

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 28. April 1992

Nr. 599



Arealüberbauungsplan "Pflanzschulweg"/EG Frauenfeld/ Genehmigung

Mit Schreiben vom 9. Oktober 1991 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Den Akten ist zu entnehmen, dass das Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Die Zustimmung der beteiligten Grundeigentümer im Sinne von § 109 BauG liegt vor.

Der Arealüberbauungsplan "Pflanzschulweg" (Sonderbauordnung SBO) ordnet die Erschliessung und Bebauung der zwischen dem Bürgerholzwald und der Sonnenhofstrasse gelegenen Parzelle Nr. 430. Diese Parzelle ist der definitiven Wohnzone W3 (RRB Nr. 548 vom 7. April 1987) zugewiesen. Es ist nicht zu übersehen, dass das in § 109 BauG geforderte "grössere, zusammenhängende und in sich geschlossene Areal" den Einbezug des angrenzenden Gebietes erfordert hätte. Da jedoch die nördliche Parzellengrenze zugleich auch Zonengrenze ist, lässt sich dieser Mangel vertreten.

Kernstück der Erschliessung ist die mit einer Wendemöglichkeit abgeschlossene Stichstrasse. Mittels Mantelbaulinien ist der Baubereich für Hauptbauten fixiert. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Mantelbaulinien sehr grosszügig bezeichnet sind. Üblicherweise werden die Mantelbaulinien enger gezogen. Gemäss Art. 8 der Sonderbauvorschriften (SBV) darf die zulässige Baudichte maximal 0.702 betragen (Grundausnützung 0.6 und Ausnützungsbonus 17 %). Die Nutzungs- und Bebauungsidee wird mit Plänen aufgezeigt. Art. 2 SBV kommt damit Richtlinien-Charakter zu. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die in Art. 2 verwendete Rechtsverbindlichkeit "beschränkt verbindlich" etwas wenig griffig erscheint. Die Realisierbarkeit der möglichen Hauptbauten wurde mit der im Planungsbericht beiliegenden summarischen Ausnützungsberechnung belegt. Das Siedlungskonzept erscheint nicht unzweckmässig, wird doch damit die bestehende Bebauung auf eine nicht unzweckmässige Weise aufgenommen und weiterentwickelt. Inwiefern indessen innerhalb der Mantelbaulinie die Regelbauweise anzuwenden ist, scheint nicht ohne weiteres - aufgrund der beschränkten Verbindlichkeit der erwähnten Pläne - klar zu sein. Aus dem Inhaltsverzeichnis lässt sich indessen schliessen, dass die folgenden Pläne GU: 202, 301, 302, 601 und 701 Bestandteil des Arealüberbauungsplans sind. Dieser Schluss ergibt sich auch aus dem allgemeinverbindlichen Art. 6, wo auch die in Plan GU

301 erwähnten Häuser E und F erwähnt sind. Heikel erscheint indessen, ob mit den Gebäudelängen (ca. 65 m) die in § 109 Abs. 2 BauG erwähnten Nachbarinteressen vollumfänglich gewahrt sind. In der im Rahmen einer Genehmigung generell vorzunehmenden Prüfung des Arealüberbauungsplanes ist dieser Frage indes nicht weiter nachzugehen. Es bleibt offen, wie dieser Aspekt beim Vorliegen eines Rekurses zu entscheiden wäre.

Das dem Arealüberbauungsplan zugrunde liegende Siedlungs- und Erschliessungskonzept überzeugt. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren gingen keine Vorbehalte ein. Da - wie in den Erwägungen dargestellt - einiges sehr offen formuliert ist, könnten sich bei der rechtlichen Umsetzung Schwierigkeiten ergeben. Im Rahmen einer generellen Beurteilung steht einer Genehmigung - in formeller und materieller Hinsicht - trotzdem nichts entgegen, da die Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung (Art. 1, 3 RPG, § 109 BauG) insgesamt erfüllt sind.

Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 29. August 1991 beschlossene Arealüberbauungsplan "Pflanzschulweg" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von zwei Arealüberbauungsplandossiers mit Genehmigungsvermerk und zwei Planungsberichten ohne Genehmigungsvermerk
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr
 - Kantonsforstamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage von einem Arealüberbauungsplandossier mit Genehmigungsvermerk und einem Planungsbericht ohne Genehmigungsvermerk sowie den übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

