

Qualität EMMEN

Revision der Ortsplanung



Das Instrument des Gestaltungsplans – Quartiere wie aus einem Guss

Emmen will Qualität. Mit der Revision der Ortsplanung legt die Gemeinde zusammen mit der Bevölkerung und Experten fest, wie sich der Lebens- und Wirtschaftsraum Emmen in den kommenden Jahrzehnten entwickeln wird.



Gestaltungsplan Schwanderhof, Emmen Dorf

Manche Quartiere wirken so, als wären sie aus einem Guss. Haben Sie sich schon einmal gefragt, warum dies der Fall ist? Der Grund könnte sein, dass hier ein «Gestaltungsplan» zum Einsatz kam. Ein Gestaltungsplan ist ein häufig benutztes und beliebtes Planungsinstrument, dessen Hauptzweck darin besteht, eine besonders gute Überbauung, Gestaltung, Umgebungsgestaltung und Erschliessung zu ermöglichen.

Was ist ein Gestaltungsplan?

Ein Gestaltungsplan ist ein grundeigentümerverbindliches Planungsinstrument. Er bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungstechnisch gute, der Umgebung

angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes. Der Gestaltungsplan liegt in der Kompetenz der Gemeinde, das heisst er wird vom Gemeinderat erlassen.

Wo gibt es in Emmen Gestaltungspläne? Ist auch mein Haus auf Basis eines Gestaltungsplans errichtet worden?

Die Übersicht auf der Innenseite des Flyers zeigt, wo in Emmen auf Basis eines Gestaltungsplans gebaut wurde. Sie können diese Übersicht auch auf der Website www.qualitaet-emmen.ch/services unter der Rubrik «Downloads» herunterladen.

Was passiert im Zuge der aktuellen Revision der Ortsplanung mit den Gestaltungsplänen?

Im Zuge der aktuellen Ortsplanungsrevisionen müssen die Gestaltungspläne an die neue Gesetzgebung angepasst werden. Das heisst, sie müssen die neuen Begriffe und Messweisen übernehmen. Alternativ besteht unter gewissen Umständen die Möglichkeit, Gestaltungspläne aufzuheben.

Ob ein Gestaltungsplan aufgehoben wird, hängt davon ab, wie notwendig und sinnvoll es ist, ihn aufrecht zu erhalten. Nicht sinnvoll ist es in der Regel bei älteren Gestaltungsplänen, die aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäss sind. Auch bei vollständig realisierten Gestaltungsplänen ist dies nicht sinnvoll, da hier die Notwendigkeit nicht mehr besteht, dieses Planungsinstrument beizubehalten. Auch bei Gestaltungsplänen mit mehreren Grundeigentümern, die nicht an einer Überarbeitung interessiert sind, ist die Aufrechterhaltung des Gestaltungsplans meist nicht sinnvoll.

Diese Bedingungen treffen in Emmen auf die meisten Gestaltungspläne zu. Daher wird davon ausgegangen, dass die grosse Mehrheit der Gestaltungspläne aufgehoben wird.

Was bedeutet das, wenn ein Gestaltungsplan aufgehoben wird?

Es bedeutet, dass in den bisherigen Gestaltungsplangebieten die neu zu definierende Grundnutzung gilt. Sonderregelungen, die der Gestaltungsplan vorgesehen hat, wie beispielsweise Nutzungsübertragungen oder Näherbaurechte, aber auch gestalterische Vorgaben oder gegenseitige Rechte, gelten nicht mehr.

Von Seiten Gemeinde wird bei jeder Aufhebung überprüft, ob der Gestaltungsplan Qualitäten im öffentlichen Interesse gesichert hat, die auch weiterhin geregelt werden sollen. Diese werden dann im Bau- und Zonenreglement, im Zonenplan, im Verkehrsrichtplan oder auch im Grundbuch gesichert.

Was bedeutet es für die jeweiligen Grundeigentümerschaften?

Bestimmungen im Gestaltungsplan, die nur im privaten Interesse sind, werden nicht übernommen und gelten nach der Aufhebung nicht mehr. Wenn sie aus privater Sicht weiterhin gelten sollen, müssen sie privatrechtlich mit einer Dienstbarkeit gesichert werden.

Und was bedeutet es für die Nachbarschaft?

Für die Nachbarschaften innerhalb und ausserhalb der Gestaltungspläne kann das bedeuten, dass der Nachbar neu anders und mehr bauen darf, als bisher. Es können also neue Freiheiten entstehen. Es kann aber, gerade bezüglich der Abstände, auch zu punktuellen Einschränkungen kommen.

www.qualität-emma.ch

3

Die Perimeter der rechtskräftigen Gestaltungspläne in der Gemeinde Emmen (blau): Die Übersicht zeigt, wo in Emmen auf Basis eines Gestaltungsplans gebaut wurde. Sie können diese Übersicht auch unter www.qualitaet-emmen.ch/services unter der Rubrik «Downloads» herunterladen.

