



PROTOKOLL

vom 19. Nov. 1985

Nr. 1896

Stadt Frauenfeld
Arealüberbauungsplan "Wellhauserweg" und Baulinienplan
"Wellhauserweg/Oststrasse" 1:500, Genehmigungsgesuche

1. Mit Schreiben vom 28. August 1985 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Wellhauserweg-Oststrasse" sowie des dazugehörigen Baulinienplanes 1:500. Aus den Beilagen der Stadt lässt sich feststellen, dass beim Planaufgabe- und Beschlussesverfahren den Anforderungen des Baugesetzes entsprochen wurde. Während der Auflage vom 22. Juli 1985 bis 21. August 1985 gingen gegen die beiden Planungsinstrumente keine Einsprachen ein. Da weder das fakultative Referendum ergriffen noch beim Baudepartement rekurriert wurde, steht in formeller Hinsicht der Genehmigung nichts entgegen.
2. Die in den Arealüberbauungsplan einbezogene Fläche beträgt 6'100 m²; sie ist der dreigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Die Sonderbauordnung regelt insbesondere die Erschliessung, wobei darauf geachtet wurde, dass Fuss- und Fahrverkehr sauber getrennt sind. Die Besucherparkplätze sind ausschliesslich entlang des Wellhauserwegs angeordnet; für den ruhenden Verkehr werden zwei grosse Tiefgaragen erstellt.
Die projektierte Gesamtüberbauung besteht aus vier stark gegliederten Wohnblocks mit grossen Satteldächern, die grosszügig ausgebaut werden. Da bereits das konkrete

Baugesuch vorliegt, ist bekannt, dass insgesamt 28 Wohnungen realisiert werden. Die Ueberbauung wird in zwei Etappen verwirklicht; über den Zeitpunkt der Ausführung der zweiten Etappe wird nichts ausgesagt.

3. Prüft man den Plan in bezug auf eine gegenüber der Regelbauweise bessere städtebauliche und architektonische Qualität, so kommt man zum Schluss, dass die vorgesehene Ueberbauung, allerdings mit geringerer Ausnutzung, auch mit Regelbauweise hätte verwirklicht werden können. Allerdings lässt die verhältnismässig schmale Parzelle wenig Spielraum für eine abwechslungsreiche Anordnung der Bauten. Eine Landumlegung könnte kaum durchgesetzt werden, weil Form und Grösse des Grundstücks eine zonenkonforme Ueberbauung ermöglichen. Vorteilhaft ist daher nur die Erschliessung und, soweit sich das aus den vorliegenden Plänen beurteilen lässt, die äussere und innere Gestaltung der Bauten. Die städtebauliche Situation konnte nicht verbessert werden. Ob unter diesen Umständen der volle Bonus gerechtfertigt ist, erscheint mindestens zweifelhaft. Höchstens kann mit dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens der Bonus von 0.12 gerechtfertigt werden. Der Erlass eines Arealüberbauungsplans ist nur zulässig, wenn erhöhte Anforderungen erfüllt sind. Aus diesem Grunde ist es auch wichtig, dass im Baubewilligungsverfahren diese Anforderungen geprüft und durchgesetzt werden. Dazu gehören beispielsweise mindestens die im Stadtratsprotokoll festgehaltenen Punkte bezüglich Umgebungsgestaltung, Farb- und Materialwahl.

4. Insgesamt kann der Arealüberbauungsplan trotz der fehlenden städtebaulichen Qualität als "nicht unzweckmässig" eingestuft werden. Vorteile erwachsen den Benützern aus den gut gestalteten Grundrissen der Wohnungen. Zu überprüfen ist im Baubewilligungsverfahren der Schutz gegen Wärmeverluste, Feuchtigkeit und Lärmimmissionen.

4. Der gleichzeitig eingereichte Baulinienplan entlang der Zürcherstrasse und dem Wellhauserweg regelt in genereller Art die Strassenabstände. Bei der Oststrasse, die eine Querverbindung ist, werden bestehende Baulinien aufgehoben und in reduziertem Umfang (6 m ab Strassengrenze) neu gezogen. Die vorliegenden Baulinien sind zweckmässig. Es ist aber zu vermerken, dass sie mit den im Arealüberbauungsplan eingezeichneten Baulinien (Plan Nr. 20/110) nicht korrespondieren. Die im Baulinienplan 1:500 eingetragenen Baulinien werden rechtskräftig.

5. Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass der Arealüberbauungsplan die Voraussetzungen, die in § 109 BauG verlangt werden, knapp erfüllt. Mit den neuen Baulinien zusammen ist die Planung nicht unzweckmässig, daher kann sie genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Arealüberbauungsplan "Wellhauserweg" der Stadt Frauenfeld wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Der Baulinienplan "Wellhauserweg/Oststrasse" 1:500 wird genehmigt.

3. Mitteilung an:
 - Stadtverwaltung Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von zwei Plandossiers sowie eines Baulinienplanes mit Genehmigungsvermerk
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plandossiers sowie eines Baulinienplanes mit Genehmigungsvermerk sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

