

Frauenfeld, 13. Oktober 2016

Entscheid Nr. 51

0136/2016/DBU/ARE

Politische Gemeinde Frauenfeld

- **Gestaltungsplan 'Gaswerkstrasse'**
- **Änderung Baulinienplan Murgufer, Plan Nr. 4**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 7. Juni 2016 beschlossene Gestaltungsplan 'Gaswerkstrasse' wird mit Ausnahme der Grenzmutation (Art. 25 SBV) genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 7. Juni 2016 beschlossene Änderung des Baulinienplans Murgufer, Plan Nr. 4 (RRB Nr. 1542 vom 15. September 1982) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadt Frauenfeld, Amt für Hochbau und Stadtplanung, Schlossmühlestrasse 7, 8501 Frauenfeld, unter Beilage von vier Dossiers Gestaltungsplan 'Gaswerkstrasse' und Änderung Baulinienplan Murgufer, Plan Nr. 4, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk (chargé)
 - Stadtrat Frauenfeld, Rathaus, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - BHAt^{eam} Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Dossiers Gestaltungsplan 'Gaswerkstrasse' und Änderung Baulinienplan Murgufer, Plan Nr. 4, mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk sowie den übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Beschluss vom 7. Juni 2016 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Der Gestaltungsplan 'Gaswerkstrasse' und die Änderung des Baulinienplans Murgufer, Plan Nr. 4 wurden mit Bericht vom 28. Oktober 2015 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Gestaltungsplan 'Gaswerkstrasse'

Der Gestaltungsplan 'Gaswerkstrasse' betrifft ein rund 6'600 m² grosses Gebiet im Zentrum der Stadt Frauenfeld. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist das Gestaltungsplangebiet vollständig der Wohnzone W2 zugewiesen und mit einer Ortsbildpflegezone überlagert.

Gemäss Art. 1 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan eine dichtere Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Frauenfeld und die häuslicherische Nutzung des Bodens. Zudem soll das Projekt Vorbildcharakter für die Um- und Neunutzung des Quartiers an der Gaswerkstrasse aufweisen.

In Kapitel 7.1 des Planungsberichts wird auf die Einhaltung der Grundanforderungen (gemäss § 23 PBG) eingegangen. Die mit Hilfe der ausgeschiedenen Baubereiche und der Erhöhung der Nutzungsziffer erreichte Verdichtung dient sowohl der Einhaltung der Grundanforderung als auch der Erfüllung des Zweckartikels.

Das in Kapitel 5.2 des Planungsberichts aufgezeigte übergeordnete Konzept vermag zu überzeugen. Im Rahmen der Vorprüfung wurde indes die fehlende Sicherung des Konzeptes, respektive des mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erzeugten Vorbildcharakters für das Quartier an der Gaswerkstrasse bemängelt. Der Verzicht auf die vorgeschlagene Sicherstellung mittels Gestaltungsrichtplan kann insofern akzeptiert werden, da sich die Landflächen nordöstlich des Perimeters des Gestaltungsplans 'Gaswerkstrasse' zum grössten Teil im Eigentum der Stadt Frauenfeld befinden.

Ansonsten wurden die verschiedenen Vorbehalte und Anregungen aus der Vorprüfung, insbesondere bezüglich fehlender Regelungen zur Bebauung und Festlegung der Grünräume, grossmehrheitlich berücksichtigt und entsprechend umgesetzt. Dies wird aus kantonaler Sicht begrüsst.

Mit dem Gestaltungsplan 'Gaswerkstrasse' wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

In Kapitel 7.4 des Planungsberichts werden die verschiedenen Abweichungen erläutert und dankenswerterweise in einer Tabelle aufgeführt. Gemäss vorliegender Tabelle wird mit dem Gestaltungsplan bezüglich der Grenzabstände, der Gebäudelänge und insbesondere der Höhenmasse von der Regelbauweise abgewichen. Die Ausführungen zur

gesamthafte besseren Siedlungsgestaltung im Planungsbericht können nachvollzogen werden. Der Gestaltungsplan ist auf die innerstädtische Flusslandschaft mit durchlässiger Siedlungsstruktur abgestimmt und leistet an dieser Lage einen wichtigen Beitrag zur inneren Verdichtung und qualitätsvollen Stadtentwicklung. Die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG kann bejaht werden.

Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass mit der als Ersatz des bestehenden Dammes zu erstellenden Stützmauer (Art. 15 SBV) die Höhen der Oberkanten gemäss Hochwasserschutzprojekt (Plan vom 25. November 2011) eingehalten werden müssen.

Der Gestaltungsplan liegt im Gewässerschutzbereich Au und im Grundwassergebiet. Die vorgesehene Tiefgarage kommt teilweise ins Grundwasser zu liegen. Nach Art. 32 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) bedürfen temporäre Grundwasserabsenkungen sowie die Erstellung von Bauten unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels einer Bewilligung des Kantons. Zuständig ist das Amt für Umwelt (§ 3 Abs. 1 RRV GSchG, RB 814.211).

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse, mit einer für den Gestaltungsplan üblichen Bearbeitungstiefe, beurteilt das Amt für Umwelt den Einbau ins Grundwasser als grundsätzlich realisierbar.

Um eine abschliessende Prüfung der Bewilligungsfähigkeit, allenfalls unter Festsetzung von Auflagen, mit dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren vornehmen zu können, sind mit dem Baugesuch folgende Entscheidungsgrundlagen einzureichen: Hydrogeologisches Gutachten, Schnitt senkrecht zur Grundwasserflussrichtung mit Grundwasserspiegelhöhen (mittlerer und maximaler Grundwasserspiegel), Gebäudekoten und Aushubtiefen sowie gegebenenfalls Gesuch oder Ausnahmegewilligungsgesuch für die Einbauten ins Grundwasser, Nachweis Durchflusskapazität, Baugruben- und Absenkungskonzept und berechneter Absenktrichter inkl. Abschätzung der Auswirkungen auf die Umgebung.

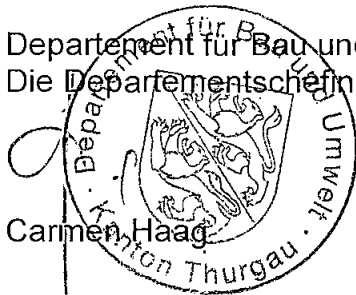
Die im Situationsplan bezeichnete Festlegung „Grenzmutation“ sowie die dazugehörige Sonderbauvorschrift (Art. 25) können nicht genehmigt werden. Grenzmutationen können nicht in einem Gestaltungsplan angeordnet werden. Die Gemeinde kann Grundeigentümer nicht mittels Gestaltungsplan zur Grenzbereinigung verpflichten. Wenn die Gemeinde Grundstücke autoritativ verändern will, muss sie ein Landumlegungsverfahren nach §§ 51 ff. PBG durchführen. Im entsprechenden Landumlegungsplan sind dann die neuen Parzellengrenzen einzuzeichnen.

Änderung Baulinienplan Murgufer, Plan Nr. 4

Im Planungsgebiet bestehen verschiedene rechtskräftige Baulinien. Im Bereich der Murg ist im Plan Nr. 4 der sogenannten Murgufer-Baulinien (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1542 vom 15. September 1982) eine auf der Nordseite der Murg verlaufende Baulinie bezeichnet. Gemäss Planungsbericht soll diese Baulinie aufgehoben und durch neue Baulinien ersetzt werden. Dies bedingt eine Änderung des rechtskräftigen Baulinienplans Murgufer, Plan Nr. 4.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planänderungen angebracht. Der Gestaltungsplan 'Gaswerkstrasse' mit Ausnahme der Grenzmutation (Art. 25 SBV) und die Änderung des Baulinienplans Murgufer, Plan Nr. 4 können genehmigt werden.

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: **13. OKT. 2016**