

Planungsbericht

Gestaltungsplan «Bach-/Kesselstrasse» DBU 67, 2009 Aufhebung



09.04.2024

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 | Gestaltungsplan | 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>Nutzungsplanung</i> | 8 |
| 4 | Aufhebung des Gestaltungsplans | 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 Gestaltungsplans 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 Gestaltungsplans 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 Gestaltungsplan

2.1 Übersicht

Bach-/Kesselstrasse Gestaltungsplan

SNP Frauenfeld Nr.
90

Beschluss
DBU 67

Inkraftsetzung
2009

Oereb
4335

Umsetzungsstand
Vollständig

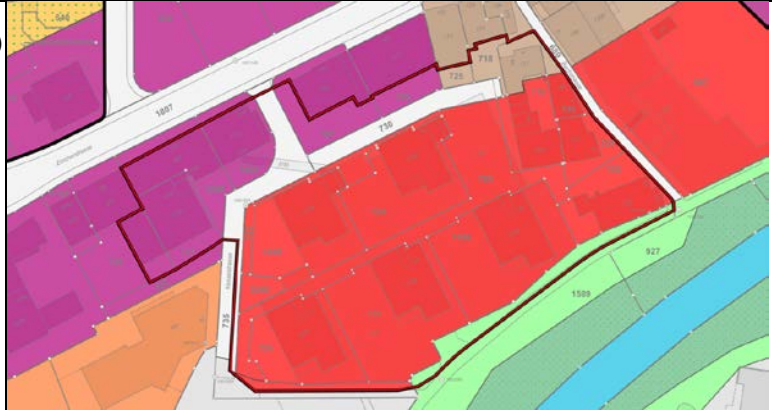
Zone gemäss aktuellem Zonenplan
W4, KS3, KA, FZ, Os (überlagernd)

Parzellen
21 Stück*

Fläche
5700 m²

Anzahl Grund- oder Stockwerkeigentümer
142 Private, 4 Firmen

Anzahl Anstösser (ohne Strassen)
4 Private, 3 Firmen, 1 Kirche, 1 Kt
Thurgau



Zweck

Neubau basierend auf einem konkreten Projekt, Durchlässigkeit des Aussenraumes zwischen der Zürcherstrasse und dem Murgraum

Sonderbauvorschriften

Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe, Gebäudeabstand, Gewässerabstand

Konflikte

Messweisen gem. PBG 1995

AZ, Gebäudehöhe, Gewässerabstand

Überschreitung Gebäudelänge gegenüber BauR 2018
Nein

Überschreitung Fassadenhöhe gegenüber BauR 2018
Nein

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

Reduzierte Strassen- oder Gebäudeabstände, Grenzabstände gegenüber BauR 2018
Gebäude- und Gewässerabstand

Gestaltungsvorschriften

Verschiedene Gestaltungsgrundsätze je nach Baufeld, Aussenraumgestaltung

Öffentliches Interesse

Nein

* Parzellen 718, 719, 720, 721, 722, 724, 725, 726, 727, 729, 730, 731, 733, 734, 735, 737, 1046, 1186, 1903, 2046, 2080

2.2 Vorgeschichte und Absichten des Arealüberbauungsplans

Im Jahr 2002 wurde ein Gestaltungsplan mit dem Namen «Bach-/Kesselstrasse» genehmigt. Er trat jedoch aufgrund Rechtsmittelverfahren nie in Rechtskraft. Wegen anschliessenden Handänderungen der Liegenschaften wurde dieser Gestaltungsplan von einem neuen Baukonsortium teilweise überarbeitet, jedoch immer noch basierend auf dem Resultat des Studienauftrags aus dem Jahre 1998. Die Überarbeitete Version – gleichnamig und über das gleiche Gebiet – wurde 2008 vom Stadtrat und 2009 vom DBU genehmigt. Der Gestaltungsplan teilte das Planungsgebiet neben Erschliessung und Umgebung in 8 Baufelder A bis H ein sowie ein optionales Baufeld I, welches ebenfalls umgesetzt wurde.

Der Gestaltungsplan bezweckte gemäss Sonderbauvorschriften:

- die Herstellung der planungsrechtlichen Baureife für die im bezeichneten Perimeter liegenden Grundstücke und ihre Zufahrt.
- Förderung von zentrumsnahem Wohnen.
- Die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung mit erhöhter Dichte auf der Basis eines städtebaulich einheitlichen Bebauungskonzeptes
- Eine Durchlässigkeit des Aussenraumes zwischen rückwärtiger Bebauung an Zürcherstrasse und vorgelagertem Murgraum.

Der Gestaltungsplan regelt Folgendes:

- *Gestaltung der Bauten und der Umgebung sowie Nutzungsart der verschiedenen Baufelder*
- *Kleinbauten*
- *Aussenraumgestaltung*
- *Erschliessung und Parkierung*
- *Energie*
- *Aufhebung verschiedener Baulinien aus dem Jahre 1932/1933*

2.3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- *Stadtratsbeschluss Nr. 552 vom 28.10.2008*
- *DBU Entscheid Nr. 67 vom 09.09.2009*
- *Situationsplan 1:500*
- *Sonderbauvorschriften*
- *Beilage «Perspektiven südwest und ost»*
- *Planungsbericht*
- *Umgebungsplan 1:500*
- *Schemagrundrisse und Schnitte 1:500*
- *Modell 1:500*

2.4 Umsetzungsstand

Der Gestaltungsplan wurde 2014 vollständig umgesetzt.

