



ENTSCHEID

Frauenfeld,

22. Dezember 2000, mg
Entscheid Nr. 84

**Stadt Frauenfeld
Gestaltungsplan „Im Goldacker“**

1. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2000 ersucht das Hochbauamt der Stadt Frauenfeld um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass der Gestaltungsplan entsprechend den formellen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlassen wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse eingegangen.

2. Das in den **Gestaltungsplan „Im Goldacker“** (GP) einbezogene Areal umfasst die beiden Parzellen Nrn. 221 und 1157. Es ist im Zonenplan der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen. Das dreieckartige Areal wird im Westen durch die Goldacker- und im Osten durch die Sulackerstrasse begrenzt. Gegen Süden bildet ein bestehendes Doppel Einfamilienhaus den Übergang zu den anschliessenden dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Auf dem vom Planungssperimeter erfassten Gebiet soll eine flächige Bebauung mit zehn Doppel- resp. Reiheneinfamilienhäusern entstehen.

Die Sonderbauvorschriften (SBV) und ein Übersichtsplan im Massstab 1:200 sind die allgemeinverbindlichen Teile des GPs. Gemäss Art. 4 SBV sind die Projektpläne im Massstab 1:200 wegleitend. Der Planungsbericht besitzt rein informativen Charakter.

Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der GP das Erreichen einer städtebaulich, architektonisch und erschliessungstechnisch guten Situation sowie eine optimale Überbaubarkeit des geometrisch ungünstig abgegrenzten Areals.

Mit dem GP wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung mit hoher Dichte geschaffen. Die regelkonforme Ausnützung (AZ) von 0.60 wird auf 0.72 erhöht. Aus der Verbindung des ungünstig geformten Areals mit der Erhöhung der regelkonformen AZ resultiert für die Wohnbebauung eine kritische Baudichte. Damit diese realisiert werden kann, werden unter anderem die bestehenden Baulinien auf den betroffenen Parzellen aufgehoben. Weiter wird die Sulackerstrasse mittels Landabtausch um 0.5 m verschmälert. Das geplante Trottoir wie auch eine Baumallee kommen auf privaten Grund mit öffentlichem Durchgangsrecht zu stehen.

Obwohl mit der vorliegenden hohen Ausnützung eine optimale Grundstücksnutzung erreicht wird, ist anzumerken, dass insbesondere die Wohnqualität durch die minimalen Frei- bzw. Grünflächen strapaziert wird, zumal der Spielhof A auch noch als Zufahrtsstrasse zu Parzelle Nr. 1188 dienen soll. Mittels einer Durchgrünung der Siedlung mit Bäumen wird diesem Defizit teilweise Rechnung getragen.

In erschliessungstechnischer Hinsicht ist darauf hinzuweisen, dass aus strassenpolizeilicher Sicht (§ 40 und 41 StrWG) die einskizzierte Zufahrt zu Parzelle Nr. 1188 nicht als Grundstückerschliessung d.h. als dauernd genutzte Parkplatz- oder Garagenzufahrt akzeptiert werden kann, da die Verkehrsübersicht durch die beiden Parkplätze P3 und P4 gravierend beeinträchtigt wird. Die Zufahrt an besagter Stelle in die Sulackerstrasse ist deshalb den gesetzlichen Vorschriften anzupassen.

Im Zusammenhang mit der Lage des GP-Gebietes in der Nähe der Eisenbahn und der übergeordneten Langdorfstrasse ist ein Lärmgutachten erstellt worden. Diesem kann entnommen werden, dass die Immissionsgrenzwerte sowohl bezüglich Strassen- wie auch Bahnlärm eingehalten sind.

Der erwähnte Planungsbericht enthält die zum Verständnis des GPs notwendigen Informationen. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden keine weiteren Vorbehalte angebracht. Insgesamt erscheint der GP rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 29. August 2000 erlassene Gestaltungsplan „Im Goldacker“ wird im Sinne der Erwägungen und einem Hinweis bezüglich Grundstückerschliessung Parz. Nr. 1188 genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von zwei GPs je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (chargé)
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines GPs mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
DES KANTONS THURGAU
Der Departementschef



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: 22. Dezember 2000