

Arealüberbauungsplan Kehlhof, Änderung

Mit Beschluss Nr. 127 vom 21. Februar 1990 erliess der Stadtrat den Arealüberbauungsplan Kehlhof, die Genehmigung des Regierungsrats datiert vom 14. August 1990. Diese Planung ging von einer Gesamtrealisierung zwischen Bahnhof-, Zürcher- und Kehlhofstrasse aus. Ein entsprechendes Bauprojekt wurde am 2. Mai 1991 mit Beschluss Nr. 304 auch bewilligt. Mit der Übernahme der Genfer Lebensversicherungsgesellschaft AG, als Eigentümerin der Parzelle 244, durch die Zürich Versicherungen wurde die Realisierung jedoch knapp vor Baubeginn gestoppt. Seitdem versucht Bernhard Müller, der seit dem 18. Dezember 1996 auch Eigentümer der Parzelle 241 ist, eine Etappe zu realisieren, um sein Elektrofachgeschäft an diesem Standort zu konzentrieren.

Nach vielen zwischenzeitlichen Besprechungen dürfte ein Konsens darüber bestehen, dass für den Arealüberbauungsplan in der Funktion eines Quartierzentrums keine Realisierungschancen mehr bestehen. Auslöser wie die Postfiliale oder die Vergrösserung der Dennerfiliale mit rückwärtiger Neuerschliessung stehen nicht mehr zur Diskussion. Die Zürich Versicherungen möchten jedoch nicht durch eine ersatzlose Aufhebung des Arealüberbauungsplans den Bonus verlieren und für eine Neuplanung besteht kein Anlass. Es stellt sich demnach die Frage, inwieweit der Arealüberbauungsplan durch minimale Änderungen den neuen, etappierbaren Entwicklungsvorstellungen angepasst werden könnte, welche in der städtebaulichen Studie des Büros Antoniol und Huber vom August 1994 dokumentiert sind. Anstelle des Hofes, der ohne Quartierfunktionen seine Bedeutung verliert, sieht die Studie entlang der Zürcherstrasse eine offene Randbebauung vor, von der Bernhard Müller zwei Einheiten realisieren möchte. Dazu ist die Anpassung des Bauhüllenplans und der Baulinien entlang der Zürcherstrasse erforderlich. Gleichzeitig möchte der Kanton entlang der Bahnhofstrasse zur Sicherung der Velofahrer 1 m Land erwerben. Der Kanton hat sich jedoch bereit erklärt, bei der bevorstehenden Strassensanierung das Trottoir gemäss Plan bis auf 1.60 m zu reduzieren, damit die bestehenden Parkplätze unberührt bleiben. Zur Kompensation ermöglicht die Änderung des Arealüberbauungsplans eine gleichzeitige Verschiebung der Baulinie auf 3 m statt 5 m ab der heutigen Parzellengrenze. Die erwähnte Studie zeigt, dass jeder Meter Bautiefe in dieser Richtung die Bebaubarkeit verbessert. Schliesslich ermöglicht das zeitliche Näherrücken der Zürcherstrasse als Gemeindestrasse eine gewisse Lockerung der bisher sehr restriktiven Praxis bezüglich Ein- und Ausfahrten.

Aufgrund dieser Sachlage **beschliesst** der Stadtrat:

1. Die Änderung des Arealüberbauungsplans Kehlhof, bestehend aus dem Bauhülsenplan vom 9. Februar 1998 und dem Baulinienplan vom 13. Februar 1996, wird genehmigt.
2. Das Hochbauamt wird beauftragt, die öffentliche Planauflage gemäss §§ 29 - 31 PBG unter Bekanntgabe der Rechtsmittel und des fakultativen Referendums durchzuführen und die Planänderung Kehlhof sodann dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.
3. Die Behandlungsgebühr inklusive öffentliche Planauflage und Inseratkosten für das Amtsblatt und zwei öffentliche Publikationsorgane von 1'100 Franken wird den beiden Grundeigentümern hälftig verrechnet.
4. Gegen diesen Entscheid des Stadtrates ist das Rechtsmittel des Rekurses zulässig. Dieser ist innert 20 Tagen seit Eröffnung des angefochtenen Entscheids beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau unterzeichnet und im Doppel einzureichen. Der Rekurs muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen.

Mitteilung an:

- Zürich Versicherungen, Mythenquai 2, Postfach, 8022 Zürich; *als Vertreterin der Genfer Lebensversicherungsgesellschaft AG als Grundeigentümerin* (eingeschrieben - Beilage: Rechnung)
- Bernhard Müller, Bannhaldenstrasse 42, Frauenfeld (eingeschrieben - Beilage: Rechnung)
- Vorsteher Verwaltungsabteilung Hochbau, Stadtrat S. Frauenfelder
- Vermessungsamt, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt
- EWF
- GWWF
- Amt für Katastrophenhilfe
- Hochbauamt (vierfach mit Plan)

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

Versandt:

1. März 1998

— 11.3.98 — J. Keller