



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 23. März 1993

Nr. 331

Arealüberbauungsplan Hasenbühl / EG Frauenfeld / Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 14. Oktober 1992 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes Hasenbühl. Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planauflege- und Beschlussverfahren entsprechend den formellen Anforderungen des kantonalen Baugesetzes durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig. Die Zustimmungen gemäss § 109 BauG zum Arealüberbauungsplan liegen vor. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlage nichts entgegen.

2. Das im Westen durch einen Streifen Freihaltezone vom Areal der Zuckerfabrik abgetrennte, gut drei Hektaren umfassende Gebiet Hasenbühl liegt vollumfänglich in der Reserve-Wohn- und Gewerbezone WG 3 und bildet damit den Übergang zu den östlich anschliessenden reinen Wohnzonen (W 3). Das dem Arealüberbauungsplan zugrunde liegende Überbauungskonzept nimmt diese Überleitungsfunktion auf, indem im westlichen Teil reine Gewerbe- und im grösseren östlichen Teil mit Ausnahme des Quartierladens ausschliessliche Wohnnutzung vorgesehen ist. Obwohl in der WG 3 grundsätzlich eine Nutzungsdurchmischung anzustreben ist, erscheint aufgrund der beschriebenen konkreten Lage und Umgebung die gewählte kleinräumige Entmischung innerhalb der Zone zweckmässig. Während für den gewerblichen Teil den heute erst vage vorhandenen Bebauungsvorstellungen entsprechend nur wenige Vorgaben festgelegt werden, ist die Wohnnutzung bereits sehr detailliert in den Plänen und Sonderbauvorschriften geordnet. Insgesamt erfüllt das Überbauungskonzept, wie im Planungsbericht dargelegt wird, die Anforderungen von § 109 BauG in Verbindung mit § 32 BauG. Zu einigen Details sind indes Vorbehalte oder präzisierende Bemerkungen anzubringen:
 Zur Fixierung der Lage, Grundfläche und Höhe der Bauten dienen Mantelbaulinien, Pflichtbauecken in Kombination mit Gebäude-Fluchtlinien sowie Höhenangaben gemäss Art. 5 SBV. Als "richtungsweisend" (Art. 3 der Sonderbauvorschriften, SBV) eingestufte Architekturpläne unterstützen diese Vorgaben insbesondere in der Hinsicht, dass die Baubereiche im wesentlichen mit einer Baute auszufüllen

sind. Sie sichern damit das zugrunde liegende Überbauungskonzept ab. Dank diesem Zusammenspiel erscheint nicht besonders gravierend, dass verschiedene Einzelheiten in der Sonderbauordnung nicht mit der wünschbaren Klarheit geregelt sind. So können die Gebäudehöhen nach Art. 5 SBV erst nach Konsultation des Plans Nr. 2 und dem Modell zweifelsfrei den Bauten, resp. Baubereichen zugeordnet werden.

Die im Gewerbebereich (Plan Nr. 1) ausgeschiedenen Baulinien sind des weiteren keine Mantelbaulinien, weil sie keinen geschlossenen Bereich umgrenzen, sondern übliche Baulinien zur Begrenzung der Bebauung.

Nach Art. 9 SBV wird über das ganze Areal ein Bonus von 20 Prozent (resp. max. 0.15) gewährt, sofern die Baueingaben bestimmte Anforderungen erfüllen. Gemäss § 109 BauG kann der sog. Bonus indes im Rahmen einer Sonderbauordnung gewährt werden, nicht erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, weil die Sonderbauordnung die bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung gemäss § 32 BauG und die besonderen Vorteile für die Benützer nach § 109 BauG sicherzustellen hat. Sinngemäss verlangt Art. 9 SBV indes nichts anderes, als dass die Baueingabe den Ansprüchen der Sonderbauordnung gerecht werden, so dass diese Bestimmung als Selbstverständlichkeit in der vorliegenden Form akzeptiert werden kann, auch wenn die Erwähnung von Arbeitshilfen kommunaler Verwaltungen, wie es das in Art. 9 Abs. 3 zweiter Unterabschnitt erwähnte "Arbeitspapier zur Beurteilung von Areal- und Überbauungsplänen für Wohnbauten" darstellt, unüblich ist.

