

Frauenfeld, 4. Februar 2008

Entscheid Nr. 4

0233/2007/DBU/ARP

Politische Gemeinde Frauenfeld

Gestaltungsplan „Bsetzi“

Teiländerung Baulinienpläne Thundorferstrasse und „Breite“-Huben

1. Mit Schreiben vom 6. November 2007 ersuchte das Hochbauamt der Stadt Frauenfeld um Genehmigung des Gestaltungsplanes „Bsetzi“ sowie um die Genehmigung der Teiländerung der Baulinienpläne Thundorferstrasse (DBU-Entscheid Nr. 1208 vom 13. Februar 1980) und „Breite“-Huben (DBU-Entscheid Nr. 1036 vom 8. Juni 1982). Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.
2. Das in den **Gestaltungsplan „Bsetzi“** einbezogene Gebiet wird im Norden durch die Thundorferstrasse, im Süden durch den Schlössli- und Buckweg sowie im Westen durch die Talstrasse und im Osten durch den Höhenweg begrenzt. Zwei eingedolte Gewässer - der Reutenbach und die Drainage von der Lachenstrasse - queren den Gestaltungsplanperimeter.

Der Gestaltungsplan „Bsetzi“ setzt sich aus dem Plan im Massstab 1:500 und den Sonderbauvorschriften (SBV) zusammen. Die Teiländerung der Baulinienpläne Thundorferstrasse und „Breite“-Huben ist im Plan „Aufhebung bestehende Baulinien“ dokumentiert. Das Genehmigungsdossier enthält den Planungsbericht (inkl. Ergänzungsblatt vom 27. November 2007) gemäss Art. 47 der Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (RPV; SR 700.1). Dieser sowie das Stadtratsprotokoll und die Beilagepläne der Machbarkeitsstudie enthalten die zum Verständnis und zur Prüfung des zur Genehmigung unterbreiteten Gestaltungsplanes „Bsetzi“ sowie für die Genehmigung der Teiländerung oben genannter Baulinienpläne notwendigen Angaben. Gemäss § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) obliegt es dem Departement für Bau und Umwelt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen. Dabei erfolgt eine generelle Prüfung.

Gestaltungsplan „Bsetzi“

Der Gestaltungsplan „Bsetzi“ bezweckt gemäss Art. 3 der SBV die Ermöglichung eines ort- und marktgerechten Bebauungskonzeptes, die Sicherstellung eines hohen Wohnwertes sowie die Erhaltung des Restaurants Obstgarten. Im Weiteren soll der GP eine zweckmässige und rationelle Erschliessung sowie den Lärmschutz sicherstellen. Die vorliegende Zweckbestimmung trägt den spezifischen Anforderungen Rechnung.

Die für die verkehrsmässige Erschliessung benötigte Landfläche wurde weder freihändig noch über eine Baulandumlegung gemäss § 39 PBG gesichert. Laut Rückfrage des Amtes für Raumplanung beim Hochbauamt der Stadt Frauenfeld sei dies auch nicht notwendig, da die zu ergänzende Erschliessung ausschliesslich den beiden Parzellen Nrn. 41532 und 41654 diene. Im Weiteren könne die Erschliessung sowie die Bachverlegung nicht sinnvoll vom Investorenprojekt abgekoppelt werden. So sei mit den Grundeigentümern die private Erstellung (vgl. SBV Art. 4 Abs. 6) vereinbart. Die Vorbereitungen für dieses Gesamtprojekt sind, gemäss Aussagen des Hochbauamtes, bereits im Gange. Als Auftraggeber für das gesamte Erschliessungs- inkl. Bachprojekt werden sich die beiden Grundeigentümer zur „Erschliessungsgemeinschaft Bsetzi Frauenfeld“ zusammenschliessen. Das Organigramm sei mit der Stadt abgesprochen, das Tiefbauamt sei darin mit der Oberbauleitung und das Hochbauamt mit dem Vollzug der GP-Inhalte betraut. Aufgrund dieser Voraussetzungen habe der Stadtrat auf eine Strassenlandsicherung gemäss § 39 PBG verzichtet. Somit wird die gemäss § 35 Abs. 1 PBG geforderte zeitgerechte Erschliessung erfüllt.

Noch nicht erschlossene Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) nur soweit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind vor allem gestalterische Massnahmen (Anordnung der Bauten, Grundrissgestaltung, etc.) zur Sicherstellung der erforderlichen Lärm-massnahmen sinnvoll. Bauliche Massnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) beeinträchtigen oft das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild und sind unerwünscht. Gemäss Angaben des Lärmbelastungskatasters Kantonsstrassen (Kantonales Tiefbauamt, Juni 2002) betragen die Emissionspegel auf der Achse der Thundorferstrasse im betreffenden Abschnitt 75 dB(A) am Tag und 63 dB(A) nachts. Die Planungswerte der im vorliegenden Fall massgeblichen Empfindlichkeitsstufe II (55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht) sind somit ohne Massnahmen überschritten. Der Gestaltungsplan reagiert mit der Stellung der Bauten auf diese Lärmsituation. Die dreigeschossige Zeilenbauten entlang der Thundorferstrasse bieten einen wirksamen Schallschutz für das übrige Gestaltungsplangebiet. Der Schallschutz der Bauten entlang der Thundorferstrasse wird gemäss Planungsbericht Seite 6 durch einen speziellen Wohnungstyp sichergestellt. Korrekterweise hätte diese Vorgabe der Grundrissgestaltung in den Bestimmungen der SBV unter Art. 15 (Schallschutz) als allgemeinverbindliche Handlungsanweisung aufgenommen werden sollen. Da dies unterlassen wurde, wird die Bewilligungsbehörde darauf hingewiesen, die Anordnung der lärmempfindlichen Räume im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen. Nur unter der Annahme, dass keine lärmempfindlichen Räume zur Strassenseite hin orientiert werden, kann der Lärmschutz gemäss Art. 3 SBV als erfüllt betrachtet werden.

