

Gemeinde Werthenstein: Siedlungsleitbild

# ERLÄUTERUNG ZUM STRATEGIEPLAN

Inkl. Vorschlag von Bau- und Nutzungsmassen

17. März 2021 | **Endfassung OPK**

## 1. Nutzungsverteilung und Dichte

### Kernzone Kulturdenkmal

- Verortung: Werthenstein Oberdorf
- Strategie: Bewahren, Erhaltung historische Bausubstanz
- Nutzungsmasse: Substanzerhalt und Eingliederung.

 Kernzone Kulturdenkmal

### Kernzone Strukturerhalt

- Verortung: Ortskerne Schachen und Wolhusen-Markt (Entlebucherstrasse, Fleckenzone Markt)
- Strategie: Bewahren/Erneuern, Erhaltung der charakteristischen Strukturen und Bauten + passende Ergänzungen, Stärkung des Ortskerns
- Nutzungsmasse: Keine ÜZ, Eingliederung und Qualitätsvorgaben im BZR, Satteldachpflicht, Vorgaben zum Freiraum.

 Kernzone Strukturerhalt

### Kernzone Entwicklung

- Verortung: Wolhusen-Markt (Marktweg, Marktring, Sägereistrasse)
- Strategie: Bewahren/Erneuern (Marktweg), Zentrum Markt stärken, Weiterentwicklung Dorfkern (Marktring, Sägereistrasse/Mischzone)
- Nutzungsmasse: Keine ÜZ, Eingliederung und Qualitätsvorgaben im BZR.

 Kernzone Entwicklung

### Wohnen dicht 2

- Verortung: Entlebucherstrasse Wolhusen-Markt (Wohnzone a best.)
- Strategie: Bestand abbilden, ältere Bausubstanz erneuern
- Nutzungsmasse: Gesamthöhen bewegen sich in einem Bereich von rund 15 bis 17 m. ÜZ gemäss Bestand.

 Wohnen dicht 2

### Wohnen dicht 1

- Verortung: MFH GP Schachenmoos, Bauzonenreserve Mätteliguët (Parz. 771)
- Strategie: Bestand MFH abbilden, Bauzonenreserve entwickeln analog bestehender MFH entlang Kantonsstrasse
- Nutzungsmasse: MFH mit Gesamthöhen im Bereich von 13 bis 15 m; ÜZ gem. Bestand MFH.

 Wohnen dicht 1


### **Wohnen mittel**

- Verortung: Bahnhofstrasse, Postmatte, Mätteliguët, MFH Bachmättli, altes Schulhaus Farnbüel
- Strategie: Bestand abbilden, Erneuerung Bahnhofstrasse unter Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur; Gestaltungspläne grösstenteils aufheben, um Entwicklung zu ermöglichen. Gleichzeitig soll die einheitliche Gestaltung erhalten bleiben.
- Nutzungsmasse: MFH mit Gesamthöhen im Bereich von 11 bis 13 m oder alternativ 9 bis 11 m und hoher ÜZ.

 Wohnen mittel


### **Wohnen locker 2**

- Verortung: Bachmättli, Moos, Moosrain, Hangfuss Mätteliguët, Bahnhofstrasse West, Emmenweg, Farnbüel, Werthenstein Oberdorf, Ämsere
- Strategie: EFH-Charakter bewahren, Bestand abbilden und massvollen Ausbau ermöglichen
- Nutzungsmasse: Abbildung Ist-Zustand der höheren EFH mit Gesamthöhen im Bereich von 9 bis 11 m; ÜZ gem. Bestand.

 Wohnen locker 2

### **Wohnen locker 1**

- Verortung: oberste Baureihe GP Mätteliguët 2. Etappe
- Strategie: Bebauungskonzept gem. GP (Terrassenbebauung) in Grundnutzung abbilden.
- Nutzungsmasse: Tiefe Gesamthöhen von 7.5 bis 9 m, hohe ÜZ-Werte gem. Bestand Parz. 900.

 Wohnen locker 1


### **Gemischte Nutzung**

- Verortung: Rümliqstrasse, Bachmättli, Entlebucherstrasse
- Strategie: Bestand abbilden, ältere Bausubstanz erneuern
- Nutzungsmasse: Gesamthöhe im Bereich von 11 bis 13 m gem. Bestand; ÜZ gem. Bestand; flexiblere Ausgestaltung Arbeitsanteil.

 gemischte Nutzung

### **Arbeiten: Mässig störendes Gewerbe**

- Verortung: Schacheweid, Gewerbering, Mittler-Langnau, Unter-Langnau, Stewo-Areal, Wey-Areal, GP Vorderämsere, Rossei
- Strategie: Bewahren/Weiterentwickeln
- Nutzungsmasse: Höhenbeschränkung gem. geltenden Bestimmungen (12 m Fassadenhöhe), bzw. 20 m bei ehem. Arbeitszone 2 (Schacheweid)

 Arbeiten

### **Arbeiten: Industriezone**

- Verortung: Industriestrasse Schachen, Sandmätteli
- Strategie: Weiterentwickeln; gemischte Zone Sandmätteli umstrukturieren/neuorientieren
- Nutzungsmasse: Höhenbeschränkung einführen (20 m). Erhöhung bzw. Aufhebung ÜZ.

