

Frauenfeld, 09. Februar 2016

Entscheid Nr. 3

0115/2015/DBU/ARE

Politische Gemeinde Frauenfeld

- Gestaltungsplan Bahnhof-/Zeughausstrasse

- Baulinienplan, Änderung der Baulinien Nrn. 1934/1392, 1957/1794, 1939/2471

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 18. Juni 2013 beschlossene Gestaltungsplan Bahnhof-/Zeughausstrasse wird mit Ausnahme von Art. 19 Abs. 2 SBV und mit verschiedenen Hinweisvermerken genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 18. Juni 2013 beschlossene Änderung des Baulinienplans Bahnhofstrasse (RRB Nr. 1392 vom 25.06.1934 mit Änderungen RRB 2471 vom 31.10.1939 und RRB 1794 vom 04.09.1957) im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Bahnhof-/Zeughausstrasse wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadt Frauenfeld, Amt für Hochbau und Stadtplanung, Schlossmühle-strasse 7, 8501 Frauenfeld, unter Beilage von je sechs Dossiers des Gestaltungsplans Bahnhof-/Zeughausstrasse und der Baulinienplanänderung, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - BHA Team Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Hochbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage von einem Dossier des Gestaltungsplans Bahnhof-/Zeughausstrasse und der Baulinienplanänderung, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 10. Juni 2015 ersucht die Stadt Frauenfeld um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt worden sind. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Vorbemerkungen

Das Departement für Bau und Umwelt (DBU) prüft nach § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens entsprechen. Dabei ist das Planungsermessen der Gemeinde gemäss Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zu respektieren. Der Gestaltungsplan „Bahnhof-/Zeughausstrasse“ und die Änderung der Baulinien wurden mit Bericht vom 7. November 2012 vorgeprüft. Die Vorbehalte und Hinweise wurden berücksichtigt oder deren Nichtberücksichtigung im Planungsbericht teilweise begründet.

Gestaltungsplan „Bahnhof-/Zeughausstrasse“

Der Gestaltungsplan „Bahnhof-/Zeughausstrasse“ (nachfolgend: Gestaltungsplan) befindet sich an zentraler Lage an der Ecke Bahnhof-/Zeughausstrasse, direkt gegenüber dem Zeughausareal und dem Bahnhofsgelände. Gemäss Zonenplan der Stadt Frauenfeld liegt der Gestaltungsplanperimeter in der Wohn- und Gewerbezone WG4 und ist mit einer Ortsbildpflegezone überlagert.

Zweck und Inhalt

Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan eine Bebauung mit hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten. Dabei soll das Areal bestmöglich genutzt und die Parkierung und Erschliessung geregelt werden. Zur Umsetzung des Zweckartikels werden die Baubereiche A - D ausgeschieden. Durch die Anordnung der Bauten entsteht ein Innenhof, in welchem Spiel- und Gemeinschaftsflächen vorgesehen werden. Das Gestaltungsplangebiet soll mittels Tiefgarage weitgehend von motorisiertem Verkehr freigehalten werden. Zur architektonischen Gestaltung wird mittels Bestimmungen innerhalb der Sonderbauvorschriften ein einheitliches Erscheinungsbild angestrebt. Insgesamt scheinen die gewählten Massnahmen im Gestaltungsplan Bahnhof-/Zeughausstrasse sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt zu sein.

Abweichungen von der Regelbauweise

In Gestaltungsplänen kann gemäss § 24 Abs. 2 PBG von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

Im Gestaltungsplan wird gemäss Kapitel 7.4 des Planungsberichts in mehreren Punkten von der Regelbauweise abgewichen. So werden die Grenzabstände durch die Lage der Baubereiche unterschritten sowie die Gebäudelänge teilweise beschränkt, teilweise vergrössert. Entgegen den Darlegungen im Planungsbericht wird bezüglich den Höhenmassen von der Regelbauweise abgewichen. Gemäss § 57 Abs. 2 PBV gilt als Umrechnungswert für das Höhenmass der Gebäudehöhe die auf der Talseite gemessene traufseitige Fassadenhöhe. So wird das Höhenmass im Baubereich A um 1.5 m und im

Baubereich B um knapp 2 m überschritten sowie im Baubereich C um gut 2.5 m und im Baubereich D um knapp 3 m unterschritten.

