



## DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 24. Jan. 1994

Nr. 116

**Arealüberbauungsplan Wohnpark Erlen / EG Frauenfeld / Genehmigung**

1. Mit Schreiben vom 1. September und 2. November 1993 ersucht der Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes Wohnpark Erlen. Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planaufgabe- und Beschlusverfahren 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 gut zwei Hektaren umfassende Areal des Wohnparks Erlen nördlich der Oberwiesenstrasse ist wie der grösste Teil der umgebenden Gebiete der (Reserve-)Wohnzone W 3 zugewiesen. Dieses Quartier bildet zur Zeit einen Brennpunkt der Siedlungsentwicklung. So hat der Regierungsrat südlich der Oberwiesenstrasse erst vor einem knappen Jahr den Arealüberbauungsplan Hasenbühl genehmigt (RRB Nr. 331 vom 23.3.1993). Bereits in jener Sonderbauordnung war das Bestreben erkennbar, an der Oberwiesenstrasse den Kristallisationspunkt zu einem neuem Quartierzentrum zu setzen. Es ist deshalb zu begrüessen, dass diese Zielsetzung nun auf der nördlichen Strassenseite mit der Planung von fast 2'000 m<sup>2</sup> quartierbezogener, nichtstörender Gewerbenutzung im Erdgeschoss entlang der Strasse weitergeführt und verstärkt wird. Hinter dieser strassenorientierten Gebäudezeile bilden im rechten Winkel dazu sechs parallel gestellte Mehrfamilienhäuser mit grosszügiger zentraler Grünfläche die Eckpfeiler des Überbauungskonzepts. Wie im Planungsbericht und dem Stadtratsprotokoll stichhaltig dargelegt, erfüllt der Arealüberbauungsplan insgesamt die Anforderungen von § 109 BauG in Verbindung mit § 32 BauG. Im Laufe des Genehmigungsverfahrens wurden auf Intervention des Tiefbauamtes hin noch Verbesserungen am Tiefgaragenzufahrtenkonzept und an der Parkierung vorgenommen. Die allgemeinverbindlichen Pläne III und IV enthalten teilweise sehr detaillierte Festlegungen, die wohl aufgrund des offenbar bereits vorliegenden Überbauungsprojektes verständlich sind, jedoch in einem gewissen Widerspruch zum Charakter eines Planungs-

instrumentes stehen. So verlaufen in Plan III die "Markierungslinien Hauptgebäude", die wohl nur als Mantelbaulinien aufgefasst werden können, praktisch entlang der vorgesehenen Aussenwände. Es bleibt zu hoffen, dass dadurch der für das Bauprojekt idealerweise noch offenzuhaltende Anordnungsspielraum nicht zu sehr beschnitten worden ist. Zu den Problemkreisen Lärm und Landumlegung fehlen explizite Aussagen. Aufgrund der Angaben im Lärmgutachten zum Arealüberbauungsplan Hasenbühl darf indes überschlagsmässig angenommen werden, dass entlang der Oberwiesenstrasse ab dem 1. OG die Planungswerte der ES II wohl eingehalten werden können. Ebenso kann aus den Unterlagen implizit geschlossen werden, dass keine Landumlegung im Sinne von §§ 55ff. BauG notwendig ist.

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

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

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 8. April 1993 beschlossene Arealüberbauungsplan Wohnpark Erlen, bestehend aus den in Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) genannten Teilen und Verbindlichkeiten, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von drei Exemplaren des Arealüberbauungsplans Wohnpark Erlen, je mit den erforderlichen Genehmigungsvermerken
  - 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 Wohnpark Erlen mit dem erforderlichen Genehmigungsvermerk und der übrigen Akten



Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mauer".