

Frauenfeld, 04. September 2017

Entscheid Nr. 36

0039/2017/DBU/ARE

Politische Gemeinde Frauenfeld

- **Gestaltungsplan Kehlhofstrasse**
- **Aufhebung Arealüberbauungsplan Maismühle RRB Nr. 1108 vom 16.06.1981**
- **Änderung Baulinienplan Erchingerstrasse RRB Nr. 334 vom 12.02.1934**
- **Änderung Baulinienplan Gartenlaubenstrasse RRB Nr. 334 vom 12.02.1934**
- **Änderung Baulinienplan Kehlhofstrasse RRB Nr. 334 vom 12.02.1934**
- **Änderung Baulinienplan Zürcherstrasse aus dem Jahre 1932 in Verbindung mit der Änderung RRB Nr. 1108 vom 16.06.1981**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat am 24. Januar 2017 beschlossene Gestaltungsplan Kehlhofstrasse wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat am 24. Januar beschlossene Aufhebung des Arealüberbauungsplans Maismühle RRB Nr. 1108 vom 16.06.1981 wird genehmigt.
3. Die vom Stadtrat am 24. Januar beschlossenen Änderungen der Baulinienpläne Erchingerstrasse RRB Nr. 334 vom 12.02.1934, Gartenlaubenstrasse RRB Nr. 334 vom 12.02.1934, Kehlhofstrasse RRB Nr. 334 vom 12.02.1934 und Zürcherstrasse (genehmigt durch Gemeinderat 1932) in Verbindung mit der Änderung RRB Nr. 1108 vom 16.06.1981 werden genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Stadt Frauenfeld, Amt für Hochbau und Stadtplanung, Schlossmühlestrasse 7, 8501 Frauenfeld unter Beilage von je fünf Dossiers Gestaltungsplan Kehlhofstrasse, Arealüberbauungsplan Maismühle, Baulinienpläne Erchingerstrasse, Gartenlaubenstrasse, Kehlhofstrasse und Zürcherstrasse je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - ERR Raumplaner, Kirchgasse 16, 9004 St. Gallen
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst

- Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage von je einem Dossier Gestaltungsplan Kehlhofstrasse, Arealüberbauungsplan Maismühle, Baulinienpläne Erchingenstrasse, Gartenlaubstrasse, Kehlhofstrasse und Zürcherstrasse je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 27. Januar 2017 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt worden sind. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage 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 Kehlhofstrasse wurde mit Bericht vom 27. Juli 2016 vorgeprüft. Die Vorbehalte und Hinweise wurden hinreichend berücksichtigt.

Das im Gestaltungsplan Kehlhofstrasse (nachfolgend: Gestaltungsplan) einbezogene Areal befindet sich nordöstlich der Altstadt entlang der Zürcher- und Kehlhofstrasse. Es umfasst die Parzellen Nrn. 60208, 60209, 61267, 61664 und 61685. Im rechtskräftigen Zonenplan der PG Frauenfeld ist das Gestaltungsplangebiet der Wohn- und Gewerbezone WG4 zugewiesen.

Beurteilung

Zweck und Inhalt

Der Gestaltungsplan besteht aus den allgemeinverbindlichen Teilen „Situationsplan“ und „Sonderbauvorschriften“ (SBV), dem erläuternden Planungsbericht mit Ergänzungen vom 8. Juni 2017 sowie den Beilageplänen (architektonisches Konzept). Der Gestaltungsplan bezweckt gemäss Art. 2 SBV die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und ortsbaulich gute, den Anforderungen der Raumplanung nach einer haushälterischen Bodennutzung entsprechenden Bebauung, die sorgfältige Einpassung ins Stadtbild, die Regelung der Zufahrt und Parkierung im Planungsgebiet sowie die Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes.

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

Abweichungen von der Regelbauweise

Im Rahmen des Gestaltungsplans kann laut § 24 Abs. 2 PBG von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Gemäss Planungsbericht wird im Höhen-, Längen- und Dichtemass von der Regelbauweise abgewichen. Im Kapitel 7.2 des Planungsberichts werden die verschiedenen Abweichungen dankenswerterweise in einer Tabelle aufgeführt. Im Planungsbericht Kapitel 7.7, in Verbindung mit Kapitel 3, wird nachvollziehbar dargelegt, wie mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die bessere Siedlungsgestaltung erreicht wird.

Weitere Bemerkungen

Das **Amt für Umwelt** bemerkt in mehreren Stellungnahmen, dass für das Bauprojekt diverse Vorgaben zu berücksichtigen sind. Weitere Informationen sind den beigelegten Stellungnahmen zu entnehmen.

Betreffend **Lärmschutz** wird festgestellt, dass wegen der zu erwartenden Lärmemissionen im Baugesuchsverfahren ein Lärmgutachten und ein Schallschutznachweis nach SIA 181 erstellt und eingereicht werden müssen. Die Beurteilung durch das Tiefbauamt hat ergeben, dass der Gestaltungsplan in der vorliegenden Form zwar genehmigt werden kann, die im Planungsbericht vorgeschlagenen und anhand der Beilagepläne beurteilten Massnahmen zum Lärmschutz seien jedoch ungenügend, um ein entsprechendes Bauprojekt bewilligen zu können. Die Auflagen und Bedingungen für eine Zustimmung zum Bauprojekt gemäss Art. 31 Abs. 2 Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) können der beiliegenden Stellungnahme entnommen werden.

Der Gestaltungsplan kann in der vorliegenden Form genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag



4/4

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. SEP. 2017

Beilagen:

- Amt für Umwelt:
- Abt. Abwasser und Anlagensicherheit: Stellungnahme vom 01.03.2017
- Abt. Gewässerqualität- und Nutzung: Stellungnahme vom 08.03.2017
- Abt. Luftreinhaltung: Stellungnahme vom 07.03.2017
- Abt. Abfall und Boden: Stellungnahme vom 03.04.2017
- Tiefbauamt, Abt. Planung und Verkehr: Stellungnahme vom 28.07.2017