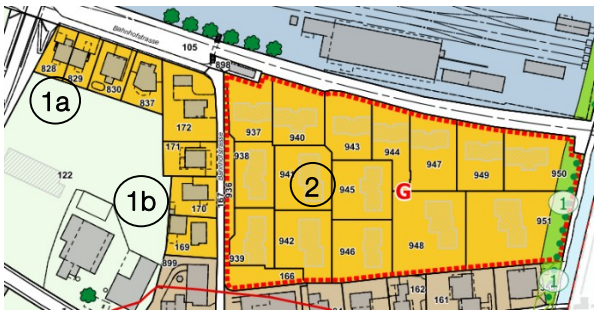
Zonen: Wohnzone B **Gestaltungsplan:** Optimo





Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:



Gebäudehöhe:

ÜZ HB:

ÜZ NB:

2) GP Optimo: Berechnung ÜZ-HB über ganzen GP-Perimeter = ÜZ-a = 0.24

Strategie

- 1: «Bewahren/Erneuern» bzw. «Weiterentwickeln» im Bereich der bestehenden Bauten
- 2: «Neuentwickeln» bzw. Realisierung GP-Gebiet «Optimo»

Mögliche Werte

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	Typ	Kommentar
1a: Bahnhofstr. West	W/B	W2	0.24	0.27	0.30	0.09	9.0	11.0	b	Wohnen locker
1b/2: Bahnhofstr. West, GP Optimo	W/B	W3a	0.24	0.27	0.30	0.09	11.0	13.0	a/b	Wohnen mittl. Dichte

Weitere Anpassungen

- Ausdehnung Dorfzone Schachen auf Bahnhofstrasse prüfen
- Evtl. Dachlandschaft und Stellung der Bauten entlang der Bahnhofstrasse sichern
- GP «Optimo» fertigstellen bis 2023, anschl. aufheben
    - Sicherung Spielflächen gem. Baubewilligung
    - Ausscheidung Gewässerraum im Osten des GP-Gebiets
- Lage/Raum für die Erstellung eines Dorfplatzes/öffentlichen Treffpunkts suchen und sichern

2.3. Emmenweg

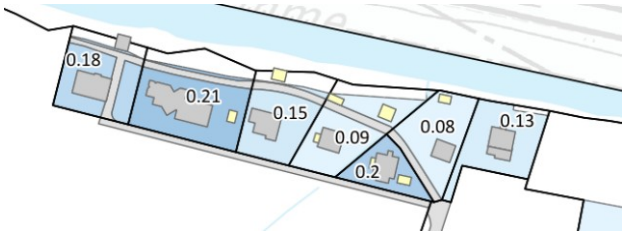
Zonen: Wohnzone C **Gestaltungsplan:** -

Bauziffern und -masse

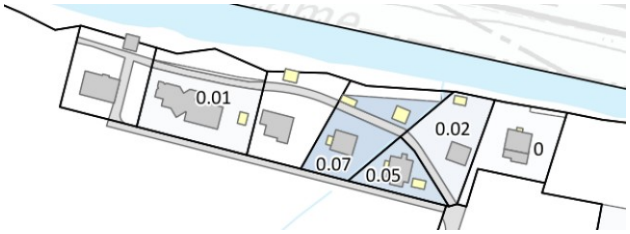
Rechtsgültiger Zonenplan:

Gebäudehöhe:

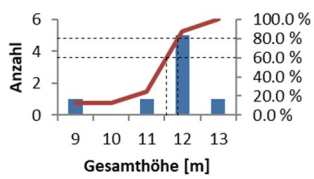
ÜZ-Hauptbauten:

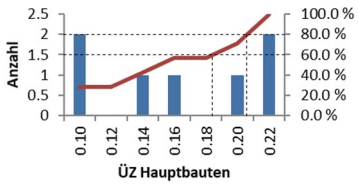


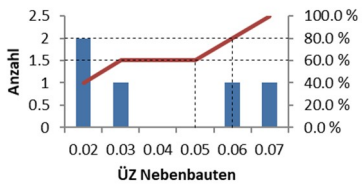
ÜZ-Nebenbauten:



Verteilung:







Strategie

- «Bewahren/Erneuern»: Der Lage am Siedlungsrand entsprechende geringe Dichte, kleinvolumige Punktbauten

Mögliche Werte

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	Typ	Kommentar
Emmenweg	W/C	W2	0.24	0.27	0.30	0.09	9.0	11.0	b	Wohnen locker

Weitere Anpassungen

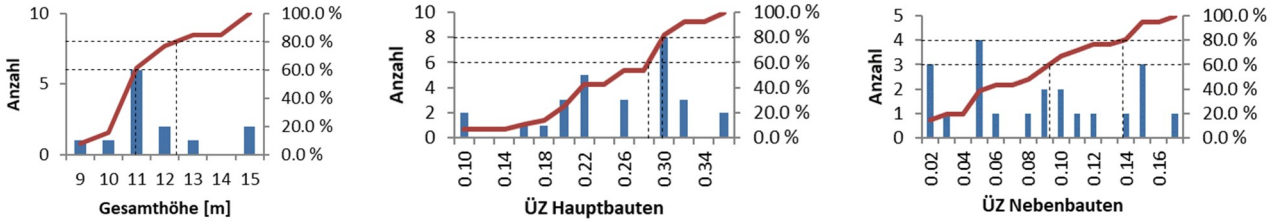
- Ausscheidung Gewässerraum

2.4. Mätteliguetstrasse Süd

Zonen: W/C **Gestaltungsplan:** GP Mätteliguet 2. Etappe (1995), GP La Familia (2015)

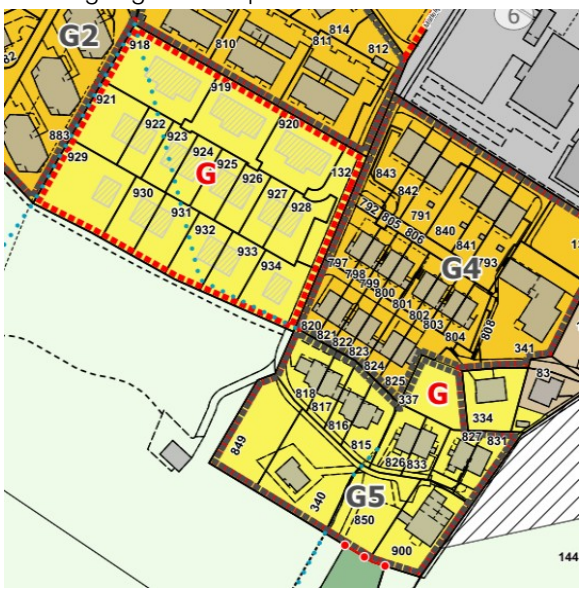
Bauziffern und -masse

Verteilung:



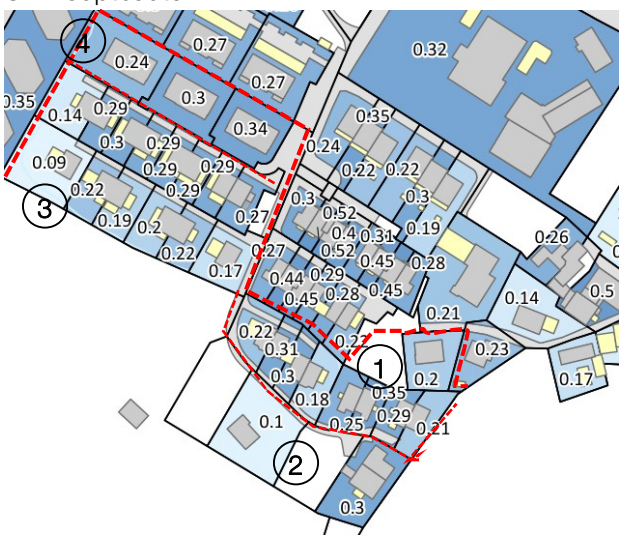
Hinweis: Fehlende Gesamthöhen-Daten im Bereich des GP «La Familia» von 2015. Zulässige Fassadenhöhe gem. GP = 9.0 m, zulässige GH gem. GP = 12.0 m, Satteldachpflicht. Die GH entspricht damit der im BZR vorgesehenen GH.

Rechtsgültiger Zonenplan:

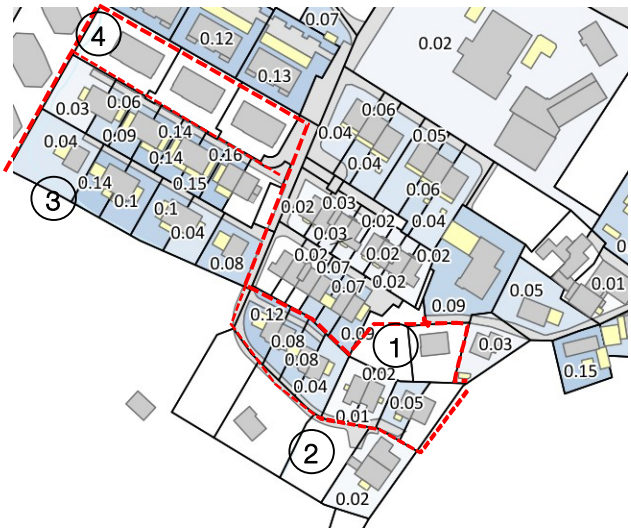


Gebäudehöhe:

ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Strategie

- 1: «Bewahren/Erneuern»: Älterer Bestand erneuern, Baulücken zeitnah in guter Qualität entwickeln.
- 2: «Bewahren/Erneuern» + «Entwickeln»: Baulücken zeitnah in guter Qualität entwickeln (Terrassenhäuser gem. GP), älterer Bestand erneuern.
- 3/4: «Bewahren»: Bestand abbilden