Im Planungsbericht wird der Gestaltungsplan „Bsetzi“ ausführlich erläutert, weshalb es an dieser Stelle nur wenigen Erwägungen bedarf. Der GP basiert auf dem Er-

gebnis eines Studienauftrages. Die darauf folgende Überarbeitung führte zu einer Planungsgrundlage für den Gestaltungsplan. Dieses Vorgehen wird vom Kanton begrüsst. Die Erfahrung zeigt, dass mittels fachgerecht durchgeführten Wettbewerbsverfahren gute Grundlagen für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen geschaffen werden. Der Perimeter des Gestaltungsplanes erstreckt sich zwischen der Dorfzone Huben (ehem. Oberhuben) im Südosten und dem ehemaligen Unterhuben, von welchem das Restaurant Obstgarten zeugt. Das mit dem Gestaltungsplan gesicherte Siedlungs- und Landschaftskonzept sieht im Bereich des Restaurants Obstgarten eine Verdichtung der Bebauung, unter Erhalt und Einbezug der bestehenden Baute, vor. Zusammen mit der Öffnung des Reutenbachs soll von der ehemaligen Landschaftssenke ein Teilbereich als Grünraum erhalten bleiben. Die Bebauungen werden somit an den leicht geneigten Hängen konzentriert. Der grosszügige Freiraumbereich ergibt für die Wohnüberbauungen eine hohe Umgebungsqualität. Im Bereich der Dorfzone Huben, welche aufgrund ihrer Geschichte und der Schutzobjekte von besonderer ortsbaulicher Bedeutung ist, wird ebenfalls ein Freiraum ausgeschieden. In der Wohnzone W2 entlang der Thundorferstrasse sind dreigeschossige Zeilenbauten vorgesehen, die den Rücken bilden für ein durchlässiges, schachbrettartiges Muster von zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. In der gegenüberliegenden Zone WE1 folgen zwei Reihen von Einfamilien- bzw. Reihenhausbauten.

Im Gestaltungsplan „Bsetzi“ wird hinsichtlich Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe und Geschoszahl (teilweise), Gebäude- und Grenzabstände (teilweise) von der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen gegenüber Vorschriften der Regelbauweise sind nur bei Erfüllung der in § 19 Abs. 2 PBG aufgeführten Anforderungen möglich. Insbesondere dürfen ausserhalb des Gestaltungspangebietes liegende Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Dazu enthält der Planungsbericht die nötigen Nachweise und Abhandlungen. Daraus kann in Verbindung mit den oben erwähnten Erwägungen gefolgert werden, dass die Anforderungen der §§ 18 und 19 Abs. 2 PBG grundsätzlich erfüllt sind.

Teiländerung Baulinienpläne Thundorferstrasse und „Breite“-Huben

Durch die im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche werden die Baulinien entlang der Thundorfer- und der Talstrasse überflüssig. Sie werden daher teilweise aufgehoben (vgl. Plan „Aufhebung bestehende Baulinien“). Der Teiländerung der Baulinienpläne Thundorferstrasse und „Breite“-Huben kann zugestimmt werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung des Gestaltungsplanes „Bsetzi“, haben die beigezogenen Fachstellen folgende Bemerkungen angebracht. Das Amt für Umwelt begrüsst die vorgesehene Öffnung des heute eingedolten Rütenenbachs und erinnert daran, dass das definitive Wasserbau- sowie Kanalisationsprojekt separat zur Genehmigung eingereicht werden müssen. Das Tiefbauamt weist darauf hin, dass bei der geplanten Zufahrtsstrasse sowie bei der Erstellung der geplanten Längsparkierfelder entlang der Kantonsstrasse die Sichtbermen zu berücksichtigen seien. Die Verkehrsübersicht in die vorbeiführende Kantonsstrasse sei

4/4

dauernd einwandfrei zu gewährleisten. Die gemäss § 41 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) erforderlichen Sichtbermen (2.5 m Beobachtungsabstand x mind. 70 m Sichtdistanz) seien dauernd einzuhalten.

Der Gestaltungsplan „Bsetzi“ und die Teiländerung der Baulinienpläne Thundorferstrasse und „Breite“-Huben entsprechen den Anforderungen von § 33 des Planungs- und Baugesetzes und können genehmigt werden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 17. Juli 2007 erlassene Gestaltungsplan „Bsetzi“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Teiländerung der Baulinienpläne Thundorferstrasse (DBU-Entscheid Nr. 1208 vom 13. Februar 1980) und „Breite“-Huben (DBU-Entscheid Nr. 1036 vom 8. Juni 1982) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, 8501 Frauenfeld, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Bsetzi“ und vier Plänen „Aufhebung bestehende Baulinien“ (Teiländerung der Baulinienpläne Thundorferstrasse und „Breite“-Huben), je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk Art. 15 SBV (chargé)
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Hochbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplanes „Bsetzi“ und eines Planes „Aufhebung bestehende Baulinien“ (Teiländerung der Baulinienpläne Thundorferstrasse und „Breite“-Huben), mit Vermerken analog Gemein-deexemplare sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Regierungsrat H.P. Ruprecht

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 4. Feb. 2008