

## Planungsbericht

### **Arealüberbauungsplan «Schifflisticker» RRB-1548, 1993 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

#### Schifflisticker Arealüberbauungsplan

SNP Frauenfeld Nr. 51      Beschluss RRB 1548      Inkraftsetzung 1993      Oereb 4378      Umsetzungsstand **Vollständig**

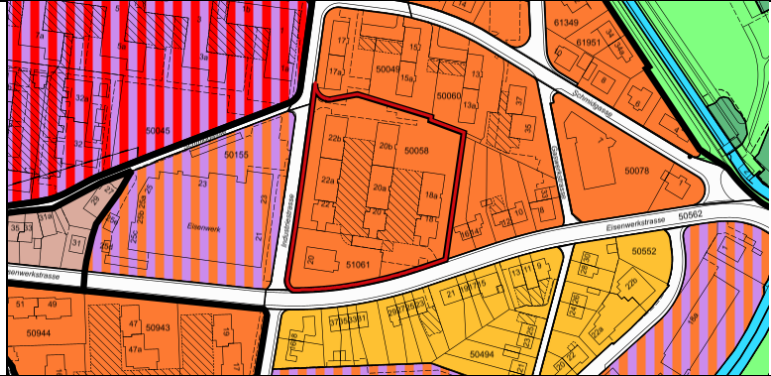
Zone gemäss aktuellem Zonenplan  
W3

Parzellen  
50058, 51061

Fläche  
8600 m<sup>2</sup>

Anzahl Grund- oder Stockwerkeigentümer  
133 Private, 1 Firma

Anzahl Anstösser (ohne Strassen)  
134 Private, 2 Firmen



Zweck

Umsetzung Neubau basierend auf konkretem Bauprojekt unter Erhaltung der Baumallee und des Kopfbaus der ehemaligen Schifflistickerei

Sonderbauvorschriften

Grösse, Lage und Gestaltung der Bauten, Ausnützung, Verkehrsehrschiessung, Umgebungsgestaltung, Wohnqualität, Energie

Konflikte

Messweisen gem. PBG 1995

**AZ, Gebäudehöhe**

Überschreitung Gebäudelänge gegenüber BauR 2018

**60.00 m > W3 (45.00 m)**

Überschreitung Fassadenhöhe gegenüber BauR 2018

Nein

Überschreitung GFZ gegenüber BauR 2018 (Umrechnung evtl. gemäss Anhang PGV)

**AZ 0.72 => GFZ 1.09 > W3 (1.0)**

Reduzierte Strassen- oder Gebäudeabstände, Grenzabstände gegenüber BauR 2018

Nein

Gestaltungsvorschriften

Umgebungsgestaltung, Wohnqualitätsmerkmale

Öffentliches Interesse

Nein

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

Die Joos Bau AG wollte an der Ecke Industrie-/Eisenwerkstrasse eine Wohnüberbauung realisieren. Zur Sicherung eines qualitativ guten Lösungsvorschlages an dieser städtebaulich heiklen Lage neben dem Eisenwerk führte die Grundeigentümerin einen Wettbewerb durch, dessen überarbeitetes Resultat Grundlage des Arealüberbauungsplans bildete. Dieser wurde 1992 vom Stadtrat genehmigt. 1993 wurde der gegen den Beschluss des Stadtrats ergriffene Rekurs vom DBU abgewiesen und gleichzeitig wurde der Plan vom Regierungsrat genehmigt.

Der Arealüberbauungsplan regelt Folgendes:

- *Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten*
- *Ausnützung*
- *Grenz- und Gebäudeabstände*
- *Verkehrerschliessung*
- *Umgebungsgestaltung*
- *Wohnqualität*
- *Energie*

## **2.3 Bestandteile**

Der Arealüberbauungsplan besteht aus:

- *Stadtratsbeschluss Nr. 432 vom 09.06.1992 mit Sonderbauvorschriften*
- *DBU Entscheid Nr. 100 vom 23.12.1993 (Rekursabweisung)*
- *Regierungsratsbeschluss Nr. 1548 vom 21.12.1993*
- *Plan Überbauung, Verkehrerschliessung und Umgebungsgestaltung 1:500*
- *Plan Höhenentwicklung 1:500*

## **2.4 Umsetzungsstand**

Der Arealüberbauungsplan wurde 1998 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

Folgendes Gebäude ist im Hinweisinventar Bauten eingetragen:

- *Industriestrasse 20, Schifflistickerei*: aktuelle Einstufung «wertvoll». Schutzentscheid pendent.

### 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 Gestaltungsvorschriften der Umgebungsgestaltung nach Art. 8 SBV entfallen.
- Die Gestaltungsvorschriften der Wohnqualität nach Art. 9 SBV entfallen.
- Die Gebäudelänge wird maximal um ca. 15 m überschritten.
- Die Beschränkung der Gebäudehöhen für die Wohnbauten auf 8.2 m für den Gebäudesockel und 10.65 m FHtr bzw. 11.9 m FHgi entfallen. Gemäss BauR gälten neue 11.0 m FHtr bzw. 15.5 m FHgi. Da das Areal leicht übernutzt ist, ist eine Austockung der Gebäude aktuell nicht möglich.
- Die GFZ, umgerechnet von der AZ gemäss Umrechnungstabelle des Anhangs 1 PBV, wird auf 1.09 geschätzt. Dies würde zu einer möglichen Überschreitung von 0.09 führen.

### **4.2 Interessensabwägung und Beurteilung**

Der Inhalt des Arealüberbauungsplans ist auf die Umsetzung eines konkreten, in den Unterlagen detailliert beschriebenen Projekts ausgerichtet, welches 1998 vollständig umgesetzt wurde.

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 1.09 liegt 0.09 höher als in der Zone W3 zulässigen GFZ von 1.0. 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.