

Arealüberbauungsplan Gutschick Areal (Parz. Nr. 192)

Besondere Bauvorschriften

1. Allgemeines

1.1 Zweck

Der Arealüberbauungsplan Gutschick bezweckt die Sicherung einer einheitlich wirkenden, ortsbaulich eingeordneten und architektonisch ansprechenden Gesamtüberbauung.

1.2 Geltungsbereich

Der Arealüberbauungsplan gilt für die im Plan bezeichnete Fläche.

1.3 Verhältnis zur Grundordnung

Soweit der Arealüberbauungsplan nicht ausdrücklich abweichende Regelungen trifft, gilt das Baureglement der Stadt Frauenfeld vom 19.3.1986 mit Änderungen vom 13.1.1993.

1.4 Bestandteile

Der Arealüberbauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Situationsplan Mst. 1:500
- Bauvolumenplan Mst. 1:500
- Plan Ansicht/Schnitte Mst. 1:500
- Besondere Bauvorschriften
- erläuternder Planungsbericht mit Anhang

1.5 Verbindlichkeit

Der Situationsplan ist verbindlich bezüglich städtebaulichem Grundmuster und der Freiflächenstruktur. Im übrigen hat er richtungweisenden Charakter.

Der Bauvolumenplan ist in allen Inhalten verbindlich, der Plan Ansichten/Schnitte nur hinsichtlich der Gebäudehöhen.

1.6 Gliederung Areal

Der Arealüberbauungsperimeter umfasst die drei Baubereiche A, B und C samt ihrem Umschwung sowie die Freifläche D.

2. Überbauungsvorschriften

2.1 Nutzweise

Erlaubt sind Wohnen und nicht störende gewerbliche Nutzungen, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen.

Die Wohnnutzung kann in Form von Geschosswohnungen, Duplex- oder Maisonettewohnungen sowie Reiheneinheiten erfolgen. Mindestens 10 Prozent aller Wohnungen sind als alters- oder behindertengerechte Kleinwohnungen auszubilden.

Die gewerbliche Nutzung umfasst Dienstleistungsflächen, Praxen und Versammlungsräume.

2.2 Zulässige Bruttogeschossfläche

Die maximale Ausnutzung beträgt 0.78 mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) über alle Baubereiche von 7536 m². Die Inanspruchnahme der Maximalausnutzung setzt eine Gewerbenutzung von mind. 0.06 voraus. Der Ausbau von Dachgeschossen in den Altbauten ist nicht anrechenbar.

2.3 Baubereiche

Die drei Baubereiche A, B, und C sind durch Mantellinien bezeichnet. Die einzelnen Gebäude dürfen innerhalb der Baubereiche im Rahmen der festgelegten Höchstmasse angeordnet werden. Das angestrebte städtebauliche Grundmuster gemäss Situationsplan muss gewahrt bleiben.

2.4 Baubereich A (Ost)

Im Baubereich A sind vier Baukörper (Punktbauten) mit einer BGF von 3400 m² geplant. Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 3600 m², der Mindestwohnanteil 60 %.

Erlaubt sind drei Vollgeschosse und ein Dach- oder Attikageschoss. Die maximale Gebäudehöhe liegt 9.5 m über dem Niveau der Kurzfeldstrasse. Die Bautiefe für Hauptbauten ab Baulinie Kurzfeldstrasse beträgt max. 15.5 m; die gesamte Gebäudetiefe einschliesslich Erker, Wintergärten oder Veranden sowie die Gebäudelänge betragen je 17 m.

Gegenüber der Kurzfeldstrasse ist auf die Baulinie zu bauen. Im Bereich der Rheinstrasse sind die angepassten Baulinien massgebend. Stellung und Form des Kopfbaus an der Rheinstrasse sind am konkreten Projekt zu klären.

Die Untergeschosskoten haben die bestehenden Kanalisationsleitungen zu respektieren. Die Schutzmassnahmen sind mit dem städtischen Tiefbauamt abzusprechen und gehen zulasten der Stadt. Die Schächte müssen zugänglich bleiben, nötige Anpassungen gehen zulasten der Bauherrschaft.

2.5 Baubereich B (Altbau)

Im Baubereich B ist der Altbau als Kubus zu erhalten (Gesamtform erhaltenswert). Die bestehenden An- und Nebenbauten dürfen abgebrochen werden.

Die max. Bruttageschossfläche im Altbau beträgt einschliesslich Nutzung des Untergeschosses ca. 1600 m². Nicht anrechenbar sind Aussenmauerquerschnitte von mehr als 30 cm, der Dachausbau sowie die nicht zählbaren Flächen gemäss § 14, Abs. 2 der BauV.

Der bestehende, benachbarte Ergänzungsbau kann ausgebaut oder abgebrochen werden. Die Anrechenbarkeit der Geschossfläche richtet sich nach der effektiven Nutzung.

2.6 Baubereich C (West)

Anzustreben ist eine 4-geschossige Randbebauung mit einer Bruttogeschossfläche von max. 3'300 m². Darin eingeschlossen ist eine Gewerbe-/Dienstleistungsfläche über ca. 1'100 m².

Entlang der Strasse sind vier Vollgeschosse, im rückwärtigen Bereich drei Vollgeschosse und ein Dach- oder Attikageschoss zulässig. Die maximale Gebäudehöhe liegt 12.5 m über dem Niveau der Kurzenerchingerstrasse (Gebäudemitte). Die max. Gebäudetiefe des strassenparallelen Baukörpers misst 14 m.

2.7 Gebäudeabstand

Innerhalb und zwischen den Baubereichen dürfen unter Beachtung der wohnhygienischen Anforderungen die Gebäudeabstände gemäss BauR unterschritten werden. Zwischen den Punktbauten im Baubereich A ist mit dem Mindestgebäudeabstand von 8 m der baugesetzliche Abstand unterschritten.

2.8 Freifläche D

Die Freifläche D dient allen drei Baubereichen A, B und C als Park-, Spiel- und Ruhefläche. Der Zusammenhang mit der natürlichen Uferböschung ist zu wahren.

Erlaubt sind der Freiflächennutzung unmittelbar dienende Kleinbauten sowie überdachte und offene Freizeit- und Gemeinschaftsräume sowie Anlagen zur Spielplatzgestaltung. Diese sind ausserhalb der Gewässerabstandslinie möglich. Vorzusehen ist eine allgemein nutzbare, überdeckte Fläche von 15-20 m².

Kleinbauten gemäss § 80 BauG und § 5 BauV sind auch in den Baubereichen A, B und C zulässig.

3. Gestaltungsvorschriften

3.1 Architektonische Gestaltung

Im Sinne einer besseren Architektur ist eine gute Gesamtwirkung zu gewährleisten. Innerhalb der einzelnen Baubereiche soll eine einheitliche, bezüglich Formensprache, Materialwahl und Farbgebung in sich geschlossene architektonische Gestaltung erreicht werden.

3.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Sockel- und Fassadenausbildung sollen der städtebaulichen Typologie entsprechen und den Bautypus der Umgebung angemessen berücksichtigen.

Anzustreben sind einheitliche Dachformen, wobei die Dachaufbauten als Flachdach auszubilden sind. Andere Dachformen bedürfen der Zustimmung der Baubehörde. Flachdächer sollen womöglich begrünt werden, soweit Dachausbildung, -gestaltung und -nutzung dies zulassen.

3.3 Aussenraumgestaltung

Das bestehende Terrain ausserhalb der Baubereiche ist zu belassen, soweit Anordnung und Höhenlage der Tiefgaragen (inkl. Ueberdeckung) dies erlauben. Die Decke der Tiefgarage hat im Baubereich A am Gebäude eine Kote von 402.40 bzw. flussseitig von 401.90 m.ü.M. einzuhalten.

Arealintern und von den externen Gehwegen her sind die Zugänge fussgänger- und kinderfreundlich auszugestalten.

Die Bepflanzung ist auf den Baumbestand, den Flussverlauf, den Strassenraum mit den Vorgärten und auf die Freiflächennutzung auszurichten. Die Freiflächen sind naturnah mit einheimischen Pflanzen zu gestalten.

Der Situationsplan ist für die Aussenraumgestaltung richtungsweisend. Längs der Kurzen-erchinger- und Kurzfeldstrasse ist eine lockere Baumreihe zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Mit der Baueingabe sind entsprechende Umgebungspläne einzureichen.

4. Erschliessung

4.1 Strassenzufahrt

Die Anschlüsse der Tiefgaragen müssen innerhalb der bezeichneten Zufahrtsbereiche liegen. Ergänzende Zufahrten zur gewerblichen Nutzung sowie Notzufahrten bleiben vorbehalten.

4.2 Parkierung

Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Frauenfeld. Es sind 10 oberirdische Besucherparkplätze zu erstellen. Sie sind grundsätzlich in den im Situationsplan bezeichneten Lagen anzuzuerdnen. Die übrigen Abstellplätze sind in überdeckten Tiefgaragen vorzusehen; im Baubereich A dürfen sie die Uferbaulinie im Rahmen der Tiefgaragenbaulinie überschreiten.

Zwischen Baubereich C und neuer Gewerbeschule ist die gemeinsame Erstellung und Bewirtschaftung oberirdischer Parkplätze mit der Berufsschule zulässig, soweit die behördlichen Anforderungen erfüllt sind. Ihre Bewilligung im Rahmen einer Baueingabe setzt keine Anpassung des Arealüberbauungsplans voraus.

Für die einzelnen Bauvarhaben sind ausreichende Velo- und Mofaabstellplätze vorzusehen und in den Baugesuchen an zweckmässiger Lage auszuweisen.

4.3 Fusswege

Zwischen den bezeichneten Richtungspunkten ist ein privater, aber öffentlich nutzbarer Fussweg zu erstellen und dauernd zu sichern. Weitere arealinterne Fusswege sind zulässig.

Die Hauptzugänge zu den Hauptbauten und Freiflächen sind behindertengerecht auszuführen.

5. Diverses

5.1 Lärmschutz

Für die Baubereiche A, B und C sowie die Freifläche D gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Im Altbau kann der Stadtrat auch mässig störende Betriebe zulassen, soweit die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird und die Grenzwerte der ES II durch geeignete Lärmschutzmassnahmen eingehalten werden können.

5.2 Energie

Die Wärmeversorgung soll mit Gas erfolgen, wobei der Einsatz von Wärmepumpen und die Möglichkeit eines Kleinwärmeverbundes im Rahmen der baulichen Etappierung zu prüfen ist.

Die gesetzlichen Anforderungen bezüglich Wärmeschutz und Energieverbrauch sind durch geeignete Massnahmen um 20% zu unterschreiten. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

5.3 Abparzellierung

Die freie Abparzellierung selbstständiger Parzellen innerhalb des Arealüberbauungsplans bleibt gewährleistet. Mehrnutzungen und eventuelle Nutzungsübertragungen sind mittels Ausnutzungsrevers zu sichern und anzumerken.

5.4 Abweichungen vom Überbauungsplan

Im Rahmen der Baubewilligungen kann der Stadtrat in begründeten Fällen von den besonderen Vorschriften abweichen, sofern die Ziele des Arealüberbauungsplans gewahrt bleiben und die Nachbarschaft nicht stärker beeinträchtigt wird.

Durch den Stadtrat beschlossen:

am 27. Sep. 1994 /
28. Juni 1994

mit Stadtratsbeschluss Nr.: 447 u. 659

Namens des Stadtrates Frauenfeld

der Stadtammann:

[Handwritten signature]

der Stadtschreiber:

[Handwritten signature]

Oeffentliche Auflage:

vom 11. Juli

bis 9. August 1994

vom Regierungsrat des Kantons Thurgau genehmigt

am 26. Jan. 1995

mit Regierungsratsbeschluss Nr.: 95



**Arealüberbauungsplan
„Gutschick Areal“**

Ergänzungen der Sonderbauvorschriften

**Nachweis über die
Einhaltung der
Lärmschutzverordnung**

Durch den Stadtrat beschlossen:

Am: 20. Dez. 1994

Mit Stadtratsbeschluss Nr.: 866

Die Empfehlung des
Lärmgutachtens, Verfasser: P.
Widmer, Ing., Frauenfeld,
Dat. 09.12.94 bildet einen
integrierenden Bestandteil der
Sonderbauvorschriften

Name des Stadtrates Frauenfeld
Der Stadtammann:

P. Z...



Der Stadtschreiber:

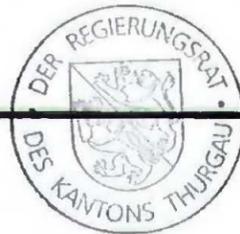
J. Allemann

Vom Regierungsrat des Kantons Thurgau genehmigt

Am: 26. Jan. 1995

Mit Regierungsratsbeschluss Nr.: 95

Plandatum: 24.03.1994 / Rev. 4: 07.07.94



Der Grundeigentümer:

A. Fente

Architekturbüro
Heinz Forster
Mauren

Ueberbauung Gutschick Frauenfeld

Lärmgutachten

Ingenieur- und Planungsbüro
Paul Widmer
Bahnhofstrasse 76
8500 Frauenfeld

Dezember 1994

1 AUFTRAG

Das Architekturbüro Heinz Forster, Mauren, plant eine Ueberbauung im Areal "Gutschick" an der Rhein-/Kurzfeldstrasse in Frauenfeld. Vorgesehen sind Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungen. Unser Büro wurde beauftragt, für die geplante Ueberbauung in einem Lärmgutachten die Einhaltung der Bestimmungen der Lärmschutzverordnung (LSV) zu überprüfen.

2 VORGEHEN

Im vorliegenden Lärmgutachten sind drei Aspekte zu beurteilen:

- a) Der Lärm, welcher von aussen auf die Ueberbauung wirkt (Art. 31 LSV).
- b) Der Lärm, welchen die Parkgarageneinfahrten auf Nachbargrundstücken verursachen (Art. 7 LSV).
- c) Die Mehrbeanspruchung der umliegenden Strassen durch den Verkehr von/zur geplanten Ueberbauung (Art. 9 LSV).

Die relevanten Lärmquellen sind die Rheinstrasse und die Kurzfeldstrasse. Die Emissionspegel ($L_{r,e}$) der Rheinstrasse konnten dem Lärm-Emissionskataster der Stadt Frauenfeld entnommen werden. Für die Kurzfeldstrasse wurden sie geschätzt.

Die Beurteilungspegel (L_r) des auf die geplante Ueberbauung einwirkenden Lärms wurden für die in der Abbildung 1 eingezeichneten Empfangspunkte berechnet.

Alle Berechnungen erfolgten mit den vom BUWAL herausgegebenen Verfahren (Schriftenreihe Umweltschutz Nr. 15 und 60).

Es standen uns die folgenden Projektunterlagen zur Verfügung:

- Situation 1:500
- Grundrisse 1:100
- Fassaden 1:100

3 VON AUSSEN AUF DIE UEBERBAUUNG WIRKENDER LÄRM

Das zu überbauende Areal ist rechtskräftig als Wohnzone W3 eingezont und der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Es ist voll erschlossen.

3.1 Massgebende Grenzwerte

In lärmbelasteten Gebieten dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden können (Art. 31 LSV). Die IGW sind in den Anhängen der LSV festgelegt. Sie betragen für Strassenverkehrslärm in der ES II:

- $IGW_{\text{Tag}} = 60 \text{ dB(A)}$
- $IGW_{\text{Nacht}} = 50 \text{ dB(A)}$

Für Betriebsräume (Büros, Praxen, Gewerbe etc.) gelten um 5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte (Art. 42 LSV).

3.2 Beurteilungspegel

Die Rheinstrasse weist im Bereich der geplanten Ueberbauung folgende Emissionspegel ($L_{r,e}$) auf:

- $L_{r,e_{\text{Tag}}} = 76 \text{ dB(A)}$
- $L_{r,e_{\text{Nacht}}} = 65 \text{ dB(A)}$

Für die Belastung der Kurzfeldstrasse (nach der Realisierung der Ueberbauung) können ein DTV-Wert von 3000 Fz/Tag und ein Lastwagenanteil von 5% angenommen werden. Daraus ergeben sich die folgenden Emissionspegel ($L_{r,e}$):

- $L_{r,e_{\text{Tag}}} = 70 \text{ dB(A)}$
- $L_{r,e_{\text{Nacht}}} = 55 \text{ dB(A)}$

Sowohl auf der Rhein- als auch auf der Kurzfeldstrasse ist der Emissionspegel in der Nacht um mehr als 10 dB(A) tiefer als am Tag. Für die Beurteilung des Lärms genügt daher die Untersuchung der Situation am Tag.

