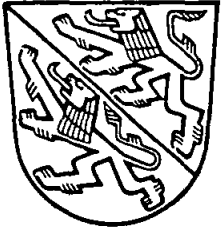


EXEMPLAR ARP TG

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

PROTOKOLL



vom **15. Sep. 1987**

Nr. **1396**

Arealüberbauungsplan "Oststrasse/Wellhauserweg"/
EG Frauenfeld/Genehmigung

1. Mit Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 1. Juli 1987 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung des Arealüberbauungsplans "Oststrasse/Wellhauserweg". In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass der Plan vom 11. Mai bis 10. Juni 1987 öffentlich aufgelegt wurde. Es gingen keine Einsprachen ein; eine Gemeindeabstimmung wurde nicht verlangt. Da gegen den Entscheid des Stadtrates auch kein Rekurs beim Baudepartement erhoben wurde, steht in formeller Hinsicht einer Genehmigung nichts entgegen.
2. Der Arealüberbauungsplan "Oststrasse/Wellhauserweg" ordnet die Ueberbauung der westlich der Oststrasse und nördlich vom Wellhauserweg liegenden Parzelle Nr. 1444. Diese Parzelle ist im rechtskräftigen Zonenplan der dreigeschossigen Reservewohnzone W3 zugewiesen. Geplant sind insgesamt ca. 45 Wohnungen sowie eine kleine Fläche für ein nicht störendes Gewerbe. Die Wohnungen sind auf zwei dreigeschossige Bauten verteilt, die parallel zu den bestehenden Nachbarbauten entlang dem Wellhauserweg so angeordnet sind, dass sie die Linienführung der Oststrasse aufnehmen. Im Arealüberbauungsplan wird bezüglich Ausnutzungsziffer, Gebäudelänge sowie Gebäudeabstand von der Regelbauweise abgewichen. Im Detail orientiert das Protokoll des Stadtrates vom 12. November 1986 über die Planung.

Der rechtskräftige Quartier-Richtplan "Wellhauserweg und Zürcherstrasse" (RRB Nr. 1190 vom 10. August 1987) setzt insbesondere für die Projektierung von Bauten und den Erlass von Sonderbauordnungen behördenverbindliche Vorgaben und Leitideen. Für die Parzelle Nr. 1444 handelt es sich dabei um einen öffentlichen Fussweg, eine Alleebeplanzung sowie die Tiefgaragenzufahrt. Im Arealüberbauungsplan sind diese Vorgaben nun eigentümergebunden umgesetzt.

Den Genehmigungsunterlagen liegt ein im Sinne des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) bzw. dessen Lärmschutzverordnung (LSV) erstelltes Lärmgutachten bei. Daraus wird ersichtlich, dass im Zeitpunkt des Vollausbaus des Wellhauserquartiers für die zonenentsprechende Empfindlichkeitsstufe (II) der Immissionsgrenzwert sicher und der Planungswert mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht überschritten werden.

Im summarischen Ausnutzungsnachweis wird nachgewiesen, dass die geplanten Wohnbauten im Rahmen der Ausnutzung von 0.69 (Grundaussnutzung inkl. Ausnutzungsbonus von 15 %) realisiert werden können. Zur anrechenbaren Landfläche ist eine Bemerkung anzubringen. Die effektive Parzellenfläche von 5'938 m² wurde gestützt auf § 15 Abs. 3 der Verordnung des Regierungsrates zum Baugesetz vom 15. Januar 1979 um die Hälfte der unterirdischen Garage (= 710 m²) vergrössert. Im Rahmen der Verordnungsrevision wurde diese Bestimmung aufgehoben. Die neue Verordnung vom 26. Mai 1987 ist seit der Publikation im Amtsblatt am 12. Juni 1987 verbindlich. Die öffentliche Auflage des Arealüberbauungsplanes war am 10. Juni 1987 abgelaufen.

