

Planungsbericht

Gestaltungsplan «Sonnenhof Gasse» DBU 35, 2001 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>	7
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

Sonnenhof Gasse Gestaltungsplan

SNP Frauenfeld Nr.
72

Beschluss
DBU 35

Inkraftsetzung
2001

Oereb
4313

Umsetzungsstand
Vollständig

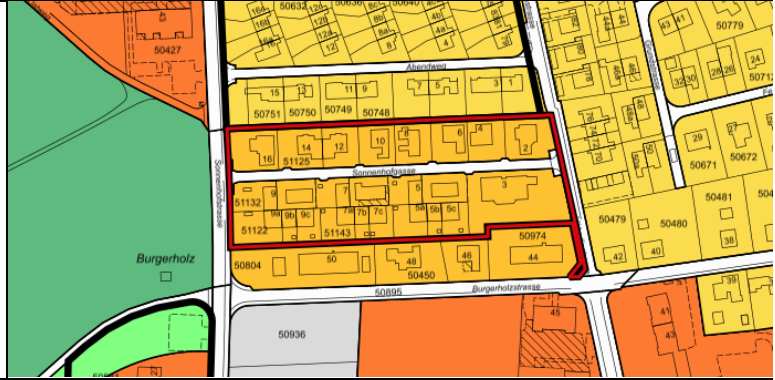
Zone gemäss aktuellem Zonenplan
W2b

Parzellen
26 Stück*

Fläche
10'000 m²

Anzahl Grund- oder Stockwerkeigentümer
45 Private oder Institutionen

Anzahl Anstösser (ohne Strassen)
20 Private



Zweck

Erschliessung und Regelung der Überbauung einer Baureserve

Sonderbauvorschriften

Baubereiche, Masse und Abstände, Ausnützung, Umgebungsgestaltung und Bepflanzung, Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Konflikte

Messweisen gem. PBG 1995

AZ, Gebäudehöhe, Mantelbaulinie

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

Diverse Grenzabstandsunterschreitungen, sind jedoch im Grundbuch eingetragen. Es gibt auch Gebäudeabstandsunterschreitungen, wobei der Abstand weniger als 6 m beträgt. Auf der Parzelle 51119 wird der gesetzliche Waldabstand um rund 4.40 m unterschritten.

Gestaltungsvorschriften

Umgebungsgestaltung inklusive Bepflanzung

Öffentliches Interesse

Nein

* Parzellen 51119, 21120, 51121, 51122, 51123, 51124, 51125, 51126, 51127, 51131, 51132, 51133, 51134, 51135, 51136, 51137, 51138, 51139, 51140, 51141, 51142, 51143, 51144, 51145, 50506, 50453

2.2 Vorgeschichte und Absichten des Arealüberbauungsplans

Zwischen der Sonnenhof- und Häberlinstrasse wollte die Ed. Vetter AG das Land von einer Reservbauzone in eine definitive Bauzone umwandeln. Danach sollte darauf eine Überbauung realisiert werden. Der Gestaltungsplan «Sonnenhof Gasse» bezweckte entsprechend zur Hauptsache die Erschliessung mit einer verkehrsberuhigten Quartierstrasse sowie den harmonischen Übergang zur nördlich angrenzenden Siedlung Lachenacker. Er wurde 2001 vom Stadtrat und vom DBU genehmigt.

Der Gestaltungsplan regelt Folgendes:

- *Baubereiche*
- *Masse und Abstände*
- *Ausnützung*
- *Umgebungsgestaltung und Bepflanzung*
- *Erschliessung*
- *Ver- und Entsorgung*

2.3 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- *Stadtratsbeschluss Nr. 83 vom 30.01.2001 mit Sonderbauvorschriften*
- *DBU Entscheid Nr. 35 vom 31.05.2001*
- *Erschliessung und Überbauungsplan 1:500*
- *Planungsbericht*

2.4 Umsetzungsstand

Der Gestaltungsplan wurde 2005 vollständig umgesetzt.

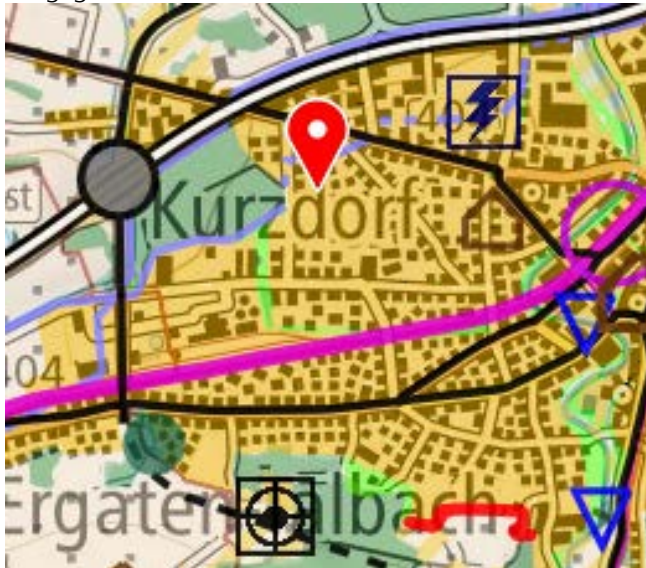
2.5 Bestehende Konflikte

Es 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 Kommunale Richtplanung

Im Richtplan Siedlung gehört der Perimeter des Gestaltungsplans dem Wohngebiet mit geringer Dichte. Weiteres dazu ist im Richtplantext nicht vermerkt.

In den weiteren Richtplänen befinden sich keine relevanten Festlegungen.

3.2 Hinweisinventar Bauten

Im Perimeter des Gestaltungsplans finden sich keine inventarisierten Bauten.

3.3 Nutzungsplanung

Im Zonenplan ist der Perimeter des Gestaltungsplans 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 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 Umgebungsgestaltungsvorschriften nach Art. 6 SBV entfallen.
- Es gibt diverse Grenzabstandsunterschreitungen, die sind jedoch im Grundbuch eingetragen. Es gibt auch Gebäudeabstandsunterschreitungen, wobei der Abstand weniger als 6 m beträgt. Auf der Parzelle 51119 wird der gesetzliche Waldabstand um rund 4.40 m unterschritten.

4.2 Interessensabwägung und Beurteilung

Der Gestaltungsplan hatte den Zweck, die Reservebauzone in eine definitive Bauzone umzuwandeln und darauf eine Überbauung zu realisieren. Die letzten Bauten wurden 2005 realisiert, womit der Hauptzweck der Planung erfüllt war. Da die Sonderbauvorschriften auf Erschliessung, Baufelder und Abstandsregelungen fokussiert waren und Gestaltungsvorschriften wie z.B. Pflichtbaulinien oder Vorgaben für die Materialisierung der Bauten fehlten, entstand eine recht heterogene Überbauung mit u.a. unterschiedlichen Strassenabständen, Gebäudeausrichtungen und Dachformen. Die Erscheinung zur Quartierstrasse ist heute von Parkieranlagen sowie der Abschirmung dienenden Hecken bestimmt. Dies durch eine Anpassung des Gestaltungsplans zu korrigieren scheint aufgrund des geringen Alters der Bauten nicht realistisch. Der Gestaltungsplan kann vor diesem Hintergrund somit aufgehoben werden.

5 Verfahren

Wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt.