

Frauenfeld, 13. September 2013

Entscheid Nr. 62

0101/2013/DBU/ARP

Politische Gemeinde Frauenfeld Gestaltungsplan Laubgasse

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat am 7. Mai 2013 beschlossene Gestaltungsplan Laubgasse wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Frauenfeld, Hochbauamt, Schlossmühlestrasse 7, 8501 Frauenfeld, unter Beilage von drei Dossiers Gestaltungsplan Laubgasse je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Dossier Gestaltungsplan Laubgasse mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 15. Mai 2013 ersucht die Politische Gemeinde Frauenfeld um Genehmigung der Titel erwähnten Vorlage. Mit Schreiben vom 5. November 2012 wurde der Gestaltungsplan Laubgasse vorgeprüft. 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 Laubgasse befindet sich auf den ehemaligen Firmengeländen der Firmen Baumer und Tanner Chemie, welche im Westen vom Zentrum der Stadt Frauenfeld liegen. Im Süden grenzt eine SBB-Bahnlinie an das Grundstück. Gemäss Zonenplan der Stadt Frauenfeld liegt der Gestaltungsplanperimeter in der Wohnzone W3 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan eine gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals in das bestehende Ortsgefüge sowie eine zurückhaltende interne Verkehrserschliessung mit zusammengefasster Garagierung und attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr. Ausserdem sollen Bezüge zwischen den Wohnungen und den Grünräumen geschaffen werden.

Zu diesem Zweck werden im Gestaltungsplan die Baufelder A1 – A3 sowie K1 und K2 definiert. Gemäss Art. 7 der Sonderbauvorschriften (SBV) soll in den Baufeldern A eine gegenüber der Regelbauweise um 3 m höhere Gebäudehöhe von 13 m erlaubt sein. Damit soll eine verdichtete Bauweise ermöglicht werden. Die bestehende Fabrikbaute der Baumer AG (Baufeld K1) und die Villa (Baufeld K2) sollen erhalten bleiben und weiterhin als Solitärbauten gegenüber den übrigen Bauten in Erscheinung treten. Das Gestaltungsplangebiet wird mittels Tiefgarage weitgehend von motorisiertem Verkehr freigehalten. Insgesamt scheinen die gewählten Massnahmen im Gestaltungsplan Laubgasse sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt zu sein.

Der vorliegende Gestaltungsplan lässt in verschiedener Hinsicht Abweichungen gegenüber der Regelbauweise zu und muss dafür die notwendigen Anforderungen von § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllen. Die Abweichungen betreffen insbesondere die Ausnutzungsziffer, die Gebäudehöhe und Gebäudelänge sowie den Grenzabstand.

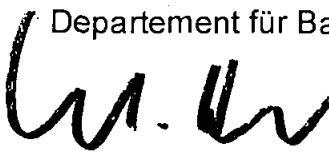
Die massive Abweichung der zulässigen Gebäudelänge von 40 m auf rund 95 m wird mit der gewollten Angleichung an das zu erhaltende Fabrikgebäude Baumer begründet. Inwiefern mit solchen Gebäudelängen sowie den übrigen Abweichungen von der Regelbauweise eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG erzielt wird, ist den Ausführungen im Planungsbericht nicht hinreichend zu entnehmen, obwohl bereits in der Vorprüfung auf diesen Mangel hingewiesen und eine entsprechende Überarbeitung des Planungsberichts gefordert wurde.

Aufgrund des vorgängig durchgeführten Studienauftrags Arealentwicklung Laubgasse / Oberwiesenstrasse sowie dem beiliegenden architektonischen Konzept sind jedoch offensichtlich siedlungsgestalterische sowie architektonische Qualitäten ersichtlich. Auch das Hochbauamt begrüsst das vorliegende Projekt hinsichtlich städtebaulicher Einpassung und architektonischer Durchbildung. Somit können die diversen Abweichung von der Regelbauweise, insbesondere der Gebäudelänge, im Hinblick auf eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung toleriert werden.

3/3

Das Gebiet soll weitgehend von motorisiertem Verkehr freigehalten werden. Die Einfahrt der Tiefgarage soll direkt vis à vis der Maiholzstrasse, von der Oberwiesenstrasse her, mit einer zweispurigen Rampe erfolgen. Der Gestaltungsplan Laubgasse ordnet die Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit § 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sachgerecht.

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.

Expediert: 13. Sep. 2013