



# DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 16. Aug. 1993

Nr. 960

## 7

**Änderung Ortsplanung / ~~Änderung Gestaltungsplan Reutenen~~ / EG Frauenfeld / Genehmigung**

1. Mit Auszug aus dem Protokoll Nr. 171 vom 16. März 1993 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung von Änderungen des Zonenplans und des Baureglementes. Ferner ersucht die Verwaltungsabteilung Hochbau der Stadt Frauenfeld mit Schreiben vom 22. Juni 1993 um Genehmigung einer Änderung des Gestaltungsplans Reutenen. Da letztere auf der revidierten Ortsplanung basiert, ist es angezeigt, die beiden Gesuchsverfahren zu vereinen. Aufgrund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass die Planungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. In formeller Hinsicht steht somit einer Genehmigung nichts entgegen.
2. In den vorbildlichen und informativen Genehmigungsunterlagen sind die Umstände, Ziele und getroffenen Massnahmen der überarbeiteten Ortsplanung ausführlich dargelegt. An dieser Stelle kann man sich deshalb auf wenige zusammenfassende Erwägungen beschränken.

Unmittelbarer Anlass der Überarbeitung bildet der Regierungsratsbeschluss Nr. 548 vom 7. April 1987, mit welchem die generell revidierte Ortsplanung der Einheitsgemeinde Frauenfeld mit wenigen Vorbehalten und Sistierungen genehmigt wurde. Ferner aber auch die im Zusammenhang mit der Ortsplanung ergangenen Rekursentscheide des Baudepartementes. Schliesslich ist auch noch auf den Nichtgenehmigungsbeschluss des Regierungsrates Nr. 742 vom 11. Juni 1991 im Zusammenhang mit dem Juchwelher hinzuweisen, in welchem die Stadt eingeladen wurde, das Gebiet im Sinne der Erwägungen und unter Würdigung der besonderen Bedeutung des Biotops sachgerechten Nutzungszonen zuzuweisen. Im Verlaufe der erwähnten Anpassungsarbeiten der Ortsplanung ist beim Präsidenten des Gemeinderates Frauenfeld eine Motion eingegangen, im wesentlichen mit dem Begehren, das Bauland und die Bausubstanz haushälterischer zu nutzen. Auf Antrag des Stadtrates wurde diese vom Gemeinderat und - soweit deren For-

derungen in die Zuständigkeit der Gemeinde fällt - am 27. Juni 1990 als erheblich erklärt. Im Sinne der Motionsbeantwortung wurde in Aussicht gestellt, die Anliegen durch eine Revision des BauR und Anpassungen des Zonenplans zu realisieren. Dies erfolgte im Rahmen der in Ziffer 3 beschriebenen Ortsplanungsänderung.

3. Erstmals hat im Kanton Thurgau eine Gemeinde einen Nachverdichtungsartikel geschaffen. Der Beschlussfassung sind umfassende Studien und Grundlagenarbeit vorausgegangen. Der neue Art. 18 bis unterscheidet zweckmässigerweise zwischen Verdichtungen am Einzelbau und in Baugruppen/Ortsteilen. Damit sind auch unterschiedliche Anforderungen und Verfahrensschritte (z.B. Verdichtungskonzept gemäss Art. 18 bis Abs. 4 BauR) verbunden. Soweit heute abschätzbar, erscheint der Nachverdichtungsartikel als ein überzeugender Beitrag für eine sinnvolle Siedlungsentwicklung nach Innen und zur Siedlungserneuerung. Damit wird nach der bereits von der Gemeinde eingeführten Regelung der verdichteten Bauweise (Art. 18 BauR) ein weiterer Beitrag zur Erfüllung der vom Bundesrat in seinem Raumplanungsbericht 1987 (vgl. Seite 125) aufgestellten fünf planerischen Schwerpunktthemen geleistet. Für eine abschliessende Würdigung sind indes noch die praktischen Erfahrungen abzuwarten. Des Weiteren wurde in den Stadtkern-, den Vorstadt- sowie den Kernzonen Kurzdorf und Langdorf die rechtliche Grundlage für eine erhöhte Ausnützung geschaffen. Eine analoge Regelung hat der Regierungsrat erstmals im Zusammenhang mit der generell revidierten Ortsplanung Amriswil genehmigt (RRB Nr. 964 vom 12.7.1990). In verschiedenen Bauzonen wurden überdies die Ausnützungsziffern massvoll erhöht. Schliesslich macht die Gemeinde auch noch von der in § 14 Abs. 2 Ziffer 10 BauV enthaltenen Ermächtigung des Dachgeschossausbaus Gebrauch. All diese Massnahmen sind im allgemeinen als wertvoller Beitrag zur Erfüllung des Postulats der haushälterischen Nutzung des Bodens und im besonderen zur Siedlungsentwicklung nach Innen und zur Nutzung der Bausubstanz zu werten. Im Sinne von Art. 44 Abs. 2 LSV wurden den Nutzungszonen auch die Empfindlichkeitsstufen zugeordnet.

