



ENTSCHEID

Frauenfeld,

27. März 2006
Entscheid Nr. 22
Allkom Nr. 268/2005

Stadt Frauenfeld**1. Richtplan Fliederstrasse****2. Gestaltungsplan Fliederstrasse**

1. Mit Schreiben vom 8. Dezember 2005 ersucht das Hochbauamt der Stadt Frauenfeld um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Der zur Genehmigung eingereichte Richtplan konnte in systematischer Hinsicht nicht überzeugen. Die Problematik hat das Amt für Raumplanung dem Hochbauamt der Stadt Frauenfeld erläutert. Einvernehmlich kam man überein den Plan in systematischer Hinsicht zu überarbeiten. Den überarbeiteten Richtplan hat das Hochbauamt am 21. März 2006 nachgereicht. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan Fliederstrasse keine Rekurse hängig.
2. Mit Beschluss Nr. 676 vom 5. November 2002 erteilte der Stadtrat den Auftrag einen Studienauftrag / Ideenwettbewerb zur Förderung der baulichen Entwicklung im Raum Fliederstrasse und Stammerau durchzuführen. Dieses Vorgehen überzeugt. Erfahrungen zeigen immer wieder, dass mittels fachgerecht durchgeführten Studienaufträgen oder Ideenwettbewerben substantielle Grundlagen für den Erlass von Richt- und Gestaltungsplänen geschaffen werden können. Gemäss Bericht des Beurteilungsgremiums vom April 2003 zum Studienauftrag / Ideenwettbewerb war das Ziel die Förderung der baulichen Entwicklung auf ca. 7 ha Baulandreserve der Zonen WE 2a, W2, W3 und WG3 und die Sicherstellung einer hohen Wohn- und einer charakteristischen Standortqualität, wobei insbesondere Themen wie Siedlungsrand, Bezug zur umgebenden Landschaft, den schützenswerten Bauten und den vorhandenen Siedlungsstrukturen vertieft wurden. Gemäss eingangs erwähntem Schreiben wurde ba-

sierend auf den Ergebnissen der Studie „Fliederstrasse“ der Richtplan Fliederstrasse und der Gestaltungsplan Fliederstrasse erarbeitet.

In den **Richtplan Fliederstrasse** (nachfolgend RP) ist das Gebiet westlich der Gerlikonerstrasse, zwischen Gerlikoner- und Walzmühlestrasse und östlich der Walzmühlestrasse einbezogen (vgl. Planungsbericht). Das fragliche Gebiet ist im Zonenplan der Stadt Frauenfeld den Zonen WE 2a, W2, W3 und WG3 zugewiesen. Der RP besteht aus einem behördenverbindlichen Situationsplan im Massstab 1:500 mit integriertem Richtplantext sowie einem informativen Planungsbericht und dem Staatsratsbeschluss Nr. 213 vom 29. März 2005. Gemäss Planungsbericht ist der Zweck des RP die Ergebnisse des Studienauftrages / Ideenwettbewerbs als Gesamtbild festzuhalten. So ist im Sinne der Nachverdichtungsmassnahmen in Baugruppen gemäss Art. 10 Abs. 5 des Baureglements der Stadt Frauenfeld (nachfolgend BauR) am Nordhang in Ergänzung insbesondere zu den historischen Villen „Altamont“ und „Junkholz“ das Nachverdichtungskonzept und im Gebiet westlich der Gerlikonerstrasse bzw. zwischen der Gerlikoner- und der Walzmühlestrasse das Erschliessungskonzept übernommen worden. Gemäss vorgenanntem Baureglementartikel hat der Bauherr in Zusammenarbeit mit der Baubewilligungsbehörde im Falle von Nachverdichtungen ein Verdichtungskonzept zu erstellen. Abklärungen des Amtes für Raumplanung beim Hochbauamt hat ergeben, dass das Nachverdichtungskonzept in den zur Genehmigung eingereichten Richtplan integriert wurde, was möglich erscheint.

Mit zur Genehmigung eingereichtem RP wurden die Resultate des Studienauftrages / Ideenwettbewerbes im Wesentlichen angemessen umgesetzt. So wurde unter anderem das Konzept der Nachverdichtungsmassnahmen in Baugruppen (Art. 10 Abs.5 BauR) im RP verwirklicht. Indessen erstaunt, dass trotz des Nachverdichtungskonzeptes der gesamte Nordhang als festgesetztes Bezugsgebiet für Nachverdichtungsmassnahmen in Baugruppen ausgeschieden ist.

Der **Gestaltungsplan Fliederstrasse** (nachfolgend: GP) umfasst das Gebiet westlich der Gerlikonerstrasse und den Nordhang (vgl. Planungsbericht). Das Gebiet ist der Wohnzone WE 2a bzw. der W2 zugewiesen. Der GP setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Situationsplan im Maasstab 1:500 inklusive integrierten Sonderbauvorschriften, einem informativen Planungsbericht und dem Staatsratsbeschluss Nr. 213 vom 29. März 2005 zusammen. Gemäss Planungsbericht regelt der GP im Wesentlichen die Erschliessung und das Bezugsgebiet für Nachverdichtungsmassnahmen in Baugruppen (Art. 10 Abs. 5 BauR).

Im Rahmen des GP wird von der Regelbauweise abgewichen. So wird in einem im Situationsplan bezeichneten Teilgebiet bei gleichzeitiger Beschränkung der Gebäudehöhe auf 7 m die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W2 von 0.4 auf 0.5 erhöht. Das in § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) dafür verlangte gesamthaft bessere architektonische und ortsbauliche Ergebnis ist im Planungsbericht nachvollziehbar ausgeführt.

Gemäss Planungsbericht werde über den eigentümergeverbindlichen Schutzzumfang der Villa „Altamont“ und „Junkholz“ erst bei „baulichen Veränderungen“ entschieden. Dies erstaunt, da diese beiden Villen zwei Kernelemente der Nachverdichtungsmassnahmen am Nordhang darstellen. Zudem hätte im Sinne von § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur- und Heimat (NHG TG; RB 450.1) in Verbindung mit § 19 Abs. 1 Ziff. 8 PBG die Möglichkeit bestanden, diese zwei erhaltenswerten Villen im Rahmen dieses GP allgemeinverbindlich zu schützen. Ferner ist anzufügen, dass die Stadt Frauenfeld den Schutzauftrag gemäss § 10 NHG TG teilweise immer noch nicht erfüllt hat. Der Regierungsrat hat die Stadt mit Entscheid Nr. 876 vom 26. Oktober 1999 beauftragt, den Schutzplan mit den Natur- und Kulturobjekten bis spätestens Ende 2001 zu ergänzen. Bis heute ist die Stadt diesem Auftrag nicht nachgekommen, so dass diese zwei erhaltenswerten Villen ausschliesslich im mit Entscheid

Nr. 1049 vom 20. Dezember 1999 genehmigten Richtplan Siedlung (Teilrichtplan Kulturgüter) als „Zwischenergebnisse“ festgesetzt sind. Indessen ist ein Richtplan ausschliesslich behördenverbindlich, wodurch der Schutzauftrag gemäss NHG TG nicht erfüllt ist. So fügt das Amt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme vom 23. Dezember 2005 an, dass der GP in dieser Hinsicht mangelhaft sei, da die Stadt mindestens betreffend diese zwei im kantonalen Hinweisinventar als wertvoll bezeichneten Villen die Möglichkeit verpasst habe, diesen Auftrag zu erfüllen. In diesem Sinne wird die Stadt eingeladen, diese zwei Villen durch Einzelentscheide gemäss § 10 Abs. 1 NHG TG eigentümerverbindlich zu schützen, weil nur ein solcher gewährleistet, dass die im Studienauftrag / Ideenwettbewerb verfolgten denkmalpflegerischen Aspekte hinreichend berücksichtigt werden können (vgl. Planungsbericht).

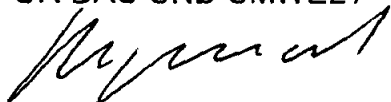
In den Sonderbauvorschriften unter der Rubrik „Bezugsgebiete für Nachverdichtungsmassnahmen“ ist festgesetzt, dass für die Nachverdichtungsmassnahmen (Art. 10 Abs. 5 BauR) das jeweilige Nachverdichtungskonzept gemäss Richtplan massgebend ist. Eine solche Verbindung zwischen behördenverbindlichen Richtplänen und allgemeinverbindlichen Gestaltungsplänen ist systemwidrig bzw. rechtswidrig, da Richtpläne gemäss § 11 Abs. 1 PBG ausschliesslich einer öffentlichen Bekanntmachung bedürfen (§ 2 Abs. 1 der Verordnung zum PBG [PBV; RB 700.1]). Im Gegensatz dazu besteht bei Nutzungsplänen, wozu auch Sondernutzungspläne (z.B. Gestaltungspläne) zählen, während der öffentlichen Auflage die Möglichkeit zur Einsprache (§ 31 PBG). Mit vorliegender Verbindung würde dem im RP ausgeführten Nachverdichtungskonzept eigentümerverbindlichen Charakter zukommen, ohne dass die Eigentümer je die Möglichkeit der Rechtsmittelergreifung gehabt hätten. Diese Bestimmung ist im Sinne von § 33 PBG nicht rechtmässig und kann nicht genehmigt werden.

Den in § 19 Abs. 2 PBG enthaltenen Bedingungen der Einhaltung der „zonen-gemässen Nutzungsart“ und des Nachbarschaftsschutzes wird entsprochen.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 29. März 2006 beschlossene Richtplan Fliederstrasse wird genehmigt.
2. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 29. März 2005 beschlossene Gestaltungsplan Fliederstrasse wird mit Ausnahme der Bestimmung „Beizugsgebiete für Nachverdichtungsmassnahmen“ in den Sonderbauvorschriften im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, 8501 Frauenfeld, unter Beilage eines Richtplanes Fliederstrasse mit Genehmigungsvermerk und eines Gestaltungsplans Fliederstrasse mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk betreffend Bestimmung „Beizugsgebiete für Nachverdichtungsmassnahmen“ in den Sonderbauvorschriften (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Fliederstrasse sowie zwei Richtplänen Fliederstrasse je mit Genehmigungsvermerk bzw. Nichtgenehmigungsvermerk analog Stadtexemplare 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:

27. März 2006