

Planungsbericht

Arealüberbauungsplan «Pflanzschulweg» RRB-599, 1992 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

Pflanzschulweg Arealüberbauungsplan

SNP Frauenfeld Nr.
49

Beschluss
RRB 599

Inkraftsetzung
1992

Oereb
4373

Umsetzungsstand
Vollständig

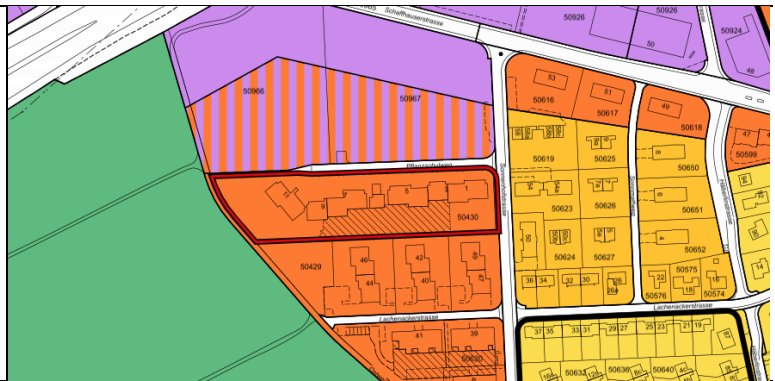
Zone gemäss aktuellem Zonenplan
W3

Parzellen
50430

Fläche
7400 m²

Anzahl Grund- oder Stockwerkeigentümer
3 Firmen, 1 Verein

Anzahl Anstösser (ohne Strassen)
3 Firmen



Zweck

Umsetzung Neubau basierend auf konkretem Bauprojekt

Sonderbauvorschriften

Mantelbaulinie, Lage und Höhe der Gebäude, Parkierung, Aufzüge, Spielflächen, Gärten und Bepflanzung

Konflikte

Messweisen gem. PBG 1995

AZ, Gebäudehöhe, Mantelbaulinie

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

Überschreitung Fassadenhöhe gegenüber BauR 2018
Nein

Überschreitung GFZ gegenüber BauR 2018 (Umrechnung evtl. gemäss Anhang PGV)
AZ 0.702 => GFZ 1.050 > W3 (1.000)

Reduzierte Strassen- oder Gebäudeabstände, Grenzabstände gegenüber BauR 2018

Reduzierte Gebäudeabstände zwischen Pflanzschulweg 9 und 11 sowie Tiefgarageneinfahrt-Baute und Pflanzschulweg 5 und 7, welche nicht gemäss Art. 37 Abs. 2 BauR innerhalb der Gebäudelänge kompensiert wird.

Gestaltungsvorschriften

Vorgarten, Baumreihe entlang des Pflanzschulwegs

Öffentliches Interesse

Nein

2.2 Vorgeschichte und Absichten des Arealüberbauungsplans

Zwei Private wünschten am Pflanzschulweg zwischen dem Bürgerholzwald und der Sonnenhofstrasse eine Wohnüberbauung realisieren zu lassen. Dafür wurde ein Arealüberbauungsplan erstellt. Nach einer Revision wurde er 1991 vom Stadtrat und 1992 vom Regierungsrat genehmigt.

Der Arealüberbauungsplan regelt Folgendes:

- *Mantelbaulinie*
- *Lage und Höhe der Gebäude*
- *Parkierung*
- *Aufzüge*
- *Spielflächen*
- *Garten und Bepflanzung*

2.3 Bestandteile

Der Arealüberbauungsplan besteht aus:

- *Stadtratsbeschluss Nr. 632 vom 29.08.1991*
- *Regierungsratsbeschluss Nr. 599 vom 28.04.1992*
- *2 Situationspläne 1:500*
- *Beilage 1 mit Bauvorschriften*
- *Beilage 2 Lärmgutachten*

2.4 Umsetzungsstand

Der Arealüberbauungsplan wurde 1995 vollständig umgesetzt.

2.5 Bestehende Konflikte

Zurzeit besteht im Perimeter des Arealüberbauungsplans keine Konflikte.

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 Wohngebiet 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 Gestaltungsplans finden 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 Vorschriften gemäss Plänen und Sonderbauvorschriften zur Umgebungsgestaltung entfallen. Durch Festlegung im Richtplan Natur und Landschaft sowie Art. 33 BauR ist die Qualität der Umgebung, insb. die Baumreihe, jedoch gesichert.
- Die Gebäudelänge wird maximal um ca. 20 m überschritten.
- Die GFZ wird um ca. 0.05 überschritten
- Es gibt reduzierte Gebäudeabstände (siehe Abschnitt 2.1).

4.2 Interessensabwägung und Beurteilung

Der Inhalt des Arealüberbauungsplans ist auf die Umsetzung eines konkreten, in den Unterlagen detailliert beschriebenen Projekts ausgerichtet, welches 1995 vollständig umgesetzt wurde. Die Sonderbauvorschriften sind allgemein gehalten und – wie schon im RRB festgehalten – oft wenig griffig formuliert. Gleichwohl haben einzelne Teile den Charakter von Auflagen eines Baubehscheidung (z.B. Art. 14 Abs. 2 «Zugang zu Abstellräumen»). 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 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 1.05 liegt 0.05 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.

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.