

Frauenfeld, 9. September 2009

Entscheid Nr. 67

0061/2009/DBU/ARP

Politische Gemeinde Frauenfeld

Gestaltungsplan und Aufhebung Baulinien „Bach-/ Kesselstrasse“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 28. Oktober 2008 erlassene Gestaltungsplan „Bach-/Kesselstrasse“ inkl. Aufheben von Baulinien innerhalb des Gestaltungsplanperimeters (betrifft Baulinienpläne Bach- und Kesselstrasse, RRB Nr. 1678 aus dem Jahre 1933, Baulinienplan Zürcherstrasse, Abschnitt Laubgasse-Murg 1932) wird mit Ausnahme von Art. 6.5 SBV (Gas) und zwei Hinweisvermerken (Notzufahrt und Bäume ausserhalb GP Perimeter, Art. 9 SBV) genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, 8501 Frauenfeld, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Bach-/Kesselstrasse“ inkl. Aufhebung von Baulinien, je mit Genehmigungs-, einem Nichtgenehmigungs- und zwei Hinweisvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt Frauenfeld, Sankt Gallerstr. 4, 8500 Frauenfeld
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Bach-/Kesselstrasse“ inkl. Aufhebung von Baulinien, je mit Genehmigungs-, einem Nichtgenehmigungs- und zwei Hinweisvermerken sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 3. März 2009 ersucht das Hochbauamt der Stadt Frauenfeld um Genehmigung des Gestaltungsplanes „Bach-/ Kesselstrasse“ inkl. Aufhebung von Baulinien entlang der Bach- und Kesselstrasse. 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 „Bach-/Kesselstrasse“** (nachfolgend GP „Bach-/ Kesselstrasse“) einbezogene Gebiet wird im Norden teilweise durch die Zürcherstrasse, im Westen weitgehend durch die Kessel- und im Osten durch die Bachstrasse begrenzt. Im Süden verläuft der Gestaltungsplanperimeter dem Murgweg. Mit dem Entscheid Nr. 11 vom 24. Januar 2002 des Departements für Bau und Umwelt wurde bereits ein gleichnamiger Gestaltungsplan in demselben Gebiet genehmigt, trat jedoch aufgrund von Rechtsmittelverfahren schliesslich nie in Rechtskraft. Aufgrund von Handänderungen wurde nun der damalige Gestaltungsplan überarbeitet, jedoch immer noch basierend auf dem Resultat eines Studienauftrags aus dem Jahre 1998.

Der GP „Bach-/ Kesselstrasse“ setzt sich aus den allgemeinverbindlichen Teilen (Situations-) Plan 1:500, den Sonderbauvorschriften (SBV) und den Beilagen „Perspektive südwest und ost“ zusammen. Das Genehmigungsdossier enthält zudem den dem Verständnis dienenden Planungsbericht gemäss Art. 47 der Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (RPV; SR 700.1) sowie gemäss Art. 2.3 SBV einen Umgebungsplan, Schemagrundrisse und Schnitte 1:500 sowie ein Modell 1:500. Dem Situationsplan 1: 500 sind zwei unterschiedliche Darstellungen für den Baubereich I mit Einfahrt Kesselstrasse in die Zürcherstrasse zu entnehmen. Dabei geht es nicht um zwei mögliche Überbauungsvarianten, sondern um eine etappierte Darstellung. 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 generelle Prüfung.

Der GP „Bach-/ Kesselstrasse“ bezweckt - gemäss Art. 1 der SBV – die Herstellung der Baureife, die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung mit erhöhter Dichte auf der Basis eines städtebaulich einheitlichen Bebauungskonzeptes in Zentrumsnähe. Zudem soll der Aussenraum zwischen Murg und Bebauung durchlässig bleiben. Das in den GP einbezogene Gebiet ist entlang der Zürcherstrasse in kleinen Teilen der Stadtkernzone SK3 und der Altstadtzone, der überwiegende Teil der Fläche der Wohnzone W4 zugewiesen. Verkehrsmässig wird das

Gebiet über die bestehende Kesselstrasse mit Zufahrt in die neue Tiefgarage erschlossen. Die Tiefgarage selbst wird im Plan vermisst, sie ist lediglich auf den unverbindlichen Beilageplänen zu finden, was als Mangel zu bezeichnen ist. Eine Stichstrasse im nördlichen Bereich führt zu den Altliegenschaften und den oberirdischen Besucherparkplätzen der Neubauten. Aufgrund der gemeinsamen Tiefgarage und der Anordnung der Besucherparkplätze bleibt die Wohnüberbauung weitgehend verkehrsfrei. Bei den im Plan als „Fussgängerbereich halböffentlich“ bezeichneten Fusswegverbindungen handelt es sich nach Rückfrage beim Hochbauamt Frauenfeld effektiv um ein privates Fusswegnetz. Im Plan 1:500 werden die Werkleitungen sowie die Kanalisation vermisst. Art. 6.5 der SBV ist indes zu entnehmen, dass die Erschliessung mit Wasser, EW und Gas über die Bachstrasse erfolgt. Diese Festlegung ist zu unpräzise, weshalb das Hochbauamt der Stadt Frauenfeld am 1. September 2009 einen Werkleitungsplan zur Kenntnis nachgereicht hat. Der Kanton betrachtet damit die zeitgerechte Erschliessungspflicht der Stadt gemäss § 35 PBG als erfüllt. Im Zusammenhang mit der Erschliessung ist darauf hinzuweisen, dass § 35 Abs. 2 PBG die Erschliessung abschliessend regelt. Dazu gehören Verkehrsanlagen, Werkleitungen (Wasser- und Energieversorgung) sowie die Kanalisation und zugehörige Anlagen. Zudem wird daran erinnert, dass der mögliche Inhalt eines Gestaltungsplans § 19 Abs. 1 PBG abschliessend regelt. TV, Telefon aber auch Gas gehören nicht zu den vorgenannten öffentlichen Erschliessungselementen und somit nicht zum möglichen Inhalt eines Gestaltungsplans. Art. 6.5 SBV regelt, dass die Erschliessung mit Wasser, EW und Gas über die Bachstrasse erfolgt. Das Gas kann indes aufgrund der gemachten Ausführungen nicht genehmigt werden.

Wie einleitend festgehalten basiert der GP „Bach-/ Kesselstrasse auf einem Studienauftrag mit sechs Architektenteams. Die im Gestaltungsplan festgelegten fünf Baubereiche ermöglichen eine Überbauung, bei welcher auch die hintere Reihe vom Ausblick in den Murgraum profitiert. Gemäss Planungsbericht sollen die fünf Punktbauten so gestaltet werden, dass ein Zusammenhang zwischen diesen spürbar ist. Die Bauten sind fünfgeschossig geplant, im Sinne von Stadtvillen. Die allgemeinverbindlichen Perspektivaufnahmen verdeutlichen die Überbauungsidee. Durch die Anordnung der Baubereiche ergeben sich spannungsvolle Freiräume mit Spielwiese und Kleinkinderspielbereichen sowie eine gute Durchgrünung der Siedlung. Nebst den fünf Baubereichen im Zentrum des GP „Bach-/ Kesselstrasse“ soll in einer zweiten Etappe bei der Einmündung der Kesselstrasse in die Zürcherstrasse die Einfahrt verlegt und das Gebäude Zürcherstrasse 112 mit einem Kopfbau (Baubereich I) verlängert werden. Dies bedingt den Abbruch des Gebäudes an der Zürcherstrasse 114 und führt dazu, dass der schöne Solitärbau an der Zürcherstrasse 116 wieder zur Geltung kommt. Ebenfalls in einer zweiten Etappe soll mit den zwei Baubereichen F und G das Geviert wieder zu einem kleinen Hof ergänzt werden.

