



ENTSCHEID

AMT FÜR RAUMPLANUNG
Übergeordnete Planung

Frauenfeld,

13. Juni 2003
Entscheid Nr. 55
Alkom 102-2003

Stadt Frauenfeld
Gestaltungsplan „Goldener Adler“;
Zonenplanänderung Parzellen Nrn. 1-156 und 1-158, Grabenstrasse
Ausserkraftsetzung Arealüberbauungsplan „Goldener Adler“

1. Mit Schreiben vom 13. Mai 2003 ersucht das Hochbauamt der Stadt Frauenfeld um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan „Goldener Adler“ und gegen die Zonenplanänderung Parzellen Nrn. 1-156 und 1-158, Grabenstrasse keine Rekurse hängig.
2. Der **Gestaltungsplan „Goldener Adler“** ersetzt gemäss Planungsbericht den gleichnamigen Arealüberbauungsplan, der mit Beschluss des Regierungsrates Nr. 986 vom 30. Juni 1987 rechtskräftig wurde. Der Gestaltungsplan „Goldener Adler“ setzt sich aus dem allgemeinverbindlichen Erschliessungs- und Überbauungsplan, den allgemeinverbindlichen Sonderbauvorschriften (SBV) mit Schemaschnitten und dem erläuternden Planungsbericht samt Vorprojekt zusammen. Gemäss Planungsbericht genüge der obgenannte Arealüberbauungsplan den heutigen Bedürfnissen nicht mehr und solle ersetzt werden. Gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) ist ein Nutzungsplan zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich seit dessen Erlass die Verhältnisse erheblich geändert haben. Diese Bestimmung zielt darauf ab, Planung und Wirklichkeit in Übereinstimmung zu bringen. Das in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet (Teilparzellen Nrn. 1-138, 1-156, 1-158, 1-160) ist gemäss Planungsbericht überbaut und vollständig erschlossen. Laut Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan namentlich die Sicherstellung einer öffentlichen Fussgänger Verbindung zwischen Grabenstrasse

und Altstadt, die zeitgemässe Nutzung des heute nicht optimal genutzten Baugebietes samt sorgfältiger architektonischer Gestaltung und Materialisierung sowie eine zweckmässige Parkierung. Art. 5 SBV regelt die Bebauung. Die verschiedenen Baubereiche sind durch Mantelbaulinien begrenzt. Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projekt besteht gemäss Planungsbericht aus drei Hauptelementen. Zunächst ist der öffentliche Altstadtzugang zu erwähnen. Dieser Zugang wird nördlich durch einen dreigeschossigen Baukörper, den Ersatzbau für das „Seilerhaus“ begrenzt. Südlich schliesst eine zweigeschossige Baute („Goldener Adler“) an, welche gegen die Grabenstrasse als Stützmauer in Erscheinung tritt und diese abschliesst. Gemäss Planungsbericht ist im Baubereich D bzw. teilweise im Baubereich B im Erdgeschoss ein Autolift vorgesehen. Über diesen Autolift seien die beiden tiefer gelegenen Parkgeschosse zu erreichen, die 46 Abstellplätze aufweisen. Der Gestaltungsplan „Goldener Adler“ weicht namentlich betreffend Gebäudehöhe, Baudichte und erhöhter gestalterischer Anforderungen von der Regelbauweise ab. Die dazu in § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) geforderten Nachweise über das gesamthaft bessere Ergebnis sind im Planungsbericht aufgeführt. Im Übrigen enthalten die zur Genehmigung eingereichten Unterlagen die weiteren zum Verständnis des Gestaltungsplans notwendigen Angaben.

3. Die **Zonenplanänderung Parzellen Nrn. 1-156 und 1-158, Grabenstrasse** wurde gemäss Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld durch das Neubauprojekt ausgelöst. Es handle sich dabei um eine Anpassung der Zonenabgrenzung an die überarbeitete Planung, welche im Kompetenzbereich des Stadtrates liege und dem fakultativen Referendum unterstehe. Mit der Zonenplanänderung wird auf den Parzellen Nrn. 1-156 und 1-158 die Freihaltezone Siedlung in die Altstadtzone umgezont. Das Amt für Archäologie bemerkt, dass durch die Zonenplanänderung der geschlossene Ring der Freihaltezone um die Altstadt im Bereich der Grabenstrasse geöffnet werde. Diese Zone diene in erster Linie dazu, die mittelalterliche Form der Stadt von aussen erkennbar zu machen. Das vorliegende Projekt lässt aus Sicht des Amtes für Archäo-

logie keinen Sachzwang für eine Abkehr von diesem wohlbegründeten Zonenplanelement erkennen. Zu beachten ist indes, dass im Bereich der fraglichen Parzellen Bauten dem Altstadtring vorgelagert sind. Insbesondere das Seilerhaus nimmt hier eine Sonderstellung ein, die im Gestaltungsplan aufgenommen wird. Das Amt für Archäologie weist denn auch darauf hin, dass gegen eine Überbauung an dieser Stelle nichts spreche. Da bei den geplanten Eingriffen in den Untergrund archäologische Funde wie Keramik, Latrinengruben usw. zu erwarten seien, ist bei Vorliegen der Ausführungsplanung mit dem Amt für Archäologie Kontakt aufzunehmen, damit bei der Bergung von archäologischen Funden und deren Dokumentation keine unnötigen Verzögerungen entstehen. Die eigentlichen archäologischen Arbeiten könnten baubegleitend ausgeführt werden, da nicht mit an Ort zu erhaltenden Bauteilen zu rechnen sei.

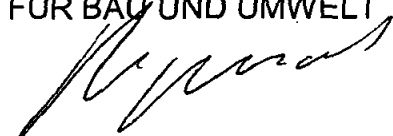
Insgesamt sind der Gestaltungsplan „Goldener Adler“ und die Zonenplanänderung Parzellen Nrn. 1-156 und 1-158, Grabenstrasse im Sinne von § 33 PBG rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 8. April 2003 beschlossene Gestaltungsplan „Goldener Adler“ sowie die gleichentags beschlossene Zonenplanänderung Parzellen Nrn. 1-156 und 1-158, Grabenstrasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Ausserkraftsetzung des Arealüberbauungsplans „Goldener Adler“ (RRB Nr. 986 vom 30. Juni 1987) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadt Frauenfeld, 8501 Frauenfeld, unter Beilage von vier Dossiers Gestaltungsplan „Goldener Adler“ sowie zwei Zonenplanausschnitten Grabenstrasse, je mit Genehmigungsvermerken (chargé)

- Grundbuchamt Frauenfeld, 8500 Frauenfeld
- Amt für Archäologie
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan „Goldener Adler“ sowie zwei Zonenplanausschnitten Grabenstrasse, je mit Genehmigungsvermerken sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

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. Juni 2003