

MUNIZIPALGEMEINDE FRAUENFELD

AREALUEBERBAUUNGSPLAN

OSTSTRASSE / WELLHAUSERWEG

* * * * *
*
* BESONDERE VORSCHRIFTEN *
*
* * * * *

Durch den Stadtrat beschlossen am 12. November 1986

Der Stadtammann:

H. Zuercher

Der Stadtschreiber:

J. Kellmann

Oeffentliche Planaufgabe

vom 11. Mai 1987 bis 10. Juni 1987

Genehmigt vom Regierungsrat

mit RRB Nr. 1396 vom 15. Sept. 1987



Zur Erzielung einer besseren architektonischen und städtebaulichen Gestaltung erlässt der Stadtrat Frauenfeld, gestützt auf § 109 des Baugesetzes, über die Parzelle Kat. Nr. 1444 an der Oststrasse/Wellhauserweg einen Arealüberbauungsplan mit besonderen Vorschriften.

1. INHALT DES AREALUEBERBAUUNGSPLANES

1.1 Der Arealüberbauungsplan besteht aus den Plänen

- Hochbauliche Gestaltung
- Aussenraumgestaltung
- Innere Erschliessung und Parkierung
- Grundrisse
- Fassaden

sowie den zugehörigen Besonderen Vorschriften.

2. NUTZUNG, AUSNUTZUNG

- 2.1 Die Wohnnutzung ist in Wohnungsgrössen mit 1 1/2 - bis 5 1/2 - Zimmerwohnungen zu realisieren.
- 2.2 Im Untergeschoss sind nicht störende gewerbliche Nutzungen unterzubringen. Deren Ausmass muss in beiden Gebäuden zusammen minimal 70 m² Bruttogeschossfläche betragen.
- 2.3 Im Untergeschoss sind die gemäss Art. 71 des Baureglementes erforderlichen wohnungszugehörigen Abstell- sowie Einstellräume für Zweiräder

und Kinderwagen anzuordnen. Die Einstellräume sind so auszugestalten, dass sie ohne Treppen zugänglich sind.

- 2.4 Pro Gebäude ist ein ausreichend grosser Raum für die Freizeitgestaltung (Bastel-/Spielraum oder dergleichen) auszuführen.

3. HOCHBAULICHE UND GRUNDRISSGESTALTUNG, UNTERFLURGARAGE

- 3.1 Die Lage, maximale Grösse und Stellung der Hochbauten und der Unterflurgarage ist gemäss Eintrag im Plan festgelegt.
- 3.2 Beim Kinderspiel- und Begegnungsplatz ist als Nebenbaute eine überdachte Gartenhalle innerhalb der Mantelbaulinie zu realisieren.
- 3.3 Die architektonische Gestaltung hat erhöhte Anforderungen zu erfüllen. Insbesondere ist durch Staffelung und Gliederung der Fassaden, die Verwendung gleicher Formen der Dachaufbauten und einer ansprechenden Farbgebung eine gute Gesamtwirkung zu erreichen.
- 3.4 Die Wohnungsgrundrisse sind so zu disponieren, dass möglichst eine Trennung in Wohn- und Schlafteil erreicht wird. Im weiteren sind Änderungen der Wohnungsgrundrisse im Bauprojekt zulässig, soweit die Wohnqualität erhalten bleibt.

4. AUSSENRAUMGESTALTUNG

- 4.1 Die Anordnung der Grünflächen, der Kinderspiel- und der Begegnungsplätze, der Fusswege, der Bäume und Baumgruppen sowie der Containerplätze werden festgelegt. Entlang der Oststrasse und dem Wellhauserweg ist die Baumbepflanzung in Form einer Allee auszuführen. Entlang der Grenze gegen die Zürcherstrasse ist ein Grüngürtel von mindestens 5m aus einheimischen Waldgehölz anzulegen. Aufgelockert angeordnete Parkplätze sind gestattet.
- 4.2 Gegen die Oststrasse und den Wellhauserweg ist durch eine geeignete Terraingestaltung mit Bepflanzung ein optimaler Lärmschutz zu gewährleisten. Der Bereich der Zufahrten ist hievon ausgenommen.
- 4.3 Mit der Baueingabe ist für die genaue Terrain- und Aussenraumgestaltung ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen.