Mögliche Werte

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	Typ	Kommentar
1: Mätteliguet, D-EFH	W/C	W2	0.24	0.27	0.30	0.09	9.0	11.0	b	Wohnen dicht
2: Mätteliguet, Terr.	W/C	W1	0.30	0.30	0.30	0.09	7.5	9.5	b	Terrassenhaus gem. GP
3: La Familia, EFH	W/C	W2	0.24	0.27	0.30	0.09	9.0	11.0	b	Wohnen mittl. Dichte
4: La Familia, MFH	W/C	W3b	0.27	0.30	0.33	0.09	11.0	13.0	b	Wohnen dicht

Weitere Anpassungen

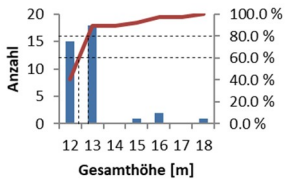
- Voraussetzungen für mögliche Aufhebung GP «Mätteliguet 2. Etappe» schaffen:
  - Evtl. Satteldachpflicht und andere Gestaltungsmerkmale sichern
  - Terrassenhäuser über separate Zone regeln
  - Neue GP-Pflicht prüfen
- GP «La Familia» eher belassen:
  - GP erhalten, um die interne Nutzungsverteilung zu regeln
  - Alternativ einzelne Bautypen in verschiedenen Zonen unterscheiden
  - Satteldachpflicht evtl. sichern
- Gemeinschaftsflächen als Grünzonen sichern (überlagert oder als Grundnutzung)
- Entwicklung unbebauter Grundstücke
- Ausscheidung Gewässerraum

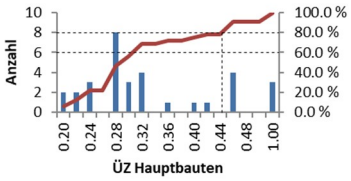
2.5. Mätteliguetstrasse Nord

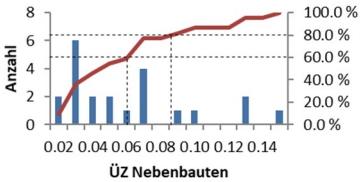
Zonen: Wohnzone B, Zone für öffentliche Zwecke **GP:** GP Mätteliguet 1. Etappe (2000), GP Moos (2002)

Bauziffern und -masse

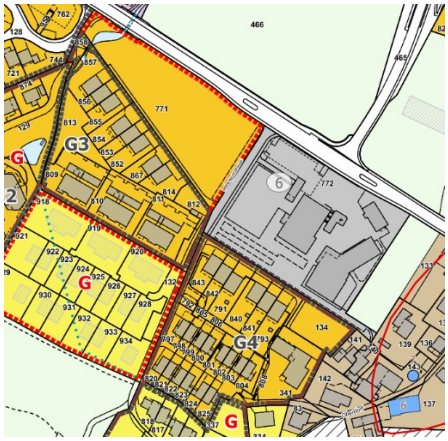
Verteilung: Für GP Moos W/B und GP Mätteliguet W/B



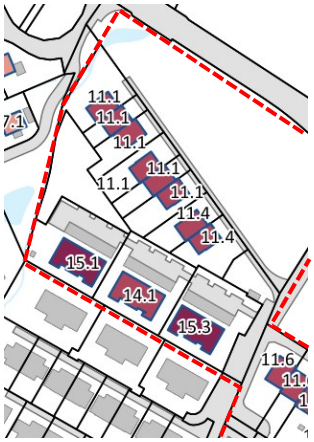




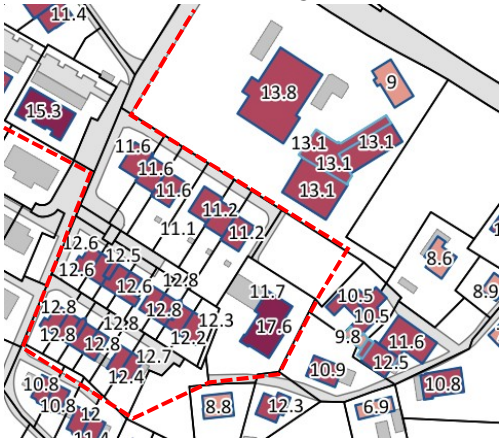
Rechtsgültiger Zonenplan:



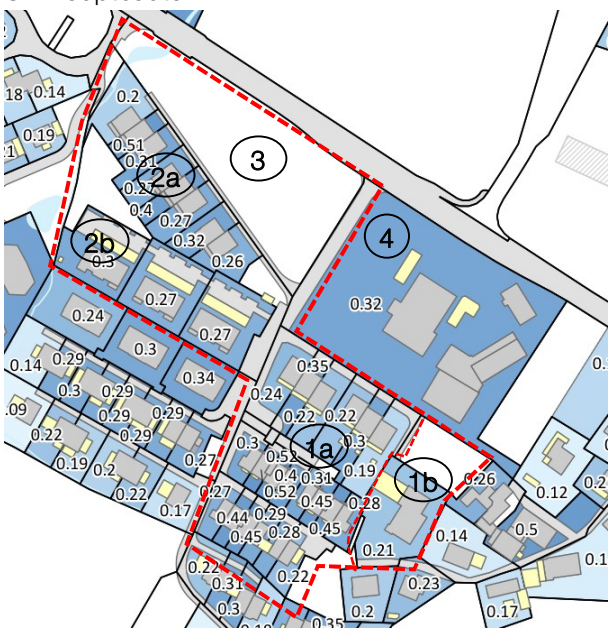
Gebäudehöhe GP Moos:



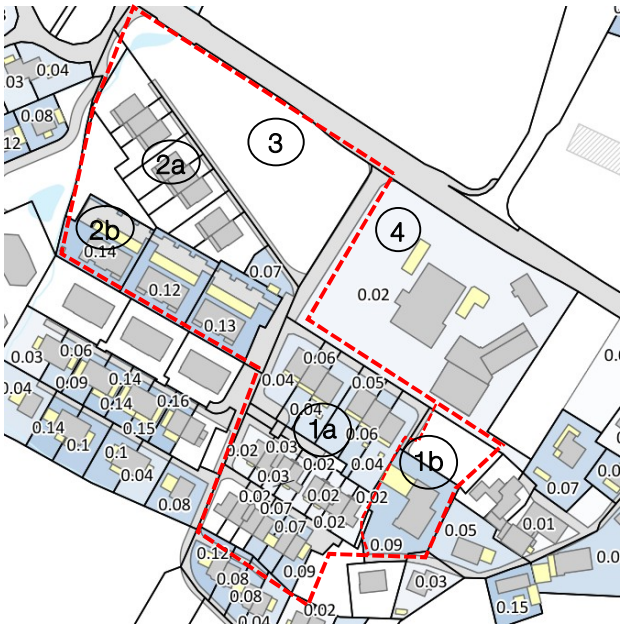
Gebäudehöhe GP Mätteliguet



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Strategie

- 1a/1b/2a: «Bewahren/Erneuern»: Älterer Bestand erneuern. Bestand abbilden.
- 2b: Bestand in gleicher Zone wie 2a abbilden. Bestandesgarantie für darüberhinausgehende Gebäudehöhen.
- 3: «Entwickeln»: Bauzonenreserve entlang der Kantonsstrasse entwickeln. Orientieren an Parz. 730/761.
- 4: «Bewahren»: Kein Ausbaubedarf bei der Schulanlage. Unbebaute Fläche auf Parz. 133 als Reserve für künftige Entwicklung der Zone für öffentliche Zwecke sichern.

Mögliche Werte

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	Typ	Kommentar
1a: GP Mättelig.	W/B	W3b	0.27	0.30	0.33	0.09	11.0	13.0	b	Wohnen dicht
1b: GP Mättelig., Ost	W/B	K	Kernzone anstelle einer separaten Wohnzone						b	-
2a: GP Moos, D-EFH	W/B	W3b	0.27	0.30	0.33	0.09	11.0	13.0	b	Wohnen dicht
2b: GP Moos, MFH	W/B	W3b	0.27	0.30	0.33	0.09	11.0	13.0	b	Wohnen dicht
3: Bauzonenreserve	W/B	W3c	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	b	Wohnen dicht
4: Öffentliche Zone	öZ	öZ	-	-	-	-	-	-	b	Schulanlage

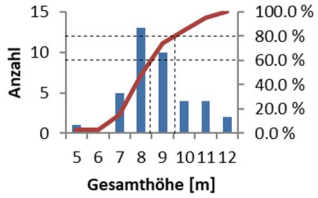
Weitere Anpassungen

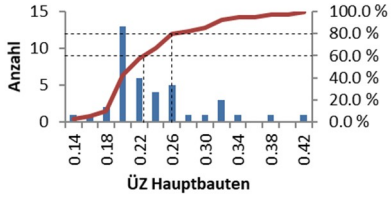
- Voraussetzungen für mögliche Aufhebung GP «Mätteliguet 1. Etappe» schaffen:
  - Evtl. Satteldachpflicht und andere Gestaltungsmerkmale sichern
  - Neue GP-Pflicht prüfen
  - GP evtl. erhalten, um die interne Nutzungsverteilung zu regeln
- GP «Moos» eher aufheben:
  - Bestand in separaten Zonen abbilden (hohe ÜZ-Werte nötig)
  - Evtl. Dachgestaltung sichern
- Gemeinschaftsflächen als Grünzonen sichern (überlagert oder als Grundnutzung)
- Entwicklung unbebauter Grundstücke
- Möglichkeiten für öffentlichen Treffpunkt prüfen
- Ausscheidung Gewässerraum

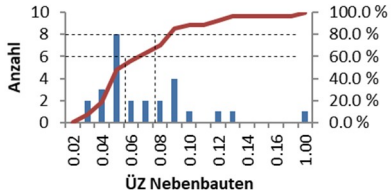
2.6. Moosrain, Schachenmoos

Zonen: Wohnzone B **Gestaltungsplan:** GP Moosrain (2005), GP Schachenmoos (1979, 2013)

Verteilung:



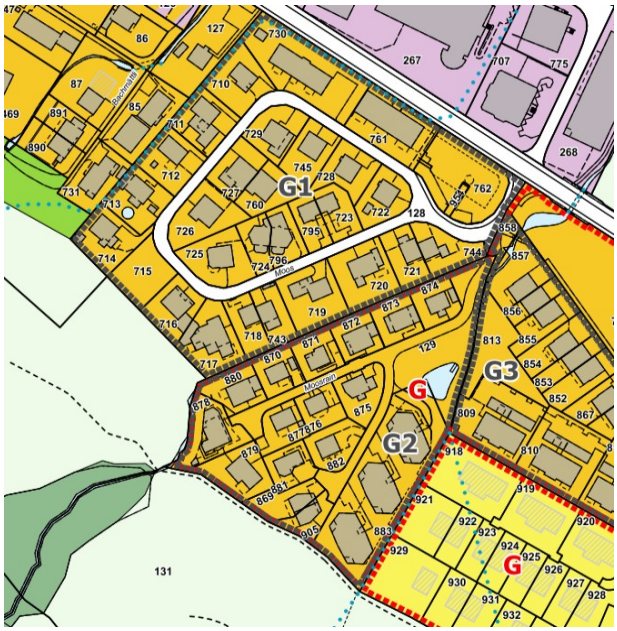




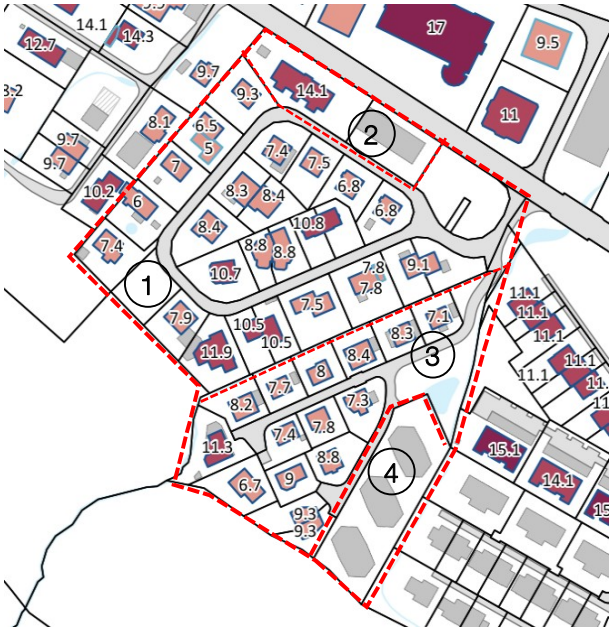
Hinweis: Auswertung ohne Parz. Nrn. 883, 761 und 730 (Mehrfamilienhäuser, Gebiet Nrn. 2 und 4)

Bauziffern und -masse

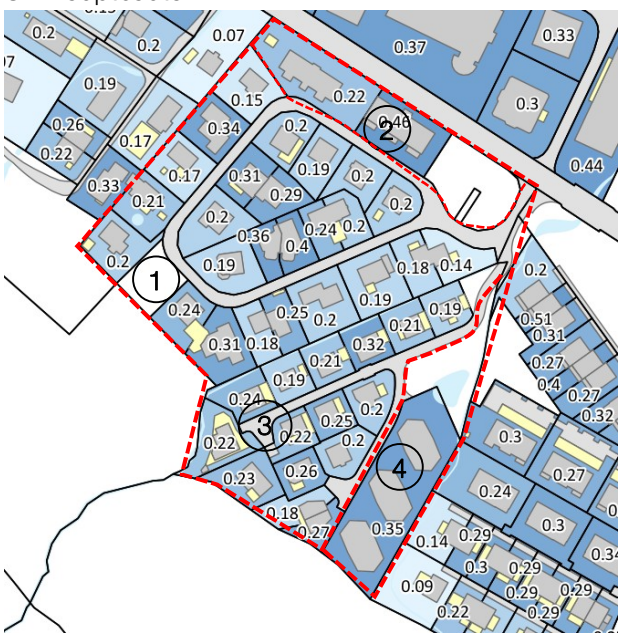
Rechtsgültiger Zonenplan:



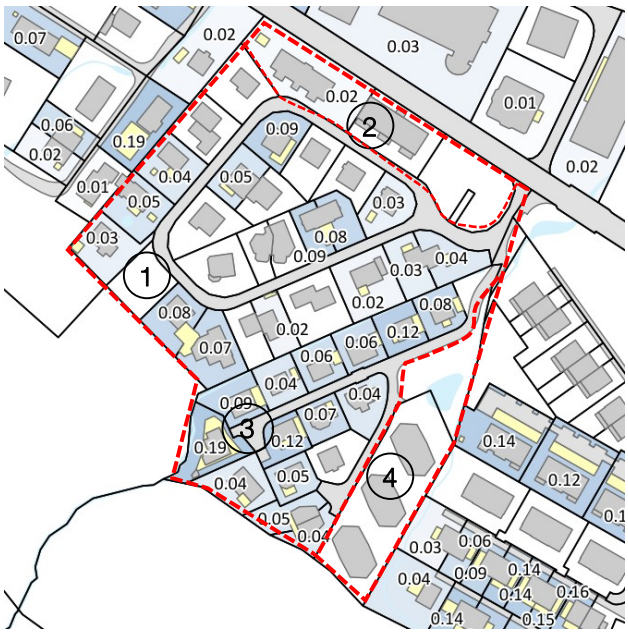
Gebäudehöhe:



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Strategie

- 1: «Weiterentwickeln»: Ausbaumöglichkeiten im Rahmen der heutigen BZR-Bestimmungen gewährleisten.
- 2/3/4: «Bewahren»: Bestand abbilden

Mögliche Werte

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	Typ	Kommentar
1: Schachenm., EFH	W/B	W2	0.24	0.27	0.30	0.09	9.0	11.0	b/c	Wohnen locker
2: Schachenm., MFH	W/B	W3c	0.24	0.27	0.30	0.06	13.0	15.0	b	Wohnen dicht
3: GP Moosrain, EFH	W/B	W2	0.24	0.27	0.30	0.09	9.0	11.0	b/c	Wohnen locker
3: GP Moosrain, MFH	W/B	W3b	0.27	0.30	0.33	0.09	11.0	13.0	b	Wohnen dicht

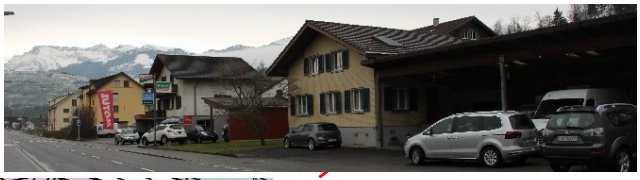
Weitere Anpassungen

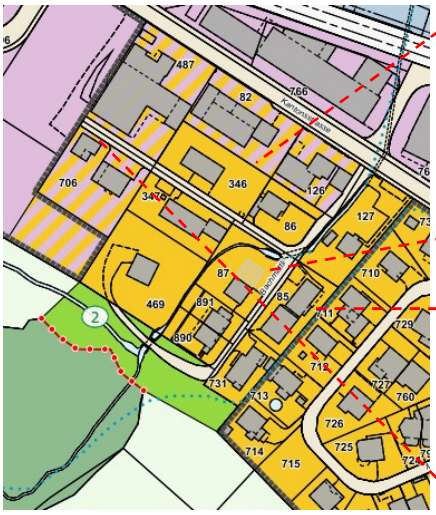
- GP «Schachenmoos, 1. Etappe» (1) aufheben, kaum Qualitäten in GP geregelt, Innenentwicklungspotenzial
- GP «Schachenmoos, 2. Etappe» (2) aufheben: MFH-Gebäudetypologie in Grundnutzung abbilden
- GP «Moosrain» eher aufheben: Evtl. Firstrichtung regeln
- Bauzone differenzieren, um GP abzubilden. Unterteilung in 2-3 Zonen mit abnehmenden Höhen.
- Gemeinschaftsflächen als Grünzonen sichern (überlagert oder als Grundnutzung)
- Ausscheidung Gewässerraum

2.7. Bachmättli

Zonen: Wohnzone B, Arbeits- und Wohnzone **Gestaltungsplan:** -

Abb.: Bachmättli, Ansicht West





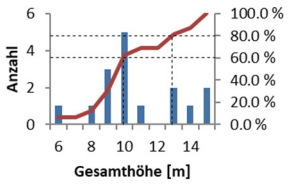
Bauziffern und -masse

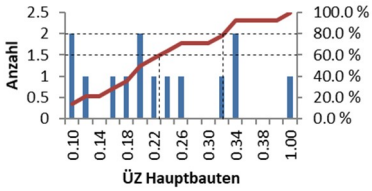
Gebäudehöhe:

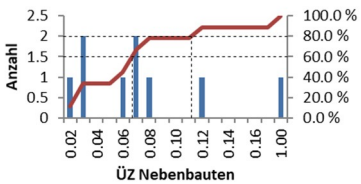
ÜZ-Hauptbauten:

ÜZ-Nebenbauten:

Verteilung:







Strategie: «Bewahren»: Bestand abbilden, Zonenunterteilung nach Bestand.

