



# DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 14. Feb. 1989

Nr. 201

## **Arealüberbauungsplan "oberer Moosweg" / Zonenplanänderung Parzellen Nrn. 1369 und 1371 / EG Frauenfeld / Genehmigungsgesuch**

1. Mit Auszug aus dem Protokoll Nr. 819 der Sitzung vom 16. November 1988 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung der in der Ueberschrift erwähnten Vorlagen. Den Akten ist zu entnehmen, dass die Planauf-lage- und das Beschlussesverfahren entsprechend den formellen Anforderungen des Baugesetzes durchgeführt wurden. Von der Möglichkeit des fakultativen Referendums wurde beim Arealüberbauungsplan nicht Gebrauch gemacht. Beim Baudepartement sind keine Rekurse hängig. In for-meller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlagen nichts entgegen.
2. Der Arealüberbauungsplan "oberer Moosweg" umfasst die im rechtskräftigen Zonenplan der zweigeschossigen Reserve-Wohnzone W2 zugeteilten Parzellen Nrn. 1369 und 1371. Diese allgemeinverbindliche Sonderbau-ordnung sieht unterhalb dem Moosweg drei zweige-schossige Mehrfamilienhäuser und oberhalb von ihm fünf Doppeleinfamilienhäuser vor. Die Mehrfamilien-häuser reagieren in architektonischer und städtebau-licher Hinsicht angemessen auf die bestehenden drei-geschossigen Bauten entlang dem Wellhauserweg. Unter dem autofreien, begrünten, zwischen den Mehrfamilien-häusern liegenden Innenhof ist die Tiefgarage vorgesehen. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist siedlungsmässig gut gewählt. Die Besucherparkplätze sind in unmittelbarer

Nähe der Gemeindestrasse angeordnet. Vorgesehen ist, das erhöht liegende Planungsgebiet im Uebergangsbereich zum Nichtbaugelände mit kleineren Doppelfamilienhäusern abzuschliessen; was städtebaulich zweckmässig erscheint. Den Fussgängern steht ein vom motorisierten Verkehr getrenntes, gut konzipiertes Wegnetz zur Verfügung. Der Stadtrat beschloss einen Ausnützungsbonus von 17 %. Zusammen mit der Grundausnützung von 0.40 resultiert somit eine Gesamtausnützung von 0.468. Dem Protokoll des Stadtrates ist zu entnehmen, dass die vorgesehenen Bauten diese Dichte ausschöpfen. In diesem Zusammenhang ist auf die den Akten beiliegende summarische Ausnützungsberechnung hinzuweisen. Basisinhalt einer Sonderbauordnung ist gemäss § 109 Abs. 3 BauG die Erschliessung. Dem Schreiben des Hochbauamtes vom 24. Januar 1989 ist zu entnehmen, dass ihre Realisierung beziehungsweise Vervollständigung gesichert und teilweise bereits im Bau ist. Im Hinblick auf die teilweise nicht unerheblichen Terrainveränderungen vermag die Sonderbauordnung nicht voll zu befriedigen. Diesbezüglich ist auf § 13 BauV hinzuweisen. Es scheint angezeigt, diesem Aspekt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beziehungsweise der Projektausarbeitung noch besser Rechnung zu tragen. Nach § 109 Abs. 1 BauG müssen "den Benützern aus der Gesamtüberbauung erhebliche Vorteile erwachsen". Insbesondere bei Arealüberbauungsplänen, die Wohnüberbauungen bezwecken, bedingt das namentlich einen guten Schallschutz. In diesem Sinne ist es angezeigt, im Rahmen der Sonderbauvorschriften die "erhöhten Anforderungen" der SIA Norm Nr. 181 "Schallschutz im Hochbau" allgemeinverbindlich zu erklären. Der vorliegende Arealüberbauungsplan enthält diesbezüglich keine Angaben. Auch diesem, im Hinblick auf einen hohen Wohnwert wichtigen Kriterium könnte im Rahmen der Projektierung noch Rechnung getragen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die baugesetzlichen Voraussetzungen für einen Arealüberbauungsplan

erfüllt sind. Diesbezüglich sind indessen die im Stadtratbeschluss Nr. 490 enthaltenen sachgerechten und zweckmässigen Bedingungen von zentraler Bedeutung. Gleichzeitig mit dem Arealüberbauungsplan beschloss der Stadtrat die Umwandlung der Parzellen Nrn. 1369 und 1371 in die definitive Bauzone. Beide Vorlagen sind zweckmässig; somit steht auch in materieller Hinsicht den Genehmigungen nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes  
beschliesst der Regierungsrat:

---

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 29. Juni 1988 mit Beschluss Nr. 490 erlassene Arealüberbauungsplan "oberer Moosweg" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Dadurch werden folgende Bestandteile rechtskräftig:
  - Situation M 1:500
  - Situation Tiefgarage M 1:200
  - Plan Mehrfamilienhäuser Typ A1/A2 im M 1:200/100
  - Plan Mehrfamilienhaus Typ B im M 1:200/100
  - Plan Doppeleinfamilienhäuser 1-5 im M 1:200/100
  - Stadtratsbeschluss Nr. 490 vom 29. Juni 1988, Beschlussesbedingungen Nr. 2-8.
2. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 16. November 1988 beschlossene Umwandlung der Parzellen Nrn. 1369 und 1371 in die definitive Bauzone wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
  - Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage zweier Arealüberbauungsplandossiers "Oberer Moosweg", bestehend aus 5 Plänen und dem Stadtratsbeschluss Nr. 490 und zwei Zonenplanausschnitten, je mit Genehmigungsvermerken auf den Plänen und dem Stadtratsbeschluss Nr. 490 betreffend die Beschlussesziffern Nr. 2-8
  - Baudepartement
  - Amt für Raumplanung (4) unter Beilage eines Arealüberbauungsplandossiers "oberer Moosweg" und einem Zonenplanausschnitt, je mit Genehmigungsvermerken auf den Plänen und dem Stadtratsbeschluss Nr. 490 betreffend die Beschlussesziffern Nr. 2-8

Für richtige Ausfertigung  
DER STAATSSCHREIBER

