

Frauenfeld, 28. September 2009

Entscheid Nr. 70

0064/2009/DBU/ARP

Politische Gemeinde Frauenfeld

Gestaltungs- und Baulinienplan „Lindenpark“ / Aufhebung Murgufer-Baulinien

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 3. Februar 2009 beschlossene Gestaltungs- und Baulinienplan „Lindenpark“ inkl. Aufheben von Baulinien innerhalb des Gestaltungsplanperimeters (betrifft Baulinienplan Lindenstrasse, RRB Nr. 1392 aus dem Jahre 1934) wird mit Ausnahme von Art. 3 Abs. 1 Satz 2 und Art. 3 Abs. 3 Satz 2 SBV, den Bestimmungen betreffend Anzahl Vollgeschossen und max. Höhenkoten im Baulinienplan „Lindenstrasse“ und zwei Hinweisvermerken (Referenzpunkt in m.ü.M, Art. 6 Abs. 1 SBV) genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, 8501 Frauenfeld, unter Beilage von drei Gestaltungs- und Baulinienplänen „Lindenpark“ inkl. Aufhebung von Baulinien, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt Frauenfeld, Sankt Gallerstr. 4, 8500 Frauenfeld
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - SBB, Immobilienrecht
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungs- und Baulinienplans „Lindenpark“ inkl. Aufhebung von Baulinien, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 4. März 2009 ersucht das Hochbauamt der Stadt Frauenfeld um Genehmigung des Gestaltungs- und Baulinienplans „Lindenpark“. Gemäss Art. 18 der Sonderbauvorschriften (SBV) soll zudem die Baulinie entlang der Lindenstrasse (RRB Nr. 1392 aus dem Jahre 1934) innerhalb des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben werden. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Es muss jedoch bemängelt werden, dass die Aufhebung der vorgenannten Baulinie im Plan selbst nicht visuell dargestellt wurde. In verfahrensmässiger Hinsicht kann die Aufhebung der Baulinie insofern knapp verantwortet werden, da mit der Festlegung der neuen Baubereiche A zwingend eine Ausserkraftsetzung der Baulinie erfolgen muss, ansonsten die Baufelder gar keinen Sinn ergeben. Aus der Umschreibung in Art. 18 SBV geht zudem eindeutig hervor, welcher Teil der Baulinie aufgehoben werden soll. Dennoch müssen inskünftig Baulinien, die aufgehoben werden sollen, im Plan visuell dargestellt und im Plankopf klar bezeichnet werden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.
2. Das in den **Gestaltungsplan „Lindenpark“** (nachfolgend GP „Lindenpark“) einbezogene Gebiet liegt zwischen dem Bahnhof und der Murg, umfasst Teile der Parzellen Nrn. 1927, 431, 432 und 1260 und weist gemäss Planungsbericht eine Fläche von 4187 m² auf. Das Planungsgebiet wird heute im Wesentlichen als Parkplatz genutzt und soll inskünftig mit Wohnbauten versehen werden. Der Gestaltungsplan beruht auf dem Resultat eines Studienauftrags vom März 2008. Dieser wiederum orientiert sich am Gestaltungsrichtplan Bahnhof 2000 aus dem Jahre 1995.

Der GP „Lindenpark“ setzt sich aus den allgemeinverbindlichen Teilen Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften (SBV) und Projektplänen zusammen. Letztere sind gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV nur bezüglich Gesamtausdruck der Überbauung, insbesondere Gliederung, Aufbau und architektonische Ausgestaltung der Fassaden allgemeinverbindlich. Das Genehmigungsdossier enthält zudem den dem Verständnis dienenden Planungsbericht gemäss Art. 47 der Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (RPV; SR 700.1). Gemäss § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) obliegt es dem Departement für Bau und Umwelt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen. Dabei erfolgt eine generelle Prüfung.