Mögliche Werte

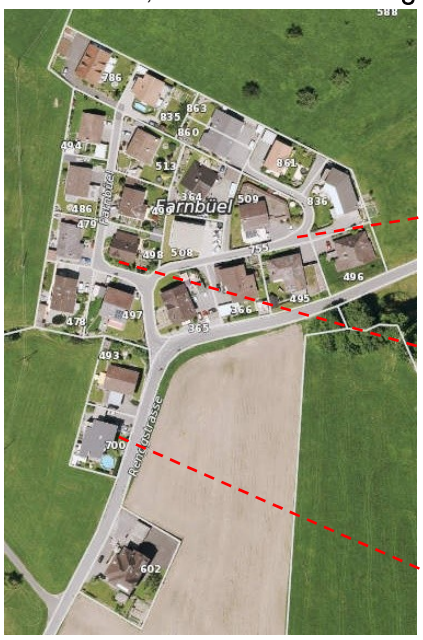
Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	Typ	Kommentar
1: Bachmättli ArW	ArW	WA	Bonussystem mit Typ 1 und 2				11.0	14.0	b/c	Gemischte Nutzung
2: Bachmättli MFH	W/B	W3a	0.24	0.27	0.30	0.09	11.0	13.0	b	Wohnen mittl. Dichte
3: Bachmättli EFH	W/B	W2	0.24	0.27	0.30	0.09	9.0	11.0	b/c	Wohnen locker

Weitere Anpassungen

- Gemischte Zone: Bestimmungen Arbeits- und Wohnzone prüfen und ggf. anpassen (fixer Gewerbeanteil von 50 % ändern in ÜZ-Bonus für Gewerbenutzung?), Abgrenzung gemischte bzw. reine Wohnzone prüfen
- Ausscheidung Gewässerraum

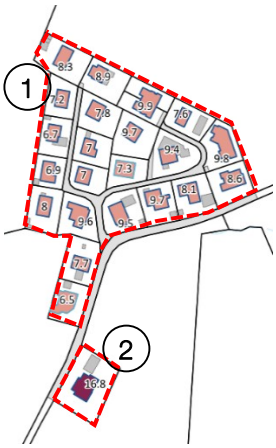
2.8. Farnbüel

Zonen: W/B, W/C **Gestaltungsplan:** -

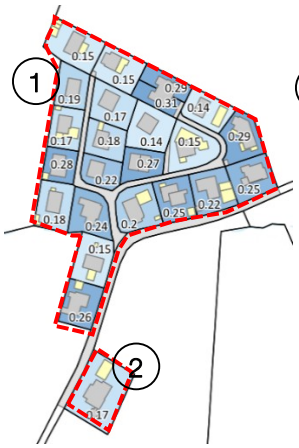


Bauziffern und -masse

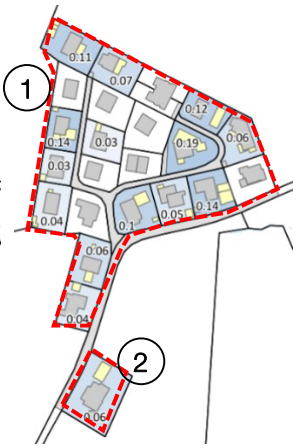
Gebäudehöhe:



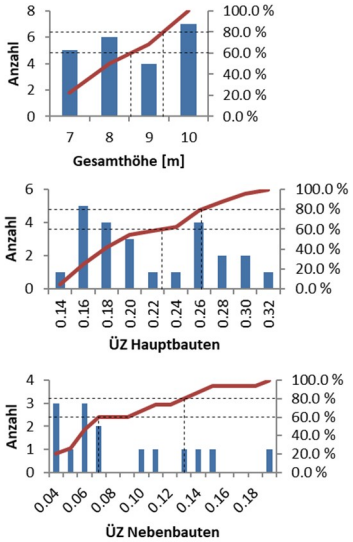
ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Verteilung:



Strategie

- «Bewahren/Erneuern»: Heutige Dichte erhalten, Ausbaumöglichkeiten im Rahmen der bisherigen Ausnützung gewährleisten.

Mögliche Werte

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	Typ	Kommentar
1: Farnbüel	W/C	W2	0.24	0.27	0.30	0.09	9.0	11.0	b/c	Wohnen locker
2: Farnbüel Schulhaus	W/B	W3a	0.24	0.27	0.30	0.09	11.0	13.0	b	W. mittl. Dichte

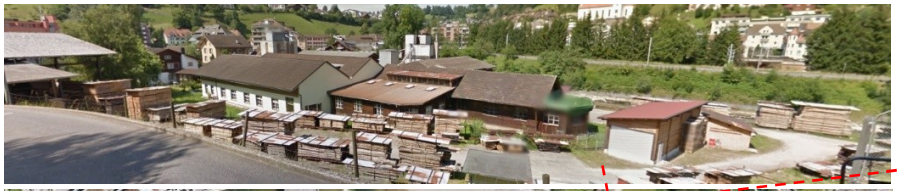
Weitere Anpassungen

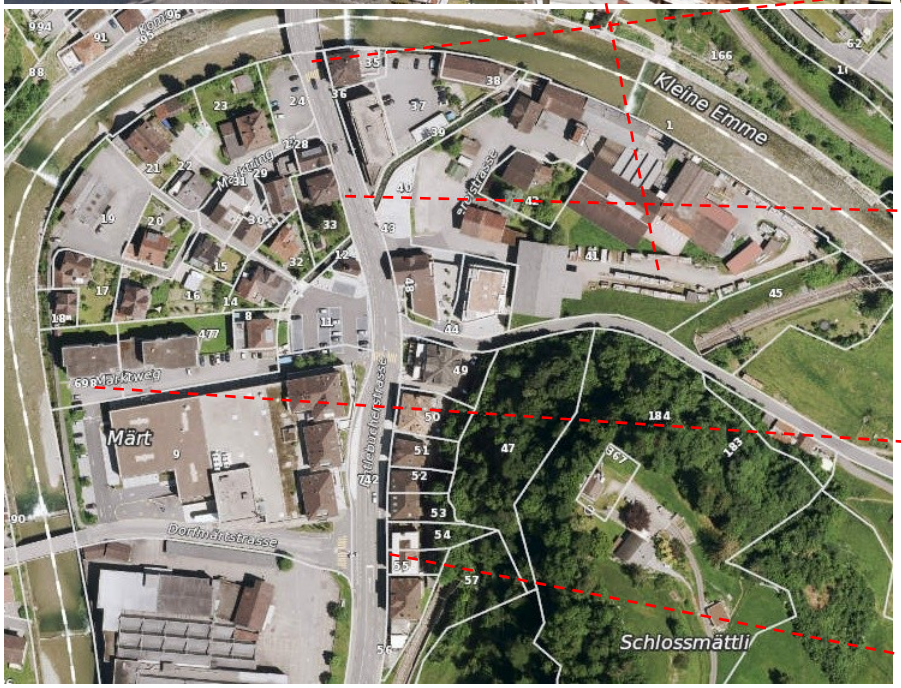
- Separate Zone für ehem. Schulhaus prüfen. Andernfalls Bestandesgarantie.
- Erschliessungssituation Langsamverkehr nach Schachen verbessern.

2.9. Wolhusen Markt

Zonen: Kernzone Markt, Fleckenzone Markt, Arbeits- und Wohnzone, Arbeitsz. 1, Zone für öff. Zwecke **GP:** -

Abb.: Übersicht Wolhusen Markt

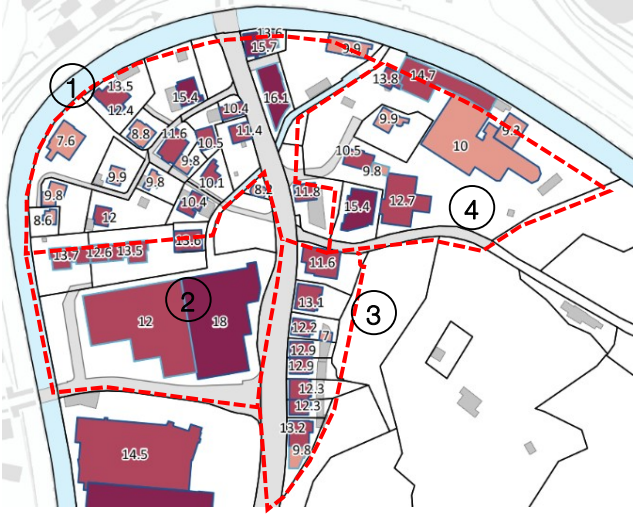




Bauziffern und -masse

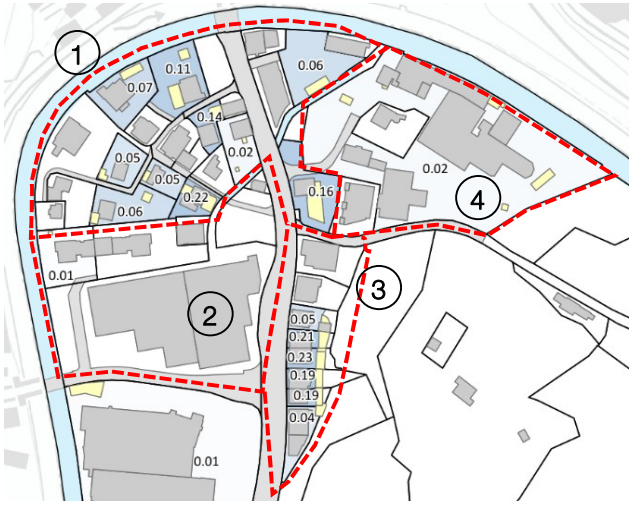
Rechtsgültiger Zonenplan:

Gebäudehöhe:

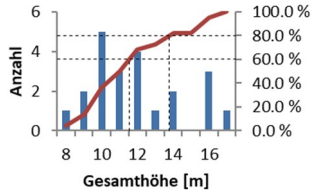


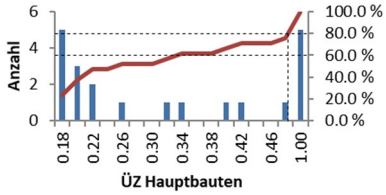
ÜZ-Hauptbauten:

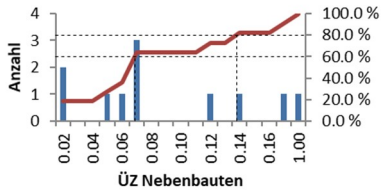
ÜZ-Nebenbauten:



Verteilung: Auswertung für Kernzone Markt ohne MFH Marktweg (Parz. Nrn. 9, 477 und 698)







Strategie

- 1: «Bewahren/Erneuern»: Erhaltung historische Bausubstanz, Weiterentwicklung ausserhalb der Ortsbildschutzzone ermöglichen, Innenentwicklungspotenzial zur Stärkung des Ortskerns Wolhusen-Markt schaffen
- 2: «Bewahren/Erneuern»: Günstige Rahmenbedingungen zur Stärkung des Zentrums Markt schaffen
- 3: «Bewahren/Erneuern», «Weiterentwickeln»: Erhaltung historische Bausubstanz, Erneuerung bzw. Umnutzung im Rahmen des innerhalb der Ortsbildschutzzone zulässigen Masses
- 4: «Umstrukturieren»: Weiterentwicklung Kern anstreben

Mögliche Werte

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	Typ	Kommentar
1: Wolhusen Markt	K	K	Unterscheidung K. Entwicklung vs. Strukturerhalt						a/b	Kernzone
2: Marktweg	K/öZ	K/öZ	0.30	0.33	0.36	-	14.0	18.0	a/b	K. Entwicklung, öff. Zone
3: Fleckenzone Markt	F	K	Strukturerhalt über Eingliederung				11.0	15.0	b	K. Strukturerhalt
4: Areal Wey Parkett	ArW Ar1	K Ar1	Kernzone Entwicklung + Arbeitszone						b	Gemischte Nutzung

Weitere Anpassungen

- Kernzonen Wolhusen-Markt
  - Historische Bauten in erster Bautiefe (vgl. Abgrenzung Ortsbildschutzzone) über Eingliederung und Qualitätsvorgaben im BZR regeln
  - Kernzone Entwicklung: Weiterentwicklung des Zentrums Wolhusen-Markt in zweiter Bautiefe, Ergänzung Zentrum durch Teile des Wey-Parkett Areals östlich der Entlebucherstrasse.
  - Heutige Fleckenzone Markt: Anreiz für Erneuerung/Weiterentwicklung durch gewisse Reserven bei der GH prüfen (gem. BZR wäre heute ein weiteres VG möglich), ansonsten GH über Eingliederungskriterien sichern
- Perimeter Ortsbildschutzzone prüfen, evtl. in Kernzonenbestimmungen abbilden
- Gemischte Zone: Bestimmungen Arbeits- und Wohnzone prüfen und ggf. anpassen (fixer Gewerbeanteil von 50 % ändern in ÜZ-Bonus für Gewerbenutzung?)
- Ausscheidung Gewässerraum

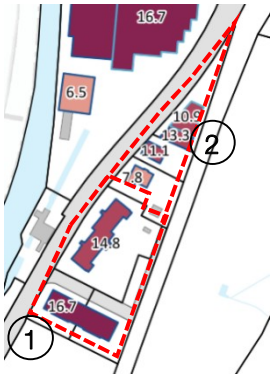
2.10. Entlebucherstrasse W/A

Zonen: Wohnzone A **Gestaltungsplan:** -

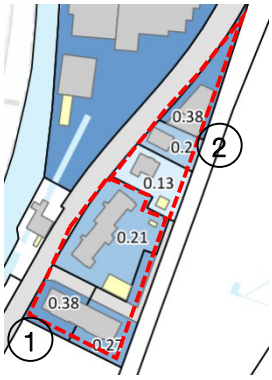
Bauziffern und -masse

Rechtsgültiger Zonenplan:

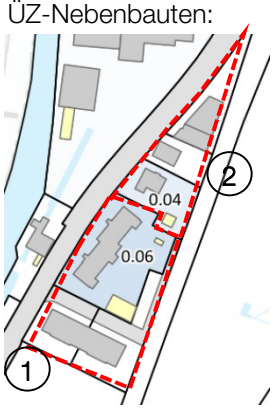
Gebäudehöhe:



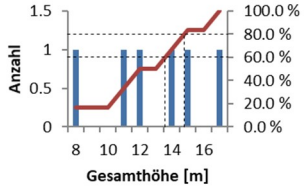
ÜZ-Hauptbauten:

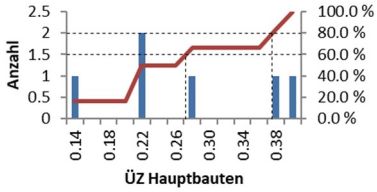


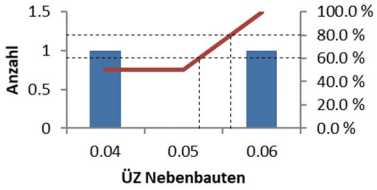
ÜZ-Nebenbauten:



Verteilung:







Strategie

- 1/2: «Bewahren/Erneuern»: Bestand abbilden, ältere Bausubstanz erneuern. Nördliche Bauten aufgrund der Lage und der Nutzungen in gemischter Zone abbilden.

Mögliche Werte

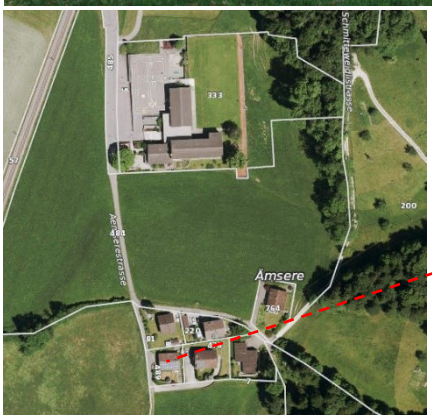
Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	Typ	Kommentar
1: Entlebucherstr. MFH	W/A	W4	0.24	0.27	0.30	0.06	15.0	17.0	b	Wohnen dicht
2: Entlebucherstr. EFH	W/A	WA	Bonussystem mit Typ 1 und 2				11.0	14.0	b/c	Gem. Nutzung

Weitere Anpassungen

- Ausscheidung Gewässerraum

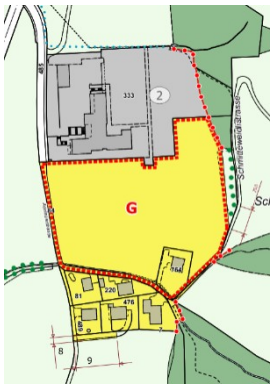
2.11. Ämsere

Zonen: Wohnzone C, Zone für öffentliche Zwecke **Gestaltungsplan:** -

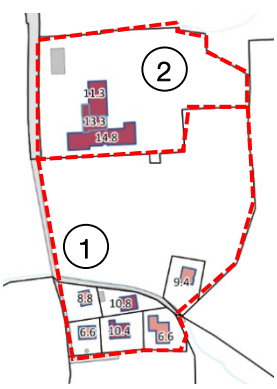


Bauziffern und -masse

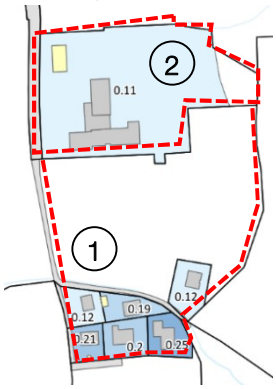
Rechtsgültiger Zonenplan:



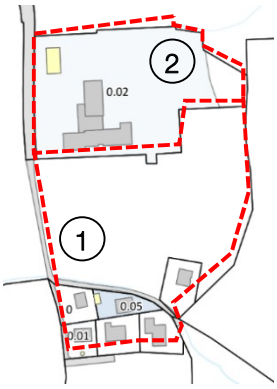
Gebäudehöhe:



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Strategie

- «Bewahren/Erneuern»: Bestand abbilden, Erneuerung älterer Bausubstanz ermöglichen

Mögliche Werte

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	Typ	Kommentar
1: Ämsere	W/C	W2	0.24	0.27	0.30	0.09	9.0	11.0	b/c	Wohnen locker
2: Schulhaus	öZ	-	-	-	-	-	-	-	-	Schulanlage

Weitere Anpassungen

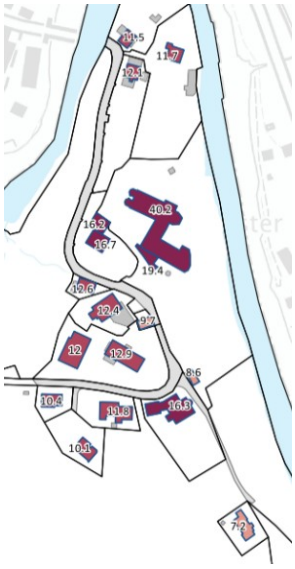
- (Teilweise) Auszonung der Bauzonenreserve Ämsere prüfen (Kompensationsmöglichkeit für Einzonungen an zentralen Lagen). Vorgaben zur GP-Pflicht verschärfen.
- Ausscheidung Gewässerraum

2.12. Werthenstein

Zonen: Dorfzone Werthenstein, Wohnzone C, Zone für öffentliche Zwecke **Gestaltungsplan:** -

Bauziffern und -masse

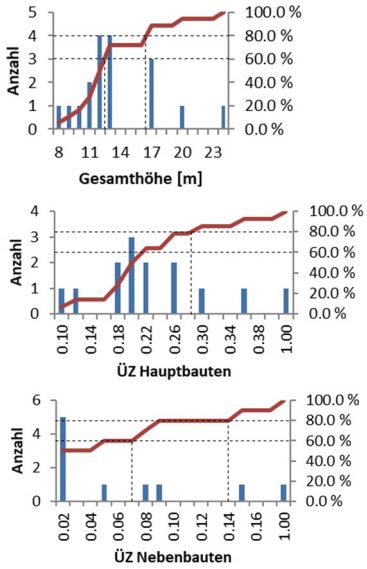
Gebäudehöhe:



ÜZ-Hauptbauten:

ÜZ-Nebenbauten:

Verteilung:



Strategie

- «Bewahren»: Erhaltung historische Bausubstanz, Erneuerung bzw. Umnutzung im Rahmen des innerhalb der Ortsbildschutzzone zulässigen Masses.

