



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 1 3. Nov. 1990

Nr. 1506

3

~~Quartierplan Mittelrüti~~ / Zonenplanänderung Mittelrüti /
EG Frauenfeld / Genehmigung

1. Mit Auszug aus dem Protokoll Nr. 538 seiner Sitzung vom 8. August 1990, ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung der in der Überschrift erwähnten Vorlagen. Der Einladung vom 13. August 1990 um Vervollständigung der Genehmigungsunterlagen hat der Stadtrat mit Zustimmung weiterer Unterlagen am 10. Oktober 1990 entsprochen. Den Akten ist zu entnehmen, dass die Planauflage- und Beschlussverfahren entsprechend den formellen Anforderungen des kantonalen Baugesetzes durchgeführt wurden. Die öffentliche Planauflage des Quartierplanes und der Zonenplanänderung erfolgte ordnungsgemäss vom 12. Februar bis 13. März 1990. Eine kleine Änderung des Quartierplanes erfolgte im Rahmen von § 38 Abs. 2 BauG. Beim Baudepartement sind keine Rekurse hängig. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlagen nichts entgegen.
2. Im rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Frauenfeld (RRB Nr. 548 vom 7. April 1987) ist das Gebiet Oberfeld/Mittelrüti der Reserve-Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser WE zugewiesen. Es handelt sich dabei um nicht erschlossenes Baugebiet. In diesem Zusammenhang ist auf die vom Stadtrat mit Schreiben vom 30. Dezember dem Baudepartement überlassene Übersicht über den Erschliessungsstand der Reservebauzonen hinzuweisen. Dieses Baugebiet ist von Schiesslärmmissionen betroffen.
3. Das Quartierplanverfahren Mittelrüti wurde durch baupflichtige Grundeigentümer ausgelöst. Gemäss § 74 BauG dürfen Neubauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden, was im Sinne von § 74 lit. a BauG für das Baugebiet Mittelrüti/Oberfeld insbesondere den Erlass eines Quartierplanes bedingt.

In einem ersten Planungsschritt hat der Stadtrat entsprechend dem § 52 BauG das Quartierplangebiet festgesetzt. Dieses beschränkt sich auf das Gebiet Mittelrüti. In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzes regelt der Quartierplan Mittelrüti

die hinreichende Zufahrt sowie die erforderlichen Werkleitungen und Kanalisationen des in die Planung einbezogenen Gebietes. Die erschliessungsmässige Anbindung des westlich angrenzenden Oberfeldes ist gewährleistet. Ferner wurde zur Sicherung des Landes für die Verkehrsflächen eine Baulandumlegung durchgeführt. Die Lastenbereinigung wurde durchgeführt; es sind nur noch die Grundpfandverhältnisse (§ 59 BauG) zu ordnen.

Wie erwähnt ist das Planungsgebiet Lärmimmissionen der Schiessanlage Mühletobel ausgesetzt. Gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) darf Baugebiet nur so weit erschlossen werden, als der massgebende Planungswert eingehalten ist oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden kann. Die in diesem Artikel erwähnte Möglichkeit einer Nutzungsartänderung entfällt aus naheliegenden Gründen. Gemäss dem vom Stadtrat Frauenfeld beschlossenen und öffentlich aufgelegten Technischen Bericht ist gemäss Ziffer 4 der Einsatz von baulichen Massnahmen (Lärmschutzwälle) nicht statthaft. Dies erscheint ausgesprochen zweckmässig, weil bauliche (Schall-) Schutzmassnahmen wie Wände und Wälle der guten Siedlungsgestaltung in den meisten Fällen abträglich sind.

Im Rahmen von Quartierplänen in lärmbelasteten Gebieten ist summarisch nachzuweisen, dass der Planungswert eingehalten werden kann. Im Zusatzbericht der Firma Enumplan AG vom 8. Oktober 1990 zum Quartierplan Mittelrüti wird dies bestätigt. Es wird allerdings darauf aufmerksam gemacht, dass dies bei den Parzellen Nrn. 266, 267, 311, 315, 316 "grosse Anstrengungen bei Gestaltung von Grundriss und Raumorientierung der Bauten voraussetze". Es obliegt dereinst dem Bauherrn im Rahmen des Baugesuches, die Einhaltung des Planungswertes im Detail nachzuweisen. Bei der Projektierung der Gebäude auf den obgenannten und der Parzelle Nr. 172 ist zu beachten, dass diese teilweise der Freihaltezone zugewiesen sind.

Gleichzeitig mit der Quartierplanung wurde das einbezogene Baugebiet in die definitive Bauzone überführt.

Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren haben die interessierten Stellen keine Vorbehalte angebracht. Das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft macht darauf aufmerksam, dass das Detailprojekt über die kanalisationstechnische Erschliessung dem Baudepartement separat zur Genehmigung einzureichen ist (§ 11 RRVV zum EG GSchG). Der Quartierplan Mittelrüti und die Zonenplanänderung sind zweckmässig; einer Genehmigung steht somit auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 8. August 1990 beschlossene Quartierplan Mittelrüti wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 8. August 1990 beschlossene Zonenplanänderung (Umwandlung der Reservezone in definitive Bauzone im Gebiet Mittelrüti) wird genehmigt.
3. Das Detailprojekt über die kanalisationstechnische Erschliessung ist dem Baudepartement, zu Händen des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft, zur Genehmigung einzureichen.
4. Mitteilung an
 - Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von zwei Quartierplandossiers und einem Zonenplanausschnitt; je mit Genehmigungsvermerk auf den Plänen
 - Forstamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage von einem Quartierplandossier und zwei Zonenplänen; je mit Genehmigungsvermerk auf den Plänen

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