Der GP „Lindenpark“ bezweckt - gemäss Art. 2 der SBV – unter anderem die Realisierung einer ortsbaulich und architektonisch vorzüglichen Gesamtüberbauung mit Wohnungen, Dienstleistungs- und publikumsorientierten Nutzungen als weiterer Schritt in der Realisierung des Gestaltungsrichtplans Bahnhof 2000. Das Überbau-

ungskonzept sieht eine durchgehende Autoeinstellhalle als Sockel vor, auf welcher drei viergeschossige Wohnbauten plus Dachgeschoss geplant sind. Die drei 17 m hohen Gebäude kommen nordöstlich der bestehenden Villa Tanner in der Wohn- und Gewerbezone WG4 zu liegen. Verkehrsmässig wird das Gebiet ab der Zeughausstrasse über die Lindenstrasse mit Zufahrt in die neue Einstellhalle erschlossen. Gleichzeitig wird ein Teil der heute durchgehenden Lindenstrasse in einem separaten Verfahren aufgehoben. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass diese im Zonenplan als Verkehrsfläche bezeichnete Strassenfläche somit in einem Zonenplanänderungsverfahren einer sachgerechten Zone zugewiesen werden muss.

Im Situationsplan 1:500 werden die Werkleitungen sowie die Kanalisation vermisst. In Ziffer 6.3.5 des Planungsberichts wird einerseits festgestellt, dass Wasser und EW in der Lindenstrasse vorhanden sei, andererseits müssten die Leitungen im Zuge der Bauarbeiten verlegt werden. Weiter wird festgehalten, dass die Entwässerungsleitungen Schmutzwasser/Regenwasser nicht vorhanden seien. Art. 3 der SBV bezieht sich lediglich auf die verkehrsmässige Erschliessung des GP „Lindenpark“. Auf Rückfrage beim Leiter des Hochbauamtes Frauenfeld wird entgegen der Aussagen im Planungsbericht bestätigt, dass das GP-Gebiet erschlossen sei. Weshalb die vorhandenen Werkleitungen (Wasser- und Energieversorgung) sowie die Kanalisation und zugehörige Anlagen nicht im Plan und als bestehend unter den Hinweisen der Legende aufgeführt sind, ist nicht nachvollziehbar und muss bemängelt werden. Der Kanton betrachtet mit der Aussage des Hochbauamtes Frauenfeld die zeitgerechte Erschliessungspflicht der Stadt gemäss § 35 PBG dennoch als erfüllt.

Wie einleitend festgehalten basiert der GP „Lindenpark“ auf einem Studienauftrag an sechs Architekturbüros. Die im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche A und B ermöglichen eine Überbauung, bei welcher die Zwischenräume die Durchsicht von den Bahnanlagen zum Park gewährleisten. Gemäss Art. 8 SBV umfasst der Baubereich C die bestehende Villa, die erhalten werden muss. Im Baubereich D soll eine eingeschossige Geschäftsbaute entstehen. Die verschiedenen Projektpläne verdeutlichen die Überbauungsidee.

In Ziffer 6.2 des Planungsberichts werden die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise erörtert. Unter anderem weichen die geplanten Bauten in ihrer Geschossigkeit wie auch in der Gebäudehöhe von den Vorschriften der WG4 ab. Gemäss Art. 10 SBV kann auch die Ausnützungsziffer gegenüber der Regelbauweise erhöht werden. Abweichungen gegenüber Vorschriften der Regelbauweise sind nur bei Erfüllung der in § 19 Abs. 2 PBG aufgeführten Anforderungen möglich. Insbesondere dürfen ausserhalb des Gestaltungspangebotes liegende Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Der Planungsbericht enthält in Ziffer 6.2 die nötigen Nachweise und Abhandlungen. Zudem kann aufgrund der detaillierten Ausführ-

