



Frauenfeld,

28. November 1997

EG Frauenfeld
Gestaltungsplan "RötelimooS"

1. Mit Schreiben vom 19. August 1997 ersucht das Hochbauamt Frauenfeld um Genehmigung des Gestaltungsplans "RötelimooS". Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planauf-
lage- und Beschlusungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse eingegangen.
2. Das in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet "RötelimooS" liegt am südöstlichen
Stadteingang und bildet zudem den Baugebietsrand von Frauenfeld. Das rund 1.2ha
grosse Gebiet grenzt im Süden an die Thundorferstrasse und im Norden an die Obholz-
strasse. Im Osten wird das Gebiet durch den geplanten Retensionsgraben, der die Sied-
lung der Stadt Frauenfeld zur angrenzenden Landwirtschaftszone abschliesst, begrenzt.
Das Gebiet hat der Stadtrat am 21. Januar 1997 von der Reservebauzone WE2a
(Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser) in die definitive Bauzone WE2a umge-
wandelt.

Die allgemeinverbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans bestehen aus den besonde-
ren Vorschriften (SBV) und dem Plan Mst. 1:500. Sämtliche in der Planlegende als
Festlegungen bezeichnete Elemente sind gemäss Art. 1 der SBV allgemein verbindlich,
die übrigen Elemente richtungsweisend.

Zweck des Gestaltungsplans ist gemäss Ziffer 1.1 der Überbauungsstudie vom 16. Okto-
ber 1996 namentlich die Voraussetzungen für eine städtebaulich einwandfreie Überbau-
ung des einbezogenen Arcals unter Berücksichtigung der exponierten Lage am Stadt-
rand zu schaffen. Der dem Genehmigungsgesuch beiliegende Stadtratsbeschluss Nr. 29
vom 21. Januar 1997 zum Gestaltungsplan "RötelimooS" informiert im Detail über die
planerische Ausgangslage, die Problemstellung, Zielsetzung und die gewählten Mass-
nahmen. Deshalb sind nachstehend nur wenige Erwägungen notwendig.

Vorbildlich gelöst ist das Problem der verkehrsmässigen Erschliessung, indem eine
Wohn- und Spielstrasse mit Sackgassencharakter geplant ist und somit die Voraussetzung

für einen ruhigen Verkehrsfluss geschaffen wird. Im Plan werden zudem verschiedene Terraihkoten für die gestaltete Umgebung festgelegt. Dabei wird beabsichtigt, das Terrain östlich der Wohn- und Spielstrasse um ca. 0.9m über das gewachsene Terrain anzuheben, was einerseits mit dem oft stark vernässen Gebiet östlich des geplanten Retensionsgrabens und andererseits mit der Besonnung und dem Ausblick im Südwesten der Hauptbauten über die Garagen- und Nebenbauten begründet wird.

Art. 12 SBV behandelt die Lärmproblematik der Thundorferstrasse. Entgegen der Feststellung in vorgenannten Artikel sind nicht die Immissionsgrenzwerte sondern die Planungswerte massgebend. Das dem Genehmigungsgesuch beiliegende Lärmgutachten vom 21. August 1996 zeigt, dass bei den unmittelbar zur Thundorferstrasse zugekehrten Gebäudefassaden die Planungsgrenzwerte der massgebenden Empfindlichkeitsstufe II von 55 dB(A) am Tag beziehungsweise 45 dB(A) in der Nacht um 5 dB(A) am Tag überschritten sind. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass im Rahmen des Gestaltungsplans⁹ gemäss Art. 12 SBV dem Lärmschutz aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes richtigerweise mit konzeptionellen und gestalterischen Massnahmen wie Grundrissdisposition, Gebäudestellung, Nutzungsverteilung etc. und nicht baulich wie z.B. mit Schallschutzwänden begegnet werden soll. So sind gemäss der vorgenannten SBV lärmempfindliche Räume in Richtung Ost-West zu orientieren. Die vorgesehenen baulichen Massnahmen wie vorspringende Flügelmauern etc. sollten erst in zweiter Linie in Betracht gezogen werden. Zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte sollten zudem die Gebäude innerhalb des festgelegten Baubereichs soweit als möglich nach Norden geschoben werden. Nicht genehmigt werden kann die in Artikel 12 Abs. 2 SBV enthaltene Ausnahmeregelung. Wenn Teile eines unerschlossenen Gebietes lärmvorbelastet sind, muss im Rahmen eines Gestaltungsplans mit gestalterischen, planerischen und konzeptionellen Massnahmen das Lärmproblem gelöst werden. Die in Art. 12 Abs. 2 SBV erwähnte Ausnahmegenehmigung gemäss Art. 31 LSV kann nicht im Rahmen eines Gestaltungsplans in Aussicht gestellt, sondern kann nur im Rahmen eines späteren Baubewilligungsverfahrens geprüft werden. Im Sinne einer Randbemerkung gilt es zu erwähnen, dass es sich bei der angesprochenen Ausnahmeregelung in Art. 12 Abs. 2 SBV nicht um eine Ausnahme im Sinne des letzten Satzes von Art. 30 LSV handelt, gemäss welchem Ausnahmen für kleine Teile von Bauzonen im Rahmen eines Gestaltungsplans gestattet werden können (§ 22 Abs. 2 RRV USG). Von dieser Möglichkeit wurde im vorliegenden Fall mit Recht nicht Gebrauch gemacht.

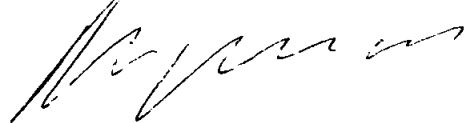
Eine Besonderheit bildet der Retensionsgraben am östlichen Siedlungsrand. Seine Funktion ist in erster Linie in der Entwässerung der östlich anschliessenden Geländemulde zu suchen, dient aber auch als klarer Übergang zum Landwirtschaftsgebiet. Nebst der Quartierdurchgrünung mit Einzelbäumen soll hier eine neue Hecke entstehen, die die Siedlung gegen das offene Feld abschliesst. Ein entsprechender Umgebungsplan, aus welchem die sachgerechte Bepflanzung hervorgeht, ist gemäss Art. 15 SBV zusammen mit dem Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

Insgesamt erscheint der Gestaltungsplan rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 21. Januar 1997 beschlossene Gestaltungsplan "Rötlimoos" wird im Sinne der Erwägungen mit Ausnahme von Art. 12 Abs. 2 SBV genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk betreffend Art. 12 Abs. 2 SBV, (chargé)
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Tiefbauamt
 - Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr
 - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines Gestaltungsplanes mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk betr. Art. 12 Abs. 2 SBV 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:28. November 1997.....