

## Planungsbericht

### **Arealüberbauungsplan «Breiti» RRB-2238, 1982 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>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

#### Breiti Arealüberbauungsplan

SNP Frauenfeld Nr.  
33

Beschluss  
RRB 2238

Inkraftsetzung  
1982

Oereb  
4357

Umsetzungsstand  
Teilweise

Zone gemäss aktuellem Zonenplan  
W2b

Parzellen  
17 Stück\*

Fläche  
8000 m<sup>2</sup>

Anzahl Grund- oder Stockwerkeigentümer  
74 Private, 3 Firmen

Anzahl Anstösser (ohne Strassen)  
0



Zweck

Umsetzung Neubau basierend auf konkretem Bauprojekt

Sonderbauvorschriften

Dachformen

#### Konflikte

Messweisen gem. PBG 1995

AZ

Überschreitung Gebäudelänge gegenüber BauR 2018

Nein

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

Reduzierter Strassen- bzw. Gebäudeabstand, Näherbaurecht ist im Grundbuch eingetragen.

Gestaltungsvorschriften

Dachformen

Öffentliches Interesse

Nein

\* Parzellen 40090, 40791, 40595, 40596, 40597, 40598, 40599, 40600, 40601, 40602, 40603, 40604, 40605, 40606, 40607, 40608, 41167

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

Die Firmen E. Herzog AG, Freyenmuth AG und ein privater Bauherr wünschten zwischen der Thundorfer-, der Tal-, der Obstgartenstrasse und dem Dohlenweg eine Arealüberbauung zu realisieren. In einer ersten Etappe sollten die Bauten im Süden und in einer zweiten Etappe die Bauten im Norden des Perimeters erstellt werden. Der Arealüberbauungsplan wurde 1982 vom Stadtrat und vom Regierungsrat genehmigt.

Der Arealüberbauungsplan regelt Folgendes:

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

## **2.3 Bestandteile**

Der Arealüberbauungsplan besteht aus:

- *Stadtratsbeschluss Nr. 758 vom 06.10.1982*
- *Regierungsratsbeschluss Nr. 2238 vom 21.12.1982*
- *7 Pläne in den Massstäben 1:200 und 1:500*

## **2.4 Umsetzungsstand**

Die erste Etappe des Arealüberbauungsplans wurde 1985 umgesetzt. Die zweite Etappe im Norden wurde nicht umgesetzt. Der Grund dafür kann aus den vorhandenen Unterlagen nicht ermittelt werden.

## **2.5 Bestehende Konflikte**

Im Norden des Perimeters wurde anstelle der zweiten Etappe im Jahr 2005 eine Überbauung fertiggestellt, die sich offensichtlich nicht am Arealüberbauungsplan orientiert. Der Plan wurde damals weder angepasst noch aufgehoben.

## 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

Im Perimeter des Gestaltungsplans finden sich keine inventarisierten Bauten.

### 3.4 Nutzungsplanung

Im Zonenplan ist der Perimeter des Arealüberbauungsplans der Wohnzone 2b 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 Dachgestaltungsvorschriften fallen weg.
- Es gibt einen reduzierten Strassen- bzw. Gebäudeabstand, das Näherbaurecht ist im Grundbuch eingetragen.

### **4.2 Interessensabwägung und Beurteilung**

Der Arealüberbauungsplan hatte den Zweck, ein konkretes Neubauprojekt umzusetzen. Die Umsetzung folgte in einer ersten Etappe 1985 nach den Vorgaben des Arealüberbauungsplans, in einer zweiten Etappe 2005 deutlich davon abweichend.

Die Sonderbauvorschriften sind allgemein gehalten. Anordnung und Gestaltung von Bauten und Umgebung werden allein durch die konkreten Projektpläne festgeschrieben. Gegenüber der Regelbauweise ist keine erhöhte Dichte vorgesehen. 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 Gestaltungsplans, welche einem Erlass eines neuen Gestaltungsplans gleichkommen würde.

Der Inhalt des Arealüberbauungsplans steht nicht im öffentlichen Interesse. Er kann vor diesem Hintergrund somit aufgehoben werden.

## **5 Verfahren**

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.