

Frauenfeld, 7. September 2020

Entscheid Nr. 42

BOA/PG Nr. 2020.06-013

Politische Gemeinde Frauenfeld Gestaltungsplan Lindenweg

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 26. Mai 2020 beschlossene Gestaltungsplan Lindenweg wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadt Frauenfeld, 8500 Frauenfeld unter Beilage von drei Dossiers des Gestaltungsplans Lindenweg mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - SBB
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier des Gestaltungsplans Lindenweg mit Vermerk analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 10. Juni 2020 ersucht die Politische Gemeinde Frauenfeld um Genehmigung des Gestaltungsplans Lindenweg. Aus den Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Der Gestaltungsplan wurde mit Bericht vom 17. Juni 2014 vorgeprüft.
2. Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Frauenfeld, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Es liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der viergeschossigen

Wohn- und Arbeitszone WA 4 und ist von einer Ortsbild- und Umgebungsschutzzone überlagert. Der Gestaltungsplan betrifft die Parzellen Nrn. 458, 462 und 1828, die heute grösstenteils bebaut sind.

Gemäss Art. 2 Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan die gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals in das bestehende Ortsgefüge. Er stellt die planungsrechtliche Umsetzung des Siegerprojekts des Studienauftrags sicher. Ergänzend zur Regelung der Bebauung und der Verkehrserschliessung sind folgende Ziele zu beachten:

- Gewährleistung einer zurückhaltenden internen Erschliessung mit konzentrierter Parkierung, guten Abstellmöglichkeiten für den Radverkehr und attraktive Verkehrsverbindungen für den Langsamverkehr
- Realisation einer auf die Zukunft ausgerichteten und nachhaltigen Wohnüberbauung, welche eine überdurchschnittliche architektonische Gestaltung und Wohnqualität aufweist und die funktionale und soziale Durchmischung fördert
- Schaffen von Bezügen zwischen den Wohnungen und den grosszügigen gemeinsamen Grünräumen
- Schaffung eines natürlichen, offenen Begegnungsraums mit einer stimmigen Atmosphäre

Mit Blick auf § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) scheint die Zweckbestimmung des Gestaltungsplans sachgerecht. Der Gestaltungsplan erfüllt die Grundanforderungen von § 23 PBG.

3. In Anwendung von § 24 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Gemäss Kapitel 5.1.1 des Planungsberichts wird im Gestaltungsplan hinsichtlich des grossen Grenzabstands um 2.3 m (- 25%) und der Gebäudelänge um 45 m (+75%) von der Regelbauweise abgewichen. Weiter ist im Baubereich B eine Gesamthöhe von 18.8 m und im Baubereich C eine Gesamthöhe von 18.0 m festgelegt. Die Gesamthöhe im Baubereich B überschreitet die im rechtskräftigen Baureglement festgelegte Fassadenhöhe um 1.3 m und im Baubereich B um 0.5 m. Auch wird der Strassenabstand gemäss dem Gesetz über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) unterschritten.

Mit einem Gestaltungsplan darf nur soweit von der Regelbauweise abgewichen werden, als dass damit der ursprüngliche Zonencharakter nicht verlassen wird. Hinsichtlich der Abweichung der Gebäudelänge um 45 m ist zu bemerken, dass im Rahmen der Vorprüfung festgehalten wurde, dass mit der im Baubereich B ermöglichten Gebäudelänge von (damals) 105.00 m der Zonencharakter der WG 4 eingehalten wird.

Zwischenzeitlich hat die Stadt Frauenfeld ihr Baureglement revidiert. Das neue Baureglement (BauR) ist am 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Das Gestaltungsplangebiet befindet sich (neu) in der Wohn- und Arbeitszone WA4. Gemäss Art. 5 BauR ist in der WA4 eine max. Gebäudelänge von 60.00 m zulässig. Mit der im Baubereich B ermöglichten Baute mit einer Gebäudelänge von 105.25 m wird die im BauR für die WA4 festgelegte max. Gebäudelänge um 45.25 m überschritten. Eine nächsthöhere WA besteht nicht. Für die Dorfzone, die Kernzone Altstadt, die Kernzonen Vorstadt und die Kernzonen Stadt wird im Baureglement keine max. Gebäudelänge festgelegt. In der Arbeitszone a (Kleingewerbe, Dienstleistung) beträgt die max. zulässige Gebäudelänge 60.00 m. In der Arbeitszone gilt eine max. Gebäudelänge von 250.00 m und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eine solche von 200.00 m. Diese Gebäudelängen werden vorliegend deutlich unterschritten. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der in der Umgebung des Gestaltungsplangebiets bestehenden Überbauung ist schlussfolgernd festzuhalten, dass der Zonencharakter der WG 4 mit vorliegendem Gestaltungsplan nicht verlassen wird. Der Gestaltungsplan erreicht mit den getroffenen Regelungen und Massnahmen eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung und erfüllt die Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG.

4. Im Weiteren hat die generelle Prüfung ergeben, dass die Sonderbauvorschriften der übergeordneten Gesetzgebung entsprechen. Zu einzelnen Sonderbauvorschriften sind nachfolgende Bemerkungen anzubringen:

Art. 4 Abs. 1 und Art. 5 Abs. 1

Gemäss diesen Bestimmungen müssen die Fassaden der beheizten Wohnflächen von den Begrenzungslinien der Baubereiche um mindestens 0.40 m nach innen zurückversetzt sein. Dies erscheint zunächst als ein Widerspruch zu Art. 3 Abs. 1 Satz 2, wonach Unterschreitungen nur zulässig sind, soweit dadurch die Gliederung des Aussenraums und das Architekturkonzept erhalten bleiben. Werden diese Bestimmungen aber als *lex specialis* zu Art. 3 Abs. 1 Satz 2 betrachtet, dann sind sie nicht zu beanstanden.

Art. 7

Das Objekt Rheinstrasse 25 im Baubereich D figuriert gemäss Planungsbericht im kommunalen Schutzplan (vgl. Ziff. 3.2.2 Planungsbericht). Es handelt sich mithin um ein Schutzobjekt. Die in Art. 7 Abs. 1 SBV enthaltene Verpflichtung ein Schutzobjekt zu erhalten, ergibt sich bereits aus dem übergeordneten Recht (vgl. § 4 TG NHG). Sodann bestimmt das übergeordnete Recht unter welchen Voraussetzungen Eingriffe in ein Schutzobjekt bewilligt werden können (vgl. § 7 und 8 TG NHG). Vor diesem Hintergrund ist darauf hinzuweisen, dass aus Art. 7 keine weitergehenden Ansprüche oder Verpflichtungen abgeleitet werden können.

Art. 11 Abs. 2

Es ist davon auszugehen, dass mit dem in dieser Bestimmung erwähnten "ortsbauliche Konzept" das "Architektonische Konzept" gemäss Art. 1 Abs. 3 SBV gemeint ist.

4/4

Art. 13

In dieser Bestimmung ist von einem Gestaltungskonzept die Rede. Es ist davon auszugehen, dass damit das "Architektonische Konzept" gemäss Art. 1 Abs. 3 SBV gemeint ist.

Der Gestaltungsplan Lindenweg erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



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. SEP. 2020**