

Planungsbericht

Gestaltungsplan «Gertwies» DBU 95, 2008 Aufhebung



11.04.2024

IMPRESSUM

Verfasser

Martin Kradolfer, Amt für Hochbau und Stadtplanung

Alexander Burkardt, Amt für Hochbau und Stadtplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgegenstand / Ziel	4
1.1	<i>Planungsauftrag</i>	4
1.2	<i>Rechtliche Grundlagen</i>	4
2	Gestaltungsplan	5
2.1	<i>Übersicht</i>	5
2.2	<i>Vorgeschichte und Absichten des Arealüberbauungsplans</i>	6
2.3	<i>Bestandteile</i>	6
2.4	<i>Umsetzungsstand</i>	6
2.5	<i>Bestehende Konflikte</i>	6
3	Planungsrecht	7
3.1	<i>Kantonale Richtplanung</i>	7
3.2	<i>Kommunale Richtplanung</i>	7
3.3	<i>Hinweisinventar Bauten</i>	7
3.4	<i>Nutzungsplanung</i>	7
4	Aufhebung des Gestaltungsplans	8
4.1	<i>Auswirkungen der Aufhebung</i>	8
4.2	<i>Interessensabwägung und Beurteilung</i>	8
5	Verfahren	8

1 Planungsgegenstand / Ziel

1.1 Planungsauftrag

Gemäss den Übergangsbestimmungen § 122 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Baulinienpläne und Gewässerraumpläne) innert 15 Jahren an die neuen Bestimmungen des PBG vom 01.01.2013 anzupassen, insbesondere an die Messweisen nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Dies kann entweder durch die Anpassung des Gestaltungsplans oder durch dessen Aufhebung geschehen.

Zudem sind Sondernutzungspläne auch periodisch – ca. alle 15 Jahre – auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Gesetzgebung, den tatsächlichen Verhältnissen sowie die Zweckmässigkeit zu überprüfen. Werden Konflikte festgestellt, können diese durch Anpassung des Gestaltungsplans oder durch dessen Aufhebung behoben werden.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Es sind folgende kantonalen und kommunale rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen:

- Planungs- und Baugesetz des Kanton Thurgau (PBG) vom 21.12.2011 (Stand 01.04.2022)
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV) vom 18.09.2012 (Stand 27.05.2023)
- Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22.09.2005 (Stand 01.05.2015)
- Richtplan des Kantons Thurgau, Stand Mai 2022
- Richtpläne der Agglomeration Frauenfeld bestehend aus Richtplan Siedlung vom 28.06.2011, Richtplan Verkehr vom 28.06.2011, Richtplan Natur und Landschaft vom 20.12.1999, Richtplan Energie vom 26.09.2013.
- Rahmennutzungsplan bestehend aus Zonenplan und Baureglement der Stadt Frauenfeld (BauR) vom 22.08.2018 (Stand 01.01.2019).

2 Gestaltungsplan

2.1 Übersicht

Gertwies Gestaltungsplan

SNP Frauenfeld Nr.
89

Beschluss
DBU 95

Inkraftsetzung
2008

Oereb
4333

Umsetzungsstand
Vollständig

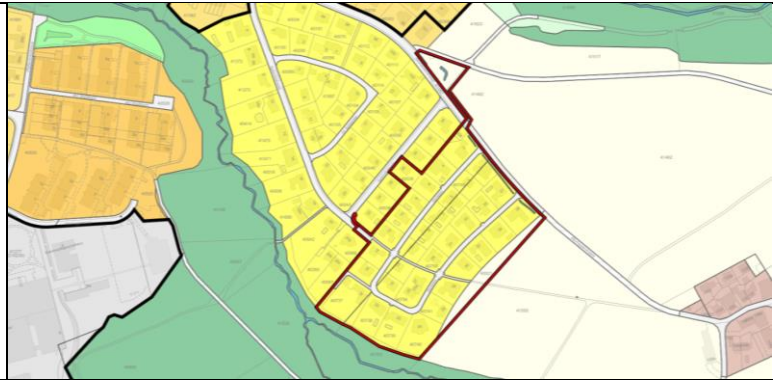
Zone gemäss aktuellem Zonenplan
W1, L, Gw

