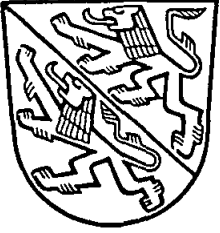


REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom **23. März 1981**Nr. **592**

Stadt Frauenfeld

Arealüberbauungsplan "Algisser"; Genehmigung

Beschwerden Hansulrich Guhl und Dr. Peter Braun, Frauenfeld, vom 4. November 1980 sowie Alice und Kurt Wiesmann-Haag, Frauenfeld, vom 5. November 1980; Abweisung und Nichteintreten

1. Mit Schreiben vom 21. Oktober 1980 ersucht der Stadtrat Frauenfeld den Regierungsrat um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Algisser". Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 3. März bis 1. April 1980; sie wurde in ortsüblicher Form bekannt gemacht und im kant. Amtsblatt vom 29. Februar 1980 publiziert. Während der Auflagefrist gingen fünf Einsprachen ein, wobei zwei auf dem Verhandlungswege erledigt werden konnten. Drei Einsprachen wurden vom Stadtrat abgewiesen. In der Folge forchten die Einsprecher fristgerecht diese Entscheide mit Beschwerden beim Regierungsrat an.
2. Aus planerischer Sicht muss festgestellt werden, dass diese Arealüberbauung ansprechend und gut gestaltet ist. Einerseits überzeugen die erheblichen Vorteile für die Benützer, andererseits wird eine bessere architektonische Gestaltung erzielt. Zudem ist die Kombination von privaten Reihenhäusern mit Mietwohnungsbau ein Garant für eine Integration in die gewachsene Stadt.
3. Das grosse Areal Algisser soll etappenweise im Sinne der Planung überbaut werden. Der vorliegende Plan erfasst die erste Etappe. Vorgesehen sind 18 Reihenhäuser und 19 Mietwohnungen. Die Baukörper sind um eine hofartige verkehrsfreie Gasse gruppiert, was für Kinder und Fussgänger von grossem Vorteil ist. Für die Realisierung der weiteren Arealüberbauungspläne "Algisser" 2 bis 5 sind separate Planauflageverfahren erforderlich.

4. Ein weiteres Ziel der Planung ist es, die bestehende Baugruppe im Algisser zu erhalten und mit einem Freiraum zu schützen. Im allgemeinen wird bei dieser Arealüberbauung sehr auf den Aussenraum geachtet: um die Gebäude sind private Eingangsplätze und Gärten, Ruhezonen, Spielplätze und grosse zusammenhängende Grünflächen angeordnet.
5. Die Stadt Frauenfeld hat in einem früheren Verfahren für das Gebiet Algisser einen Verkehrslinienplan erstellt, der die Erschliessung regelt. Bemerkenswert ist die Fussgängerachse, deren Verlängerung über die Algisserstrasse direkt in die Stadt führt. Das ist sehr zu begrüßen, weil das Stadtzentrum in wenigen Minuten zu Fuss und ohne Gefahren erreicht werden kann. Einerseits wird dadurch der Privatverkehr vermindert und andererseits wird die Stadt den Fussgängern zurückgegeben.
6. Die Flächen für den Privatverkehr sind minimal, was eine weitere Qualität dieser Gesamtüberbauung ist. Dem ruhenden Verkehr dient eine grosse zentrale Tiefgarage. Hier ist bei der Beurteilung des konkreten Baugeuchs darauf zu achten, dass die Rampe zur Tiefgarage zweispurig erstellt wird. Die Tiefgarage wird vermehrt benutzt, wenn sowohl die Einfahrt wie auch die Ausfahrt möglich sind. So wird ein unnötiger Stau auf der öffentlichen Strasse vermieden.

Der Arealüberbauungsplan erweist sich nicht als unzweckmässig, so dass dessen Genehmigung aus planerischer Sicht nichts Grundsätzliches im Wege steht.

7. a) Gegen den vorliegenden Arealüberbauungsplan haben Hansulrich Guhl und Dr. Peter Braun, Frauenfeld, sowie Alice und Kurt Wiesmann-Haag, Frauenfeld, fristgemäss Beschwerde beim Regierungsrat erhoben. Da sie als Nachbarn durch diese Planung betroffen sind, ist auf ihre Beschwerden grundsätzlich einzutreten.
Alle Beschwerdeführer verlangen die Aufhebung der Einspracheentscheide des Stadtrates Frauenfeld vom 21. Oktober 1980 und die Rückweisung der Arealüberbauung an den Stadtrat zur Durchführung eines Gestaltungsplanverfahrens sowie zur Anpassung der strassenmässigen Er-

schliessung des Areals an ihre Wünsche. Der Stadtrat Frauenfeld beantragt die Abweisung der Beschwerden, die Beschwerdegegnerinnen, nämlich die Erbgemeinschaft Rudolf Kappeler, Frauenfeld, und die Siedlung Algisser AG, Frauenfeld, beantragen die Abweisung der Beschwerden, soweit darauf eingetreten werden könne.

- b) Die Beschwerdeführer machen geltend, die Erschliessung des Gebietes hätte überhaupt nicht oder zumindest nicht allein mit einem Arealüberbauungsplan geregelt werden dürfen. Das Baugesetz sehe für solche Fälle zwingend den Erlass eines Gestaltungsplanes vor. Die einzige offenkundige Art, auf welche die Beschwerdeführer bezüglich dieser Frage betroffen sein könnten, wäre eine allfällige Beeinträchtigung ihrer Mitwirkungsrechte an der Planung. Davon kann aber in casu keine Rede sein, da sowohl ein Arealüberbauungsplan wie ein Gestaltungsplan dem Auflageverfahren, dem fakultativen Referendum und den gleichen Rechtsmitteln unterworfen sind. Dasselbe gilt im übrigen auch für einen Verkehrs- oder Baulinienplan. Den Beschwerdeführern standen somit unabhängig davon, mit welcher dieser drei Arten von Plänen die Erschliessung geregelt wurde, die genau gleichen Mitwirkungsrechte zu, so dass sie durch die von den Behörden und den Beschwerdegegnerinnen getroffene Wahl des Planungsinstrumentes in keiner Weise beschwert sind und auf diese Rüge somit nicht einzutreten ist. Abgesehen davon ist die Behauptung der Beschwerdeführer ohnehin unbegründet.
- c) Die Beschwerdeführer erheben im weiteren die Rüge, die Erschliessung des Gebietes Algisser (mit Strassen) hätte nicht vor der Arealüberbauungsplanung mit einem separaten Baulinienplan geregelt werden dürfen, weil dadurch der Arealüberbauungsplan seines Hauptinhaltes beraubt und sie dadurch in ihren Mitwirkungsrechten eingeschränkt worden seien.
- aa) Den Beschwerdeführern ist insofern zuzustimmen, als ein Arealüberbauungsplan tatsächlich die Erschliessung des einbezogenen Gebietes zu regeln hat, und zwar nicht nur die arealinterne Erschliessung der

Ueberbauung, sondern auch den Anschluss des Areals an das externe Erschliessungsnetz. Dies gilt aber selbstverständlich nur insofern, als die übergeordnete Planung (Verkehrslinien- und Quartierpläne) die Erschliessung des fraglichen Gebietes nicht schon geordnet hat oder diese abgeändert werden soll.

Ist nun ein Gebiet so gross wie im vorliegenden Fall, so muss zwangsläufig ein Teil der arealinternen Erschliessung von ihrer Bedeutung her als öffentliche konzipiert werden. Auch wenn der Wortlaut von § 109 BauG es nicht ausschliesst, die Erschliessung eines Gebietes mit öffentlichen Strassen durch einen Arealüberbauungsplan zu ordnen, so würde die Ordnung eines Verkehrsnetzes von den vorgesehenen Ausmassen dem Zweck eines Arealüberbauungsplanes wenig und der Wahrung der damit verbundenen öffentlichen Interessen schon gar nicht entsprechen. Zudem ist nicht ausser acht zu lassen, dass der vorliegende Arealüberbauungsplan nur die erste von fünf Ueberbauungsetappen erfasst. Da es aber einerseits um die Erschliessung des gesamten Gebietes Algisser geht, und es andererseits wegen des steten Wandels der städtebaulichen, architektonischen und bautechnischen Erkenntnisse wenig sinnvoll ist, die Jahre oder Jahrzehnte in Anspruch nehmende Ueberbauung eines derart grossen Gebietes schon jetzt mittels eines Arealüberbauungsplanes zu fixieren, erscheint es als ausgesprochen zweckmässig, mit einem Verkehrslinienplan nur die wesentlichsten Grundzüge festzulegen und alles weitere im Rahmen der Ueberbauung der einzelnen Etappen zu regeln.

- bb) Die Zulässigkeit dieses Vorgehens müsste nur dann in Frage gestellt werden, wenn die Beschwerdeführer dadurch unzulässigerweise in ihren Mitwirkungsrechten eingeschränkt würden, was sie denn auch behaupten und daraus ihre Berechtigung ableiten, auch heute noch die Zweckmässigkeit des rechtskräftigen Erschliessungskonzeptes anzufechten. Mit Beschluss Nr. 1959 vom 13. November 1979 genehmigte der Regierungsrat den Baulinienplan "Algisser", woraus die Erschliessung dieses Areals mit öffentlichen Strassen klar hervorgeht. Allein aufgrund dieser Angaben und erst recht in Verbindung mit den auf dem Plan ebenfalls

skizzierten arealinternen privaten Verkehrsflächen lassen sich die Auswirkungen dieses Erschliessungskonzeptes auf die Umgebung des Areals Algisser ohne Mühe abschätzen, denn auf genau diesen im Plan vorgesehenen Strassen muss der Verkehr von und zu dem zu erschliessenden Gebiet fliessen, und zwar unabhängig davon, ob es zonenkonform oder - wie geplant - von der Regelbauweise abweichend überbaut wird. Daraus ergibt sich nun aber, dass die ungefähre Verteilung des Verkehrsanfalls aus dem Gebiet Algisser schon aus dem 1979 beschlossenen Baulinienplan zu erkennen war, und die Frage der Zweckmässigkeit der Verkehrserschliessung schon damals hätte aufgeworfen werden können. Wenn die Beschwerdeführer diese Möglichkeit seinerzeit nicht wahrgenommen haben und sie deswegen wie auch aufgrund des Umstandes, dass der Baulinienplan inzwischen rechtskräftige Basis der weiteren Planung geworden ist, mit dieser Rüge heute ausgeschlossen sind, so bedeutet dies keine unzulässige Einschränkung ihrer Mitwirkungsrechte. Damit erübrigt sich selbstverständlich auch die Durchführung der beantragten Beweismassnahmen.

Die Beschwerden sind somit als unbegründet abzuweisen, soweit damit die Verletzung von Mitwirkungsrechten gerügt wird. Im übrigen ist auf die Beschwerden nicht einzutreten. Die Verfahrenskosten fallen gemäss § 151 BauG ausser Ansatz. Auf die Zusprechung einer Parteientschädigung ist nach der ständigen Praxis zu verzichten.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Arealüberbauungsplan "Algisser" der Stadt Frauenfeld wird genehmigt.
2. Die Beschwerden von Hansulrich Guhl, Dr. Peter Braun sowie Alice und Kurt Wiesmann-Haag werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten worden ist. Die Verfahrenskosten fallen ausser Ansatz; eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage eines Plansatzes mit Genehmigungsvermerk (chargé mit Rückschein)

- Rechtsanwalt Dr. R. Zirfass, Thundorferstrasse 13, 8500 Frauenfeld
(chargé mit Rückschein)
- Rechtsanwalt Dr. P. Plattner, Zürcherstrasse 183, 8500 Frauenfeld
(chargé mit Rückschein)
- Alice und Kurt Wiesmann-Haag, Langwiesstrasse 1, 8500 Frauenfeld
(chargé mit Rückschein)
- Baudepartement mit den Beschwerdeakten
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plansatzes mit Genehmigungs-
vermerk und der Genehmigungsakten



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

mi

Expediert:

26. März 1981