



Frauenfeld,

13. April 2004
Entscheid Nr. 39
Allkom Nr. 72/2004

PG Frauenfeld

**Zonenplanänderungen «Erliwies» und «Algisser»
Änderung Arealüberbauungsplan «Scheitzelstrasse»**

1. Mit Schreiben vom 1. März 2004 ersucht das Hochbauamt der Stadt Frauenfeld um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Auf Grund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass die Planungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind keine Rekurse eingegangen.
2. Die von der **Zonenplanänderung «Erliwies»** betroffene Parzelle Nr. 4-971 ist im rechtskräftigen Zonenplan der Zone für öffentliche Bauten OeB zugewiesen. Im Rahmen der zur Genehmigung eingereichten Zonenplanänderung wird das fragliche Gebiet analog den allseitig angrenzenden Parzellen der Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser WE 2a zugewiesen. Begründet wird die Zonenplanänderung damit, dass von Seiten der katholischen Kirchgemeinde als Eigentümerin der vorgenannten Parzelle selbst bei einem Planungshorizont von über 15 Jahren kein Bedarf mehr an einer zonenkonformen Nutzung bestehe. Die Schulgemeinden ihrerseits haben im Zusammenhang mit der Erweiterung des Schulhauses «Huben» die Platzverhältnisse auf der fraglichen Parzelle Nr. 4-971 geprüft und für zu gering befunden.

Die von der **Zonenplanänderung «Algisser»** betroffene Parzelle Nr. 1-1864 ist der Dorfzone D zugewiesen. Die fragliche Parzelle soll nun im Rahmen der zur Genehmigung eingereichten Zonenplanänderung analog der unmittelbar nördlich und östlich angrenzenden zweigeschossigen Wohnzone W2 zugewiesen werden. Damit werden die im Verwaltungsgerichtsurteil vom 2. April 2003 genannten, zwingend notwendigen Voraussetzungen zur Realisierung der dritten

und vierten Bauzeile der Überbauung zwischen Speicher- und Sternwar-
tenstrasse geschaffen.

Am 9. Juli 1985 genehmigte der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1197 den **Arealüberbauungsplan «Scheitzelstrasse»** (AP «Scheitzelstrasse»). Dabei wurde die Ausnützungsziffer (Az) im Planungssperimeter auf 0.24 festgesetzt. Im Zuge des Zusammenschlusses der ehemaligen Ortsgemeinden Gerlikon und Oberwil und der Einheitsgemeinde Frauenfeld auf den 1. Januar 1998 wurde der vom AP «Scheitzelstrasse» betroffene Planungssperimeter in Analogie zum unmittelbar südlich angrenzenden Quartier der Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser W1 zugewiesen. Begründet wird die jetzige Erhöhung der Az auf 0.30 im AP «Scheitzelstrasse» damit, dass der im Planungssperimeter bestehende Malus gegenüber der Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser W1 (Az 0.30) ausgeglichen werden soll.

Sowohl die beiden Zonenplanänderungen als auch die Anpassung des AP «Scheitzelstrasse» werden in den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen nachvollziehbar begründet; weitere zum Verständnis der Vorlagen notwendige Detailinformationen enthalten die beigelegten Protokollauszüge.

Von den in das verwaltungsinterne Vernehmlassungsverfahren miteinbezogenen Fachstellen sind gegen die fraglichen Vorhaben keine Vorbehalte angebracht worden; sie erscheinen im Sinne von § 33 Planungs- und Baugesetz rechtmässig. Einer Genehmigung durch das DBU steht somit nichts im Wege.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die beiden vom Gemeinderat Frauenfeld am 21. Januar 2004 erlassenen Zonenplanänderungen «Erliwies» und «Algisser» sowie die vom Stadtrat Frauen-

feld am 23. Dezember 2003 beschlossene Anpassung des Arealüberbauungsplanes «Scheitzelstrasse» werden genehmigt.

2. Mitteilung an:

- Stadtrat Frauenfeld, 8501 Frauenfeld, unter Beilage von je einer Zonenplanänderung «Erliwies» und «Algisser» sowie zwei Anpassungen des Arealüberbauungsplanes «Scheitzelstrasse», je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
- Tiefbauamt
- Amt für Denkmalpflege
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Zonenplanänderungen «Erliwies» und «Algisser» sowie einer Anpassung des Arealüberbauungsplanes «Scheitzelstrasse», je mit Genehmigungsvermerk sowie den 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. April 2004**