Die markanteste Abweichung von der Regelbauweise liegt in der Festlegung der Dichte­ziffer, die im Vorprüfungsbericht vom 7. November 2012 unter der Berücksichtigung der zentralen Lage sowie der umliegenden Gebäudestruktur als tolerierbar eingestuft wurde. Gemäss Regelbauweise ist die Ausnützungsziffer (AZ) 0.85, was gemäss Umrechnungstabelle im Anhang zur Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz einer Geschossflächenziffer von 1.30 entspricht. Die zur Umsetzung des GP's notwendige Geschossflächenziffer wurde aufgrund der Projektpläne errechnet. Dabei resultierte, insbesondere auch wegen der geplanten Tiefgarage, ein gegenüber der Regelbauweise massiv höherer Wert von 2.9. Der Gestaltungsplan wurde im Juni 2013 vom Stadtrat beschlossen und lag vom 28. Juni bis 17. Juli 2013 öffentlich auf. Seit der genannten Beschlussfassung wurde zwischenzeitlich per 1. Mai 2014 die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; RB 700.1) angepasst. Mit der Änderung der PBV per 1. Mai 2014 wurde ein neuer Tiefgaragenbonus definiert. Diese Anpassung der PBV hat direkte Auswirkungen auf die Höhe der festzulegenden Geschossflächenziffer und somit auf die Grösse der Abweichung der baulichen Dichte gegenüber der Regelbauweise. Die im vorliegenden Gestaltungsplan festgelegte Geschossflächenziffer (GFZ) von 2.90 wird unter anderem mit der Grösse der Tiefgarage begründet. Nach der zwischenzeitlichen Anpassung der PBV wird offensichtlich, dass die im Gestaltungsplan festgelegte GFZ zu hoch ist, zumindest höher, als für die Realisierung des zugrunde liegenden Projekts benötigt würde. Dies wird insgesamt aber kaum Auswirkungen auf die Wahrnehmung der geplanten Volumina haben, denn die Wahrnehmung dieser Volumen wird massgeblich über die definierten Längen/Höhen/Breiten bestimmt. Die zu hohe Geschossflächenziffer kann aufgrund der übrigen Regelungen nicht vollends konsumiert werden.

Im Planungsbericht wird in Kapitel 7.2 erläutert, inwiefern mit den Abweichungen von der Regelbauweise eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird. Das kantonale Hochbauamt würdigt denn auch das im Gestaltungsplan gut durchdachte Bebauungs- und Aussenraumkonzept. Die Abweichungen zur Regelbauweise können aus kantona­ler Sicht akzeptiert werden.

Plan 1:250

Gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Regelung der Erschlies­sung. Im Kapitel 6.4 des Planungsberichts sind unter der Erschliessung auch Fussweg­verbindungen aufgeführt. Im Plan 1:250 werden die Fusswegverbindungen jedoch lediglich unter dem Informationsinhalt geführt. Dasselbe gilt für die sogenannten privaten und halböffentlichen Flächen und Zugangswege, die mit den Markierungen der Fusswegverbindungen versehen sind. Hierbei handelt es sich offensichtlich um ein Versehen, denn solche Flächen und Fusswegverbindungen gehören zum verbindlichen Inhalt. Die Legende im Plan 1:250 wird entsprechend mit Hinweisvermerken versehen.

