



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 26. Jan. 1995

Nr. 95

Arealüberbauungsplan Gutschick / EG Frauenfeld / Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 28. Juni 1994 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes Gutschick und mit Schreiben vom 27. September 1994 und vom 20. Dezember 1994 um Genehmigung von Änderungen, resp. Ergänzungen dieses Plans. Den Akten ist zu entnehmen, dass der Sondernutzungsplan vom 11. Juli bis zum 9. Aug. 1994 öffentlich aufлаг. Aufgrund einer Einsprache sah sich der Stadtrat zu einer Planänderung - Verlegung der Tiefgarageneinfahrt - veranlasst, die in Anwendung von § 38 Abs. 2 BauG neben dem Einsprecher lediglich der Primarschulgemeinde als Eigentümerin der vis-à-vis der neuen Garageneinfahrt gelegenen Parzelle Nr. 171 schriftlich mitgeteilt wurde. Der Stadtrat stellt richtig fest, dass weder die Art noch die Intensität der Nutzung verändert werde. Weniger eindeutig kann allerdings die Frage beantwortet werden, ob im Sinne von § 38 Abs. 2 BauG wirklich nur "einzelne kleine Grundstücke" betroffen sind. Grundsätzlich ist gegen die Durchführung des sog. "vereinfachten Verfahrens" nach § 38 Abs. 2 BauG indes wohl kaum etwas einzuwenden.
2. Das etwa eine Hektare umfassende Areal Gutschick liegt an der Nahtstelle zwischen der City - begrenzt durch die östlich vorbeifliessende Murg - und einem älteren Wohnquartier. Das Überbauungskonzept wird der heiklen Lage gerecht. Der markante Altbau der ehemaligen Zwirnerie wird als Zeuge aus den Anfängen der Industrialisierung erhalten und in das Konzept integriert. Es ist mit Art. 2.3ff SBV in Verbindung mit dem richtungsweisenden Situationsplan (Art. 1.4 SBV) gesichert. Trotz dieser unbestrittenen Stärken in den Grundzügen verlangen einige Detailspekte eine genauere Betrachtung.

Die Formulierung gemäss Art. 2.5 Abs. 1 "der Altbau als Kubus zu erhalten", ist insofern missverständlich, als demnach auch Abbruch und Wiederaufbau möglich wären. Die übrigen Erwägungen und der Stadtrat sprechen sich jedoch klar für die integrale Erhaltung aus.

In verschiedenen Teilbereichen werden gemäss Bauvolumenplan bestehende rechtskräftige Baulinien aufgehoben. Die Angabe der damit geänderten Sondernutzungspläne würde die Transparenz wesentlich fördern, umso mehr, als im Areal-

überbauungsplangebiet nunmehr nicht nur die Festsetzungen gemäss vorliegendem Arealüberbauungsplan gelten, sondern in einzelnen Teilbereichen - so entlang der Kurzfeldstrasse beim Altbau - noch ältere Baulinien. Nach den Unterlagen im Archiv des Amtes für Raumplanung betrifft dies die Baulinienpläne "Kurzenerchingerstrasse" und "Kurzfeldstrasse", beide mit RRB Nr. 1393 im Jahre 1934 genehmigt, sowie den Baulinienplan "Murguferbaulinien Teilstück: Bahnhofstr.-Rheinstr." (RRB Nr. 1542 vom 15.9.1982).

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung der Genehmigungsvorlage wurde festgestellt, dass zur Lärmsituation keinerlei Angaben vorliegen, obwohl aufgrund des Lärmbelastungskatasters mindestens an der Rheinstrasse mit Grenzwertüberschreitungen gerechnet werden musste. Entsprechend dem planerischen Stufenbau (Ortsplanung - Sondernutzungsplanung - Baubewilligungsverfahren) und dem im Umweltschutzgesetz (USG) verankerten Vorsorgeprinzip ist der Lärmproblematik frühzeitig, d.h. im vorliegenden Fall im Rahmen der Arealüberbauungsplanung die notwendige Aufmerksamkeit zu widmen. Dies darf auch mit Blick auf die in § 109 BauG geforderten erheblichen Vorteile für die Benützer einer Gesamtüberbauung nicht erst im Baubewilligungsverfahren geschehen, zumal sich verschiedene Festlegungen im Arealüberbauungsplan sonst als unrealisierbar erweisen könnten. Das nachverlangte Lärmgutachten vom Dezember 1994 bestätigte den vermuteten Sachverhalt. Mit den darin vorgeschlagenen Massnahmen kann der hier massgebende Immissionsgrenzwert (IGW) der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden. Richtigerweise wurden der Empfehlungsteil des Lärmgutachtens im Rahmen einer zweiten Änderung, resp. Ergänzung zum Arealüberbauungsplan als integrierender Bestandteil der Sonderbauvorschriften erklärt.

Insgesamt betrachtet kann der Arealüberbauungsplan in materieller Hinsicht genehmigt werden.

Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 28. Juni 1994 beschlossene Arealüberbauungsplan Gutschick, bestehend aus den in Art. 1.4 der Sonderbauvorschriften (SBV) genannten Teilen und Verbindlichkeiten, sowie die vom Stadtrat am 27. Sept. 1994 beschlossene Änderung des Arealüberbauungsplanes im Bereich der Tiefgaragenzufahrt (Baubereiche B/C) und die vom Stadtrat am 20. Dez. 1994 beschlossenen "Ergänzungen der Sonderbauvorschriften" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Mitteilung an:

- Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von zwei Exemplaren des Arealüberbauungsplans Gutschick und von zwei Änderungen des Arealüberbauungsplans Gutschick, je mit den erforderlichen Genehmigungsvermerken
- Amt für Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr
- (Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Exemplares des Arealüberbauungsplans Gutschick und einer Änderung des Arealüberbauungsplans Gutschick mit den Vermerken analog Gemeindeexemplar, sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

