

Planungsbericht

Arealüberbauungsplan «Oststrasse-Wellhauserweg» RRB-1396, 1987 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

Oststrasse-Wellhauserweg Arealüberbauungsplan

SNP Frauenfeld Nr.
41

Beschluss
RRB 1396

Inkraftsetzung
1987

Oereb
4364

Umsetzungsstand
Vollständig

Zone gemäss aktuellem Zonenplan
W3

Parzellen
61444

Fläche
5900 m²

Anzahl Grund- oder Stockwerkeigentümer
15 Private

Anzahl Anstösser (ohne Strassen)
1 Privater



Zweck

Umsetzung Neubau basierend auf konkretem Bauprojekt

Sonderbauvorschriften

Nutzung, Erschliessung und Parkierung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände, Aussenraumgestaltung, Lärmtechnische Beurteilung

Konflikte

Messweisen gem. PBG 1995

AZ, Gebäudehöhe

Überschreitung Gebäudelänge gegenüber BauR 2018
50.00 m > W3 (45.00 m)

Überschreitung Fassadenhöhe gegenüber BauR 2018
14.70 m > W3 (13.50 m)

Überschreitung GFZ gegenüber BauR 2018 (Umrechnung evtl. gemäss Anhang PGV)
AZ 0.69 => GFZ 1.04 > W3 (1.00)

Reduzierte Strassen- oder Gebäudeabstände, Grenzabstände gegenüber BauR 2018
Nein

Gestaltungsvorschriften

Überdachte Gartenhalle, Aussenraumgestaltung

Öffentliches Interesse

Öffentlicher Fussweg, der im Grundbuch eingetragen ist

2.2 Vorgeschichte und Absichten des Arealüberbauungsplans

Die Freyenmuth Verwaltungen AG wünschte westlich der Oststrasse und nördlich des Wellhauserwegs in der Reservewohnzone W3 eine Arealüberbauung mit 45 Wohnungen zu realisieren. Der Arealüberbauungsplan wurde basierend auf einem Quartier-Richtplan «Wellhauserweg und Zürcherstrasse» im 1986 vom Stadtrat und 1987 vom Regierungsrat genehmigt.

Der Arealüberbauungsplan regelt Folgendes:

- *Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten*
- *Erschliessung und Parkierung*
- *Grenz- und Gebäudeabstände*
- *Aussenraumgestaltung*
- *Lärmtechnische Beurteilung*

2.3 Bestandteile

Der Arealüberbauungsplan besteht aus:

- *Stadtratsbeschluss Nr. 891 vom 12.11.1986*
- *Regierungsratsbeschluss Nr. 1396 vom 15.09.1987*
- *8 Pläne in verschiedenen Massstäben*

2.4 Umsetzungsstand

Der Arealüberbauungsplan wurde 1990 vollständig umgesetzt.

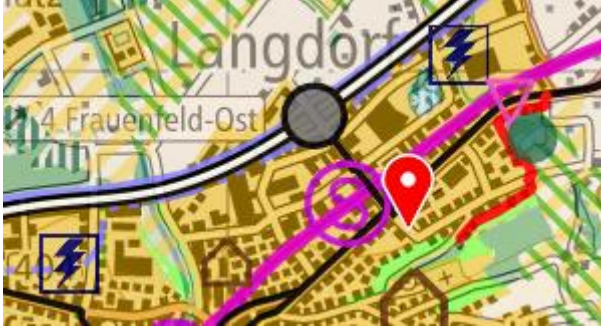
2.5 Bestehende Konflikte

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 in Art. 2.2 festgeschriebene Vorschrift zur gewerblichen Nutzung des Untergeschosses (70 m² BGF) entfällt.
- Die in den Plänen festgeschriebenen Gestaltungsvorschriften der Bauten (Lage, Grösse, Stellung, Fassaden, Dächer, Grundrisse) entfallen.
- Die in den Plänen sowie Abschnitt 4 SBV festgeschriebenen Gestaltungsvorschriften des Aussenraums entfallen (Allee, Grünflächen, Spiel- und Begegnungsplätze, Bepflanzung), jedoch gelten weiterhin die Vorschriften von Art. 33 und Art. 41 BauR, welche eine Begrünung sowie den Erhalt von Bäumen vorschreiben.
- Die Gebäudelänge wird maximal um ca. 5 m überschritten.
- Die Fassadenhöhe wird maximal um ca. 1.20 m überschritten.
- Die GFZ, umgerechnet von der AZ gemäss Umrechnungstabelle des Anhangs 1 PBV, wird auf 1.04 geschätzt. Dies würde zu einer möglichen Überschreitung von 0.04 führen.

4.2 Interessensabwägung und Beurteilung

Der Inhalt des Arealüberbauungsplans ist auf die Umsetzung eines konkreten, in den Unterlagen detailliert beschriebenen Projekts ausgerichtet, welches 1990 vollständig umgesetzt wurde. Anordnung und Gestaltung von Bauten und Umgebung werden durch die konkreten Projektpläne detailliert 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 gemäss Baubewilligung gültige Ausnützungsziffer wurde anhand der Umrechnungstabelle des Anhangs 1 PBV grob in eine Geschossflächenziffer (GFZ) umgerechnet. Diese grobe Überprüfung zeigt, dass der Arealüberbauungsplan gegenüber der aktuell gültigen Rahmennutzungsplanung eine sehr geringe Erhöhung der baulichen Dichte zulässt. Die so abgeschätzte GFZ von 1.04 liegt 0.04 höher als in der Zone W3 zulässigen GFZ von 1.0. Ein neuer Gestaltungsplan an diesem Ort würde bei entsprechender Qualität des Projekts aber wohl eine deutlich höhere Dichte zulassen.

Der Regierungsrat stellte in der Genehmigung des Arealüberbauungsplans vom 15.09.1987 fest, dass aufgrund des geringen Perimeters eine bessere städtebauliche Gestaltung nicht erreicht werden konnte. Der Arealüberbauungsplan wurde darum nur als «nicht unzweckmässig» bewertet. Eine Anpassung 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.