Mögliche Werte

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	Typ	Kommentar
Dorfzone Werthenstein	DWe	K	Strukturerhalt über Eingliederung						b	Strukturerhalt
Wohnzone C	W/C	W2	0.24	0.27	0.30	0.09	9.0	11.0	b	Wohnen locker
Öffentliche Zone	öZ	öZ	-	-	-	-	-	-	b	Kloster

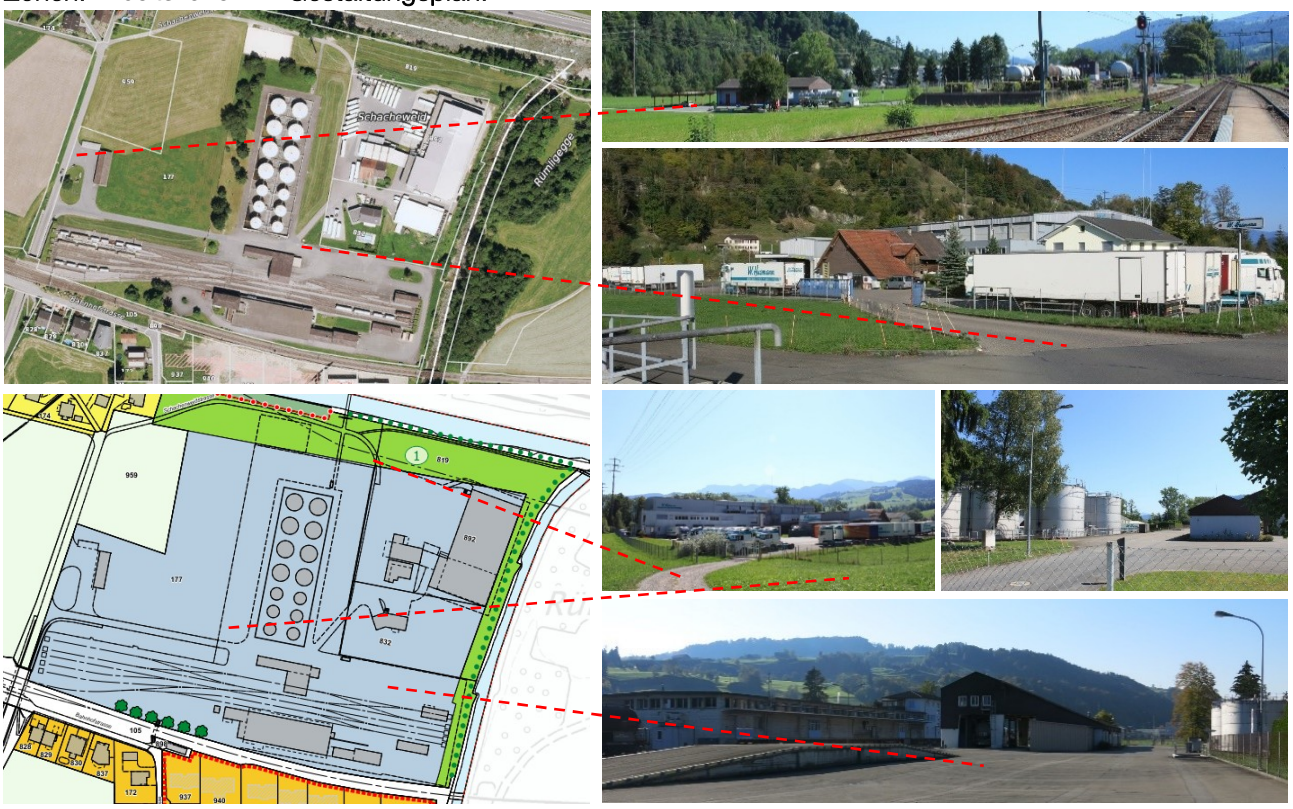
Weitere Anpassungen

- Dorfzone Werthenstein: Perimeter Dorfzone prüfen und evtl. anpassen; Qualitätsvorgaben in BZR auf heutigen Bedarf anpassen
- Ausdehnung Ortsbildschutzzone prüfen, evtl. in Kernzonenbestimmungen abbilden
- Ausscheidung Gewässerraum

3. QUARTIERANALYSE ARBEITSZONEN

3.1. Schachenweid

Zonen: Arbeitszone 2 **Gestaltungsplan:** -

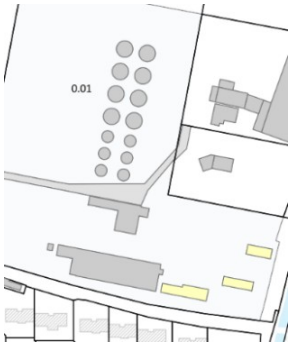


Bauziffern und -masse

Gebäudehöhe:

ÜZ-Hauptbauten:

ÜZ-Nebenbauten:



Strategie

- «Weiterentwickeln»: Areal W. Husmann Logistik AG
- «Umstrukturieren/Neuorientieren»: Ehemaliges Alcosuisse-Areal

Mögliche Werte

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	Typ	Kommentar
Industrie Schachenw.	Ar2	Ar2	-	-	-	-	12.0	15.0	a/b	Arbeiten

Weitere Anpassungen

- Erhöhung bzw. Aufhebung ÜZ prüfen, Höhenbeschränkung prüfen, Gewässerraum ausscheiden

3.2. Langnau, Gewerbering

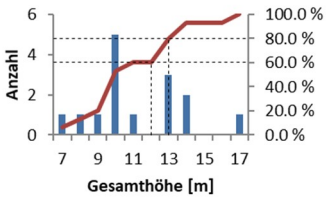
Zonen: Arbeitszone 1, Arbeits- und Wohnzone **GP:** GP Gewerbering 2 (2013), GP Unter Langnau (2013)

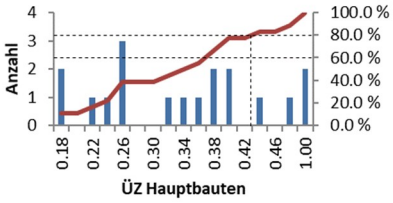
Abb.: Übersicht Gewerbering

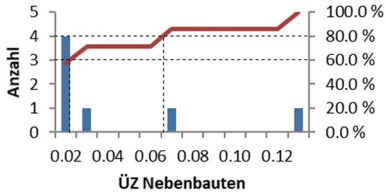
Bauziffern und -masse

Verteilung:

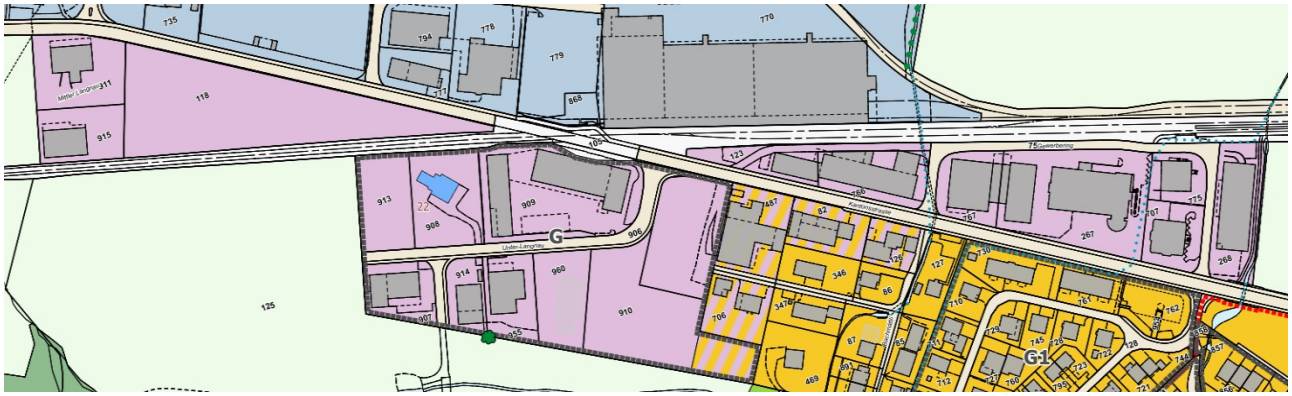
Verteilung über die gesamten Arbeitszonen 1 der Gemeinde.



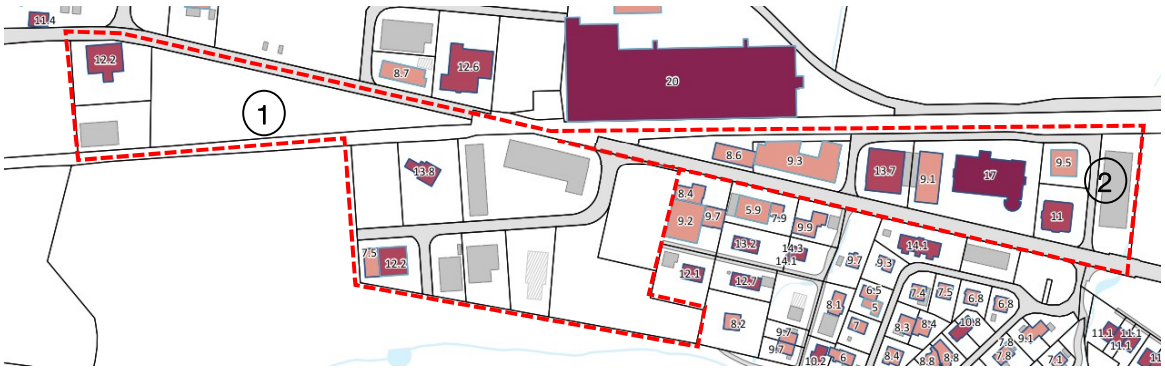




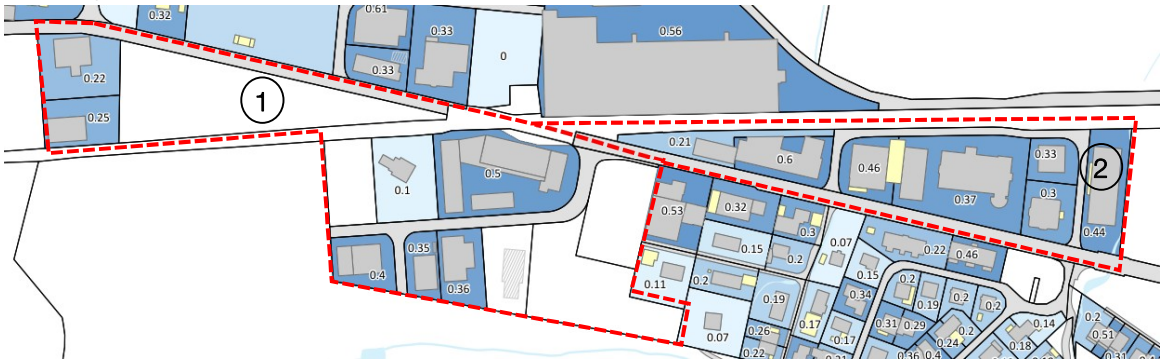
Rechtsgültiger Zonenplan:



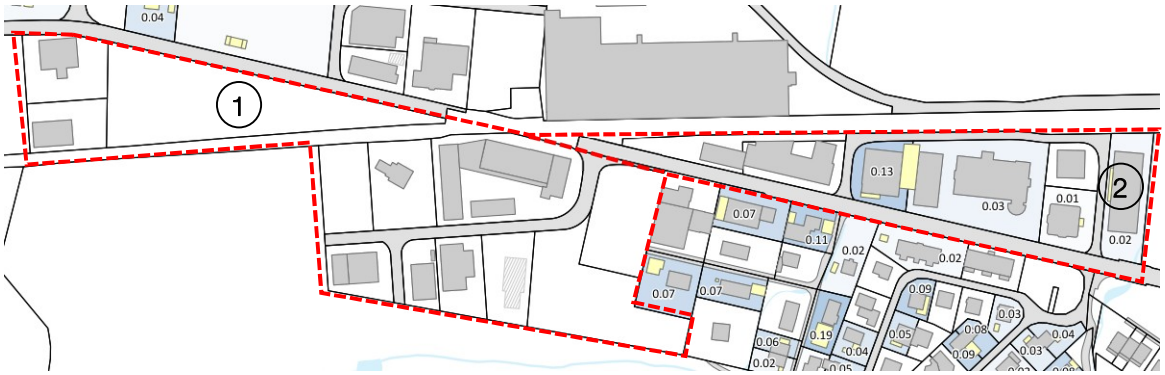
Gebäudehöhe:



ÜZ-Hauptbauten:



ÜZ-Nebenbauten:



Strategie

- 1: «Weiterentwickeln» bzw. «Neuentwickeln» der noch vorhandenen Bauzonenreserven, GP «Unter Langnau» fertigstellen, Ausbaumöglichkeiten schaffen
- 2: «Weiterentwickeln»: Arbeitszone sichern, Ausbaumöglichkeiten schaffen

Mögliche Werte

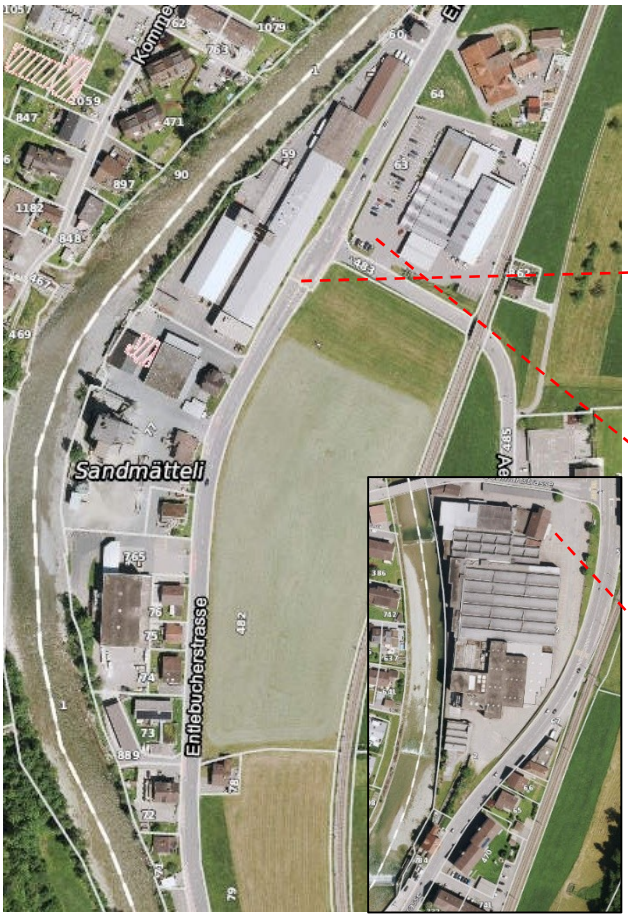
Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	Typ	Kommentar
1: Langnau	Ar1	Ar1	-	-	-	-	12.0	15.0	a/b	Arbeiten
2: Gewerbering	Ar1	Ar1	-	-	-	-	12.0	15.0	a/b	Arbeiten

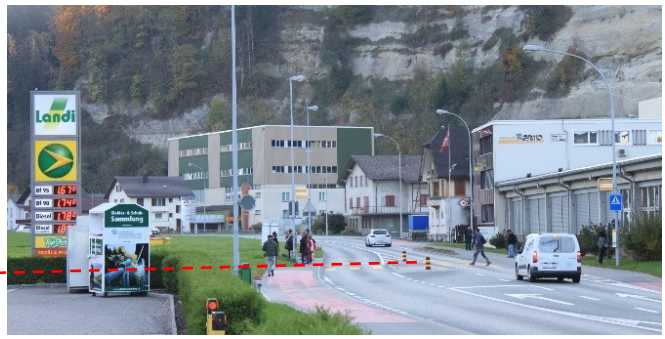
Weitere Anpassungen

- GP «Unter Langnau» bis 2023 fertigstellen
- GP «Gewerbering 2» aufheben
- Erhöhung bzw. Aufhebung ÜZ prüfen
- Verbesserung ÖV-Anschliessung weitertreiben
- Gewässerraum ausscheiden

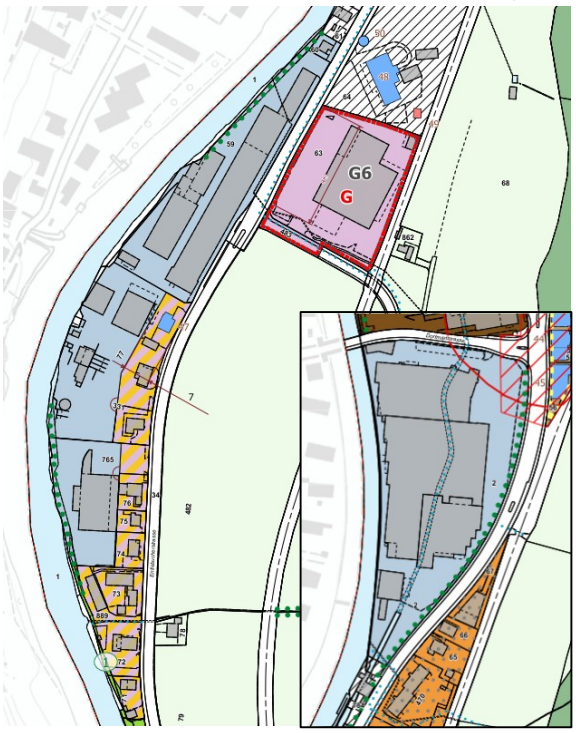
3.3. Sandmättli, Stewo

Zonen: Arbeitszone 1, Arbeitszone 2, Arbeits- und Wohnzone **Gestaltungsplan:** GP Vorderämsere (2010)

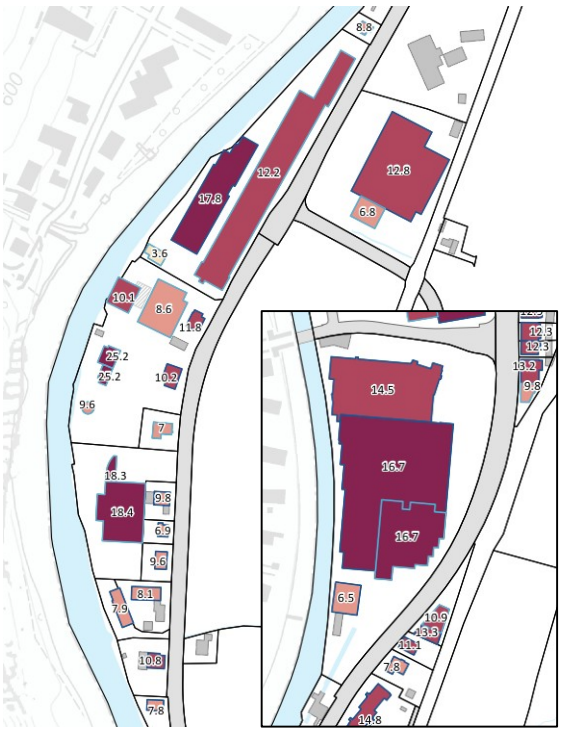




Bauziffern und -masse: Zonenplan :

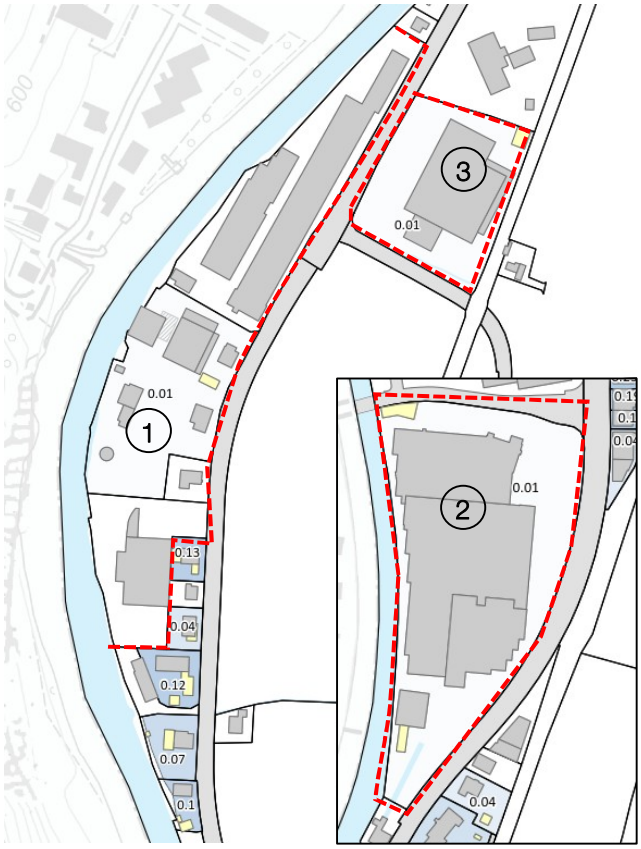


Gebäudehöhe:

