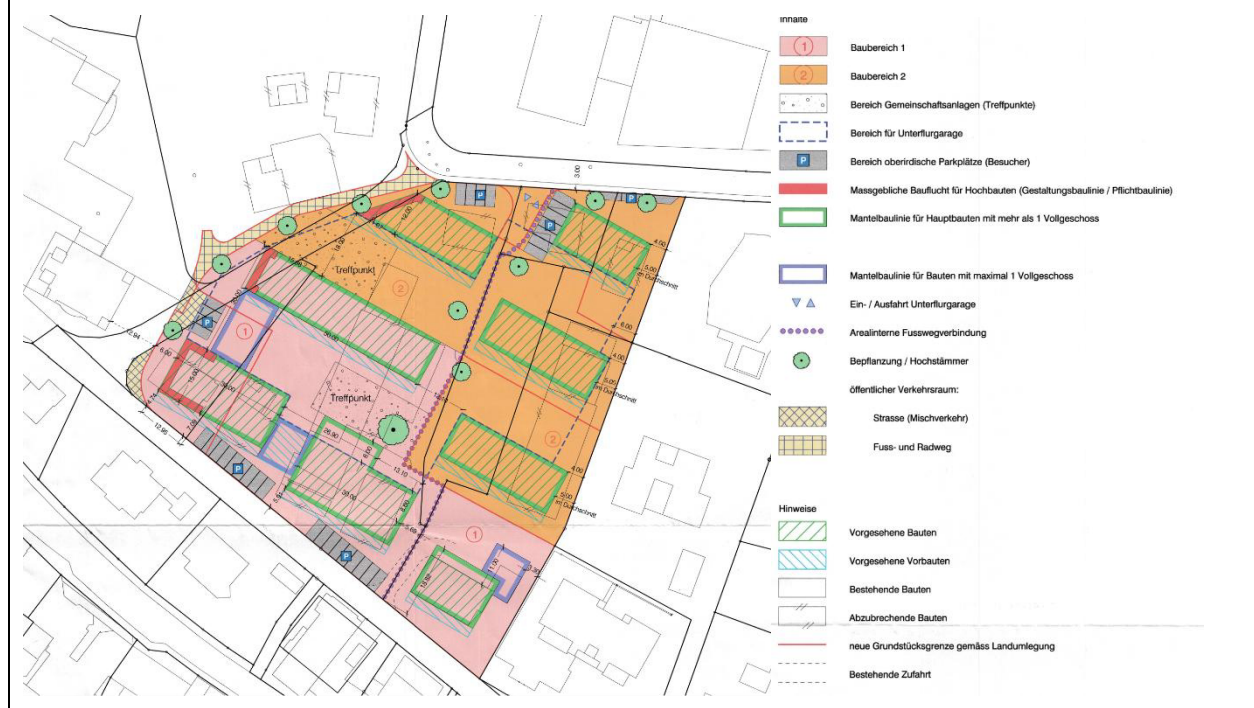


<b>20.</b>	<b>GP Chatel, Aadorf</b>	<b>2007</b>	<b><i>aufheben</i></b>
------------	--------------------------	-------------	------------------------



**Ausgangslage:**

Im rechtskräftigen Zonenplan ist das betroffene Gebiet der Wohn- und Arbeitszone WA3 zugewiesen. Der Gestaltungsplan verfolgt das Ziel, eine lebendige und durchmischte Nutzungsstruktur zu schaffen sowie eine hochwertige Überbauung in Bezug auf Wohnwert und Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Zudem soll ein Beitrag zur haushälterischen Bodennutzung geleistet und eine gute Anbindung an den Ortskern, insbesondere für den Langsamverkehr, erreicht werden. Das Überbauungskonzept orientiert sich an einer hohen Ausnützung des Bodens im Sinne der haushälterischen Nutzung, ohne dabei die qualitativen Aspekte zu vernachlässigen. Um dies zu gewährleisten, wurden im westlichen, dem Gemeindezentrum zugewandten Teil des Gestaltungsplangebietes Gestaltungsbaulinien bzw. Pflichtbaulinien festgelegt, die eine geordnete Bebauungsstruktur sicherstellen. Das Gebiet wurde gemäss den Vorschriften des GP bebaut.

**Gegenüberstellung Gestaltungsplan/neues BauR**

	Gestaltungsplan (Baubereich 1/2)	Baureglement
<b>Ausnützung (WA3 gemäss Zonenplan)</b>	AZ: max. 1.0 / 0.9	BZ: 2.6
<b>Gebäudehöhe / Fassadenhöhe</b>	10.5 m / 11.0 m (GH)	11.0 m (FH)
<b>Gebäudelänge</b>	70 m (Staffelung ab 30 m) / 35 m	50 m
<b>massgeblichen Baufluchten nach Westen</b>	Pflichtbaulinie	Strassenabstand

**Empfehlung:**

Der Gestaltungsplan ist vollständig umgesetzt und kann aufgehoben werden. Die nachträglich aufgeführten öffentlichen Interessen sind auch durch einen Erhalt des Gestaltungsplans nicht lösbar.

**Öffentliche Interessen**

Gestaltungsbaulinie definiert nach Westen	Erfüllt
Energieversorgung, Anschluss Energieverbund,	bestehende Anlage, Wechsel unklar, Stockwerkeigentum
Arealinterne Fusswegverbindung	Bereits heute nicht öffentlich durch GP gesichert
Gewerbeanteil-Regelung (2/3 EG für Gewerbenutzung – Nutzungsmischung)	Nicht gesichert
Ausnützungstransfer-System:	Nicht mehr relevant, sollte bei Abparzellierung geregelt worden sein.
Bepflanzung, Bäume innerhalb Perimeter	Nicht gesichert

**Begründung zur Aufhebung:**

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben. Die öffentlichen Interessen sind teilerfüllt bzw. umgesetzt. Obwohl Themen wie Energieversorgung, Fusswegverbindung, Gewerbeanteil oder Bepflanzung mit der Aufhebung nicht mehr öffentlich-rechtlich gesichert sind, ist dies angesichts der tatsächlichen Gegebenheiten (vollständige Bebauung, Art der Umsetzung, teils Stockwerkeigentum, abgeschlossene Aussenraumgestaltung) vertretbar.

Die Gewerbeanteil-Regelung (2/3 EG) kann mit der Aufhebung nicht mehr gewährleistet werden, denn das aktuelle Baureglement erlaubt Wohnen und Arbeiten ohne spezifische Mischungsquote. Eine Erhaltung des Gestaltungsplans einzig zu diesem Zweck erscheint jedoch nicht zweckmässig.