Die berechneten Beurteilungspegel für die in der Abbildung 1 eingezeichneten Empfangspunkte¹ sind in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

¹ Bei den gewählten Empfangspunkten handelt es sich um die am meisten gegen den Lärm exponierten Fenster lärmempfindlicher Räume. Massgebend ist jeweils die Mitte des geöffneten Fensters (Art. 39 LSV).

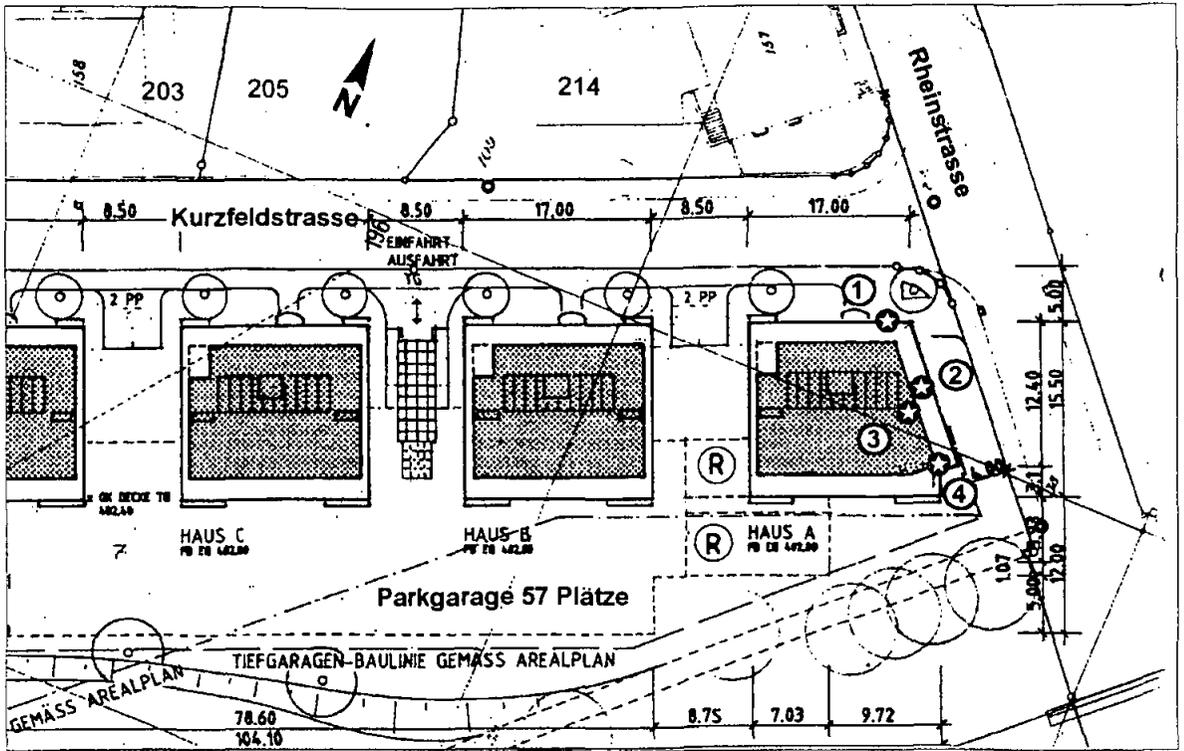


Abbildung 1: Empfangspunkte

Tabelle 1: Beurteilungspegel

Empfangs- punkt	Geschoss	IGW _{Tag} [dB(A)]	Lr _{Tag} [dB(A)]
1	1. OG	65	63.8
2	EG	65	66.3
3	DG	60	57.4
4	EG	65	62.8

3.3 Beurteilung

Die Berechnungen zeigen, dass ausser beim Empfangspunkt 2 die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Das Ergebnis für den Empfangspunkt 2 gilt auch für die entsprechenden Fenster im 1. und 2. OG.

