

## Planungsbericht

### **Arealüberbauungsplan «Am Wellhauserweg» RRB-1896, 1985 Aufhebung**



31.05.2024

## **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

#### Am Wellhauserweg Arealüberbauungsplan

SNP Frauenfeld Nr.  
40

Beschluss  
RRB 1896

Inkraftsetzung  
1985

Oereb  
4363

Umsetzungsstand  
Vollständig

Zone gemäss aktuellem Zonenplan  
W3

Parzellen  
61098, 61703

Fläche  
6100 m<sup>2</sup>

Anzahl Grund- oder Stockwerkeigentümer  
28 Private, 1 Firma, 1 Verband

Anzahl Anstösser (ohne Strassen)  
31 Private



Zweck

Umsetzung Neubau basierend auf konkretem Bauprojekt

Sonderbauvorschriften

Baulinien, Erschliessung und Parkierung, Lage und Gestaltung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände, Umgebungsgestaltung, Schutzräume

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

Nein

Öffentliches Interesse

Nein

## **2.2 Vorgeschichte und Absichten des Arealüberbauungsplans**

Ein privater Bauherr wünschte zwischen Wellhauserweg und Ostrasse eine Arealüberbauung realisieren zu lassen. Der Arealüberbauungsplan wurde 1985 vom Stadtrat und Regierungsrat genehmigt.

Der Arealüberbauungsplan regelt Folgendes:

- *Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten*
- *Baulinien*
- *Grenz- und Gebäudeabstände*
- *Erschliessung und Parkierung*
- *Umgebungsgestaltung*
- *Schutzräume*

## **2.3 Bestandteile**

Der Arealüberbauungsplan besteht aus:

- *Stadtratsbeschluss Nr. 506 vom 10.07.1985*
- *Stadtratsbeschluss Nr. 610 vom 28.10.1985 (Baulinien)*
- *Regierungsratsbeschluss Nr. 1896 vom 19.11.1985*
- *11 Pläne in verschiedenen Massstäben*

## **2.4 Umsetzungsstand**

Der Arealüberbauungsplan wurde 1988 vollständig umgesetzt.

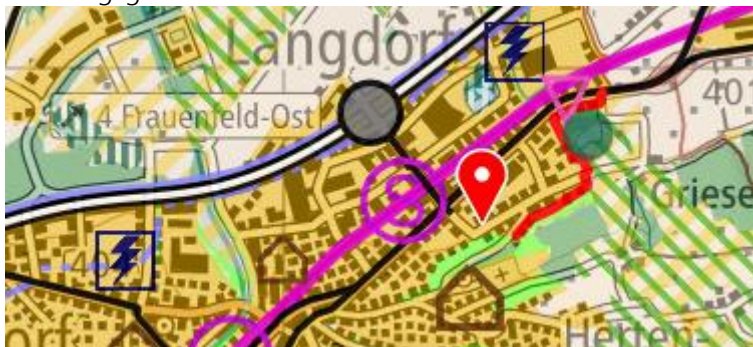
## **2.5 Bestehende Konflikte**

Es bestehen zurzeit keine Konflikte im Perimeter des Arealüberbauungsplans.

## 3 Planungsrecht

### 3.1 Kantonale Richtplanung

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



Kantonaler Richtplan Stand Mai 2022

### 3.2 Kommunale Richtplanung

Im Richtplan Siedlung gehört der Perimeter des Arealüberbauungsplans dem Siedlungsgebiet mit mittlerer und hoher Dichte. Weiteres dazu ist im Richtplantext nicht vermerkt.

In den weiteren Richtplänen befinden sich keine relevanten Festlegungen.

### 3.3 Hinweisinventar Bauten

Im Perimeter des Arealüberbauungsplans befinden sich keine inventarisierten Bauten.

### 3.4 Nutzungsplanung

Im Zonenplan ist der Perimeter des Arealüberbauungsplans der Wohnzone 3 (W3) 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
W3	1.0	FD/PD SD	13.5 -	- 11.0	- 15.5	2	45	5.0 / 7.5

## **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 Baulinienänderungen bleiben bestehen.
- Die Vorschriften der Lage und Gestaltung von den Bauten entfallen.
- Die Vorschriften der Umgebungsgestaltung (z.B. Grünflächen, Ruhe- und Spielplätze) fallen weg.

### **4.2 Interessensabwägung und Beurteilung**

Der Inhalt des Arealüberbauungsplans ist auf die Umsetzung eines konkreten, in den Unterlagen detailliert beschriebenen Projekts ausgerichtet, welches 1988 vollständig umgesetzt wurde. Die Sonderbauvorschriften sind allgemein gehalten und wiederholen grösstenteils das damals gültige Baureglement vom 17.05.1967, haben teilweise aber auch eher den Charakter von Auflagen eines Baugesuchs. Anordnung und Gestaltung von Bauten und Umgebung werden allein durch die konkreten Projektpläne festgeschrieben. Eine raumplanerisch langfristig sinnvolle Gestaltung des Areals über allenfalls mehrere Gebäudegenerationen mit allfälligen baulichen Anpassungen und Erweiterungen war nicht angedacht. Solche müssten entweder innerhalb des engen Korsetts der Projektpläne erfolgen – was nicht sinnvoll ist – oder durch eine Totalrevision des Arealüberbauungsplans, welche einem Erlass eines neuen Gestaltungsplans gleichkommen würde.

Die anhand der Baubewilligungsunterlagen berechnete GFZ beträgt 0.99 und entspricht somit der aktuell gültigen Rahmennutzungsplanung (Zone W3, GFZ von 1.0). Der Arealüberbauungsplan lässt somit keine erhöhte Dichte gegenüber der Regelbauweise zu. Ein neuer Gestaltungsplan an diesem Ort würde bei entsprechender Qualität des Projekts wohl eine deutlich höhere Dichte zulassen.

In Bezug auf das realisierte Projekt bemängelte der Regierungsrat in der Genehmigung vom 19.11.1985 u.a. die fehlende städtebauliche Qualität und sah die Voraussetzungen für die Genehmigung als lediglich knapp erfüllt an. Eine Anpassung des Arealüberbauungsplans an das PBG 2013 scheint vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der Eigentümerstruktur (Stockwerkeigentum) nicht sinnvoll. Dieser soll entsprechend aufgehoben werden.

## **5 Verfahren**

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.