



Frauenfeld, 17. Januar 2008

Entscheid Nr. 1

0213/2007/DBU/ARP

Politische Gemeinde Frauenfeld Gestaltungsplan „Schmidgasse“, 2. Stufe

1. Mit Schreiben vom 5. Oktober 2007 ersuchte das Hochbauamt der Stadt Frauenfeld um Genehmigung des Gestaltungsplanes „Schmidgasse“, 2. Stufe. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.
2. Das in den Gestaltungsplan „Schmidgasse“, 2. Stufe einbezogene Gebiet wird durch die Schmidgasse, das Gebäude der sia Abrasives AG und die Bauten entlang der Thurgasse begrenzt. Mit dem Entscheid Nr. 81 vom 17. Oktober 2006 des Departements für Bau und Umwelt wurde die Umzonung des Areals in eine 4-geschossige Wohn- und Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht genehmigt. Gleichzeitig mit der Umzonung wurde auch der Gestaltungsplan „Schmidgasse“, 1. Stufe genehmigt.

Der Gestaltungsplan „Schmidgasse“, 2. Stufe setzt sich aus dem Plan im Massstab 1:1000 und den Sonderbauvorschriften (SBV) zusammen. Das Genehmigungs-dossier enthält den Planungsbericht gemäss Art. 47 der Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (RPV; SR 700.1). Dieser und die Protokolle zu den Stadt-ratsbeschlüssen enthalten die zum Verständnis und zur Prüfung des zur Genehmi-gung unterbreiteten Gestaltungsplanes notwendigen Angaben. Gemäss § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) obliegt es dem Departement für Bau und Umwelt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen. Dabei erfolgt eine ge-nerelle Prüfung.

Der Gestaltungsplan „Schmidgasse“, 2. Stufe ergänzt und präzisiert den Gestal-tungsplan „Schmidgasse“, 1. Stufe. Er bezweckt - gemäss Art. 1 der SBV - die Erfül-lung der städtebaulichen und qualitativen Anforderungen für eine Überbauung mit hoher Wohnqualität. Im Weiteren soll ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt werden (§ 19 Abs. 2 PBG). Weil das Gestal-tungsplangebiet noch nicht erschlossen ist, muss mit dem Gestaltungsplan auch die Erschliessung sichergestellt werden (§ 37 PBG). Diese Zweckbestimmung fehlt in Art. 1 der SBV. Das Gebiet ist gemäss Beurteilung der Stadt Frauenfeld betreffend Werkleitungen erschlossen. Die im Plan bezeichneten Anschlussstellen für Werklei-tungen stellen den Übergang zu den Hausanschlüssen sicher. Für die strassenmäs-sige Erschliessung ist im Gestaltungsplan eine neue Erschliessungsstrasse ausge-

schieden. Die benötigte Landfläche wurde weder freihändig noch über eine Baulandumlegung gesichert, was für eine zeit- und sachgerechte Erschliessung gemäss § 35 Abs. 1 des PBG notwendig wäre. Diese fehlende Strassenlandsicherung hat das Amt für Raumplanung mit dem Hochbauamt der Stadt Frauenfeld besprochen. Das Hochbauamt hat darauf hingewiesen, dass das Strassenprojekt bereits öffentlich aufgelegt wurde. Während der Auflagefrist vom 5. Dezember bis 27. Dezember 2007 sind keine Rekurse gegen das Strassenprojekt eingegangen. Damit ist die Erschliessung planerisch soweit gesichert, dass die Stadt Frauenfeld auf eine Strassenlandsicherung gemäss § 39 PBG verzichtet. Der Kanton betrachtet im Sinne einer Ausnahme die zeitgerechte Erschliessungspflicht der Stadt gemäss § 35 PBG als erfüllt. Die vorliegende Zweckbestimmung trägt den spezifischen Anforderungen somit Rechnung.

Der Gestaltungsplan „Schmidgasse“, 2. Stufe basiert auf einer Überbauungsstudie. Die im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche ermöglichen eine Überbauung, die sich mit den unterschiedlichen nachbarlichen Bebauungsstrukturen (Eisenwerk, Kurzdorf, sia-Areal) auseinandersetzt. Die Z-förmigen Bauten schliessen das Gebiet gegenüber dem sia-Areal und der neuen Erschliessungsstrasse ab. Gegenüber der Industriezone lässt sich deren zulässige fünfgeschossige Bauweise vertreten. Der bauliche Übergang zur kleinteiligen Bebauungsstruktur des Kurzdorfes wird durch eine höhenmässige Abstufung der Baukörper gelöst. Die Stellung der Bauten entlang der Schmidgasse ergeben eine optimale Ergänzung zum bestehenden Strassenraum. Gegenüber dem Eisenwerk wird eine zentrale Freifläche ausgeschieden. Durch die Anordnung der Bauten ergeben sich Wohnhöfe, welche spannungsvolle halböffentliche und öffentliche Freiräume ergeben und eine gute Durchgrünung der Siedlung sicherstellen. Aufgrund der gemeinsamen Tiefgarage und der Anordnung der Besucherparkplätze entlang der neuen Erschliessungsstrasse bleibt die Wohnüberbauung weitgehend verkehrsfrei.

Im Gestaltungsplan „Schmidgasse“, 2. Stufe wird hinsichtlich Ausnützungsziffer, Gebäudehöhe, Geschosszahl (teilweise) und Gebäudeabständen (teilweise) von der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen gegenüber Vorschriften der Regelbauweise sind nur bei Erfüllung der in § 19 Abs. 2 PBG aufgeführten Anforderungen möglich. Insbesondere dürfen ausserhalb des Gestaltungspangebietes liegende Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Dazu enthält der Planungsbericht die nötigen Nachweise und Abhandlungen. Daraus kann in Verbindung mit den oben erwähnten Erwägungen gefolgert werden, dass die Anforderungen der §§ 18 und 19 Abs. 2 PBG grundsätzlich erfüllt sind.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung des Gestaltungsplanes „Schmidgasse“, 2. Stufe haben die beigezogenen Fachstellen folgende Bemerkungen oder Vorbehalte angebracht. Das Amt für Wirtschaft und Arbeit begrüsst, dass alle im Rahmen des Gestaltungsplanes „Schmidgasse“, 1. Stufe gemachten Empfehlungen und Vorbehalte betreffend „Industrie- und Gewerbelärm“ im Gestaltungs-

plan 2. Stufe berücksichtigt wurden. Mit den Festlegungen in Art. 12 SBV wird das Einhalten der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sichergestellt. Das Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abteilung Energie beantragt, alle Bauten und nicht nur diejenigen in den Baubereichen L1 und L2 im Minergie-Standard zu erstellen. Die Baubewilligungsbehörde wird eingeladen, im Rahmen von Baugesuchsgesprächen darauf hinzuwirken.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung des Gestaltungsplans „Schmidgasse“, 2. Stufe wurden keine Vorbehalte gemacht. Der Gestaltungsplan entspricht den Anforderungen von § 33 des Planungs- und Baugesetzes und kann genehmigt werden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 29. Mai 2007 erlassene Gestaltungsplan „Schmidgasse“, 2. Stufe wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, 8501 Frauenfeld, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen „Schmidgasse“, 2. Stufe, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit
 - Forstamt
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplanes „Schmidgasse“, 2. Stufe, mit Vermerken analog Gemeindeexemplare 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: 17. Jan. 2008