5. INNERE ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- 5.1 Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in der Unterflurgarage und auf den Parkplätzen gemäss Eintrag im Plan anzulegen.
- 5.2 Die getrennt vom Motorfahrzeugverkehr liegenden Hauszugänge und die internen Fusswege sind generell im Plan festgelegt.
- 5.3 Die Zufahrten zur Unterflurgarage, zu den Parkplätzen und zu gewerblichen Räumen im Untergeschoss richten sich nach den Planeinträgen.

5.4 Im Bereiche der nordwestlichen Grenze ist ein öffentlich begehbarer Fussweg, als Teilstück einer grösseren Fussgängerverbindung, festgelegt. Das Fusswegrecht ist als Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Frauenfeld durch Eintrag im Grundbuch zu sichern.

6. BAUVORSCHRIFTEN

- 6.1 Die Gebäudelänge vom Gebäude (A) darf höchstens 46 m, vom Gebäude (B) höchstens 50 m betragen.
- 6.2 Die Grenzabstände haben, soweit sie nicht durch Baulinien festgelegt sind, den baureglementsgemässen Massen zu entsprechen.
- 6.3 Der Gebäudeabstand zwischen den Gebäuden (A) und (B) hat mindestens 10. m zu betragen.
- 6.4 Die Dachaufbauten dürfen maximal 35 % der Länge der entsprechenden Gebäudeseite einnehmen.

7. ZUSTIMMUNG DES GRUNDEIGENTÜEMERS

7.1 Der Eigentümer der Parzelle des Arealüberbauungsplanes erklärt sein Einverständnis zu dieser Vorlage und zur Anmerkung des Arealüberbauungsplanes im Grundbuch.

Frauenfeld, den

27.8.1986

Der Grundeigentümer:

Freyenmuth
Verwaltungen AG
8500 Frauenfeld
W. Freymuth



Beschluss Nr. 891

Freyenmuth Verwaltungen AG, Frauenfeld; Arealüberbauungsplan Oststrasse/
Wellhauserweg

Die Freyenmuth Verwaltungen AG wünscht westlich der Oststrasse und nördlich vom Wellhauserweg auf Parzelle 1444 einen Arealplan zu erstellen.

Geplant sind insgesamt ca. 45 Wohnungen von 1 1/2- bis 5 1/2- Zimmern sowie mindestens 70 m² nicht störendes Gewerbe.

Das Areal liegt heute in der Wohnzone W3. Der neue Zonenplan, den der Stimmbürger am 8. Juni 1986 genehmigt hat, sieht die Umwandlung in eine Reserve-Wohnzone W3 vor. Mit dem Arealplan sind die Voraussetzungen für die Umwandlung in die definitive Bauzone im Sinne von Art. 41 des künftigen Baureglements erfüllt.

Die heute noch rechtsgültige sowie die künftig vorgesehene Ausnutzungsziffer beträgt 0,6. Die Baukommission hat sich für die Gewährung eines Arealbonus von 15 % ausgesprochen. Aufgrund der Kriterienliste, welche die rechtsgleiche Beurteilung vergleichbarer Arealpläne gewährleistet, anerkennt die Baukommission sowohl die Qualitäten im Projekt als auch das Bestreben der Gesuchsteller erkannte Mängel zu beheben. Mehrere Ueberarbeitungen führten jedoch nicht in jeder Beziehung zu einem Resultat, das als erreichbares Optimum auf dem geplanten Grundstück vertreten werden kann.

In der Situation baut der Arealplan entlang der Oststrasse einen Riegel auf. Die einzelnen Baukörper stehen parallel zu den bestehenden Nachbarbauten entlang dem Wellhauserweg, sind aber gleichzeitig so versetzt, dass der Gesamtkubus die Linienführung der Oststrasse begleitet. Mit der Abtreppung im Grundriss korrespondierend sind die Dachflächen und das Terrain gegliedert.

