



Frauenfeld,

4. Dezember 1998
Entscheid Nr. 198

Frauenfeld

Gestaltungsplan Walzmühle, Ausserkraftsetzung Arealüberbauungsplan Walzmühle

1. Mit Schreiben vom 23. September 1998 ersucht der Gemeinderat Frauenfeld um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Den Akten ist zu entnehmen, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig.
2. Die Überbauung der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone im Bereich der ehemaligen Produktionsstätten der Firma SIGG setzt gemäss Zonenplan einen Gestaltungsplan voraus. Wie das städtische Hochbauamt im erwähnten Schreiben richtig bemerkt, hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1205 bereits am 19. Oktober 1993 einen Arealüberbauungsplan Walzmühle genehmigt. Das damals verfolgte Konzept der Erhaltung der historischen Kernbauten bei gleichzeitigem Abbruch der neueren Werkteile zugunsten eines verdichteten Wohnungsbaus habe aber am Markt nicht die notwendige Akzeptanz gefunden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bereits der erwähnte RRB kritische Anmerkungen hinsichtlich der damals festgelegten ausserordentlich hohen Baudichte mit einer Ausnützungsziffer von 1.0 enthielt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird ein wesentlich anderes Konzept verfolgt. Das Schwergewicht liegt stärker auf der Umnutzung der bestehenden Baustrukturen. Dieser Gestaltungsplan ersetzt den erwähnten Arealüberbauungsplan, welcher mit Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) ausser Kraft gesetzt wird.
3. Der Gestaltungsplan wurde konferenziell im Juli 1998 vorgeprüft. Verschiedene Anregungen seitens des Kantons sind aufgenommen worden, so dass bei der verwaltungsinternen Vernehmlassung keine generellen Vorbehalte geltend gemacht wurden und demzufolge nur wenige Bemerkungen anzubringen sind.

Gemäss Art. 2 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) kann der Stadtrat „im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in zwingenden Fällen vom Gestaltungsplan abweichen, sofern dies nicht den Zielsetzungen des Umnutzungs- und Entwicklungskonzeptes widerspricht und die Nachbarschaft nicht erheblich beeinträchtigt wird“. Wie der Vertreter des Amtes für Raumplanung be-

reits im Rahmen der Vorprüfung betonte, widerspricht der letzte Teil § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), wonach ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden dürfen. Der Satzteil „und die Nachbarschaft nicht erheblich beeinträchtigt wird“ kann deshalb nicht genehmigt werden.

In dem am Ostrand des Areals gelegenen Baubereich ist die Hauptwohnseite Richtung Osten vorgeschrieben, eine vom Überbauungskonzept her wohl verständliche, in wohnhygienischer Hinsicht jedoch ungewöhnliche und kritische Festlegung. Zwar sind nach Art. 13 SBV der besonderen Situation entsprechend „unkonventionelle Wohnungen mit industriellem Charakter (Lofts) zu fördern“. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird der Stadtrat jedenfalls sicherzustellen haben, dass die Wohnungen in diesem Bereich durch entsprechende Massnahmen eine hinreichende Belichtung erhalten.

Zu der im Stadtratsbeschluss Nr. 409 vom 4. August 1998 angesprochenen Frage der Altlasten auf dem Gestaltungsplanareal haben bereits Gespräche mit Vertretern des Amtes für Umwelt stattgefunden. Es sei an dieser Stelle nochmals betont, dass ein Handlungsbedarf auf diesem Gebiet in Zusammenhang mit den Umnutzungen und Umbauten besteht. Eine Änderung oder Ergänzung des Gestaltungsplans erscheint deswegen jedoch nicht erforderlich.

4. Mit der erwähnten Ausnahme steht einer Genehmigung somit in formeller und materieller Hinsicht nichts entgegen.

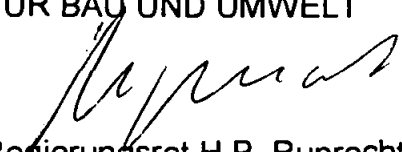
Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 4. August 1998 beschlossene Gestaltungsplan Walzmühle, bestehend aus den Sonderbauvorschriften, der Situation Plan 1 (Bebauung), der Situation Plan 2 (Umgebung, Verkehr) und dem Umnutzungs- und Entwicklungskonzept wird im Sinne der Erwägungen und samt der Ausserkraftsetzung des Arealüberbauungsplans Walzmühle, aber mit der Ausnahme gemäss Ziffer 2 genehmigt.
2. In Art. 2 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften wird der Passus „und die Nachbarschaft nicht erheblich beeinträchtigt wird“ nicht genehmigt.

3. Mitteilung an:

- Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von zwei Dossiers des Gestaltungsplanes Walzmühle, alle mit den erforderlichen Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (Situation Plan 1, östlichster Baubereich 2, Signatur Hauptwohnseite gegen Osten), (chargé)
- Amt für Umwelt
- Forstamt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines Dossiers des Gestaltungsplanes Walzmühle mit den erforderlichen Vermerken gemäss Gemeindeexemplar, sowie der 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: 8. Dezember 1998