

Bau- und Verkehrskommission (BVK) des Einwohnerrates von Emmen

Richtlinien für die Begutachtung von Gestaltungsplänen

1. Rechtliche Grundlagen

- a) Gemeindeordnung (17.02.99), Art. 34
- b) Bau- und Zonenreglement (04.06.96) speziell Art. 35, 36, 37
- c) Qualitätskriterien für die Beurteilung von Gestaltungsplänen (09.03.93)
- d) Kantonale Vorschriften: PBG (07.03.89), speziell Art. 72 bis 80
- e) Zonenplan der Gemeinde Emmen (04.06.96)

2. Beizug von Experten ausserhalb der Gemeindeverwaltung

Der Gemeinderat zieht für die Begutachtung von Gestaltungsplänen zuhanden der BVK einen unabhängigen Experten bei.

Bei Gestaltungsplänen von erheblichen Ausmassen (Landfläche, Anzahl Wohnungen usw.) oder von besonderer Bedeutung für das Ortsbild oder die Siedlungsentwicklung können zusätzlich der Ortsplaner oder ein weiterer Experte beigezogen werden.

3. Formelle Vorprüfung

Das Hochbauamt überprüft die von der Gesuchstellerschaft eingereichten Unterlagen wie folgt:

- Vollständigkeit der Unterlagen gemäss Anhang I und Anhang II der Qualitätskriterien
- Richtigkeit der Pläne und Berechnungen
- Übereinstimmung von Plänen und Modellen

Fehlende Unterlagen sind einzuverlangen, unrichtige oder unklare Unterlagen sind zur Verbesserung an die Gesuchstellerschaft zurückzuweisen.

4. Materielle Vorprüfung

Der Experte nimmt nach Abschluss der formellen Vorprüfung zusammen mit den zuständigen Stellen der Gemeindeverwaltung nach Massgabe der kantonalen und kommunalen Vorschriften sowie der Qualitätskriterien die Beurteilung des Gestaltungsplanes vor.

Sind gravierende qualitative Mängel vorhanden oder kommt der Experte aus andern Gründen zum Schluss, dass der Gestaltungsplan nicht bewilligt oder ein Bonus nicht gewährt werden kann, so ist der Gestaltungsplan nach Rücksprache mit dem Präsidenten der BVK zur Verbesserung an die Gesuchstellerschaft zurückzuweisen.

Sind die festgestellten Mängel von untergeordneter Bedeutung und kommt der Experte zum Schluss, dass dem Antrag der Gesuchstellerschaft ganz oder teilweise entsprochen werden kann, so erstellt er einen schriftlichen Bericht zuhanden der Mitglieder der BVK.

5. Vorbereitung der Beurteilung durch die BVK

Die Gemeindekanzlei lädt nach Absprache des Termins und der Geschäfte mit dem Präsidenten der BVK deren Mitglieder möglichst frühzeitig zu einer Sitzung ein. In der Regel sind ebenfalls einzuladen der Baudirektor, ein Vertreter des Hoch- und Tiefbauamtes, der Experte und eine Vertretung der Gesuchstellerschaft.

Die Unterlagen und Pläne liegen während der Bürozeiten für die Mitglieder der BVK zur Einsichtnahme auf dem Hochbauamt auf.

6. Beurteilungssitzung

In der Regel nehmen die Mitglieder der BVK vor der Beurteilung eines Gestaltungsplanes einen Augenschein an Ort und Stelle vor.

Eine Vertretung der Bauherrschaft (Architekt, Bauherr usw.) erhält Gelegenheit, anlässlich der Beurteilungssitzung den Gestaltungsplan vorzustellen.

Nach durchgeführter Diskussion stellt die BVK Antrag zuhanden des Gemeinderates betreffend Genehmigung oder Rückweisung des Gestaltungsplanes. Sie kann dem Gemeinderat beantragen, Verbesserungen zu verlangen und Auflagen zu machen.

7. Information über genehmigte und realisierte Gestaltungspläne

Der Baudirektor orientiert die BVK periodisch über die vom Gemeinderat bewilligten und realisierten Gestaltungspläne, über den Vollzug von Auflagen und Anregungen der BVK sowie über Abweichungen vom bewilligten Gestaltungsplan im Baubewilligungsverfahren.

8. Bebauungspläne

Diese Richtlinien sind sinngemäss ebenfalls anzuwenden, wenn der BVK ein Bebauungsplan zur Beurteilung unterbreitet wird.

Emmen, 25. Oktober 2000

Namens der Bau- und Verkehrskommission: