

Planungsbericht

Arealüberbauungsplan «Scheitelstrasse» RRB-1197, 1985; DBU-39 2004 Aufhebung



09.04.2024

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	Arealüberbauungsplan	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 Arealüberbauungsplans.....	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 Arealüberbauungsplans 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 Arealüberbauungsplans 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 Arealüberbauungsplan

2.1 Übersicht

Scheitzelstrasse Arealüberbauungsplan

SNP Frauenfeld Nr. 39 Beschluss RRB 1197, DBU 39 1985, 2004 Inkraftsetzung Oereb 4391, 4392 Umsetzungsstand **Vollständig**

Zone gemäss aktuellem Zonenplan
W1

Parzellen
70019, 70912, 70913, 70914,
70915, 70925, 70926

Fläche
5300 m²

Anzahl Grund- oder Stockwerkeigentümer
11

Anzahl Anstösser (ohne Strassen)
0



Zweck

Umsetzung Neubauten basierend auf konkreten Bautypen

Sonderbauvorschriften

Baubegrenzungslinien, Kleinbauten, Gebäudelänge, Fassadengestaltung, Gebäudehöhe, Dachgestaltung, Schall- und Wärmeschutz, Kanalisation

Konflikte

Messweisen gem. PBG 1995

AZ, Gebäudehöhe

Überschreitung Gebäudelänge gegenüber BauR 2018

Nein

Überschreitung Fassadenhöhe gegenüber BauR 2018

Nein

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

Nein

Reduzierte Strassen- oder Gebäudeabstände, Grenzabstände gegenüber BauR 2018

Nein

Gestaltungsvorschriften

Baufelder, Beschränkung auf Einfamilienhäuser, Verbindung Wohnbauten und Kleinbauten, Dachform, Materialisierung

Öffentliches Interesse

Nein

2.2 Vorgeschichte und Absichten des Arealüberbauungsplans

Mehrere private Bauherren wünschten nördlich der Scheitzelstrasse in Gerlikon eine Arealüberbauung zu realisieren. Der Arealüberbauungsplan wurde 1985 von der Ortskommission Gerlikon und vom Regierungsrat genehmigt. Nach der Eingemeindung von Gerlikon 1998 galt für den Perimeter neu die Rahmennutzungsplanung von Frauenfeld. Daher hat ein Grundeigentümer 2003 den Stadtrat ersucht, die Ausnützung des Arealüberbauungsplans von 0.24 auf 0.3 anzupassen. Der Antrag wurde 2003 vom Stadtrat und 2004 vom DBU genehmigt.

Der Arealüberbauungsplan regelt Folgendes:

- *Baubegrenzungslinien*
- *Parzellierung*
- *Überbauungsvorschlag nach drei verschiedenen Typen von EFH-Gestaltungen*
- *Strassen- und Bebauungsprofil*
- *Höhenlinien*
- *Kanalisation*

2.3 Bestandteile

Der Arealüberbauungsplan besteht aus:

- *Ortskommission Gerlikon Beschluss vom 27.03.1985*
- *Regierungsratsbeschluss Nr. 1997 vom 09.04.1985*
- *Stadtratsbeschluss Nr. 669 vom 23.12.2003*
- *DBU-Entscheid Nr. 39 vom 13.04.2004*
- *7 Pläne in den Massstäben 1:100, 1:200 oder 1:500 und 1 Foto*

2.4 Umsetzungsstand

Alle Parzellen im Perimeter des Arealüberbauungsplans sind zwar vollständig überbaut, jedoch hat man sich im Wesentlichen nicht an den Häusertypvorschlägen aus dem Plan gehalten. 1986 sind zwei Einfamilienhäuser entstanden. 1991 und 1992 sind zwei weitere dazu gekommen, 2005 und 2019 sind dann auch die letzten zwei gebaut worden.

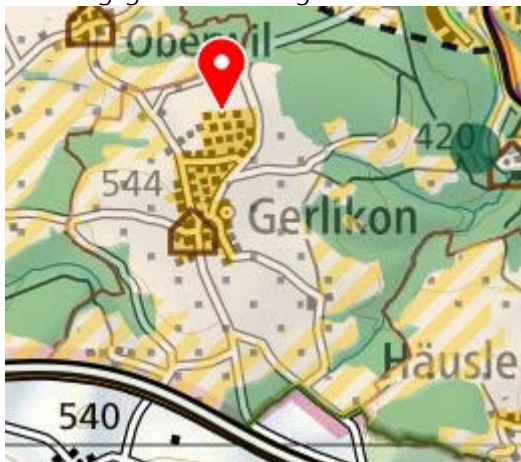
2.5 Bestehende Konflikte

Die Mehrheit der Bauten im Perimeter weichen von den Häusertypvorschlägen des Arealüberbauungsplans ab.

3 Planungsrecht

3.1 Kantonale Richtplanung

Gemäss aktueller kantonaler Richtplanung gehört der Perimeter des Arealüberbauungsplans dem Siedlungsgebiet an. Angrenzend im Norden ist der Landwirtschaftsgebiet.



Kantonaler Richtplan Stand Mai 2022

3.2 Kommunale Richtplanung

Im Richtplan Siedlung gehört der Perimeter des Arealüberbauungsplans dem Siedlungsgebiet mit geringer Dichte. Angrenzend im Norden ist das Landwirtschaftsgebiet. Weiteres dazu ist im Richtplantext nicht vermerkt.

In den weiteren Richtplänen befinden sich keine relevanten Festlegungen.

3.3 Hinweisinventar Bauten

Im Perimeter des Gestaltungsplans finden sich keine inventarisierten Bauten.

3.4 Nutzungsplanung

Im Zonenplan ist der Perimeter des Arealüberbauungsplans der Wohnzone 1 zugeordnet. 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 Arealüberbauungsplans

4.1 Auswirkungen der Aufhebung

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

- Für die Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.
- Die Fassaden- und Dachgestaltungsvorschriften entfallen.
- Die Höhenkoten-Vorschriften entfallen.

4.2 Interessensabwägung und Beurteilung

Der Arealüberbauungsplan hatte den Zweck, am nördlichen Rand von Gerlikon eine neue Zeile an Einfamilienhäuser erstellen zu können. Dabei sollte die herausfordernde Hanglage berücksichtigt werden. Die Parzellen wurden etappiert in einem Zeitraum von etwas mehr als 20 Jahren vollständig überbaut. Die Mehrheit der Bauten weichen von den drei Häusertypvorschlägen des Arealüberbauungsplans ab.

Die gemäss Arealüberbauungsplan gültige Ausnützungsziffer wurde anhand der Umrechnungstabelle des Anhangs 1 PBV grob in eine Geschossflächenziffer (GFZ) umgerechnet. Diese grobe Überprüfung zeigt, dass der Gestaltungsplan gegenüber der aktuell gültigen Rahmennutzungsplanung keine Erhöhung der baulichen Dichte zulässt, diese aber auch nicht wesentlich beschränkt.

Der Inhalt des Arealüberbauungsplans steht nicht im öffentliche Interesse. Er kann vor diesem Hintergrund somit aufgehoben werden.

5 Verfahren

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.