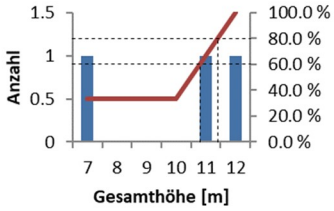


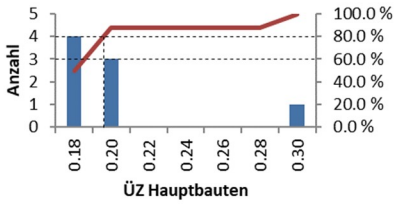
ÜZ-Hauptbauten:

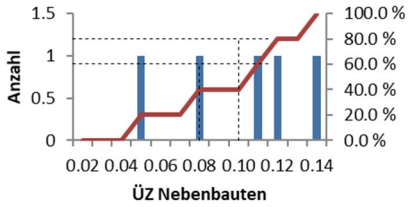
ÜZ-Nebenbauten:



Verteilung: Auswertung für die Arbeits- und Wohnzone Sandmätteli (1)







Strategie

- 1: «Umstrukturieren/Neuorientieren»: Wohnanteil in gemischter Zone mind. nicht erhöhen, Umnutzung einzelner an die Ar2 angrenzender Gebäude zu reiner Arbeitsnutzung prüfen
- 2: «Weiterentwickeln»: Ausnützung der Parzellen optimieren. Zentrumsverträglichkeit sicherstellen.
- 3: «Bewahren/Erneuern»

Mögliche Werte

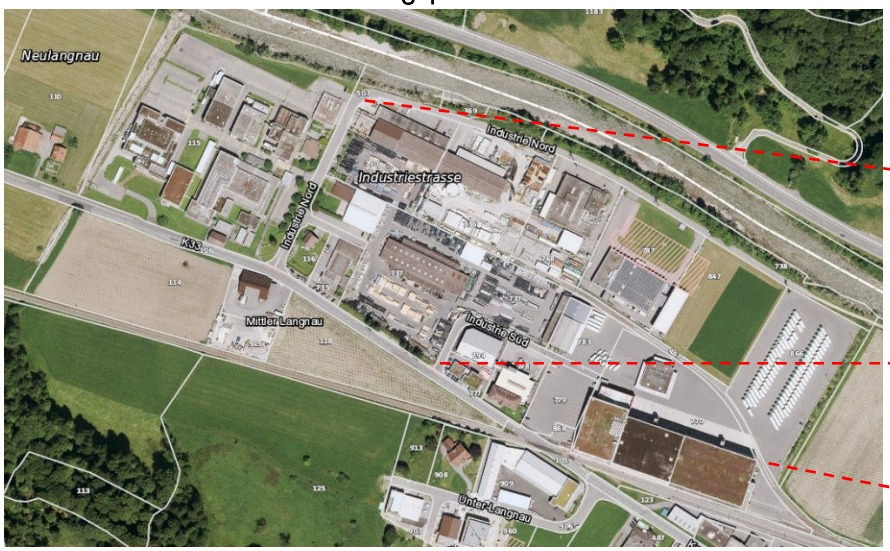
Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	Typ	Kommentar
1: Sandmättli	ArW, Ar2	Ar2	-	-	-	-	12.0	15.0	a/b	Arbeiten
2: Stewo	Ar2	Ar1	-	-	-	-	12.0	15.0	a	Arbeiten
3: GP Vorderämsere	Ar1	Ar1	-	-	-	-	12.0	15.0	a	Arbeiten

Weitere Anpassungen

- Gemischte Zone: Bestimmungen Arbeits- und Wohnzone prüfen und ggf. anpassen; Teilweise Umzonung in Arbeitszone prüfen
- Arbeitszonen: Erhöhung bzw. Aufhebung ÜZ prüfen, Höhenbeschränkung prüfen
- Ausscheidung Gewässerraum

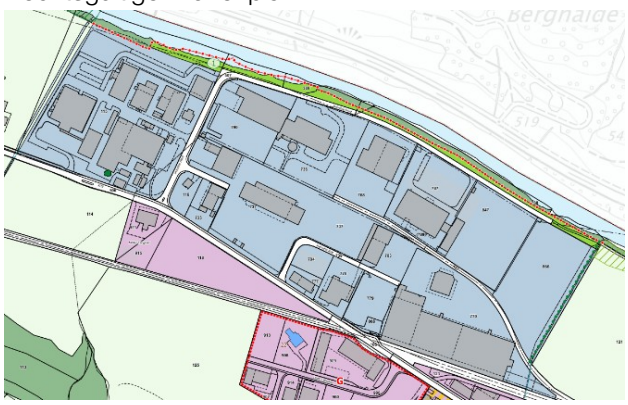
3.4. Industriestrasse

Zonen: Arbeitszone 2 **Gestaltungsplan:** -



Bauziffern und -masse

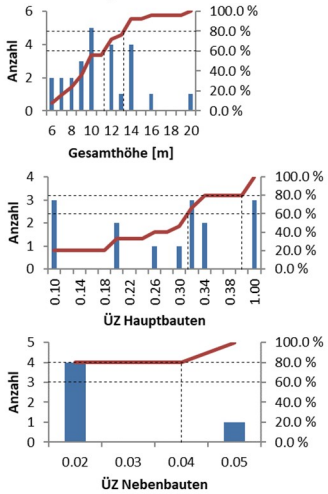
Rechtsgültiger Zonenplan:



ÜZ-Hauptbauten:

ÜZ-Nebenbauten:

Verteilung:



Strategie

- «Weiterentwickeln»

Weitere Anpassungen

- Erhöhung bzw. Aufhebung ÜZ prüfen, Höhenbeschränkung prüfen
- Gewässerraum ausscheiden

Mögliche Werte

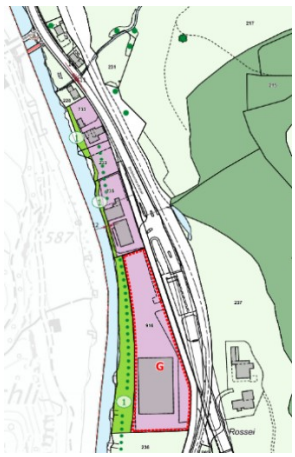
Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	Typ	Kommentar
Industrie	Ar2	Ar2	Keine ÜZ, GH bis 20 m möglich						a/b	Arbeiten

3.5. Rossei

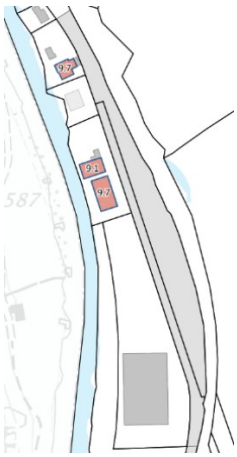
Zonen: Arbeitszone 1 **Gestaltungsplan:** GP Rossei (2015)

Bauziffern und -masse

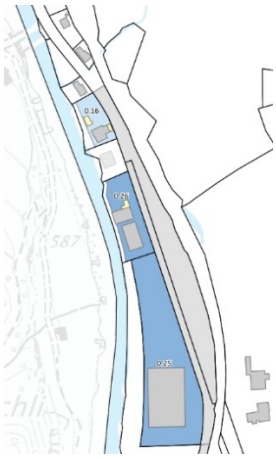
Rechtsgültiger Zonenplan:



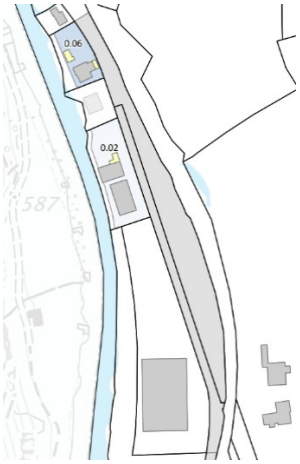
Gebäudehöhe:



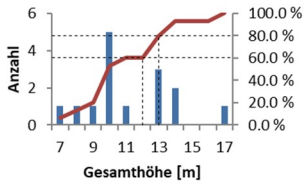
ÜZ-Hauptbauten:

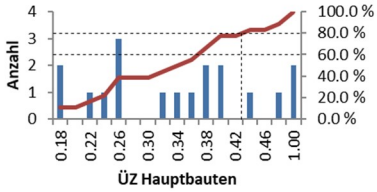


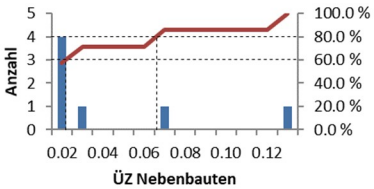
ÜZ-Nebenbauten:



Verteilung: Verteilung über die gesamten Arbeitszonen 1 der Gemeinde.







Strategie

- «Weiterentwickeln»: Weiterentwicklungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe bieten

Mögliche Werte

Quartier	Zone alt	Zone neu	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	$ÜZ_{NB}$	GH [m]	GH_{max} [m]	Typ	Kommentar
Rossei	Ar1	Ar1	-	-	-	-	12.0	15.0	b	Arbeiten

Weitere Anpassungen

- Erhöhung/Aufhebung ÜZ prüfen, Zonenzuordnung zur Ar2 prüfen (Erhöhung Lärmempfindlichkeitsstufe)
- Ausscheidung Gewässerraum