



AREALÜBERBAUUNGSPLAN

Wohnpark "ERLEN"

8500 Frauenfeld

PLANÄNDERUNGEN

Durch den Stadtrat beschlossen

am: 23. Dez. 1996

Mit Stadtratsbeschluss Nr.: 705

Namens des Stadtrates Frauenfeld

Der Stadtammann:

11. Zuercher

Öffentliche Auflage



Der Stadtschreiber:

J. Kellenauer

vom: 10. Januar

bis: 10. Februar 1997

Vom Bau- und Umweltdepartement des Kantons Thurgau genehmigt

am: 16.4.97

Mit Entscheid Nr.: 45

KANTON THURGAU
DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT
8500 FRAUENFELD

ANPASSUNGEN

Zum bewilligten Arealüberbauungsplan vom 24. Januar 1994:

Art.2 Bestandteile, Verbindlichkeit, Abweichungen

Die Gebäudehöhe beträgt bei den Häusern N - V (Oberwiesenstrasse) max. 13,0 m, d.h. sie wird gegenüber der Regelbauweise um max. 3,0 überschritten. (Plan blau)

Art. 14 Etappierung

Der Wohnpark "Erlen" wird in vier Etappen realisiert:

1. Häuser A - F
2. Häuser G - M
3. Häuser T - V
4. Häuser N - S

Die Tiefgarage ist entsprechend den Anforderungen der jeweiligen Etappen gemäss Abstellplatzreglement auszubauen.

Art. 15 Benutzungssicherungen

Die beiden nord-südlichen Fusswegverbindungen verlieren ihren Öffentlichkeitscharakter. Der Fuss- und Veloweg auf der Kat.-Nr. 434 bleibt bestehen und genügt den Anforderungen. (Plan rot)

Die Besucherparkplätze entlang der Sonnenhofstrasse werden zentral zwischen den Häusern B und V zusammengelegt, damit die Grünfläche der Häuserzeile A/B grosszügiger gestaltet werden kann. (Plan gelb)

Schlussbemerkungen

Der Stadtrat kann Abweichungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in begründeten Fällen von der Sonderbauordnung bewilligen, sofern die Zielsetzung der Bebauung gemäss Planungsbericht nicht beeinträchtigt wird und die Nachbarschaft dadurch nicht betroffen wird. Der Grundriss und Umgebungsplan sowie die Fassadengestaltung werden in enger Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt der Stadt Frauenfeld überarbeitet.

Einverstanden:

Frauenfeld, den 20.12.96

Grundeigentümer Kataster-Nr. 433
Theodor W. Zürcher-Bühler

Th. Zürcher
.....

Grundeigentümer Kataster-Nr. 1008
Erben des Theodor Zürcher,
vertreten mit Vollmacht durch
Theodor W. Zürcher-Bühler

Th. Zürcher
.....

Grundeigentümer Kataster-Nr. 434
Güterkorporation Kurzdorf,
vertreten durch
Heinrich Elliker, Präsident

H. Elliker
.....

P. Thalman, Aktuar

P. Thalman
.....



Beschluss Nr. 785

Haus Bautex AG, Hungerbühlstrasse 22, Frauenfeld; Arealüberbauungsplan Wohnpark Erlen, Frauenfeld: Planänderung

Mit Beschluss Nr. 228 vom 8. April 1993 erliess der Stadtrat den Arealüberbauungsplan Wohnpark Erlen. Nach Bereinigung von Einsprachen wurde er mit der Genehmigung des Regierungsrats, Beschluss Nr. 116 vom 24. Januar 1994, rechtsgültig. Mit Beschluss Nr. 384 vom 7. Juni 1994 hat der Stadtrat die Baubewilligung erteilt, welche jedoch in der Folge trotz Hinweis durch das Hochbauamt nicht verlängert wurde und demzufolge im Juni 1995 verfiel.

Die Baukommission hatte in der Zwischenzeit zu verschiedenen Anfragen bezüglich Änderung des Arealüberbauungsplans Stellung zu nehmen, wobei die neueste Studie davon ausging, dass sie innerhalb des rechtsgültigen Plans realisierbar sei. Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften kann der Stadtrat Abweichungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in begründeten Fällen von der Sonderbauordnung bewilligen, sofern die Zielsetzung der Bebauung gemäss Planungsbericht nicht beeinträchtigt wird und die Nachbarschaft dadurch nicht betroffen wird. Letzteres ist jedoch der Fall bei der Gebäudehöhe des Südtrakts von 12.50 m gegenüber 11.00 m gemäss den rechtsgültigen Sonderbauvorschriften.

Ausgelöst wird die vorliegende Änderung des Arealüberbauungsplans dadurch, dass die ostwestorientierten Wohnzeilen im nördlichen Teil des Areals nicht mehr mit Etagenwohnungen ausgefüllt werden sollen wie ursprünglich vorgesehen, sondern mit einer dreigeschossigen Gebäudeeinheit von 5.50 m x 10.00 m Grundfläche. Diese kann als 6 1/2-Zimmer-Reihenhaus angeboten werden aber auch aufgeteilt in eine 2 1/2-Zimmer-Wohnung mit Garten im Erdgeschoss und eine 4 1/2-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse. Diese neue Gebäudeeinheit hat für die Planung vier Konsequenzen:

1. Für eine nur 5.50 m breite Reiheneinheit ist eine Erschliessung von Westen kaum zumutbar. Das heisst, dass zwischen den ostwestorientierten Wohnzeilen der Wechsel von halböffentlichen Erschliessungsräumen und halbprivaten Grünräumen aufgegeben werden muss zugunsten gleichwertiger Zwischenräume mit konsequenter Osterschliessung. Die Privatsphäre der den einzelnen Häusern zugeordneten Grünräume wird durch Kleinbauten von den Zugängen zur nächsten Zeile abgeschirmt.

2. Damit verlieren die im Arealüberbauungsplan ursprünglich vorgesehenen Verbindungen zwischen der Oberwiesenstrasse und dem nördlich angrenzenden Fussweg ihren Öffentlichkeitscharakter. Die Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt gemäss Art. 15 der Sonderbauvorschriften verlieren teilweise ihren Sinn und können auf dem östlichen Flurweg (Parzelle Nr. 434) reduziert werden.
3. Reihenhäuser ohne Fremdeinblicke aus den Obergeschossen sind vermehrt auf den Aussenraum ausgerichtet. Der Garten bekommt eine andere Bedeutung als beim Mehrfamilienhaus, wo sich dessen Nutzen im Erdgeschoss meist auf eine schmale Schicht vor der Erdgeschoss-Wohnung beschränkt. Diese Gärten werden tangiert durch die Parkierung entlang der Sonnenhofstrasse gemäss Arealüberbauungsplan. Ihre Anordnung wird verändert und auf eine Ausfahrt konzentriert.
4. Durch die neuen Gebäudeeinheiten reduziert sich die Baumasse im Norden zugunsten der Südzeile, für welche ein viertes Vollgeschoss und ein treppenhausweise unterbrochenes Attikageschoss vorgesehen ist. Die Gebäudehöhe gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschrift soll zu diesem Zweck von 11 m auf 13 m erhöht werden gegenüber 10 m in Regelbauweise. Diese Verlagerung entspricht durchaus dem Ziel der Überbauung, mit welcher, koordiniert mit dem Arealüberbauungsplan Hasenbühl vis-à-vis, entlang der Oberwiesenstrasse die Bildung eines Quartierschwerpunkts mit gewissen Versorgungsentwicklungen angestrebt wird. Diesen Quartierschwerpunkt gilt es nach wie vor mit der Verteilung der Baumassen zu akzentuieren, wofür vis-à-vis ein siebengeschossiges Wohn-/Gewerbehaus vorgesehen ist. Auch die übrige Nachbarschaft entlang der Oberwiesenstrasse verträgt vier Vollgeschosse, die Abflachung gegen Norden entspricht dem rückwärtigen Umfeld.

Gemäss § 21 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes können berechtigte Grundeigentümer dem Stadtrat nach wie vor private Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen.

Aufgrund dieser Sachlage beschliesst der Stadtrat:

1. Die Planänderung des Arealüberbauungsplans "Wohnpark Erlen Frauenfeld" wird genehmigt.
2. Das Hochbauamt wird beauftragt, die öffentliche Planaufgabe gemäss §§ 29 bis 31 PBG unter Bekanntgabe der Rechtsmittel und des fakultativen Referendums durchzuführen und die Änderung des Arealüberbauungsplans "Wohnpark Erlen Frauenfeld" sodann dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten.

3. Die Gesuchstellerin bezahlt eine Behandlungsgebühr (Besprechungen mit dem Hochbauamt, Beurteilung durch die Fachkommission für den Hochbau und den Stadtrat, Detailprüfung und Plangenehmigungsbeschluss, öffentliche Planauflage und Inseratkosten für das Amtsblatt und zwei öffentliche Publikationsorgane) von 3'300 Franken.
4. Gegen diesen Entscheid des Stadtrates ist das Rechtsmittel des Rekurses zulässig. Dieser ist innert 20 Tagen seit Eröffnung des angefochtenen Entscheids beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau unterzeichnet und im Doppel einzureichen. Der Rekurs muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufzuführen.

Mitteilung an:

- Haus Bautex AG, Hungerbüelstrasse 22, Frauenfeld (eingeschrieben - Beilage: Rechnung)
- Theodor Zürchers Erben, c/o Theodor W. Zürcher-Bühler, Oberwiesenstrasse 70, Frauenfeld (eingeschrieben)
- Güterkorporation Kurzdorf, c/o Heinrich Elliker, Präsident, Schaffhauserstrasse 110 A, Frauenfeld (eingeschrieben)
- Vorsteher Verwaltungsabteilung Hochbau, Stadtrat S. Frauenfelder
- Grundbuchamt (Versand durch das Hochbauamt)
- Vermessungsamt, mit Weiterleitung an das Tiefbauamt
- EWF
- GWWF
- Amt für Katastrophenhilfe
- Hochbauamt (Beilagen: Planunterlagen vierfach für die Auflage)

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

H. Bühler *K. Müller*

Versandt:

24. Dez. 1996