

Frauenfeld, 17. September 2020

## **Entscheid Nr. 44**

BOA/PG Nr. 2018.03-009

### **Politische Gemeinde Frauenfeld**

- **Gestaltungsplan "Stammerau"**

- **Teilaufhebung Baulinienplan "Walzmühlestrasse"**

### **Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 6. März 2018 beschlossene Gestaltungsplan "Stammerau" wird mit Ausnahme von Art. 22 Abs. 1 Sonderbauvorschriften (SBV) genehmigt. Art. 22 Abs. 1 SBV wird auf Antrag der Stadt Frauenfeld und gestützt auf § 5 Abs. 4 PBG gestrichen.
2. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 6. März 2018 beschlossene Teilaufhebung des Baulinienplans "Walzmühlestrasse" wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
  - Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld unter Beilage von drei Dossiers des Gestaltungsplans "Stammerau", je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk
  - Amt für Denkmalpflege
  - Hochbauamt
  - Amt für Umwelt
  - Amt für Raumentwicklung, Abteilung Natur und Landschaft
  - Departement für Bau- und Umwelt, Rechtsdienst
  - Forstamt
  - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
  - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier des Gestaltungsplans "Stammerau" mit Vermerk analog der Gemeindedossiers, sowie der übrigen Akten.

## Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 21. März 2018 ersucht die Stadt Frauenfeld um Genehmigung des Gestaltungsplans "Stammerau". Aus den Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt ist ein Rekurs eingegangen. Das Departement für Bau und Umwelt befindet mit separatem Entscheid über den Rekurs. Das Amt für Raumentwicklung hat den Gestaltungsplan mit Bericht vom 7. März 2014 vorgeprüft.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzelle Nr. 761 in der Politischen Gemeinde Frauenfeld. Diese Parzelle liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan, genehmigt mit Regierungsratsbeschluss vom 7. April 1987, in der Wohn- und Arbeitszone 3, der Wohn- und Arbeitszone 4 sowie der Freihaltezone. Zudem besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Der allgemeinverbindliche Teil des Gestaltungsplans besteht aus einem Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften. Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan

- die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine architektonisch und ortsbaulich gute, den Anforderungen der Raumplanung nach einer haushälterischen Bodennutzung entsprechende Wohnbebauung,
- die Sicherstellung einer hochwertigen und auf die Bebauung abgestimmten Umgebungsgestaltung,
- die Schaffung, Sicherung und Gestaltung eines attraktiven Freiraums (Murg-  
raum),
- die sorgfältige Einpassung der Überbauung ins Orts- und Landschaftsbild,
- den Schutz des Ortsbildes von nationaler Bedeutung (Sicht auf Walzmühle);
- die Regelung der Zufahrt und Parkierung im Planungsgebiet,
- die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung.

Die Zweckbestimmung erscheint mit Blick auf § 23 PBG grundsätzlich sachgerecht. Zudem wird die zonengemässe Nutzungsart auch mit Blick auf die geplanten Abweichungen von der Regelbauweise nicht verändert.

Gemäss § 24 Abs. 2 PBG kann mit Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Der Gestaltungsplan "Stammerau" weicht von der Regelbauweise ab, hinsichtlich

- Fassadenhöhe im Baubereich A: + 1.4 m
- Fassadenhöhe im Baubereich B: + 3.1 m
- Gebäudelänge im Baubereich A: + 8.3 m
- Gebäudelänge im Baubereich B: + 8.7 m

- Geschossflächenziffer in der WA2: + 0.28
- Grenzabstand Baubereich Sockelgeschoss: - 2.5 m

Der Gestaltungsplan sieht zwei L-förmige Bauten im nördlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters vor. Der Bereich südlich und östlich der beiden geplanten Neubauten bleibt als Freifläche erhalten. Die Bauten nehmen das ortsspezifische Bauungsprinzip auf. Sie treten als kompakte Siedlunginsel und als selbständige, räumliche Einheit in Erscheinung. Die gute ortsbauliche Einpassung basiert in diesem Fall nicht auf Vernetzung, sondern auf Abgrenzung mit klar ablesbaren Raumkanten. Auch die Körnung und Massstäblichkeit der projektierten Volumen orientiert sich am gebauten Kontext. Das ökonomisch angelegte Erschliessungskonzept überzeugt. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG.