 Arbeiten

## 2. Massnahmen Innenentwicklung

### Erweiterungspotenzial Kern

- Verortung: Sägereistrasse Wolhusen-Markt
- Strategie: Umstrukturieren/Neuorientieren. Erneuerungspotenzial auf unbebauten Flächen mittel- bis langfristig nutzen; Erweiterung und Stärkung Dorfkern.



Erweiterungspotenzial Kern

### Ergänzung Ortsbild

- Verortung: östlicher Dorfeingang Schachen
- Strategie: Ergänzung des Dorfkerns und Aufwertung des Ortsbildes entlang der Hauptstrasse. Ausrichtung neuer Bauten auf die Strasse als Pendant zu gegenüberliegender Bebauung (giebelständige Satteldächer, gestaltete Vorgärten). Ersatz der erhaltenswerten Baute auf Parz. 157 ermöglichen.



Ergänzung Ortsbild

### Erneuerung unter Erhaltung der Siedlungsstruktur

- Verortung: Bahnhofstrasse Schachen
- Strategie: Einheitliches Erscheinungsbild sichern; Stellung und Ausrichtung sowie Dachform (giebelständige Satteldächer) vorschreiben.



Erhaltung Siedlungsstruktur

### Publikumsorientierte EG-Nutzung

- Verortung: Entlebucherstrasse Wolhusen-Markt
- Strategie: Belebung des Zentrums mit Geschäften/Gewerbe in den Erdgeschoss (Bestimmungen analog geltendem BZR).



EG-Nutzung

### Vorrang Zentrumsnutzungen mit öffentlichem Charakter

- Verortung: Dorfkern Schachen
- Strategie: Bei der Weiterentwicklung des Ortskerns haben Zentrumsnutzungen mit öffentlichem Charakter in den eingezeichneten Gebieten Vorrang.



Zentrumsnutzungen

### Transformation Misch- zu Arbeitsnutzung

- Verortung: Sandmätteli, heutige Wohn- und Arbeitszone
- Strategie: Entwicklung gem. Lagepotenzial, Sandmätteli als reine Arbeitszone stärken, Vermeidung von Nutzungskonflikten.



Transformation

### Arbeitszonen: Höhenbeschränkung 1 und 2

- Verortung: alle Arbeitszonen
- Strategie: Höhenbeschränkung H1 gem. geltenden Zonenbestimmungen Arbeitszone 1 (12 m Fassadenhöhe). Höhenbeschränkung H2 gem. heutigem Bestand Arbeitszone 2 (ca. 20 m).



Höhenbeschränkung

### Arbeitszonen: Zentrumsverträglichkeit sicherstellen

- Verortung: Betrifft Arbeitszonen, die direkt an Wohnzonen angrenzen: Schacheweid, Stewo-Areal, Wey-Areal
- Strategie: Entwicklung steuern, siedlungsverträgliche Nutzungen priorisieren, Emissionen geringhalten.



Zentrumsverträglichkeit

### Wohnzonen: Einheitliche Gestaltung sichern

- Verortung: Mätteliguët
- Strategie: Sicherung der einheitlichen Gestaltung in Gebieten, wo die bestehenden Gestaltungspläne aufgehoben werden sollen (beibehalten der Hauptstruktur durch Orientierung der Gesamthöhen, Dachformen, usw. an der gestalterischen Einheit der betroffenen Baureihe).



Wohnzonen: Einheitliche Gestaltung

### Gestaltungsplan (GP) aufheben

- Verortung: GP Gewerbering, GP La Familia, GP Mätteliguët 1. und 2. Etappe, GP Moos, GP Schachenmoos
- Strategie: Aufhebung Gestaltungspläne im Rahmen der Ortsplanungsrevision, Anpassung an übergeordnetes Recht.



GP aufheben

### Gestaltungsplan beibehalten

- Verortung: GP Moosrain, GP Optimo, GP Rossei, GP Unter Langnau, GP Vorderämsere
- Strategie: GP bis 2023 fertigstellen (GP Optimo, GP Unter Langnau), GP bei Bedarf anpassen; GP Moosrain ev. im GP-Verfahren parallel zu Ortsplanungsrevision anpassen.



GP beibehalten

### Portalsituation schaffen/erhalten

- Verortung: Wolhusen-Markt
- Strategie: Neu- oder Ersatzbauten sowie Freiraumgestaltungen müssen zu einer klaren Definition der Eingangssituation beitragen.



