

Frauenfeld, 10. Dezember 2010

Entscheid Nr. 85

0203/2010/DBU/ARP

Politische Gemeinde Frauenfeld

Zonenplanänderungen / Geringfügige Zonenplanänderungen

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 8. Juni 2010 beschlossenen Zonenplanänderungen Kesselstrasse, Parzelle Nr. 1950, Langdorfstrasse / -kreisel, Parzellen Nrn. 60133, 61715, 61708, 60925, 61939, Schössliweg / Höhenweg, Parzellen Nrn. 40138, 40726, 40727, 41592 und Schaffhauserstrasse, Parzelle Nr. 30254 werden genehmigt.

Die vom Gemeinderat am 6. Oktober 2010 beschlossenen Zonenplanänderungen Laubgasse / Oberwiesenstrasse Parzellen Nrn. 483, 484, 485 und Schulhaus Huben, Parzellen Nrn. 41513, 41461 werden genehmigt.

2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, Schlossmühlestrasse 7, 8501 Frauenfeld, unter Beilage von einem Exemplar der Zonenplanänderungen, mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Frauenfeld, St. Gallerstrasse 4, 8500 Frauenfeld
 - SBB, Immobilienrecht
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Exemplaren der Zonenplanänderungen mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 29. Oktober 2010 ersucht das Hochbauamt der Stadt Frauenfeld um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Die Stadtrat hat einen Teil der Zonenplanänderungen teilweise als geringfügige Änderungen gemäss § 5 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) beschlossen. Die übrigen Zonenplanänderungen wurden vom Gemeinderat erlassen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt

wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Zonenplanänderungen keine Rekurse hängig.

Insgesamt handelt es sich um sechs zur Genehmigung eingereichte, zum Teil kleinere Zonenplanänderungen:

Kesselstrasse, Parzelle Nr. 1950:

Die Umzonung betrifft die Parzelle Nr. 1950, welche von der Zone für öffentliche Bauten OeB in die Wohnzone W4 umgezont werden soll. Das geplante Bauprojekt im Gebiet Bach-/Kesselstrasse sieht für die Umgebungsgestaltung den Einbezug der Parzelle Nr. 1950 der Stadt Frauenfeld vor. Dazu tritt die Stadt das Grundstück an das Baukonsortium ab, so dass dieses, wie im Richtplan Natur und Landschaft vorgesehen, als Teil der „durchgrünter Siedlungsgebiete ums Stadtzentrum“ genutzt werden kann.

Langdorfkreisel (Langfeld-/ Breitenstrasse, Langdorfstrasse), Parzellen Nrn. 60133, 61115, 61456, 61708. 61925, 61938, 61939:

Die Umzonung betrifft Teilflächen der oben genannten Parzellen, welche von der Industriezone I in die Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont bzw. als Verkehrsfläche ausgeschieden werden sollen und umgekehrt.

Die Änderungen stehen im Zusammenhang mit dem im Jahre 2007 realisierten Langdorfkreisel sowie der begrachteten Linienführung der Breitenstrasse. Bisherige, heute nicht mehr in der Funktion als öffentliche Strassen genutzte Abschnitte, werden der angrenzenden Zone zugeschlagen und neue Strassenflächen der Verkehrsfläche zugewiesen.

Schlössliweg, Parzelle Nr. 40138

Höhenweg, Parzellen Nrn. 40726, 40727, 41592:

Die beiden geringfügigen Zonenplanänderungen werden im Zusammenhang mit einem Gestaltungs- und Erschliessungsplan in diesem Gebiet vorgenommen.

Die eine Umzonung betrifft vornehmlich die Parzelle Nr. 40138, welche aufgrund einer Verlängerung des Schlössliwegs der Verkehrsfläche und in einem untergeordneten Streifen der Freihaltezone Siedlung FhS zugeteilt wird.

Ebenfalls geringfügige Änderungen stehen auf den Parzellen Nrn. 40726, 40727 und 41592 an, welche teilweise von der Landwirtschaftszone Lw und von der Verkehrsfläche in die Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser WE und Wohnzone W2 umgezont werden. Die Zonenanpassung erfolgt aufgrund einer Differenzbereinigung zwischen dem Grundbuch und den effektiven Verhältnissen, welche im Zusammenhang mit der Überbauungsplanung Bsetzi statt gefunden hat. Nach der Umzonung entspricht der effektive Verlauf des Höhenwegs gemäss Grundbuch wieder den tatsächlichen Verhältnissen.

Schaffhauserstrasse, Parzelle Nr. 30254:

Die Umzonung betrifft die Parzelle Nr. 30254, welche von der Verkehrsfläche in die Zone für Gewerbe und Kleinindustrie G umgezont wird. Der Stadtrat erachtet die Umzonung des bisher als Erddepot genutzten Grundstücks als sinnvoll, um so die Grundlage für eine bessere Nutzung zu schaffen.

Laubgasse / Oberwiesenstrasse, Parzellen Nrn. 483, 484, 485:

Die Umzonung betrifft die Parzellen Nrn. 483 und 484, welche von der Zone für Gewerbe und Kleinindustrie G in die Wohnzone W3 sowie die Parzelle Nr. 485, welche von der Wohn- und Gewerbezone WG3 ebenfalls in die Wohnzone W3 umgezont werden sollen. Zudem wird die bereits bestehende Gestaltungsplanpflicht der Parzelle Nr. 485 auf die beiden Parzellen Nrn. 483 und 484 ausgeweitet.

Begründet wird die Umzonung mit dem geplanten Wegzug der Druckerei Baumer AG auf Ende 2011 und die Tatsache, dass die besagten drei Parzellen abgesehen von der im Süden vorbeifahrenden Bahn auf allen Seiten an Wohnzonen grenzen.

Betreffend Lärmbelastungen wurde festgestellt, dass die Immissionsgrenzwerte entlang der Laubgasse sowie der Bahnlinie um ca. 1-2 dB(A) überschritten werden. Mittels entsprechender Grundrissanordnung der lärmempfindlichen Räume, Auflagen bezüglich Positionierung der Fenster oder grösseren Abstandsvorschriften bei Neubauten soll gemäss Protokoll des Stadtrates Frauenfeld dieser Problematik entgegen getreten werden.

Aufgrund der Lärmproblematik sollen die drei umgezonten Parzellen mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden, um einen konzeptionellen Lärmschutz zu gewährleisten und um auf dem Areal eine mit der Umgebung verträgliche Gestaltung erarbeiten zu können.

Eine durchgeführte Machbarkeitsstudie dient der Erarbeitung des Gestaltungsplans als Ausgangslage. Somit sieht der Stadtrat die Möglichkeit, in der weiteren Planung spezifisch auf die örtlichen Verhältnisse und die Ausgestaltung der Schnittstellen zu den angrenzenden Bereichen eingehen zu können.

Schulhaus Huben, Parzellen Nrn. 41513 und 41461:

Die Umzonung betrifft einen Teilbereich der Parzelle Nr. 41513, welcher von der Landwirtschaftszone Lw in die Zone für öffentliche Bauten OeB bzw. in die Zone für öffentliche Anlagen OeA umgezont werden soll. Weiter wird auch die Parzelle Nr. 41461 von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Anlagen OeA umgezont.

Gemäss Ergebnis eines Architekturwettbewerbs zur Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Huben können die eigentlichen Schulbauten sowie ein neuer Hartplatz innerhalb der heutigen Zone für öffentliche Bauten OeB realisiert werden. Südlich der heutigen Schulanlage ist die Realisierung von Anlagen (Schnelllauf, Spielwiese) vorgesehen. Der östlich der Schulanlage liegende von der Umzonung betroffene Streifen wird für die erwähnte Schnelllaufanlage benötigt und dient längerfristig als Baubereich für mögliche Erweiterungen und Anlagen.

4/4

Die betroffenen Flächen sind als kommunales Richtplangebiet ausgeschieden, so dass kein Flächenausgleich (Ziffer 2.2 des Kantonalen Richtplans) notwendig wird. Die aktuelle Schulhausplanung berücksichtigt die landschaftlichen Anforderungen an dieses Gebiet und stimmt mit den aktuellen Zielen der Siedlungs- und Verkehrsrichtplanung überein. Wie im Richtplan Natur und Landschaft vorgesehen, soll südlich der neu auszuscheidenden Zone für öffentliche Anlagen eine Hecke gepflanzt werden. Im vorliegenden Umzonungsgebiet werden die Planungswerte in der Nacht überschritten. Mittels Abstandsvorschriften und baulichen Massnahmen kann der Planungswert bei einer künftigen Überbauung jedoch eingehalten werden.

Innerhalb der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden gegenüber den Zonenplanänderungen keine Vorbehalte angebracht. Die SBB weist darauf hin, dass spätere Bauprojekte auf der heutigen Parzelle Nr. 485 der SBB AG gemäss Art. 18 m des Eisenbahngesetzes zur Genehmigung vorgelegt werden müssen.

Die Zonenplanänderungen entsprechen den Anforderungen von § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

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. Dez. 2010