

Planungsbericht

Arealüberbauungsplan «Thundorferstrasse-Dohlenweg-Obstgartenstrasse» RRB-1809, 1983 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

Thundorferstrasse-Dohlenweg-Obstgartenstrasse Arealüberbauungsplan

SNP Frauenfeld Nr.
35

Beschluss
RRB 1809

Inkraftsetzung
1983

Oereb
4359

Umsetzungsstand
Vollständig

Zone gemäss aktuellem Zonenplan
W2b

Parzellen
41079, 41080

Fläche
5'500 m²

Anzahl Grund- oder Stockwerkeigentümer
32 Private, 5 Firmen

Anzahl Anstösser (ohne Strassen)
4 Private



Zweck

Umsetzung Neubau basierend auf konkretem Bauprojekt

Sonderbauvorschriften

Erschliessung, Lage und Gestaltung der Gebäude, Grenz- und Gebäudeabstände, Parkplatz und Tiefgarage, Grünflächen, Fussgängerwege, Kleinbauten innerhalb des Baulinienabstandes, Schutzräume

Konflikte

Messweisen gem. PBG 1995

AZ, Gebäudehöhe

Überschreitung Gebäudelänge gegenüber BauR 2018

40.00 m > W2b (35.00 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

Nein

Gestaltungsvorschriften

Nein

Öffentliches Interesse

Nein

2.2 Vorgeschichte und Absichten des Arealüberbauungsplans

Die Firma Ed. Vetter AG und ein privater Bauherr wünschten zwischen der Thundorferstrasse, dem Dohlenweg und der Obstgartenstrasse eine Arealüberbauung bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Der Arealüberbauungsplan wurde 1983 vom Stadtrat und vom Regierungsrat genehmigt.

Der Arealüberbauungsplan regelt Folgendes:

- *Lage, Grösse, Gestaltung und Nutzung der Bauten*
- *Grenz- und Gebäudeabstände*
- *Erschliessung und Parkierung*
- *Umgebungsgestaltung*
- *Schutzräume*

2.3 Bestandteile

Der Arealüberbauungsplan besteht aus:

- *Stadtratsbeschluss Nr. 517 vom 17.08.1983*
- *Regierungsratsbeschluss Nr. 1709 vom 25.10.1983*
- *27 verschiedene Pläne in den Massstäben 1:500, 1:200 und 1:100*

2.4 Umsetzungsstand

Der Arealüberbauungsplan wurde 1987 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 Siedlungsgebiet 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 befinden sich keine inventarisierten Bauten.

3.4 Nutzungsplanung

Im Zonenplan ist der Perimeter des Arealüberbauungsplans der Wohnzone 2b (W2b) 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
W2b	0.7	FD/PD SD	10.5 -	- 8.0	- 12.5	-	35	4.0 / 6.0

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 von Bauten und Umgebung aus den Planunterlagen entfallen.
- Die Gebäudelänge wird maximal um ca. 5 m überschritten.

4.2 Interessensabwägung und Beurteilung

Der Inhalt des Arealüberbauungsplans ist auf die Umsetzung eines konkreten, in den Unterlagen detailliert beschriebenen Projekts ausgerichtet, welches 1988 vollständig umgesetzt wurde. Die Sonderbauvorschriften sind allgemein gehalten und wiederholen grösstenteils das damals gültige Baureglement vom 17.05.1967. 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.

Der Arealüberbauungsplan sieht zudem gegenüber der aktuell gültigen Rahmennutzungsplanung keine Erhöhung der baulichen Dichte vor, v.a. unter Berücksichtigung der in der Zone W2b gemäss Art. 32 des aktuell gültigen Baureglements möglichen verdichteten Bauweise (Bonus von +0.1 GFZ). Ein neues Projekt nach Regelbauweise oder ein neuer Gestaltungsplan würden an diesem Ort 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.