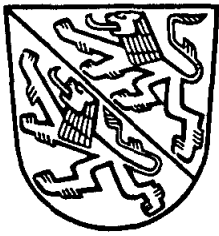


EXEMPLAR ARP TG

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom **13. Okt. 1987**

Nr. **1580**

Arealüberbauungsplan "Langäcker" / OG Oberwil
Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 10. August 1987 ersucht die Ortsbehörde Oberwil um Genehmigung des Arealüberbauungsplans "Langäcker". Den Akten der Gemeinde ist zu entnehmen, dass beim Planauflage- und Beschusserverfahren den formellen Anforderungen des Baugesetzes (BauG) entsprochen wurde. Bei der Gemeinde sind weder Einsprachen eingegangen noch wurde eine Gemeindeabstimmung verlangt. Rekurse gegen den Beschluss der Ortsbehörde vom 1. Juli 1987 liegen keine vor. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlage nichts entgegen.
2. Der Arealüberbauungsplan "Langäcker" ordnet die Ueberbauung des im rechtskräftigen Zonenplan der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesenen Areals "Langäcker". Kernstück der vorliegenden Sonderbauordnung ist die Aufteilung des von der Planung einbezogenen Gebietes in zwei Baubereiche. Gemäss Art. 7 der Sonderbauvorschriften (SBV) ist der Baubereich A in einer "gesamthaften, einheitlichen Ueberbauung in verdichteter Bauweise in einer Etappe" zu überbauen. Ferner verlangt dieser Artikel ein Gesamtprojekt für diesen Baubereich. Der Baubereich B kann in offener und halboffener Bauweise überbaut werden. Das unverbindliche Konzept (Plan Nr. 1.1 - 1/2) verdeutlicht die mit den Baubereichen anvisierten Ueberbauungsideen. Im Hinblick auf die Lage, Stellung und Grösse der einzelnen Gebäude

enthält die Sonderbauordnung keine Vorgaben. Diesbezüglich ist anzumerken, dass eine gute Architektur und städtebauliche Situation in erster Linie eine Frage von Grösse und Stellung der Gebäude und der Qualität der Aussenräume und der halböffentlichen Räume und erst in zweiter Linie der Detailgestaltung ist. Diesbezüglich überzeugt die Vorlage im Hinblick auf das Erfordernis einer besseren architektonischen und städtebaulichen Gestaltung (§ 109 BauG in Verbindung mit § 32 BauG) nicht. Auf diesen Umstand wurde schon in der Vorprüfung hingewiesen. Die Sonderbauordnung enthält jedoch noch verschiedene zweckmässige, die Regelbauweise ergänzende Vorschriften. Bemerkenswert ist ferner der geforderte arealinterne Fussweg (Art. 6 SBV), dessen Verlauf abgesehen von Richtungspunkten nicht fixiert ist. Das ist zweckmässig, weil die genaue Führung auf die Ueberbauung abgestimmt werden muss. Die Erschliessung mit Strassen, Werkleitungen und Kanalisationen ist ausgewiesen. Der erforderliche Strassenraum ist mit einwandfrei fixierten Baulinien gesichert. Auf der Westseite des Areals begrenzt eine Baulinie den Bereich, bis zu welchem Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Damit wird die Trasseesicherung der im Kantonalen Richtplan als Zwischenergebnis enthaltenen Südumfahrung von Frauenfeld und der aus dem Abstand resultierende Lärmschutz bezweckt. Die Lage dieser Baulinie wurde in Absprache mit dem Tiefbauamt festgelegt. Das baugesetzliche Erfordernis eines grösseren zusammenhängenden und in sich geschlossenen Areals ist erfüllt.

Gesamthaft ist der Arealüberbauungsplan trotz des erwähnten teilweise städtebaulichen Mangels nicht als unzweckmässig einzustufen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der von der Ortsbehörde Oberwil am 1. Juli 1987 beschlossene Arealüberbauungsplan "Langäcker" wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Ortsbehörde Oberwil, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von je zwei Arealüberbauungsplänen und Konzeptplänen je mit Genehmigungsvermerk
 - Tiefbauamt
 - Baudepartement
 - Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Arealüberbauungsplans und eines Konzeptplans je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

L. V. Der Adjunkt

Thomas Kipf