Die genannten Anforderungen der §§ 32 und 109 BauG können für den Teil Wohnüberbauung mit Quartierladen als erfüllt betrachtet werden. Fraglich erscheint dies hingegen beim Gewerbebereich im Westen, da lediglich eine Pflichtbauecke und Baulinien ausgeschieden werden, welche für die Überbauung noch einen sehr grossen Spielraum belassen. Wohl wird im Planungsbericht, S. 3, eine bauliche Unterteilung und Gliederung des zur Verfügung stehenden theoretischen Volumens für die Gewerbeüberbauung verlangt, eine Verankerung in der Sonderbauordnung fehlt jedoch. Da indes gemäss Art. 31 BauR in der Wohn- und Gewerbezone WG 3 die maximale Gebäudelänge lediglich 40 m beträgt und dies im Rahmen der SBV nicht geändert wurde, bietet bereits die Grundordnung hinreichend Gewähr für die Verhinderung nicht massstabsgerechter Bauten. Ob dies andererseits genügt, um die bereits erwähnten Voraussetzungen der §§ 32 und 109 BauG zu erfüllen, erscheint bei einer nur auf den Teilbereich Gewerbe bezogenen Betrachtung als zweifelhaft. Mit Blick auf die bereits erläuterten Qualitäten der Gesamtkonzeption über das ganze Planareal, die auch die Festlegung eines grosszügigen Freihaltbereichs zwischen Gewerbe- und Wohnbereich vorsieht, kann die Erhöhung der Ausnützungsziffer indes vertreten werden.

Planungsbericht und Begleitschreiben sind zwar nicht Gegenstand der regierungsrätlichen Genehmigung. Der Klarheit halber sei indes darauf hingewiesen, dass eine Sonderbauordnung zur situationsgerechten Verfeinerung der rechtskräftigen Grundordnung dient. Wie im AZ-Nachweis korrekt gehandhabt, ist auf die heute - zum Genehmigungszeitpunkt - rechtsgültige Ausnützungsziffer abzustellen und nicht auf "die zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens rechtsgültige Ausnützungsziffer", wie es im Protokollauszug des Stadtrates vom 11. Aug. 1992 heisst. Zum Ausnützungstransfer gemäss Art. 9 Abs. 2 SBV ist präzisierend anzufügen, dass erstens die Baubereiche nicht im Anhang - ein solcher fehlt - sondern aus Plan Nr. 1 ersichtlich sind. Zudem versteht sich von selbst, dass der Transfer nicht nur im Rahmen der maximalen Gesamtausnützung liegen muss, sondern auch alle übrigen Festlegungen wie Mantelbaulinien, Gebäudehöhen u. dgl. einzuhalten sind. Da im Bereich der Wohnüberbauung diese Festlegungen ziemlich einschränkende Wirkung entfalten, wird sich das Ausmass des Ausnützungstrfers vom Gewerbe- zum Wohnteil - oder umgekehrt - auf jeden Fall in engen Grenzen halten.

Im Lärmgutachten des Ingenieur- und Planungsbüros Paul Widmer, Frauenfeld, vom Mai 1992 wird auf Seite 6 festgestellt, dass im Bereich des Wohnblocks Nr. 8 Fenster an der Südfassade fest verglast auszuführen sind, damit die Planungswerte der massgebenden Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden können. Diese Anforderung wurde leider nicht in eine entsprechende Sonderbauvorschrift umgesetzt. Die Konsequenzen sind für die betroffenen west-ost-orientierten Wohnungen indes von untergeordneter Bedeutung, so dass eine Sicherstellung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ausnahmsweise genügt. Der Stadtrat wird eingeladen, im Baubewilligungsverfahren dafür zu sorgen, dass die Bauten diesen Anforderungen genügen.

Das Tiefbauamt hat richtigerweise festgestellt, dass die entlang der stark frequentierten Oberwiesenstrasse geplanten acht Parkplätze die erforderliche Sichtberme für die vorgesehene Einmündung über Gebühr beschneiden. Die östlichen vier der insgesamt acht Parkplätze werden somit nicht genehmigt.

Insgesamt betrachtet kann der Arealüberbauungsplan mit der genannten Ausnahme auch in materieller Hinsicht genehmigt werden.

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

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 11. August 1992 beschlossene Arealüberbauungsplan Hasenbühl, bestehend aus den Sonderbauvorschriften und vier allgemeinverbindlichen Plänen (Baulinienplan, Höhenkoten- und Nutzungsplan, Umgebungsplan, sowie Parkierungsplan) wird im Sinne der Erwägungen mit der unter Ziffer 2 genannten Ausnahme genehmigt.
2. Nicht genehmigt werden im Parkierungsplan Nr. 4 die östlichen vier der insgesamt acht Parkplätze entlang der Oberwiesenstrasse.
3. Der Stadtrat wird eingeladen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dafür zu sorgen, dass die Baute im Baubereich Nr. 8 den im Lärmgutachten vom Mai 1992, S. 6, formulierten Anforderungen entspricht.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von zwei Exemplaren des Arealüberbauungsplans Hasenbühl, je mit den erforderlichen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr
 - Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Exemplares des Arealüberbauungsplans Hasenbühl, je mit den erforderlichen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken und der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