rungen in den verschiedenen Kapiteln gefolgert werden, dass die Anforderungen der §§ 18 und 19 Abs. 2 PBG grundsätzlich erfüllt sind.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen verschiedene Bemerkungen oder Vorbehalte angebracht. Vorweg muss jedoch festgestellt werden, dass der Gestaltungsplan „Lindenpark“ nicht zur Vorprüfung eingereicht wurde, obwohl dies gemäss Ziffer 9 des Planungsberichts offensichtlich einst vorgesehen war. Damit hätte auf verschiedene Mängel des GP im Vorfeld hingewiesen und diese behoben werden können. So muss nun z.B. im Genehmigungsverfahren darauf hingewiesen werden, dass ausserhalb des GP-Perimeters keine allgemeinverbindlichen Festlegungen oder Bestimmungen der Sonderbauvorschriften gemacht werden können. Der im Plan und der Planlegende aufgeführte Referenzpunkt dient somit lediglich der Information und wird mit einem Hinweisvermerk versehen. Genauso verhält es sich mit den Bestimmungen zu Art. 3 Abs. 1 Satz 2 und Art. 3 Abs. 3 Satz 2 SBV, die Aussagen zu Gebieten enthalten, die nicht innerhalb des GP Perimeters liegen und deshalb nicht genehmigt werden können. In diesem Zusammenhang ist im Übrigen nicht erkennbar, was der schwarze Bogen zwischen Lindenstrasse und Murgweg darstellen soll, genauso wie der Legendeneintrag „Stützmauer SBB“, der sich im Plan selbst nirgends ausfindig machen lässt.

Gemäss § 19 Abs. 2 PBG kann unter bestimmten Voraussetzungen von der Regelbauweise abgewichen werden; die zonengemässe Nutzungsart darf aber keinesfalls geändert werden. Gemäss Art. 6 Abs. 1 SBV darf die Gebäudehöhe der Bauten die Kote von 414.0 m.ü.M nicht überschreiten. Dieser Bestimmung dürfte wohl ein Missverständnis in der Begriffswahl zu Grunde liegen, denn nebst den vier Vollgeschossen lässt Art. 6 Abs. 2 SBV ein zusätzliches Geschoss (Dachgeschoss) zu, das bei der Messung der Gebäudehöhe miteinzubeziehen ist. Die Festlegung einheitlicher Messweisen ist dem Regierungsrat vorbehalten (§ 12 Abs. 3 PBG), der davon in der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) Gebrauch gemacht hat. § 8 PBV enthält Regelungen über die Art und Weise, wie die Höhe eines Gebäudes gemessen werden muss. Wird die Gebäudehöhe wie vorliegend in Metern festgelegt (vgl. Art. 8 Abs. 1 BauR) ist die maximale Höhendifferenz zwischen der Schnittlinie der Dachfläche mit der Fassadenfläche und in der Regel dem gewachsenen Terrain massgebend. Das gewachsene Terrain befindet sich gemäss Projektplänen auf ca. 400.0 m.ü.M., womit die Gebäudehöhe der geplanten Bauten ca. 17.0 m beträgt, da es sich beim sogenannten Dachgeschoss nicht um ein Attikageschoss, sondern um ein ganz normales, zusätzliches Geschoss handelt. Das Bauvorhaben gemäss den Projektplänen steht somit im Widerspruch zur definierten Gebäudehöhe in Art. 6 Abs. 1 SBV, auch wenn für das „Dachgeschoss“ eine maximale Kote von 417.0 m.ü.M. festgelegt ist, welche der eigentlichen Gebäudehöhe entsprechen sollte. Die falsche Vorgabe der max. Kote beim Begriff Gebäudehöhe in Art. 6 Abs. 1 SBV wird mit einem Hinweisvermerk versehen, da es sich hier offensichtlich um ein Missverständnis in der Begriffswahl handelt.

