

Frauenfeld, 06. Juli 2012

Entscheid Nr. 60

0134/2012/DBU/ARP

Politische Gemeinde Frauenfeld

- Gestaltungsplan „Hauptpost“

- Aufhebung Arealüberbauungsplan „PTT Gebäude Frauenfeld“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 15. Mai 2012 beschlossene Gestaltungsplan „Hauptpost“ wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 15. Mai 2012 beschlossene Aufhebung Arealüberbauungsplan „PTT Gebäude Frauenfeld“ (RRB Nr. 1316 vom 10. Juli 1980) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, Hochbauamt, Schlossmühlestrasse 7, 8501 Frauenfeld, unter Beilage von vier Dossiers Gestaltungsplan „Hauptpost“ sowie Aufhebung Arealüberbauungsplan „PTT Gebäude Frauenfeld“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Hauptpost“ sowie Aufhebung Arealüberbauungsplan „PTT Gebäude Frauenfeld“, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 21. Mai 2012 ersucht die Stadt Frauenfeld um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Mit Schreiben vom 31. Mai 2011 wurde der vorliegende Gestaltungsplan vorgeprüft. Die darin gemachten Hinweise und Vorbehalte wurden berücksichtigt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig.

Der **Gestaltungsplan „Hauptpost“** umfasst die Parzelle Nr. 35 der Stadt Frauenfeld, welche sich zwischen Rhein- und Murgstrasse befindet und an die unmittelbare Nachbarschaft zum Schloss Frauenfeld grenzt. Das Areal liegt gemäss ISOS (Inventar Schützenswerter Ortsbilder) im Gebiet der Baugruppe Nr. 3.1. Entsprechend wurde für dieses Gebiet Anfang 2009 ein Studienauftrag erteilt, auf welchem der vorliegende Gestaltungsplan basiert.

Gemäss Art. 1 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan eine optimierte Nutzung, eine bessere Zugänglichkeit und Parkierung des Areals sowie die Ermöglichung einer Bebauung mit hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten. Ferner bezweckt der Gestaltungsplan den Schutz der erhaltenswerten Gebäude.

Zur Umsetzung des Zweckartikels werden die Baubereiche A – C ausgeschieden. Der Baubereich A ermöglicht den Bau eines z-förmigen Gebäudes mit hoher Präsenz zur Rheinstrasse, das aber auch einen Bezug zum alten Postgebäude herstellt. Durch die Gebäudeanordnung werden unterschiedliche Platzräume geschaffen. Arealintern sind grosszügige Verbindungen zwischen Rhein- und Murgstrasse geplant. Die gewählten Massnahmen im Gestaltungsplan „Hauptpost“ scheinen sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt zu sein.

Ab Niveau der Rheinstrasse sind 5, ab Niveau Murgstrasse 6 Vollgeschosse möglich. Die zugelassenen Gebäudehöhen mit ca. 17.50 m bis 19.50 m entlang der Rheinstrasse sowie 19.50 m bis 20.50 m Seite Murgstrasse / Anlieferung, überschreiten die baureglementarischen Vorgaben der nächst höheren Zone deutlich. Von der Regelbauweise kann gemäss § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) abgewichen werden, wenn durch die Abweichung gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Ferner darf die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert und ausserhalb des Gestaltungsplansgebiets gelegene Grundstücke nicht anders, als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Der Gestaltungsplan verfügt über architektonische und ortsbauliche Qualitäten, die unter anderem auf die Abweichungen von der Regelbauweise zurückzuführen sind. So ist die Höhenentwicklung entlang der Rheinstrasse (Firsthöhe Kantonalbank, Rhyhof und Gebäudehöhe Neubau) konstant und der Strassenneigung der Rheinstrasse angepasst. Ausserdem soll gemäss Planungsbericht der Neubau, im Zusammenhang mit der Freistellung des Alten Postamtes, eine architektonische Eigenständigkeit entwickeln, so dass nicht zwingend die Höhen benachbarter Bauten zu übernehmen sei. Diese Bauten stammen aus anderen Zeitepochen, in welchen unterschiedliche Voraussetzungen an Architektur, Betrieb und Technik galten. Ausserdem wird durch die Reduktion der Parkierungsfläche die Ausdehnung von Freiräumen ermöglicht und deren Aufenthaltsqualität verbessert. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Voraussetzungen für ein Abweichen von der Regelbauweise nach Art. 19 Abs. 2 PBG erfüllt sind.



Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Grundstückszufahrt der Parzellen Nr. 35, 32 und 33. Die öffentlichen Parkfelder entlang der Murgstrasse werden aufgehoben und auf dem Areal der Post neu angelegt. In der geplanten Unterniveaugarage sind rund 120 Parkplätze angeordnet, eine allfällige Erweiterung ist möglich.

Mit Arkaden entlang der Rheinstrasse sowie arealintern, wird die Aufenthalts- und Zirkulationsqualität für Fussgänger verbessert. Mit der neuen Fusswegverbindung zur Murgstrasse (Seite Rhyhof) wird die Durchlässigkeit erheblich erhöht. Der Gestaltungsplan „Hauptpost“ ordnet die Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700), in Verbindung mit § 35 PBG, sachgerecht.

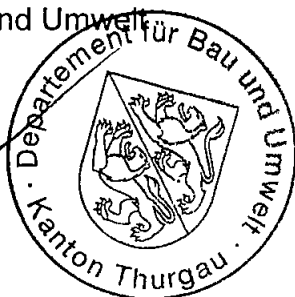
Mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans ist auch die Lärmsituation beurteilt worden. Beim Gestaltungsplangebiet handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Grundstück, so dass die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten sind. Die Berechnungen haben ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte teilweise überschritten werden. In den Sonderbauvorschriften wird mittels geeigneter Regelungen den Anforderungen der Lärmschutzverordnung Rechnung getragen.

Der Erlass des Gestaltungsplans „Hauptpost“ setzt die **Aufhebung des Arealüberbauungsplans „PTT Gebäude Frauenfeld“** voraus, welcher im Jahre 1980 genehmigt wurde. Der aufzuhebende Arealüberbauungsplan wird durch den neuen Gestaltungsplan „Hauptpost“ ersetzt.

Der Gestaltungsplan „Hauptpost“ sowie die Aufhebung Arealüberbauungsplan „PTT Gebäude Frauenfeld“ entsprechen den Anforderungen von § 33 Abs. 1 PBG. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

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.

4/4

Expediert: - 6. Juli 2012