Parzellen
41 Stück*

Fläche
35'800 m²

Anzahl Grund- oder Stockwerkeigentümer
67 Private oder Firmen

Anzahl Anstösser (ohne Strassen)
12 Private



Zweck
Erschliessungsplan

Sonderbauvorschriften

Erschliessung und Zufahrten (Wege, Plätze und Strassen), Werkleitungen und Sammelstellen, Umlenkungsmulde, Umgebungsgestaltung (Freiflächen, Bewirtschaftungstreifen, Bepflanzung), Retentionsbecken, Waldabstandslinie, Grenzabstände, Energie

Konflikte

Messweisen gem. PBG 1995

Nein

Überschreitung Gebäudelänge gegenüber BauR 2018

Nein (keine Festlegung)

Überschreitung Fassadenhöhe gegenüber BauR 2018

Nein (keine Festlegung)

Überschreitung GFZ gegenüber BauR 2018 (Umrechnung evtl. gemäss Anhang PGV)

Nein (keine Festlegung)

Reduzierte Strassen- oder Gebäudeabstände, Grenzabstände gegenüber BauR 2018

Ja an vereinzelt stellen; diese Unterschreitungen sind im Grundbuch eingetragen.

Gestaltungsvorschriften

Firstrichtung bei den Parzellen am Siedlungsrand

Öffentliches Interesse

Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht (im Grundbuch geregelt)

* Parzellen 40729, 40730, 40731, 40732, 40733, 40734, 40735, 40736, 40737, 40738, 40739, 40740, 40741, 40742, 40743, 40744, 40745, 40746, 40747, 40748, 40749, 40750, 40751, 40752, 40753, 40754, 40755, 40756, 40758, 40759, 40760, 40761, 40762, 40021, 40038, 41587, 41462, 41469, 40041, 40033, 40763

2.2 Vorgeschichte und Absichten des Arealüberbauungsplans

Der Zonenplan von 1986 reduzierte gegen die Weiler Obholz und Bühl die Reservebauzonen. Am Siedlungsrand im Gebiet «Gertwies» verblieb ein Streifen der Reserve-Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser WE1 mit einer Bautiefe von 37 bis 50 m. Weil diese für eine Baureihe zu breit und für zwei zu schmal war, entschied sich der Stadtrat 2007 für eine zusätzliche Einzonung im Umfang von rund 2 ha. Die Zonenplanänderung wurde 2007 durch den Gemeinderat und 2008 durch das DBU genehmigt. Um eine sorgfältige Erschliessung zu gewährleisten, wurde dann der Gestaltungsplan «Gertwies» erstellt. Er wurde 2008 vom Stadtrat und – teilweise – vom DBU genehmigt.

Der Gestaltungsplan regelt Folgendes:

- *Erschliessung und Zufahrten*
- *Werkleitungen und Sammelstellen*
- *Umlenkungsmulde*
- *Retentionsbecken*
- *Umgebungsgestaltung* (Freiflächen, Bewirtschaftungsstreifen, Bepflanzung)
- *Waldabstandslinie, Grenzabstände*
- *Energie*

2.3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- *Stadtratsbeschluss Nr. 274 vom 20.05.2008*
- *DBU Entscheid Nr. 95 vom 20.11.2008*
- *1 Plan 1:500*

2.4 Umsetzungsstand

Der Gestaltungsplan wurde 2010 vollständig umgesetzt.

2.5 Bestehende Konflikte

Es bestehen zurzeit keine Konflikte im Perimeter des Gestaltungsplans.

3 Planungsrecht

3.1 Kantonale Richtplanung

Gemäss aktueller kantonaler Richtplanung gehört der Perimeter des Gestaltungsplans dem Siedlungsgebiet an.



Kantonaler Richtplan Stand Mai 2022

3.2 Kommunale Richtplanung

Im Richtplan Siedlung gehört der Perimeter des Gestaltungsplans dem Siedlungsgebiet mit geringer Dichte an. Weiteres dazu ist im Richtplantext nicht vermerkt.

In den weiteren Richtplänen befinden sich keine relevanten Festlegungen.

3.3 Hinweisinventar Bauten

Im Perimeter des Gestaltungsplans befinden sich keine inventarisierten Bauten.

3.4 Nutzungsplanung

Im Zonenplan ist der Perimeter des Gestaltungsplans hauptsächlich der Wohnzone 1 (W1) zugeordnet, die südseitige Umlenkungsmulde der Landwirtschaftszone (Lw) und der Entwässerungsgraben entlang der Neuhauserstrasse der Zone Gewässer (Gw). Gemäss Art. 5 BauR vom 22.08.2018 (Stand 01.01.2019) gelten die folgenden Masse:

Abk.	GFZ	Dachform	FH	FHtr	FHgi	min. Anzahl Vollgeschosse	max. Gebäudelänge	Grenzabstand klein / gross
W1	0.55	FD/PD SD	7.5 -	- 5.0	- 9.5	-	25	4.0 / 6.0

4 Aufhebung des Gestaltungsplans

4.1 Auswirkungen der Aufhebung

Nach Aufhebung des Gestaltungsplans gilt für dessen Perimeter die Regelbauweise. Zudem gibt es folgende Auswirkungen:

- Für die Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.
- Die Vorschriften für die Dachgestaltung am südöstlichen Siedlungsrand gemäss Art. 3 SBV entfallen.
- Es gibt vereinzelt reduzierte Grenzabstände. Diese sind im Grundbuch eingetragen.

4.2 Interessensabwägung und Beurteilung

Der Inhalt des Gestaltungsplans ist auf die Erschliessung des Gebiets Gertwies ausgerichtet. Diese wurde vollständig erstellt und das Gebiet bis 2010 entsprechend der zonengemässen Bestimmung überbaut.

Die Anordnung der Bauten innerhalb der Parzellen sowie und die Gestaltung von Bauten und Umgebung werden durch den Gestaltungsplan nicht vorgeschrieben. Einzige Gestaltungsvorschrift ist die offen gehaltene Vorgabe einer Firstrichtung am südöstlichen Siedlungsrand, welche aber auch Flachdächer zulässt. Von den 7 realisierten Bauten haben entsprechend deren 6 Flachdächer bei freier Ausrichtung der Bauten.

Art. 7 und 8 SBV machen Festlegungen zur Siedlungsentwässerung mittels Umlenkungsmulden und offenen Gräben sowie zu Freiflächen. Die südseitige Umlenkungsmulde gehört zur Landwirtschaftzone, das Retentionsbecken und die Freiflächen F2 bzw. F3 befinden sich im Eigentum von Stadt und Bürgergemeinde Frauenfeld. Diese Flächen sind somit längerfristig gesichert. Im Bereich der Freifläche F1 entlang der Neuhauserstrasse ist der Erhalt des Entwässerungsgrabens im Grundbuch eingetragen, womit auch die gemäss Gestaltungsplan wichtige Sichtbeziehung zwischen der Neuhauserstrasse und dem Fussweg zum Stählibuck nicht durch Bauten oder Anlagen beeinträchtigt werden kann.

Die Aufhebung des Gestaltungsplans wird aufgrund Reduktion verzichtbarer Regelungsdichte dazu beitragen, zukünftigen Planungen und Bauten zu vereinfachen. Der Gestaltungsplan soll vor diesem Hintergrund somit aufgehoben werden.

5 Verfahren

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.