Die zulässige Gebäudehöhe in der WG4 beträgt 13.0 m und wird vorliegend um beinahe 4.0 m überschritten. Nach dem thurgauischen Recht bleibt die Grenze der zulässigen Abweichung von der Grundnutzung – nebst des in § 19 Abs. 2 Satz 1 PBG geforderten besseren Ortsbaulichen und architektonischen Ergebnisses – zusätzlich durch die Bestimmung von § 19 Abs. 2 Satz 2 und 3 PBG eingeschränkt, wonach die zonengemässe Nutzungsart keinesfalls geändert werden darf. Von einer genehmigungsgeeigneten Abweichung im Sinne von § 19 Abs. 2 PBG kann in der Regel nur dann die Rede sein, wenn zumindest die nächst höheren Zonenausnutzungen eingehalten werden. Im vorliegenden GP „Lindenpark“ ist von einer Gebäudehöhe von bis zu 17.0 m (gemäss Projektplänen bis zu 16.6 m) auszugehen. Die Stadt Frauenfeld weist nun keine nächst höhere WG (z.B. eine WG 5 auf). Es drängt sich daher ein Vergleich mit den anderen Zonen des Baugebiets namentlich der Stadtkernzone 5 auf, in welcher eine vergleichbare Nutzung gilt. Hier beträgt die maximale Gebäudehöhe 16.6 m. Mit dem GP „Lindenpark“ wird der Zonencharakter der WG4 somit gerade noch eingehalten. Der geplanten Gebäudehöhe kann knapp akzeptiert werden.

In Ziffer 6.3.2 des Planungsberichts wird festgehalten, dass die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe 3 eingehalten werden. In Ziffer 6.3.4 wird die Grund- und Hochwassersituation beurteilt. In diesem Zusammenhang weist das Amt für Umwelt darauf hin, dass gemäss deren Feststellungen in der Planung das Freibord von 1.00 m nicht berücksichtigt wurde. Zudem müssten sämtliche Tiefgaragenabgänge, Lichtschächte, Hauseingänge, Fenster und sonstige Öffnungen oberhalb der Kote $HQ_{100} + 1.00\text{m}$ liegen. Mit dem Gefälle der Murg verändert sich auch die massgebenden Höhen des HQ_{100} . Im beiliegenden Planausschnitt hat das genannte Amt bei 3 Profilen die massgebenden Höhenkoten eingetragen, die für die weitere Planung zu berücksichtigen sind. Im Übrigen wurden keine weiteren Vorbehalte gemacht.

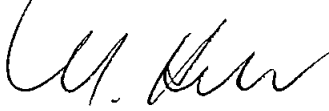
Der Gestaltungsplan entspricht den Anforderungen von § 33 des Planungs- und Baugesetzes und kann insgesamt genehmigt werden.

Nebst dem GP „Lindenpark“ hat der Stadtrat auch einen Baulinienplan „Lindenpark“ beschlossen. Gemäss Planungsbericht soll mit dem Baulinienplan „Lindenpark“ der Ausgleich der nachbarlichen Interessen zwischen der Parzelle Nr. 432 und Parzelle Nr. 1928 (im Bericht irrtümlicherweise als Parzelle Nr. 1228 bezeichnet) geregelt werden. Mittels Baulinien sollen die gegenseitigen Abstände im Grenzabstandsreich festgelegt werden. Baulinien bestimmen gemäss § 17 Abs. 2 PBG die Grenzen, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen d.h. dass im vorliegenden Fall Bauten bis an die rote „Baulinie Bauten“ erstellt werden dürfen, aber nicht müssen. Es kann durchaus auch eine Baute mit einem grösseren Abstand erstellt werden, da es sich bei der vorliegenden Baulinie Bauten nicht um eine Pflichtbaulinie handelt. Den minimalen Angaben im Planungsbericht lässt sich nicht entnehmen, ob dies wirklich Absicht ist, einer Genehmigung steht indes nichts

6/6

entgegen. Hingegen können mit einem Baulinienplan abgesehen von Baulinien keine weiteren verbindlichen Festlegungen getätigt werden. Das Festlegen einer maximalen Anzahl Vollgeschosse oder auch von Terrassen- oder Gebäudehöhen kann nicht via Baulinienplan erfolgen und demnach auch nicht genehmigt werden. Solche Regelungen sind in einem Gestaltungsplan, wie vorliegend z.T. im GP „Lindenpark“ erfolgt, festzulegen.

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

Beilage:

- Planausschnitt mit Eintrag von drei Profilen und den massgebenden Höhenkoten für ein HQ₁₀₀ durch das Amt für Umwelt

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: 28. Sep. 2009