

Planungsbericht

Arealüberbauungsplan «Wohnpark Erlen» RRB-116, 1994; DBU-45, 1997 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

Wohnpark Erlen Arealüberbauungsplan

SNP Frauenfeld Nr. 52 Beschluss RRB 116, RRB 45 Inkraftsetzung 1994, 1997 Oereb 4379, 4380 Umsetzungsstand **Teilweise**

Zone gemäss aktuellem Zonenplan
W3

Parzellen
56 Stück*

Fläche
21'500 m²

Anzahl Grund- oder Stockwerkeigentümer
101 Private, 2 Firmen

Anzahl Anstösser (ohne Strassen)
79 Private, 4 Firmen



Zweck

Umsetzung Neubau basierend auf Bauprojekt

Sonderbauvorschriften

Lage, Stellung, Grösse und Gestaltung der Bauten, Umgebungsgestaltung, Ausnützung, Verkehrserschliessung, Wohnqualität, Energie

Konflikte

Messweisen gem. PBG 1995

AZ, Gebäudehöhe, Mantelbaulinie

Überschreitung Gebäudelänge gegenüber BauR 2018

Nein

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) ; ganzes Areal inkl. Bauten an der Oberwiesenstrasse

Reduzierte Strassen- oder Gebäudeabstände, Grenzabstände gegenüber BauR 2018

Nein

Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf den ursprünglichen Plan. Nach der Revision treffen die Art. 6 bis 10 SBV nicht mehr zu.

Öffentliches Interesse

Nein

* Parzellen 50433, 51041, 51042, 51043, 51063, 51064, 51065, 51066, 51067, 51068, 51069, 51070, 51071, 51072, 51073, 51074, 51075, 51076, 51077, 51078, 51079, 51080, 51081, 51082, 51083, 51084, 51085, 51086, 51087, 51088, 51089, 51090, 51091, 51092, 51093, 51094, 51095, 51096, 51097, 51098, 51099, 51100, 51101, 51102, 51103, 51104, 51105, 51106, 51107, 51108, 51109, 51110, 51111, 51112, 51113, 51114, (D10426)

2.2 Vorgeschichte und Absichten des Arealüberbauungsplans

Die Haus Bautex AG wünschte auf dem Areal Erlen eine Wohnüberbauung mit 9 Mehrfamilienhäusern zu realisieren, bestehend aus Etagenwohnungen und teilweise Gewerbeflächen. Dazu wurde ein Arealüberbauungsplan erstellt, der 1993 vom Stadtrat und 1994 vom Regierungsrat genehmigt wurde.

1994 erteilte der Stadtrat die Baubewilligung, welche jedoch nicht genutzt wurde. Stattdessen wurde ein Antrag gestellt, den Arealüberbauungsplan anzupassen, sodass im nördlichen Hauptteil Reiheneinfamilienhäuser realisiert werden konnten. Dies bedingte u.a. auch die Aufgabe des Wechsels von halböffentlichen Erschliessungsräumen und halbprivaten Grünräumen zugunsten von den einzelnen Häusern zugeordneten Privatgärten, welche durch Kleinbauten abgeschirmt waren. Durch die neuen Gebäudeeinheiten reduziert sich die Baumasse im Norden zugunsten der Südzeile, für welche ein viertes Vollgeschoss und ein treppenhausweise unterbrochenes Attikagegeschoss vorgesehen waren. Die Revision des Arealüberbauungsplans wurde 1996 vom Stadtrat und 1997 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. 228 vom 08.04.1993 mit Sonderbauvorschriften*
- *Regierungsratsbeschluss 116 vom 24.01.1994*
- *Stadtratsbeschluss Nr. 735 vom 23.12.1996 (Revision)*
- *DBU Entscheid Nr. 45 vom 16.04.1997 (Revision)*
- *Baulinienaufhebung*
- *Plan «Überbauung» 1:500*
- *Plan «Höhenentwicklung + Hauptmasse + Neue Baulinien» 1:500*
- *Planungsbericht inklusive 9 weitere Pläne in verschiedenen Massstäben*

2.4 Umsetzungsstand

Der Arealüberbauungsplan wurde 1999 teilweise umgesetzt. Weder das ursprünglich geplante dreiteilige Haus G im Süden des Areals noch die Häuser N bis V der Revision wurden gebaut. Der Grund dafür ist aus den vorhandenen Unterlagen nicht ersichtlich.

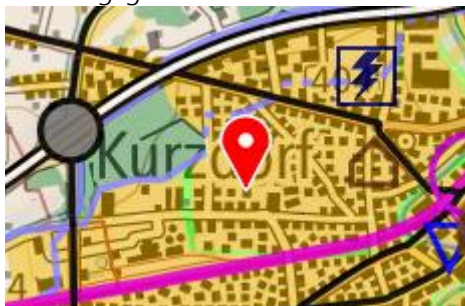
2.5 Bestehende Konflikte

An der Stelle der Häuser N bis V (von der Revision) wurde 2011 ein nicht mit dem Arealüberbauungsplan konformer Bau bewilligt und realisiert.

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:

- *Oberwiesenstrasse 70*: aktuelle Einstufung «bemerkenswert». Dieses Gebäude wird in den beiden Versionen des Arealüberbauungsplans nicht erwähnt.

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 Revision des Arealüberbauungsplans enthält keine Gebäudelänge-Überschreitung. Die 2011 errichtete, nicht plankonforme Baute im Süden überschreitet die erlaubte Gebäudelänge um 49.0 m.
- 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 Projekts ausgerichtet, welches 1999 teilweise umgesetzt wurde. Die Sonderbauvorschriften des Ursprungsplans sind eher allgemein gehalten und treffen mehrheitlich auf das revidierte Projekt nicht mehr zu. Anordnung und Gestaltung von Bauten und Umgebung werden 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 im revidierten Arealüberbauungsplan entlang der Oberwiesenstrasse vorgesehenen Häuser N bis V wurden nicht realisiert, stattdessen 2011 ein deutlich davon abweichender Bau, ohne dass der Arealüberbauungsplan revidiert wurde.

Der Inhalt des Arealüberbauungsplans steht nicht im öffentlichen Interesse. Eine Anpassung an das PBG 2013 scheint vor diesem Hintergrund nicht sinnvoll. Dieser soll entsprechend aufgehoben werden.

5 Verfahren

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.