Aufgrund dieser Situation empfehlen wir, alle Fenster in der Ostfassade im EG, 1. und 2. OG fest verschraubt und mit einem Bau-Schalldämmass R'_w von mindestens 35 dB(A) auszuführen. Die Aussenbauteile (Fenster und Mauerwerk) sind so zu dimensionieren, dass die bewertete Standard-Schallpegeldifferenz D_{NT,w} mindestens 40 dB erreicht. Damit das in der Nord-Ost-Ecke im EG geplante Büro ge-

lüftet werden kann, muss auch bei diesem (wie im 1. und 2. OG) in der Nordfassade ein Fenster vorgesehen werden.

Bei der Berechnung des Beurteilungspegels für den Empfangspunkt 3 sind wir davon ausgegangen, dass die Terrassenbrüstung gegen die Rheinstrasse massiv ausgebildet wird und eine Höhe von mind. 1 m aufweist, damit sie die Fenster im Dachgeschoss vom Verkehrslärm der Rheinstrasse abzuschirmen vermag. Zusätzlich empfehlen wir, die Unterseite des Vordaches über der Ostfassade im Dachgeschoss schallabsorbierend zu verkleiden, damit Schallreflexionen vermieden werden können.

4 LÄRMIMMISSIONEN AUF NACHBARGRUNDSTÜCKE

Von der geplanten Ueberbauung gehen nur von den Garagenein- und ausfahrten relevante Lärmemissionen aus. Im Sinne der LSV handelt es sich um neue ortsfeste Anlagen, deren Emissionen so weit zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und dass die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.

Massgebend ist die Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt an der Kurzfeldstrasse. In dieser Tiefgarage sind 57 Parkplätze vorgesehen, welche den Wohnungen und Büros in den Häusern A - D dienen. Bei einer angenommenen Benutzungsintensität von 2 Belegungen pro Tag ergeben sich je rund 115 Ein- und Ausfahrten (total 230 Fahrten, davon max. 50% nachts). Diese verursachen auf der Baulinie des Nachbargrundstückes (Parzelle 205) Beurteilungspegel, welche sowohl tags als auch nachts deutlich unter den Planungswerten (gem. Anhang 6 LSV) der hier massgebenden ES III liegen. Damit sind die Bestimmungen der LSV in diesem Punkt erfüllt.

5 MEHRBEANSPRUCHUNG VON VERKEHRSANLAGEN

Die rund 100 für die Ueberbauung vorgesehenen Parkplätze verursachen bei einer angenommenen Benutzungsintensität von 2 Belegungen pro Tag rund 400 zusätzliche Fahrten auf dem umliegenden Strassennetz. Wenn weiter angenommen wird, sämtliche dieser zusätzlichen Fahrten würden die Kurzfeldstrasse belasten, ergäbe sich auf dieser eine Erhöhung des Emissionspegels um 0.6 dB(A). Diese Erhöhung wäre nicht wahrnehmbar. Sie würde auch nicht zu einer Ueberschreitung der IGW an der Kurzfeldstrasse führen, wobei jedoch beim Haus B die Beurteilungspegel nur noch knapp unter diesem Grenzwert liegen würden. Die Bestimmungen der LSV sind in diesem Punkt jedoch erfüllt.

6 SCHLUSSFOLGERUNG

Wenn die unter 3.3 gemachten Empfehlungen:

- Fest verschraubte Fenster in der Ostfassade im EG, 1. und 2. OG,
- zusätzliches Fenster für das nordöstliche Büro im EG von Haus A in der Nordfassade (falls hier eine lärmunempfindliche Nutzung, z.B. ein Verkaufsladen mit der Eingangstür auf der Ostseite vorgesehen würde, könnte auf diese Forderung verzichtet werden.)
- bewertete Standard-Schallpegeldifferenz $D_{nT,w}$ der Aussenbauteile von mindestens 40 dB,
- Schalldicht (z.B. in Beton, Dickglas usw.) ausgeführte Brüstung von mind. 1m Höhe auf der Terrasse im Dachgeschoss gegen die Rheinstrasse,
- Schallabsorbierende Verkleidung der Unterseite des Vordaches über der Terrasse

berücksichtigt werden, können bei der geplanten Ueberbauung "Gutschick" die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung eingehalten werden.

Frauenfeld, 12.12.94

Ingenieur- und Planungsbüro
Paul Widmer