

Planungsbericht

Arealüberbauungsplan «Friedau» RRB-885, 1988 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

Friedau Arealüberbauungsplan

SNP Frauenfeld Nr.
43

Beschluss
RRB 885

Inkraftsetzung
1988

Oereb
4366

Umsetzungsstand
Vollständig

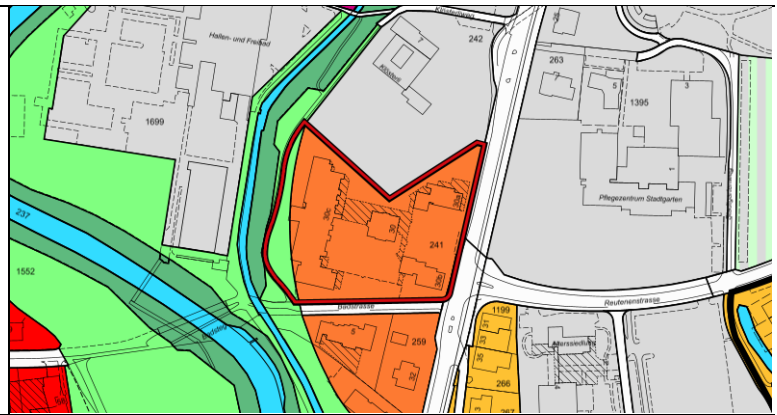
Zone gemäss aktuellem Zonenplan
W3, FZ, Os (überlagernd)

Parzellen
241

Fläche
9'100 m²

Anzahl Grund- oder Stockwerkeigentümer
11 Private, 5 Firmen, 1 Kirche, 1
Kt Thurgau

Anzahl Anstösser (ohne Strassen)
1 Kirche, 1 Firma



Zweck

Umsetzung Neubau basierend auf Bauprojekt

Sonderbauvorschriften

Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Gebäudeabstände

Konflikte

Messweisen gem. PBG 1995

AZ, Gebäudehöhe

Überschreitung Gebäudelänge gegenüber BauR 2018
73.00 m > W3 (45.00 m)

Überschreitung Fassadenhöhe gegenüber BauR 2018

Nein

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

AZ 0.72 (ohne Villa) => GFZ 1.09 > W3 (1.00)

Reduzierte Strassen- oder Gebäudeabstände, Grenzabstände gegenüber BauR 2018

Nein

Gestaltungsvorschriften

Dachaufbauten, Dachvorsprünge, Balkonkonstruktionen, Sockelausbildung, Terrain- und Aus-
senraumgestaltung

Öffentliches Interesse

Nein

2.2 Vorgeschichte und Absichten des Arealüberbauungsplans

Die Thurgauer Kantonalbank wünschte auf dem Areal Friedau eine Arealüberbauung mit 72 Wohnungen im Rahmen einer «Seniorenresidenz» zu realisieren. Der Arealüberbauungsplan wurde 1987 vom Stadtrat und 1988 vom Regierungsrat genehmigt.

Der Arealüberbauungsplan regelt Folgendes:

- *Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten*
- *Erschliessung und Parkierung*
- *Grenz- und Gebäudeabstände*
- *Grünfläche, Ruhe- und Spielplätze*

2.3 Bestandteile

Der Arealüberbauungsplan besteht aus:

- *Stadtratsbeschluss Nr. 951 vom 02.12.1987*
- *Regierungsratsbeschluss Nr. 885 vom 21.06.1988*
- *6 Pläne in verschiedenen Massstäben*

2.4 Umsetzungsstand

Der Arealüberbauungsplan wurde 1991 vollständig umgesetzt.

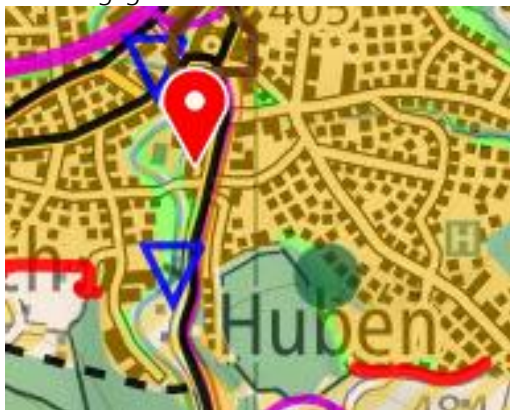
2.5 Bestehende Konflikte

Das Gebäude 1006 («Block C» des Arealüberbauungsplans) befinden sich teilweise in der Freihaltezone. Es ist zu vermuten – aber aufgrund des nur in Papierform vorliegenden Zonenplans von 1986 schwierig zu prüfen –, dass dies bereits bei der Genehmigung des Arealüberbauungsplans der Fall war.

3 Planungsrecht

3.1 Kantonale Richtplanung

Gemäss aktueller kantonaler Richtplanung gehört der Perimeter des Arealüberbauungsplans dem Siedlungsgebiet an. Im Westen ist die Freihaltezone gekennzeichnet.



Kantonaler Richtplan Stand Mai 2022

3.2 Kommunale Richtplanung

Im Richtplan Siedlung gehört der Perimeter des Arealüberbauungsplans dem Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen und im Westen der Freihaltezone. Ebenfalls ist die Villa Friedau als geschütztes Gebäude gekennzeichnet. 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:

- St. Gallerstrasse 30, Villa Friedau: aktuelle Einstufung «besonders wertvoll». Schutz rechtskräftig durch Verfügung der Gemeinde vom 26.10.1999 bzw. durch den Bund vom 01.02.2012.

3.4 Nutzungsplanung

Im Zonenplan ist der Perimeter des Arealüberbauungsplans der Wohnzone 3 (W3), der Freihaltezone (FZ) und überlagernd 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
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 mit den Plänen des Arealüberbauungsplans festgelegten Gestaltungsvorschriften entfallen.
- Die Gebäudelänge wird im Bereich des Blocks C um ca. 28 m überschritten.
- Die GFZ (exklusive Villa), 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 1991 vollständig umgesetzt wurde. Die Sonderbauvorschriften sind knapp und allgemein gehalten, haben aber teilweise den Charakter von Auflagen einer Baubewilligung (u.a. Art. 13 Wärme-/Schallschutz oder Art. 14 Waschküche/Trocknung). Eine zweifellose Qualität kann der Umgebungsgestaltung zugeschrieben werden, welche Erhalt und Ergänzung v.a. der damals bestehenden Bäume zum Ziel hatte. Durch den rechtskräftigen Schutz der Villa Friedau sowie Umgebung und Einzelbäumen ist diese Qualität langfristig gesichert.

Anordnung und Gestaltung von Bauten und Umgebung werden ansonsten 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.

Eine Anpassung des Arealüberbauungsplans an das PBG 2013 scheint vor diesem Hintergrund nicht sinnvoll. Dieser soll entsprechend aufgehoben werden.

5 Verfahren

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.