Dieser Riegel trennt eine immissionsbelastete ost- bis nordostorientierte Zugangsseite ab von einer grosszügigen west- bis südwestorientierten Ruhe- und Grünzone. Von dieser Situation profitiert zusätzlich das benachbarte Schulareal. Die Immissionsbelastung wurde durch das Ingenieurbüro Paul Widmer, Frauenfeld, lärmtechnisch beurteilt. Er kommt zum Schluss, dass beim Vollausbau des Wellhauserquartiers die Immissionsgrenzwerte, wie sie das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 vorsieht, nicht erreicht wird. Der entsprechende Planungswert hingegen dürfte erreicht aber nicht überschritten werden. Hier setzen die Bedenken der Baukommission ein, die ein ungenügendes Reagieren auf die Oststrassensituation kritisiert. Von den 4 1/2- und 5 1/2- Zimmerwohnungen sind die Mehrzahl, teilweise sämtliche Schlafräume, strassenorientiert. Zusätzlich werden in den Grundrissen unbefriedigende Korridorsituationen, teilweise ohne Tageslicht, bemängelt und schliesslich wurde die architektonische Gestaltung nicht mit dem möglichen Maximum bewertet.

Planungsrechtliche Grundsätze

Die Areal-Ueberbauungspläne ordnen die Erschliessung und soweit erforderlich (§ 109 des BauG);

- a. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten sowie Art und Mass ihrer Nutzung,
- b. Grenz- und Gebäudeabstände,
- c. Grünflächen, Ruhe-, Spiel- und Abstellplätze sowie Garagen,
- d. die Reihenfolge der Verwirklichung.

Gestützt auf die §§ 38 bis 41 des kantonalen Baugesetzes ist der Areal-Ueberbauungsplan während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Während der Auflagefrist kann jedermann der ein rechtliches Interesse nachweist bei der zuständigen Gemeindebehörde Einsprache erheben. Die zuständige Gemeindebehörde entscheidet über die Einsprache (§ 40 BauG). Neue und abgeänderte Verkehrslinien-, Gestaltungs- und Areal-Ueberbauungspläne sind mit Ausnahme der in § 38 Abs. 2 erwähnten Fälle nach Erledigung der Einsprachen der Gemeindeabstimmung zu unterbreiten, wenn es ein Zehntel der Stimmberechtigten während der Auflagefrist verlangt (§ 7 BauG).

Vorbehältlich der Genehmigung des neuen Baureglements durch den Regierungsrat sowie der Umwandlung der Reservezone in eine definitive Bauzone gem. Art. 5 des künftigen Baureglements

beschliesst der Stadtrat:

Der Areal-Ueberbauungsplan wird, gestützt auf § 109 BauG, unter folgenden Bedingungen genehmigt:

1. Die Ausnützungsziffer darf maximal 0.69 betragen.
2. Mit der Baueingabe ist für die Terrain- und Aussenraumgestaltung ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Darin sind folgende drei Bereiche differenziert auszuweisen:
 - 2.1 Entlang dem Wellhauserweg und der Oststrasse ist die am Wellhauserweg begonnene Allee mit 3.00 m Abstand zum Fahrbahnrand und vergleichbarem regelmässigen Baumabstand weiterzuführen.
 - 2.2 Der Grüngürtel entlang der Nordgrenze ist aus einheimischen Waldgehölzen zu erstellen (Hochstämme und Heckenpflanzen). Das öffentliche Durchgangsrecht bezüglich der begleitenden Fusswegverbindung von der Oststrasse zum Schulareal ist kostenlos zu gewähren. Es ist vor Baubeginn grundbuchamtlich sicherzustellen, die Anmeldung erfolgt durch das Hochbauamt.
 - 2.3 Die übrige Bepflanzung soll nach siedlungsspezifischen Kriterien angelegt werden. Insbesondere sind die den Wohnungen zugeordneten privaten Aussenräume gegeneinander und gegenüber der gemeinschaftlich genutzten Freiräume durch geeignete Bepflanzung, oder wo möglich durch entsprechende Terraingestaltung abzutrennen. Auf eine starke Durchgrünung der Freiflächen auch mit Hochstämmen ist grosses Gewicht zu legen. Spielflächen für alle Altersstufen von 15 % der Wohnbruttogeschossflächen sind mit jeder Etappe sicherzustellen. Sie sind unter Berücksichtigung der Richtlinien der Stiftung Pro Juventute anzulegen und auszugestalten.