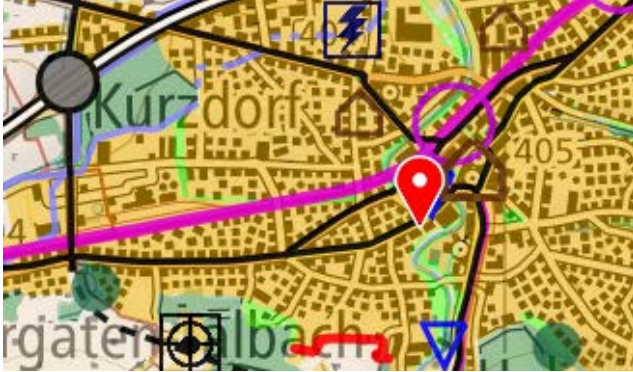
2.5 Bestehende Konflikte

Derzeit bestehen keine Konflikte im Perimeter des Gestaltungsplans.

3 Planungsrecht

3.1 Kantonale Richtplanung

Gemäss aktueller kantonaler Richtplanung gehört der Perimeter des Gestaltungsplans dem Siedlungsgebiet an.



Kantonaler Richtplan Stand Mai 2022

3.2 Kommunale Richtplanung

Im Richtplan Siedlung gehört der Perimeter des Gestaltungsplans hauptsächlich dem Wohngebiet mit geringer und hoher Dichte. Ein Teil des Perimeters gehört zum Zentrumsgbiet. Weiteres dazu ist im Richtplantext nicht vermerkt.

Im Richtplan Natur und Landschaft (1999) ist das Gebiet mit der Nummer 37 gekennzeichnet. Dazu steht im Richtplantext:

«Sicherung der durchlässigen Siedlungsstruktur als typisches, die Altstadt umfassendes Element, im Rahmen von Sondernutzungsplanungen und Baugesuchen. Soweit erforderlich aufzeigen konkreter Gestaltungsmöglichkeiten». Offenbar wurde dieser Richtplan berücksichtigt.

In den weiteren Richtplänen befinden sich keine relevanten Festlegungen.

3.3 Hinweisinventar Bauten

Folgende Gebäude sind im Hinweisinventar Bauten eingetragen und bestehend:

- Zürcherstrasse 108: Einstufung «bemerkenswert».
- Zürcherstrasse 116: Einstufung «wertvoll». Schutz rechtskräftig durch Einzelverfügung der Gemeinde vom 23.09.2013.
- Bachstrasse 4, 6, 8, 10/12: Einstufung jeweils «bemerkenswert».

Folgenden Gebäude sind im Hinweisinventar Bauten eingetragen und wurden gemäss Festlegung im Gestaltungsplan abgebrochen und durch Neubauten ersetzt:

- Kesselstrasse 3, 4b, 4d, 4d+ sowie Zürcherstrasse 110a, 112, 114: Einstufung jeweils «bemerkenswert».
- Kesselstrasse 3+, 4a, 4a+: Einstufung jeweils «aufgenommen».

3.4 Nutzungsplanung

Im Zonenplan ist der Perimeter des Gestaltungsplans hauptsächlich der Wohnzone 4 zugeordnet. Ein Teil gehört der Kernzone Stadt 3 und ein sehr kleiner Teil der Kernzone Altstadt und der Freihaltezone. Überlagernd ist das ganze Gebiet der Ortsbildschutzzzone 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 |
|------|-----|-------------|-----------|-----------|-----------|---------------------------|-------------------|----------------------------|
| W4 | 1.3 | FD/PD | 16.5 | - | - | 3 | 60 | 6.0 / 9.0 |
| KS3 | - | FD/PD SD | 14.5 - | - 12.0 | - 16.5 | - | - | 3.0 / 3.0 |
| KA | - | - | - | - | - | - | - | 3.0 / 3.0 |

4 Aufhebung des Gestaltungsplans

4.1 Auswirkungen der Aufhebung

Nach Aufhebung des Gestaltungsplans gilt für dessen Perimeter die Regelbauweise. Zudem gibt es folgende Auswirkungen:

- Für die Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.
- Die Gestaltungsgrundsätze gemäss Sonderbauvorschriften für die Baufelder fallen weg.
- Die Vorschriften für die Aussenraumgestaltung fallen weg.
- Es gibt reduzierte Gebäude- und Gewässerabstände.

4.2 Interessensabwägung und Beurteilung

Der Gestaltungsplan hatte den Zweck, ein konkretes Neubauprojekt umzusetzen. Dieses wurde 2014 vollständig umgesetzt. Die Umsetzung erfolgte allerdings mit verschiedenen Abweichungen zum Gestaltungsplan, ohne dass dieser angepasst wurde:

- Kesselstrasse: Breiterer östlicher Strassenteil (ca. 5.00 m statt 3.50 m)
- Fussweg zur Bachstrasse: Südliche Verbindung zw. Bachstrasse 8 und 10 nicht umgesetzt.
- Industriekanal: Keine Offenlegung.
- Umgebung: Diverse Abweichungen, u.a. nicht realisierte Kinderspielplätze.

Die gemäss Gestaltungsplan für den Neubau-Teil gültige Ausnutzungsziffer wurde anhand der Umrechnungstabelle des Anhangs 1 PBV grob in eine Geschossflächenziffer (GFZ) umgerechnet. Diese grobe Überprüfung zeigt, dass der Gestaltungsplan gegenüber der aktuell gültigen Rahmennutzungsplanung keine Erhöhung der baulichen Dichte zulässt. Die so abgeschätzte GFZ von 1.20 liegt unter der in der Zone W4 zulässigen GFZ von 1.30. Ein neuer Gestaltungsplan an diesem Ort würde bei entsprechender Qualität des Projekts wohl eine deutlich höhere Dichte zulassen.

Der Inhalt steht ansonsten nicht im öffentlichen Interesse. Der Gestaltungsplan kann vor diesem Hintergrund somit aufgehoben werden.

5 Verfahren

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.