Portalsituation schaffen

## 3. Siedlungsentwicklung mittel- bis langfristig

### Ergänzung Dorfkern langfristig

- Verortung: Schachen Zentrum
- Strategie: Bei einer zukünftigen Einzonung der betroffenen Flächen sind diese einer Kernzone oder einer öffentlichen Zone zuzuweisen. Sie übernehmen Zentrumsfunktion und ergänzen den Dorfkern qualitativ und funktional.



Ergänzung Dorfkern

### Mögliche Erweiterung Wohnen langfristig

- Verortung: Schachen Zentrum
- Strategie: In Zusammenhang mit der Erweiterung des Dorfkerns Richtung Bahnhof ist ab der zweiten Bautiefe eine reine Wohnnutzung möglich. Der Raum zwischen Kantonsstrasse und Bahnhof ist in einem Gesamtkonzept zu beplanen und zu etappieren.



Erweiterung Wohnen

### Mögliche Erweiterung Arbeiten langfristig

- Verortung: Schachen Industrie West
- Strategie: Langfristige Erweiterung der Arbeitszone bei nachgewiesenem Bedarf eines bestehenden Betriebs, basierend auf einem ausgereiften Konzept.



Erweiterung Arbeiten

## Mögliche Auszonung

- Verortung: Bauzonenreserve Ämsere
- Strategie: Auszonung der Bauzonenreserve Ämsere prüfen. Kompensationsmöglichkeit für Entwicklung an zentralen Lagen.



Auszonung

## 4. Landschaft und Freiräume

### Prüfung öffentlicher Begegnungsplatz

- Verortung: Schachen Zentrum, im Bereich des Schulareals; Grünzone an der Kl. Emme nördlich Schacheweid
- Strategie: Stärkung des Zentrums und des Dorfkerns mit einem öffentlichen Begegnungsplatz inkl. Spielplatz. Schacheweid: Aufwertung der Erholungszone an der Kl. Emme, Ersatzstandort für heutigen Spielplatz Schacheweid.



Begegnungsplatz

### Zugang Naherholung/Freiraum sichern

- Verortung: Schacheweidstrasse als Zugangskorridor zur Kl. Emme, Emmenuferweg
- Strategie: Zugänge zu Naherholungsgebieten langfristig freihalten, Aufwertungsmassnahmen prüfen.



Zugang Naherholung

### Attraktive, öffentliche Freiräume erhalten und neu schaffen

- Verortung: Diverse, u.a. Längmatt, Rümligegge (Gde. Malters), Kleine Emme (Gde. Wolhusen)
- Strategie: Erhaltung und Schaffung von attraktiven öffentlichen Freiräumen zum Spielen und als Treffpunkte in den Quartieren. Freihaltung der Wiese hinter Kapelle («Allmende-Nutzung», z.B. für Anlässe sichern). Freiraum-Aufwertung entlang Siedlungsrand prüfen.



öffentliche Freiräume

## 5. Verkehr und Erschliessung

### Optimierung Verbindung Langsamverkehr

- Verortung: Schachen Zentrum, Schachenweid, Unter Langnau, Anbindung Farnbüel, Wolhusen-Markt
- Strategie: Fuss- und Radverbindungen optimieren und aufwerten, Sicherheit gewährleisten, Konfliktpotenziale entschärfen, direkte Linienführung.



Optimierung Langsamverkehr

### Verbindungsmöglichkeiten Langsamverkehr prüfen

- Verortung: Farnbüel, Verbindung Schulhaus Wolhusen-Markt Richtung Wolhusen, Anbindung Wolhusen-Markt an Bahnhof Wolhusen
- Strategie: Fussweglücken schliessen, Attraktive Verbindungen für Fuss- und Radverkehr schaffen zur Förderung des Langsamverkehrs.



Verbindungsmöglichkeiten

### **Optimierung Knoten: Langsamverkehr, Sicherheit**

- Verortung: Schachen Zentrum, Wolhusen-Markt
- Strategie: Fussgängersicherheit optimieren, Fussgängerquerungen überprüfen und verbessern.



Optimierung Knoten

### **Strassenraum siedlungsorientiert**

- Verortung: Schachen Zentrum, Wolhusen-Markt, Farnbüel
- Strategie: Verkehrssicherheit verbessern, Verkehr beruhigen und verflüssigen, Raum auf Bedürfnisse Fussgänger/Velofahrer anpassen, Prüfung Temp-30-Zone (Schachen Zentrum).



Strassenraum siedlungsorientiert

### **Verkehrssicherheit: Durchsetzung Tempo 50**

- Verortung: Farnbüel
- Strategie: Verkehrssicherheit verbessern, indem die geltende Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h mittels entsprechender Massnahmen durchgesetzt wird.



Verkehrssicherheit

### **Haltestellen ÖV**

- Verortung: Diverse
- Strategie: ÖV-Attraktivität weiter verbessern, Erreichbarkeit der Haltestellen und attraktive Umsteigebeziehungen sichern und optimieren.



Haltestellen ÖV