

Frauenfeld,

31. August 2001, mg
Entscheid Nr. 57

Stadt Frauenfeld

Gestaltungsplan „Consumhof“

1. Das Hochbauamt der Stadt Frauenfeld ersucht mit Schreiben vom 6. Juli 2001 im Auftrag des Stadtrates (Auszug aus dem Sitzungsprotokoll vom 15. Mai 2001) um Genehmigung des Gestaltungsplanes „Consumhof“. Aufgrund der Akten kann geschlossen werden, dass das Planungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt liegen keine Rekurse vor.
2. Das in den **Gestaltungsplan "Consumhof"** (nachfolgend: Gestaltungsplan) einbezogene Areal ist im Zonenplan der Stadtkernzone SK4 (1921 m²) und der Gewerbezone WG4 (840 m²) zugewiesen. Das Areal ist begrenzt durch die Zürcher-, Erchinger- und Bahnhofstrasse.

Der Gestaltungsplan setzt sich aus Sonderbauvorschriften (SBV) sowie einem Überbauungsplan im Massstab 1:500 zusammen. Diese allgemeinverbindlichen Bestandteile werden durch einen informativen Planungsbericht sowie Konzeptskizzen im Massstab 1:200 und ein Modell im Massstab 1:500, welche für die Projektierung richtungsweisend sind, ergänzt. Art. 3.1 SBV weist auf das geltende Baureglement vom 19. März 1986 mit den Ergänzungen vom 13. Januar 1993 und fälschlicherweise vom 31. März 1993 hin. Letztgenannte Ergänzung trägt das korrekte Datum vom 31. März 1999. Gemäss Art. 3.2 SBV werden alle bestehenden Baulinien im Planungsgebiet ausser Kraft gesetzt. Die vorgesehenen Grenzbereinigungen sind gemäss Planungsbericht privatrechtlicher Natur und nicht Bestandteil dieses Verfahrens.

Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Überbauung des Planungsgebietes nach einem Gesamtkonzept in überdurchschnittlicher architektonischer Qualität. Dabei ist auf die städtebauliche Situation und die bestehende Bebauung Rücksicht zu nehmen. Im Weiteren soll eine optimale Nutzung, eine zweckmässige Erschliessung, eine attraktive Hofsituation und eine städtebaulich gute Lösung an der Ecke Bahnhofstrasse / Erchingerstrasse erreicht werden.

Zentrales Merkmal des Gestaltungsplanes ist die Aufteilung in drei Baubereiche (A, B und C). Die Baubereiche A und B umfassen die bestehenden Bauten, in den Baubereichen C1 und C2 sollen Neubauten realisiert werden. Das ehemalige Bauernhaus an der Bahnhofstrasse 92 soll dabei durch eine schlanke, 4-geschossige, winkelartige Wohnbaute einerseits und durch einen 4- und 3-geschossigen gewerblich genutzten Kopfbau andererseits ersetzt werden. Diese im Baubereich C1 / C2 städtebaulich sinnvolle Lösung bedingt eine Abweichung gegenüber der massgebenden Regelbauweise betreffend Ausnutzung und Gebäudehöhe. Gemäss Art. 19 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Zudem dürfen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplans geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Diesen Anforderungen wird mit dem Gestaltungsplan „Consumhof“ entsprochen. Der Baubereich C1 wird zu Wohnzwecken, der Bereich C2 für gewerbliche Zwecke genutzt. Damit kann gemäss Lärmgutachten auch sichergestellt werden, dass die Immissionsgrenzwerte entlang der stark befahrenen Bahnhofstrasse eingehalten werden.

Das Verkehrskonzept sieht eine Zufahrt von der Bahnhofstrasse in die geplante Tiefgarage mit Wegfahrt in die Erchingerstrasse vor. Über der Tiefgarage entsteht der zentrale Hofraum, welcher mit Hochstammbäumen und Sitzmöglichkeiten ausgestattet als Spiel- und Aufenthaltsbereich genutzt werden kann. Weitere zum Verständnis der Planung notwendige Aussagen können dem Planungsbericht entnommen werden.

Im Rahmen der Vernehmlassung bei den kantonalen Fachstellen wurden grundsätzlich keine Vorbehalte zum Gestaltungsplan „Consumhof“ angebracht. Das Amt für Denkmalpflege empfindet es jedoch als Mangel, dass im Zuge dieser Planung der Consumhof, dessen architektonische Qualitäten unbestritten seien, nicht formell unter Schutz gestellt wird. Weiter weist das Amt für Umwelt darauf hin, dass auch der Unterhalt des in Art. 5.3 Abs. c SBV erwähnten, eingedolten Baches Sache des jeweiligen Grundeigentümers ist.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 15. Mai 2001 beschlossene Gestaltungsplan „Consumhof“ wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen „Consumhof“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt

- Amt für Raumplanung (2); unter Beilage eines Gestaltungsplanes „Consumhof“ mit Genehmigungsvermerk 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: 3. September 2001