Im GP „Bach-/ Kesselstrasse“ wird hinsichtlich Ausnutzungsziffer, Gebäudehöhe, Geschosszahl (teilweise) etc. 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 Gestaltungsangebotes liegende Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Obwohl der Planungsbericht die nötigen Nachweise und Abhandlungen nicht in einem separaten Kapitel ausgewiesen hat, kann aufgrund der detaillierten Ausführungen in den verschiedenen Kapiteln gefolgert werden, dass die Anforderungen der §§ 18 und 19 Abs. 2 PBG grundsätzlich erfüllt sind.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen folgende Bemerkungen oder Vorbehalte angebracht. Der Rechtsdienst weist darauf hin, dass sich ein Teil der im Situationsplan unter den verbindlichen Festlegungen aufgeführten Bäume wie auch die südliche Notzufahrt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters befinden. Ausserhalb des Perimeters sind die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften jedoch nicht anwendbar und nicht verbindlich. Bäume wie auch die Notzufahrt dienen somit lediglich der Information und werden mit einem Hinweisvermerk versehen. Ebenfalls mit einem Hinweisvermerk versehen wird Art. 9 SBV. Art. 9 SBV legt fest, dass die in der Wohnzone W4 liegenden Parzellen Nrn. 720, 721 und 722 nach den Vorschriften für die Vorstadtzone (Art. 15 BauR) innerhalb des bestehenden Bauvolumens ausgebaut oder im bisherigen Volumen neu erstellt werden können. Gemäss § 19 Abs. 2 PBG kann unter bestimmten Voraussetzungen von der Regelbauweise abgewichen werden; die zonengemässe Nutzungsart darf aber keinesfalls geändert werden. In den Wohnzonen sind in nutzungsmässiger Hinsicht neben Wohnungen lediglich nicht störende Betriebe zulässig. Art. 15 BauR lässt im Gegensatz dazu auch mässig störende Betriebe zu. Damit läge eine unzulässige Änderung der Nutzungsart vor. Dem kann entgegengehalten werden, dass Art. 9 SBV zwar auf Art. 15 BauR verweist, jedoch nur regelt, dass nach Art. 15 BauR „ausgebaut oder im bisherigen Volumen neu erstellt“ werden darf. Eine Abweichung in nutzungsmässiger Hinsicht von den Bestimmungen der Wohnzone (Art. 19 BauR) ist somit nicht beabsichtigt und könnte auch nicht genehmigt werden, denn dies käme einer indirekten Zonenplanänderung gleich.

In Ziffer 9 des Planungsberichts wird festgehalten, dass die Immissionsgrenzwerte entlang der Zürcherstrasse ohne Massnahmen nicht eingehalten werden können. Als Massnahme wird im Planungsbericht vorgeschlagen, keine lärmempfindlichen Räume in Wohnungen mit Fensteröffnungen gegen die Zürcherstrasse vorzusehen. Im vorliegenden GP ist in erster Linie das Baufeld I von dieser Feststellung betroffen. Die zuständige Behörde hat im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Dies kann durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen den Lärm abschirmen oder vor allem durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes erfolgen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung weist das Amt für Umwelt darauf hin, dass für die Offenlegung des ehemaligen Industriekanals entlang des Murgweges ein separates Projekt dem Amt für Umwelt, Abt. Wasserwirtschaft/ Wasserbau zur Genehmigung einzureichen sei. Das Grundbuchamt seinerseits weist in seiner Stellungnahme vom 17. März 2009 darauf hin, dass bis zum vorgenannten Zeitpunkt noch keine Dienstbarkeit zugunsten verschiedener bestehender Bauten und zulasten der Neubaugrundstücke betreffend Mitbenützung der Spielplätze (Art. 5.4 SBV) bestehe. Im Übrigen wurden keine weiteren Vorbehalte gemacht. Der Gestaltungsplan entspricht den Anforderungen von § 33 des Planungs- und Baugesetzes und kann insgesamt genehmigt werden.

Für die Umsetzung des GP „Bach-/ Kesselstrasse“ bedarf es der Aufhebung von verschiedenen Baulinien innerhalb des GP Perimeters. Die Baulinien stammen aus verschiedenen Baulinienplänen aus dem Jahre 1932/1933. In Ziffer 9 des Planungsberichts wird am Ende des Abschnitts „Zonenplan“ festgehalten, dass die Baulinien innerhalb des Planungsgebiets entlang der Bach- und Kesselstrasse aufgehoben werden sollen. Diese Massnahme macht Sinn und ist nachvollziehbar. Weniger nachvollziehbar ist der Eintrag im Plan 1:500, zumal nur ein Teil der aufzuhebenden Baulinien eingezeichnet ist, wenn dem Wortlaut im Planungsbericht entsprochen werden soll. Ohne Aufhebung der Baulinien innerhalb des GP Perimeters würden Widersprüche zu den festgelegten Baubereichen entstehen, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass dem Planer der genaue Verlauf der Baulinien aus diesen alten Baulinienplänen nicht im Detail bekannt war, weshalb die aufzuhebenden Baulinien im Plan nur angedeutet und nicht vollumfänglich abgebildet wurden.

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

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: 14. Sep. 2009