In der Planlegende wird im Zusammenhang mit der Höhenkote fälschlicherweise der altrechtliche Begriff „Gebäudehöhe“ verwendet. Aus dem Schnitt geht hervor, dass mit der „Kote der maximalen Gebäudehöhe in m.ü.M.“ die vertikale Ausdehnung des Gebäudes oder von Gebäudeteilen beschränkt werden soll. Mit der Kote wird also der maximal mögliche höchste Punkt eines Gebäudes, aber auch einzelner Gebäudeteile in Meter über Meer festgelegt. Bei den genannten Gebäudeteilen handelt es sich aber jedenfalls nicht um „maximale Gebäudehöhen“. Der Plan kann in der vorliegenden Form dennoch genehmigt werden, weil die Schnitte A-A und B-B ebenfalls allgemeinverbindlich und darin auch die maximalen Fassadenhöhen definiert sind. Beim Begriff „Gebäudehöhe“ in der Legende zum Plan 1:250 muss es sich um eine falsche Begriffswahl handeln und wird deshalb mit einem Hinweisvermerk versehen:

Sonderbauvorschriften

Art. 8 Abs. 1

Es ist nicht eindeutig, was folgende Regelung genau bedeutet: „Die Höhenabstufungen der Gebäudevolumen sind einzuhalten.“ Was gilt genau, wenn z.B. auf das Attikageschoss verzichtet wird? Wir gehen davon aus, dass die Abstufungen gemäss Schnitten vorgenommen werden müssen, auch wenn allenfalls nicht alle möglichen Geschosse erstellt würden. Die verwirrlige Regelung wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Art. 13 und Art. 15

Der Rechtdienst bemängelt, dass im Plan nicht zwischen Spiel- und Gemeinschaftsflächen unterschieden wird. Aus dem Plan sollte klar hervorgehen, wo ein Spielplatz zu liegen kommt und wie gross dieser sein wird. Allein der Hinweis in Art. 12 Abs. 2 SBV genügt grundsätzlich nicht, dass erst mit der ersten Baueingabe ein Gesamtkonzept für die Umgebungsgestaltung bei der Gemeindebehörde zur Genehmigung eingereicht werden muss. Die Umgebungsgestaltung ist in der Regel bereits im Gestaltungsplan zu regeln. Ähnlich verhält es sich mit den gedeckten Veloabstellplätzen, wo der Rechtdienst moniert, dass diese gemäss Legende lediglich „schematisch“ im Plan eingetragen sind. Es ist nicht klar, was mit dem Begriff „schematisch“ genau gemeint ist bzw. wie die Veloabstellplätze zu erstellen sind. Einzig unter dem Aspekt der zahlreichen, verbindlichen Planeinträge hinsichtlich Umgebungsgestaltung und der Tatsache, dass der Umgebungsplan noch aufgelegt wird, können Art. 13 und 15 verantwortet und mit einem Hinweisvermerk versehen, genehmigt werden.

Art. 19 Abs. 2

Art. 42 LSV besagt, dass bei Räumen in Betrieben, die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufen I, II oder III liegen, um 5dB(A) höhere Planungswerte und Immissionsgrenzwerte gelten. Dies gilt nicht für Räume in Schulen, Anstalten und Heimen. Für Räume in Gasthäusern gilt dies nur, soweit sie auch bei geschlossenen Fenstern ausreichend be-

5/5

lüftet werden können. Art. 42 LSV regelt nicht eine Art von Nutzung, sondern wann andere Planungs- und Immissionsgrenzwerte gelten. Art. 19 Abs. 2 kann in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden.

Art. 21

Diese Sonderbauvorschrift ist falsch formuliert, „Inkrafttreten“ und „in Rechtskraft treten“ erfolgen nicht zwingend zum selben Zeitpunkt. Diese Sonderbauvorschrift ist folgendermassen zu verstehen: Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt sowie dem Inkraftsetzungsbeschluss des Stadtrates in Kraft. Die Sonderbauvorschrift wird mit einem Hinweisvermerk versehen.

Aufhebung Baulinien

Die Änderung der Baulinienpläne Bahnhofstrasse und Zeughausstrasse (RRB Nr. 1392 vom 25.06.1934 mit Änderungen RRB 2471 vom 31.10.1939 und RRB 1794 vom 04.09.1957) im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Bahnhof-/Zeughausstrasse entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 2 PBG. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Weg.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag



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: **10. FEB. 2016**