Die Einlenker in die Oststrasse sind so zu gestalten und zu bepflanzen, dass die Uebersicht in keiner Art und Weise behindert wird.

3. Mit jeder Bauetappe sind mindestens folgende Autoabstellplätze (PP) zu erstellen:

bis 3-Zimmerwohnungen	pro Wohnung	1 1/3	Parkplätze
3 1/2 bis 4 1/2-Zimmerwohnungen	pro Wohnung	1 1/2	Parkplätze
ab 5-Zimmerwohnungen	pro Wohnung	2	Parkplätze

 Davon ist pro Wohnung 1/3 PP als Besucherparkplatz oberirdisch zu erstellen, die übrigen in der Einstellhalle.
 Für die Gewerbeflächen sind 0,6 PP pro Arbeitsplatz unterirdisch und 1 PP pro Lokal oberirdisch zur Verfügung zu stellen.
4. Um die Wohnungen altersgerecht und behindertenfreundlich zu erschliessen, müssen die Liftanlagen die Minimalmasse von 1.10 m x 1.40 m aufweisen. Der "Leitfaden zur Vermeidung der architektonischen Barrieren und Hindernissen" ist in dem Sinne zu beachten, dass die Anpassungsfähigkeit der Grundrisse für derartige Bedürfnisse in der Weiterbearbeitung erhalten bleibt.
5. Die Abwässer sind an die Kanalisation Oststrasse anzuschliessen.
6. Auf dem Arealplangebiet darf für Radio und Fernsehen nur eine Gemeinschaftsantenne erstellt werden, oder es ist der Anschluss ans Kabelfernsehen vorzunehmen.
7. Planaufgabe und -genehmigung:
 Das Hochbauamt wird beauftragt, die Planaufgabe gemäss §§ 38 bis 41 des Baugesetzes des Kantons Thurgau durchzuführen.
 Die Planaufgabe untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 7 Abs. 2 des BauG.
8. Behandlungsgebühr:
 Die Gesuchstellerin bezahlt eine Behandlungsgebühr (inklusive verschiedene Besprechungen mit dem Hochbauamt und dem Fachausschuss, der Beurteilung durch Baukommission und Stadtrat, Detailprüfung und Plangenehmigungsbeschluss, öffentliche Planaufgabe und Inseratkosten für Amtsblatt und zwei öffentliche Publikationsorgane) von 3'050 Franken.
9. Gegen diesen Entscheid des Stadtrates ist das Rechtsmittel des Rekurses zulässig. Dieser ist innert 20 Tagen seit Eröffnung des angefochtenen Entscheides beim Baudepartement des Kantons Thurgau unterzeichnet und im Doppel einzureichen. Der Rekurs muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen.

Mitteilung an:

- Freyenmuth Verwaltungen AG, Oberstadtstrasse 6, 8500 Frauenfeld (ingeschrieben)
- Arch.- Büro K. Hättenschwiler, Bahnhofstrasse 5, 9230 Flawil (ingeschrieben)
- Theo Stierli + Partner AG, Büro für Raumplanung, Rötelstrasse 84, 8057 Zürich (ingeschrieben)
- Amt für Zivilschutz des Kantons Thurgau, 8500 Frauenfeld
- Grundbuchamt, Versand durch das Hochbauamt
- Amt für Katastrophenhilfe
- EWF
- GWF
- Planungsamt
- Vermessungsamt
- Tiefbauamt
- Hochbauamt

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtammann Der Stadtschreiber

H. Sonderegger *J. Hallmann*

Versandt:

13. Nov. 1986