Von den verschiedenen Zonenplanänderungen sind besonders die im Sinne des erwähnten Nichtgenehmigungsbeschlusses erfolgten Zonenzuweisungen im Gebiet Juchweiher hervorzuheben. Damit ist eine wichtige Grundlage für die Erhaltung dieses wertvollen Biotops geschaffen. Weiter zu erwähnen sind die mit der Sonderbauordnungspflicht verbundenen Umzonungen im Gebiet Stammerau/Walzmühlestrasse, die Ein- bzw. Auszonungen in den Gebieten Breitfeld/Isatz/Junkolz sowie die mit dem kantonalen Richtplan abgestimmten neuen Dorfzonen im Hueb und Ober Herten erwähnenswert. Die Nutzungszonenzuweisung des Bahnareals ist nach wie vor offen (vgl. RRB Nr. 548 vom 7. April 1987 Ziffer 9 des Dispositivs).

4. Im Rahmen der Anpassungen der Ortsplanung wurden wie erwähnt in gewissen Bauzonen auch die Ausnützungsziffern angehoben. Davon betroffen ist auch die Zone des vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 618 am 30. April 1990 genehmigten Gestaltungsplans Reutenen. Die Grundaumnützung gemäss Regelbauweise wurde von 0,40 auf 0,45 erhöht. Zusammen mit der unter bestimmten Voraussetzungen bei Sonderbauordnungen vorhandenen Möglichkeit zur Gewährung eines Ausnützungsbonusses wurde die Gesamtaumnützung von 0,48 auf 0,54 erhöht. Dem Protokoll Nr. 296 des Stadtrates vom 4. Mai 1993 ist zu entnehmen, dass auch die Beurteilung durch den Verfasser des Gestaltungsplans ergeben habe, dass die Aumnützung des rechtskräftigen Gestaltungsplans entsprechend angehoben werden könne. Im übrigen wird auf die im erwähnten Protokoll enthaltenen Hinweise verwiesen.
5. Die Änderungen der Ortsplanung Frauenfeld und des Gestaltungsplans Reutenen erscheinen aufgrund der im Genehmigungsverfahren vorgenommenen generellen Prüfung als zweckmässig; in materieller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlagen nichts entgegen. Beizufügen bleibt noch, dass im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren keine Vorbehalte angemeldet wurden.

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

---

1. Die teilweise revidierte Ortsplanung 1993 der Stadt Frauenfeld bestehend aus Zonenplan und Baureglement wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 4. Mai 1993 beschlossene Änderung des Gestaltungsplans Reutenen wird genehmigt.
3. Der Stadtrat Frauenfeld wird ersucht, dem Amt für Raumplanung zwei bereinigte Baureglemente zuzustellen und gegebenenfalls zwei bereinigte Zonenpläne.
4. Mitteilung an:
  - Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Bellage von drei Baureglementen, drei Zonenplänen, zwei Gestaltungsplänen Reutenen; je mit Genehmigungsvermerk
  - Grundbuchamt Frauenfeld, 8500 Frauenfeld
  - Departement für Bau und Umwelt

- Tiefbauamt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Meliorationsamt
- Landwirtschaftsamt
- Kantonsforstamt
- Amt für Raumplanung (2), unter Beilage von <sup>einem</sup> ~~den~~ Baureglementen, <sup>zwei</sup> ~~drei~~ Zonenplänen, <sup>einer</sup> ~~zwei~~ Änderungen Gestaltungsplan Reutenen; je mit Genehmigungsvermerk sowie den übrigen Akten.

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

*Maurer*

