

Frauenfeld, 15. Januar 2013

Entscheid Nr. 2

0211/2012/DBU/ARP

Politische Gemeinde Frauenfeld

- Gestaltungsplan Murgareal

- Aufhebung Baulinie Parzelle Nr. 1928 (Änderung Baulinienplan Lindenstrasse (RRB Nr. 1392 von 1934))

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat am 4. September 2012 beschlossene Gestaltungsplan Murgareal wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat am 4. September 2012 beschlossene Aufhebung einer Baulinie auf Parzelle Nr. 1928 (Änderung Baulinienplan Lindenstrasse (RRB Nr. 1392 von 1934)) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, Hochbauamt, Schlossmühlestrasse 7, 8501 Frauenfeld, unter Beilage von vier Dossiers Gestaltungsplan Murgareal sowie Aufhebung Baulinie Parz. Nr. 1928, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Schweizerische Bundesbahnen SBB
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Murgareal sowie Aufhebung Baulinie Parz. Nr. 1928, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 7. September 2012 ersucht das Hochbauamt der Stadt Frauenfeld um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Mit Schreiben vom 20. Oktober 2011 wurden der vorliegende Gestaltungsplan sowie die Aufhebung der Baulinie auf Parzelle Nr. 1928 vorgeprüft. Die darin gemachten Hinweise und Vorbehalte wurden berücksichtigt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.



Der Gestaltungsplan Murgareal umfasst die Parzelle Nr. 1928 der SBB sowie den westlichen Teil der Strassenparzelle Nr. 431 der Stadt Frauenfeld. Das Planungsgebiet weist eine Fläche von rund 7'500 m² auf. Geplant ist die Realisierung einer Gesamtüberbauung mit Wohnungen, Dienstleistungs- und publikumsorientierten Nutzungen. Das Planungsgebiet liegt unmittelbar am Rand der Innenstadt und wird durch das Gleisfeld und den Flussraum gefasst. Durch die niveaugleiche Personenunterführung verfügt das Areal über einen direkten hindernisfreien Zugang zum öffentlichen Verkehr. Es ist zudem optimal an die wichtige Fussgängerachse zwischen Altstadt und Kurzdorf angebunden.

Im Rahmen der Entwicklung des Gestaltungsrichtplans Bahnhof 2000 wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Vorliegender Gestaltungsplan beruht auf den Ergebnissen der Weiterbearbeitung dieses Studienauftrags. Das Projekt ist insgesamt überzeugend.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan neben der Realisierung einer ortsbaulich und architektonisch vorzüglichen Gesamtüberbauung, einen städtebaulichen und betrieblichen Beitrag zur Platzgestaltung im Rahmen des Baufelds E des Gestaltungsrichtplans Bahnhof 2000. Ferner bezweckt der Gestaltungsplan die Schaffung eines hohen Wohnwertes sowie die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung.

Zur Umsetzung des Zweckartikels werden drei Baubereiche im rechten Winkel zu den Bahngleisen dicht am Murguferweg ausgeschieden. Damit prägen sie einerseits den Flussraum mit dem schönen alleeartigen Baumbestand und andererseits schliessen sie den Lindenpark gegen Südwesten ab. Zwischen Baubereichen, auf welchen fünfgeschossige Baukörper entstehen sollen, sind begrünte Freiräume geplant, welche eine Durchsicht von der Murg zum Bahnhof erlauben. Der Gebäudeabstand zwischen den projektierten Bauten wurde auf 10 m reduziert, was aus Sicht des Kantonalen Hochbauamtes noch knapp vertretbar ist. Die gewählten Massnahmen im Gestaltungsplan Murgareal scheinen sachgerecht auf die Zielsetzungen abgestimmt zu sein.

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Rhein- über die Lindenstrasse. Die Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle ist direkt an den Kreisel gebunden. Die Lindenstrasse wird zu einem breiten Murguferweg umgestaltet, welche den Fussgängern und Velofahrern vorbehalten ist und lediglich als Notzufahrt für Feuerwehr und öffentliche Dienste sowie der Anlieferung der Baubereiche A und B dient. Der Gestaltungsplan Murgareal ordnet die Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700), in Verbindung mit § 35 des Planungs- und Baugesetzes, (PBG; RB 700) sachgerecht.

Das Planungsgebiet für den Gestaltungsplan Murgareal befindet sich auf einer Fläche mit Verdacht auf Belastungen im Untergrund. Die Parzelle Nr. 1928 ist im Verdachtsflächenplan als „vormals: Christen & Stutz AG, Hoch- und Tiefbau, Lindenstr. 4, heute: provisorischer Parkplatz SBB“ unter der Standort Register-Nr. 4566 S 15 eingetragen.

Wie im Planungsbericht unter Punkt 5.3.3 aufgeführt, befindet sich die Parzelle Nr. 1928 im Verdachtsflächenplan des Kantons Thurgau. Gemäss dem Planungsbericht wurde die technische Untersuchung des Standortes eingeleitet.

Für den Bereich des Planungsgebietes des Gestaltungsplans Murgareal besteht der begründete Verdacht, dass das Areal belastet ist. Belastete Standorte dürfen durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur dann verändert werden, wenn sie nicht sanierungsbedürftig sind oder ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird (Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV, SR 814.680)).

Um dies beurteilen zu können, ist so früh wie möglich, aber spätestens zusammen mit dem Baugesuch, eine Standortabklärung, bzw. der Bericht zur technischen Untersuchung dem Amt für Umwelt einzureichen. Erst mit den Ergebnissen dieser Untersuchung kann der Standort, resp. das Bauvorhaben vom Amt für Umwelt, Ressort Altlasten, beurteilt werden.

Falls der Standort bis zur Baueingabe im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen ist, bedarf dies nebst der kommunalen Baubewilligung einer Eingriffsbewilligung des Amtes für Umwelt. Auch die Aufteilung von im KbS eingetragenen Grundstücken ist bewilligungspflichtig (§ 16 Abs. 1 AbfallG, Gesetz über die Abfallbewirtschaftung, Abfallgesetz).

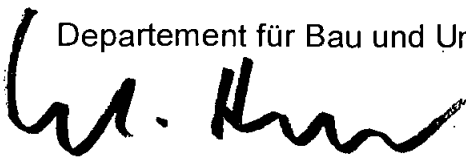
Falls die Untersuchungen zeigen, dass der Untergrund belastet ist, wird das Amt für Umwelt bei einem geplanten Aushub ein Entsorgungskonzept verlangen (§ 18 der Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über die Abfallbewirtschaftung, RB 814.041). Falls belastetes Aushubmaterial ausgehoben wird, so ist dies gesetzeskonform zu entsorgen.

Zudem weist das Amt für Umwelt darauf hin, dass die Gefahrenkarte Wasser (siehe Beilage) beim Baubewilligungsverfahren zu beachten ist.

Der vorliegende Gestaltungsplan widerspricht dem Baulinienplan Lindenstrasse (RRB Nr. 1392 von 1934). Entsprechend soll die Baulinie entlang der Lindenstrasse innerhalb des Planungsperimeters aufgehoben werden.

Der Gestaltungsplan Murgareal sowie die Aufhebung der Baulinie auf der Parzelle Nr. 1928 entsprechend 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





4/4

Beilage: Gefahrenkarte Wasser 1 : 5'000

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: **15. Jan. 2013**