#### *Sockelgeschoss*

Art. 12 SBV regelt den Baubereich Sockelgeschoss. Danach dient dieser Baubereich der Anordnung von Kellergeschossen und der Tiefgarage. Soweit sich der Baubereich Sockelgeschoss ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten befindet, darf das Sockelgeschoss das massgebende Terrain um nicht mehr als 2.00 m überschreiten. In den Bereichen, wo das Sockelgeschoss das massgebende Terrain um mehr als 0.8m überschreitet, ist von einem normalen Vollgeschoss auszugehen. Der Baubereich des Sockelgeschosses weist eine Länge von 112 m auf. Die Gemeindebehörde weist bezüglich dem Sockelgeschoss keine Abweichungen gegenüber der Regelbauweise, auch nicht hinsichtlich der Gebäudelänge aus. In Bezug auf die Gebäudelänge kann zum Sockelgeschoss gesagt werden, dass dieses gemäss IVHB nur relevant ist, soweit es über dem massgebenden Terrain liegt. Somit hat das Sockelgeschoss, soweit es unterhalb dem massgebenden Terrain liegt, keine Relevanz für die Gebäudelänge. Gemäss Planungsbericht ragt das Sockelgeschoss lediglich auf einer Länge von rund 20 sowie gegen den Murgraum im Osten über das massgebende Terrain hinaus. Die Höhenregelung in Art. 12 Abs. 2 SBV kommt somit nur in kleinen Teilen des Baubereichs Sockelgeschoss zum Tragen. Aufgrund der fehlenden Thematisierung im Planungsbericht und dem Schreiben der Stadt Frauenfeld vom 20. August 2020 kann geschlossen werden, dass mit den Sockelgeschossen nicht von den baureglementarischen Bestimmungen zur Gebäudelänge abgewichen wird. Vor diesem Hintergrund kann Art. 12 SBV genehmigt werden. Der Gemeindebehörde wird hinsichtlich Ausgestaltung des Sockelgeschosses auf die Aussagen im Planungsbericht behaftet.

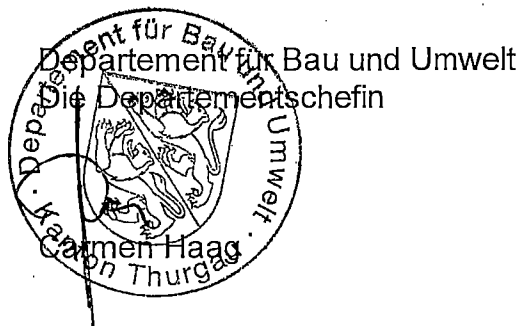
#### *Zuschlag für energieeffizientes Bauen*

In Art. 22 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften ist geregelt, dass Bauten im Minergie-Baustandard oder einem gleichwertigen Energiestandard gemäss § 35 PBV zu erstellen sind. Gemäss Seite 31 des Planungsberichts war beabsichtigt, die Bauten

4/4

Baustandard gemäss § 35 Abs. 1 PBV zu erstellen und den Energiebonus zu nutzen. Zwischenzeitlich wurde das Energiegesetz des Kantons Thurgau revidiert und der Minergie-Baustandard nach § 35 Abs. 1 PBV zum Standard erhoben und der Zuschlag für energieeffizientes Bauen nach erwähntem Minergie-Baustandard d.h. § 35 Abs. 1 PBV gestrichen. Mit Schreiben vom 20. August 2020 beantragt das Amt für Hochbau und Stadtplanung der Stadt Frauenfeld deshalb die Streichung von Art. 22 Abs. 1 SBV, damit es nicht zu Missverständnissen kommt. Gemäss dem Schreiben könne die Bestimmung sogar zu sinnwidrigen Ergebnissen führen. Dem Antrag der Stadt Frauenfeld wird Folge geleistet. Art. 22 Abs. 1 SBV wird gestützt auf § 5 Abs. 4 PBG aus den SBV gestrichen und mit einem Hinweisvermerk versehen.

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



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:

**17. SEP. 2020**