

Planungsbericht

Arealüberbauungsplan «Mooshof» RRB-1535, 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

Mooshof Arealüberbauungsplan

SNP Frauenfeld Nr. 42 Beschluss RRB 1535 Inkraftsetzung 1987 Oereb 4365 Umsetzungsstand **Vollständig**

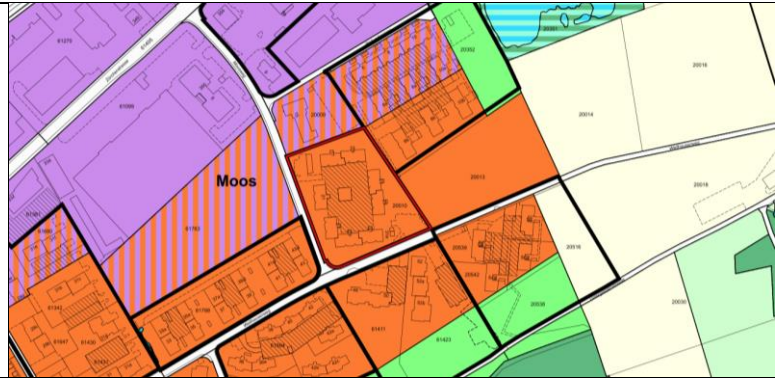
Zone gemäss aktuellem Zonenplan
W3

Parzellen
20010

Fläche
10'600 m²

Anzahl Grund- oder Stockwerkeigentümer
20 Private

Anzahl Anstösser (ohne Strassen)
1 Firma, 1 Verein



Zweck

Umsetzung Neubau basierend auf konkretem Bauprojekt

Sonderbauvorschriften

Lage, Grösse, Gestaltung und Nutzung der Bauten, Grenz- und Gebäudeabstände, Grünflächen, Ruhe- und Spielplätze, Parkierung

Konflikte

Messweisen gem. PBG 1995

AZ, Gebäudehöhe

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

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

Dachaufbauten und Dachfenster, Grünflächen, Ruhe- und Spielplätze

Öffentliches Interesse

Öffentliches Durchgangsrecht der Fussgängerverbindung und eine Bushaltestelle, die beide im Grundbuch eingetragen sind.

2.2 Vorgeschichte und Absichten des Arealüberbauungsplans

Die Genossenschaft Gallia wünschte östlich vom Moosweg und nördlich vom Wellhauserweg in der Reservewohnzone W3 eine Arealüberbauung mit 64 Wohnungen sowie Gewerbeflächen zu realisieren. Der Arealüberbauungsplan wurde basierend auf einem Quartierrichtplan «Wellhauserweg und Zürcherstrasse» 1986 vom Stadtrat und 1987 vom Regierungsrat genehmigt.

Der Arealüberbauungsplan regelt Folgendes:

- *Lage, Grösse Gestaltung und Nutzung der Bauten*
- *Erschliessung und Parkierung*
- *Grenz- und Gebäudeabstände*
- *Grünflächen, Ruhe- und Spielplätze*

2.3 Bestandteile

Der Arealüberbauungsplan besteht aus:

- *Stadtratsbeschluss Nr. 768 vom 17.09.1986*
- *Regierungsratsbeschluss Nr. 1535 vom 06.10.1987*
- *Situationsplan 1:200*
- *Grundriss- und Fassadenplan « Grundtypen (Block A) » 1:200*
- *Erläuterungen des Architekten Blatt 1 - 21*

2.4 Umsetzungsstand

Der Arealüberbauungsplan wurde 1990 vollständig umgesetzt.

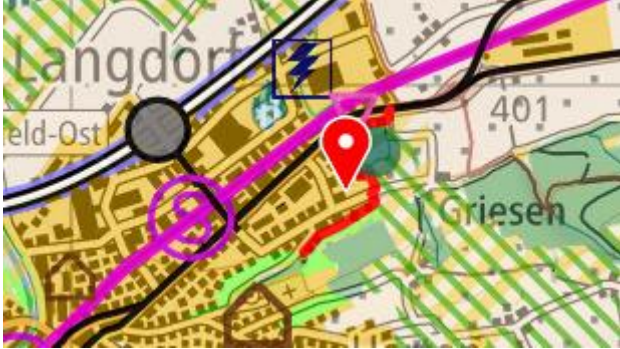
2.5 Bestehende Konflikte

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 Vorschrift gemäss Art. 4.3 SBV für gewerbliche Nutzungen mit mindestens 300 m² BGF in den Untergeschossen entfällt.
- Die Gestaltungsvorschriften der Bauten (Nutzung, Fassaden, Dächer) entfallen.
- Die Umgebungsgestaltungsvorschriften (Grünflächen, Ruhe- und Spielplätze) entfallen.
- Die Gebäudelänge wird maximal um ca. 9.40 m überschritten.

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 Baubewilligungsunterlagen ausgerechnete GFZ beträgt 1.0. Diese Überprüfung zeigt, dass der Arealüberbauungsplan gegenüber der aktuell gültigen Rahmennutzungsplanung keine erhöhte Dichte zulässt. Ein neuer Gestaltungsplan an diesem Ort würde bei entsprechender Qualität des Projekts wohl eine deutlich höhere Dichte zulassen.

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.