

## Planungsbericht

### **Arealüberbauungsplan «Im Moos 2» RRB-1281, 1981; RRB-351 1989 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	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>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 Sondernutzungsplans 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 Sondernutzungsplans 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 vom 22.08.2018 (Stand 01.01.2019)

## 2 Arealüberbauungsplan

### 2.1 Übersicht

#### Im Moos 2 Arealüberbauungsplan

SNP Frauenfeld Nr. 30      Beschluss RRB 1281, RRB 351      Inkraftsetzung 1981, 1989      Oereb 4352, 4353      Umsetzungsstand **Vollständig**

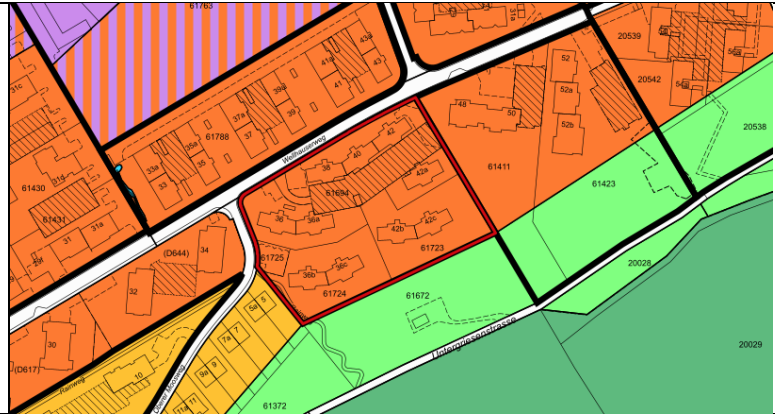
Zone gemäss aktuellem Zonenplan  
W3

Parzellen  
61344, 61671, 61694, 61722,  
61723, 61724, 61725

Fläche  
11'400 m<sup>2</sup>

Anzahl Grund- oder Stockwerkeigentümer  
14 Private

Anzahl Anstösser (ohne Strassen)  
36 Private



Zweck

Umsetzung Neubau basierend auf konkretem Bauprojekt

Sonderbauvorschriften

Grenz- und Gebäudeabstände, Umgebungsgestaltung inkl. Baumallee, Abstellplätze für Zweiräder, Fusswegnetz

Konflikte

Messweisen gem. PBG 1995

**AZ, Gebäudehöhe**

Überschreitung Gebäudelänge gegenüber BauR 2018  
**70.00 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  
**Grenzabstand zur Parzelle 61724 unterschritten**

Gestaltungsvorschriften

Umgebungsgestaltung

Öffentliches Interesse

Öffentliches Durchgangsrecht, welches im Grundbuch eingetragen ist

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

Das Baukonsortium «Moos» wünschte zwischen dem Wellauserweg und der Untergriesenstrasse eine Wohnüberbauung zu realisieren. Dazu wurde ein Arealüberbauungsplan erstellt, der 1981 vom Stadtrat und vom Regierungsrat genehmigt wurde. Die Bauten wurden nach diesem Plan vollständig umgesetzt.

Mit der Revision der Rahmennutzungsplanung 1986 hat die Stadt Frauenfeld den Perimeter des Arealüberbauungsplans von einer W2-Zone in eine W3-Zone aufgezont. Gleichzeitig wurde auch die Grenze zwischen Wohn- und Freihaltezone verschoben. Darum reichte das Baukonsortium eine Revision des Plans, wodurch 7 zusätzlichen Wohnungen ermöglicht wurden. 1988 wurde die Revision durch den Stadtrat und 1989 durch den Regierungsrat genehmigt.

Der Arealüberbauungsplan regelt Folgendes:

- *Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten*
- *Grenz- und Gebäudeabstände*
- *Erschliessung und Parkierung*
- *Umgebungsgestaltung inkl. Fusswegnetz und Baumallee*
- *Schutzräume*

## **2.3 Bestandteile**

Der Arealüberbauungsplan besteht aus:

- *Stadtratsbeschluss Nr. 51 vom 11.02.1981*
- *Regierungsratsbeschluss Nr. 1281 vom 14.07.1981*
- *Stadtratsbeschluss Nr. 897 vom 14.12.1988*
- *Regierungsratsbeschluss Nr. 351 vom 07.03.1989*
- *9 Pläne im Massstab 1:100 und 1:500*

## **2.4 Umsetzungsstand**

Der Arealüberbauungsplan wurde 1984 vollständig umgesetzt.

## **2.5 Bestehende Konflikte**

Zurzeit bestehen 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 geringer 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 finden sich keine inventarisierten Bauten.

#### 3.4 Nutzungsplanung

Im Zonenplan ist der Perimeter des Sondernutzungsplans der Wohnzone 3 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 den Perimeter die Regelbauweise. Zudem gibt es folgende Auswirkungen:

- Für die Bauten gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.
- Die Gestaltungsvorschriften der Umgebung entfallen.
- Die Gebäudelänge wird um ca. maximal 25.00 m überschritten.
- Es gibt einen reduzierten Grenzabstand zur Parzelle 61724.

### **4.2 Interessensabwägung und Beurteilung**

Der Arealüberbauungsplan hatte den Zweck, ein konkretes Neubauprojekt umzusetzen. Dieses wurde 1984 vollständig umgesetzt. Die mit der Revision beabsichtigte Aufstockung wurde ca. 1990 vollständig umgesetzt.

Die Sonderbauvorschriften sind allgemein gehalten. 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 all-fälligen 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 Gestaltungsplan gültige Ausnützungsziffer wurde anhand der Umrechnungstabelle des Anhangs 1 PBV grob in eine Geschossflächenziffer (GFZ) umgerechnet. Diese grobe Überprüfung zeigt, dass die im Arealüberbauungsplan vorgesehene bauliche Dichte exakt derjenigen der Regelbauweise entspricht (Zone W3, GFZ von 1.0). Ein neuer Gestaltungsplan an diesem Ort würde bei entsprechender Qualität des Projekts wohl eine deutlich höhere Dichte zulassen.

Im öffentlichen Interesse ist allein das Durchgangsrecht. Dies ist jedoch grundbuchrechtlich gesichert. Der Arealüberbauungsplan kann vor diesem Hintergrund somit aufgehoben werden.

## **5 Verfahren**

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.