



ENTSCHEID

Frauenfeld,

24. Februar 2005

Entscheid Nr. 18

Allkom Nr. 13/2005

**Stadt Frauenfeld
Gestaltungsplan „Neuhof“**

1. Mit Schreiben vom 13. Januar 2005 ersucht das Hochbauamt der Stadt Frauenfeld um Genehmigung des Gestaltungsplans „Neuhof“. Auf ein kantonales Vorprüfungsverfahren nach § 9 Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde verzichtet. Auf Grund der Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse eingegangen.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan „Neuhof“ (GP)** umfasst die knapp 2 ha grosse Bauparzelle Nr. 92, die hauptsächlich durch den Franzosenweg, den Kleiberweg und die Obstgartenstrasse begrenzt ist. Die gesamte Fläche ist der Wohnzone W2 zugewiesen. Der GP besteht aus einem Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften (SBV) sowie einem informativen Planungsbericht.

Der GP bezweckt gemäss Art. 2 SBV die Erschliessung und geordnete Bebauung des Areals Neuhof. Die Verkehrserschliessung umfasst im Wesentlichen den Zusammenschluss vom Franzosenweg mit dem Kleiberweg. Gegen Osten ist eine Erschliessungsstrasse mit Anschluss an die Thundorferstrasse geplant. Nach Art. 4 SBV sind entlang dem Franzosenweg Hochstammlaub-bäume vorgesehen. Weil die geplante Kanalisationsleitung die Parzelle durchquert, wird gemäss Art. 5 SBV im Grundbuch ein Durchleitungsrecht zu Gunsten der Stadt Frauenfeld eingetragen.

Zur Sicherung der Strassenflächen ist laut Rückfrage des Amtes für Raumplanung bei der Bauverwaltung Frauenfeld keine Landumlegung notwendig, da es

sich um eine einzelne Parzelle mit nur einem Grundeigentümer handelt. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen, indes überzeugt dies planerisch nicht. Gemäss § 39 Abs. 2 PBG ist in der Regel eine Landumlegung mit einem Gestaltungsplan zu verbinden. Im Rahmen der Landumlegung sind die für öffentlichen Bauten und Anlagen erforderlichen Flächen (z.B. Land für die öffentlichen Strassen) auszuscheiden. Sofern notwendig sind auch gleichzeitig die Lasten zu bereinigen bzw. neu zu begründen (§ 44 PBG). Gemäss § 35 PBG ist die Gemeinde für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebiets verantwortlich. Deshalb ist die Sicherung der öffentlichen Strassenflächen von besonderer Wichtigkeit (vgl. Erläuterungen zum PBG, Kapitel 3.1.8). Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans wurde auf die Sicherung der Strassenflächen mittels Landumlegung verzichtet. Den Unterlagen kann auch nicht entnommen werden, dass die Sicherung der Strassenflächen auf eine andere Weise sichergestellt wurde. Es ist zu hoffen, dass deswegen für das fragliche Gebiet nicht Verzögerungen der Baureifmachung resultieren.

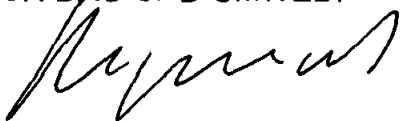
Bezüglich Bebauungsvorschriften werden gestützt auf Art. 6 SBV einzelne Baubereiche durch Baulinien für Haupt-, An- und Nebenbauten begrenzt. In diesem Zusammenhang werden gemäss Art. 12 SBV die bestehenden Baulinien innerhalb des Geltungsbereichs vom GP aufgehoben. Ferner wird in Art. 9 SBV ein Freihaltebereich für eine zusammenhängende Grünfläche definiert. Der südöstliche Bereich des Perimeters (Baubereich A und B) soll zwecks einheitlicher architektonischer Ausgestaltung in einem Gesamtprojekt überbaut werden. Für den restlichen Bereich des Perimeters wird die Gebäudeausrichtung vorgegeben. Laut Planungsbericht wird nicht von den Regelbauvorschriften abgewichen. Weitere zum Verständnis der Vorlage notwendige Detailinformationen erhält der informative Protokollauszug des Stadtrates Frauenfeld vom 1. Juni 2004.

Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden gegen den GP keine Vorbehalte angebracht. Der GP erscheint im Sinne von § 33 PBG rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 1. Juni 2004 beschlossene Gestaltungsplan „Neuhof“ wird genehmigt.
2. Die bestehenden Baulinien (RRB Nr. 1280 vom 14. Juli 1981, RRB Nr. 34 vom 13. Januar 1987, RRB Nr. 1326 vom 19. Dezember 1995 und RRB Nr. 162 vom 11. August 1998) innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans „Neuhof“ werden aufgehoben.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, 8501 Frauenfeld unter Beilage von drei Gestaltungsplänen „Neuhof“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Neuhof“, mit Genehmigungsvermerk 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: **24. Feb. 2005**