Nun stellt sich die Frage, ob im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens das alte oder das neue Recht anzuwenden ist. Allgemein ist dazu zu bemerken, dass nach Lehre und Rechtsprechung bei laufenden Verfahren grundsätzlich das jeweils geltende Recht anzuwenden ist. Anders würde es sich verhalten, wenn das kantonale Bau- und Planungsrecht eine abweichende Uebergangsregelung enthielte, was jedoch nicht der Fall ist. Zu prüfen bleibt, ob andere Gründe für die Anwendung des alten Rechts sprechen. Das kann in jenen Fällen bejaht werden, in denen das Auflage- und Beschlusungsverfahren auf Gemeindestufe im Zeitpunkt der Inkraftsetzung der neuen Verordnung zum Baugesetz weitgehend abgeschlossen war und das Referendum nicht ergriffen wurde sowie keine Rekurse vorliegen. Das trifft im vorliegenden Falle zu (vgl. BGE 98 Ia 392 f. und Kritik dazu in Imboden/Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Nr. 15 IV).

Die Sonderbauordnung besteht aus den folgenden Bestandteilen: Situation, Hochbauliche Gestaltung, Aussenraumgestaltung, Innere Erschliessung und Parkierung, Grundrisse, Fassaden und Besonderen Vorschriften. Ferner enthält das Dispositiv des Stadtratsbeschlusses Nr. 891 vom 12. November 1986 verschiedene Bedingungen. Bei diesen handelt es sich ebenfalls um Besondere Vorschriften, die in die Genehmigung einzubeziehen sind. Der Stadtrat wird eingeladen, in zukünftigen Sonderbauordnungen alle planergänzenden Bestimmungen in separaten Besonderen Vorschriften zusammenzufassen. In materieller Hinsicht ist anzumerken, dass die vorgesehenen Terrainanschüttungen nicht überzeugen. Im Rahmen der dannzumaligen Projektierung sollte die Höhenlage der Bauten derart festgelegt werden, dass möglichst keine Terrainanschüttungen (§ 13 BauV) notwendig werden.

Das Baugesetz verlangt für den Erlass eines Arealüberbauungsplans ein grösseres, zusammenhängendes und in sich geschlossenes Areal sowie - im Vergleich zur Ueberbauung in Regelbauweise - eine bessere städtebauliche Gestaltung. Diesem Kriterium trägt die gewählte Plangebietsabgrenzung nur ungenügend Rechnung. Eine bessere städtebauliche Gestaltung hätte den Einbezug der ebenfalls der dreigeschossigen Wohnzone zugewiesenen Parzelle Nr. 1408 bedingt. Sie setzt nicht zuletzt eine Abfolge spannungsvoller Aussenräume voraus, was eben eine gewisse Arealgrösse und eine sinnvolle Abgrenzung erfordert.

Gesamthaft beurteilt erscheint der Arealüberbauungsplan nicht unzweckmässig; er kann auch in materieller Hinsicht genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 12. November 1986 beschlossene Arealüberbauungsplan "Oststrasse/Wellhauserweg", umfassend die Parzelle Nr. 1444, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Dadurch werden folgende Bestandteile rechtskräftig:
 - Situation
 - Hochbauliche Gestaltung
 - Aussenraumgestaltung
 - Innere Erschliessung/Parkierung
 - Grundrisse
 - Fassaden und Schnitte
 - Besondere Vorschriften

2. In die Genehmigung eingeschlossen sind die vom Stadtrat Frauenfeld am 12. November 1986 (Protokoll Nr. 891) gefassten Beschlussesbedingungen Nrn. 1 bis 6.

3. Mitteilung an:

- Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von zwei Dossiers, bestehend aus neun Plänen und den Besonderen Vorschriften, alle mit Genehmigungsvermerk
- Baudepartement
- Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Dossiers, bestehend aus neun Plänen und den Besonderen Vorschriften, alle mit Genehmigungsvermerk

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

Maurer

