

Frauenfeld, 25. August 2016

Entscheid Nr. 45

0114/2016/DBU/ARE

Politische Gemeinde Frauenfeld

- **Gestaltungsplan Ärgete**
- **Teilaufhebung Baulinienplan Junkholzstrasse, RRB Nr. 1678 vom 09.08.1933 (Bezeichnung: Baulinie RRB 1678)**
- **Teilaufhebung Baulinienplan Gerlikonerstrasse, RRB Nr. 1678 vom 09.08.1933 (Bezeichnung: Baulinie RRB 1678)**
- **Teilaufhebung Baulinienplan Zürcherstrasse, Erlenstrasse - Laubgasse, RRB Nr 1519 vom 18.07.1933 (Bezeichnung: Baulinie RRB 1519)**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 5. April 2016 beschlossene Gestaltungsplan Ärgete wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 5. April 2016 beschlossene Teilaufhebung des Baulinienplans Junkholzstrasse, RRB Nr. 1678 vom 09.08.1933 (Bezeichnung: Baulinie RRB 1678) wird genehmigt.
3. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 5. April 2016 beschlossene Teilaufhebung des Baulinienplans Gerlikonerstrasse, RRB Nr. 1678 vom 09.08.1933 (Bezeichnung: Baulinie RRB 1678) wird genehmigt.
4. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 5. April 2016 beschlossene Teilaufhebung des Baulinienplans Zürcherstrasse, RRB Nr. 1519 vom 18.07.1933 (Bezeichnung: Baulinie RRB 1519) wird genehmigt.
5. Mitteilung an:
 - Stadt Frauenfeld, Amt für Hochbau und Stadtplanung, Schlossmühlestrasse 7, 8501 Frauenfeld unter Beilage von je 4 Dossiers Gestaltungsplan Ärgete und Teilaufhebung der Baulinien RRB 1519 und RRB 1678 je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt

2/4

- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier Gestaltungsplan Ärgete und Teilaufhebung der Baulinien RRB 1519 und RRB 1978 je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 11. Mai 2016 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 Ärgete und die Änderung der Baulinien RRB 1519/1933 sowie RRB 1678/1933 wurden mit Bericht vom 5. Oktober 2015 vorgeprüft. Die Vorbehalte und Hinweise wurden berücksichtigt oder deren Nichtberücksichtigung im Planungsbericht hinreichend begründet.

Gestaltungsplan Ärgete

Das in den Gestaltungsplan „Ärgete“ (nachfolgend: Gestaltungsplan) einbezogene Areal befindet sich süd-westlich des Stadtzentrums von Frauenfeld entlang der Zürcher- und Gerlikonerstrasse, unmittelbar neben dem Alterszentrum Park. Es umfasst die Parzellen Nrn. 838, 839, 844, 845 und 846. Im rechtskräftigen Zonenplan der PG Frauenfeld ist der nördliche Teil des Gestaltungsplangebietes der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen, der südliche Teil der Wohnzone W3.

Beurteilung

Zweck und Inhalt

Der Gestaltungsplan besteht aus den allgemeinverbindlichen Teilen „Plan 1:500“ und den „Sonderbauvorschriften“ (SBV) sowie dem erläuternden Planungsbericht. Der Gestaltungsplan bezweckt gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche die Einfallsachse städtebaulich stärkt und dieser eine Identität verleiht, sich in die bestehende Struktur einfügt und eine Verdichtung im Gebiet bewirkt.

Gemäss § 23 PBG dient ein Gestaltungsplan, je nach Zielsetzung, der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung. Die Zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden.

Insgesamt scheint die Zweckbestimmung des Gestaltungsplans sachgerecht und die zur Umsetzung des Zweckartikels getroffenen Regelungen mit Blick auf § 23 PBG zweckmässig und auf die örtliche Situation abgestimmt.

Abweichungen von der Regelbauweise

Mit dem Gestaltungsplan 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 dankenswerterweise in einer Tabelle aufgeführt. Die Abweichungen betreffen die Dichte, die Höhenmasse, die Gebäudelänge und die Grenzabstände.

Der Planungsbericht erläutert im Kapitel 7.4.6 nachvollziehbar wie die bessere Siedlungsgestaltung durch die Abweichungen von der Regelbauweise erreicht wird.

Weitere Bemerkungen

Die Abteilung Gewässerqualität und -nutzung des Amtes für Umwelt weist darauf hin, dass die Grundwasserverhältnisse trotz gewonnener Erkenntnis aus dem Planungsbericht nach wie vor nicht hydrogeologisch untersucht worden ist. Sie stellt daher fest, dass auf Grund der vorliegenden Unterlagen nicht beurteilt werden kann, ob der Bau der vorgesehenen unterirdischen Baute grundsätzlich möglich ist. Daher sind mit dem Baugesuch folgende Unterlagen einzureichen:

- Hydrogeologisches Gutachten
- Schnitt senkrecht zur Grundwasserfliessrichtung mit Grundwasserspiegelhöhen (mittlerer und maximaler Grundwasserspiegel), Gebäudekoten und Aushubtiefen
- Gesuch oder Ausnahmegewilligungsgesuch für die Einbauten ins Grundwasser
- Nachweis Durchflusskapazität
- Baugruben- und Absenkungskonzept
- Berechneter Absenktrichter inkl. Abschätzung der Auswirkungen auf die Umgebung

Teilaufhebung Baulinien

Die Änderung der Baulinienpläne Junkholzstrasse, RRB Nr. 1678 vom 09.08.1933 (Bezeichnung: Baulinie RRB 1678), Gerlikonerstrasse, RRB Nr. 1678 vom 09.08.1933 (Bezeichnung: Baulinie RRB 1678), Zürcherstrasse: Erlenstrasse - Laubgasse, RRB Nr 1519 vom 18.07.1933 (Bezeichnung: Baulinie RRB 1519) im Zusammenhang mit



4/4

dem Gestaltungsplan Ärgete 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: 26. AUG. 2016