

DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 27. Feb. 1996

Nr. 217

Arealüberbauungsplan "Breitfeld" / EG Frauenfeld / Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 22. Dezember 1995 ersucht das Hochbauamt der Stadt Frauenfeld um Genehmigung des vom Stadtrat Frauenfeld am 7. November 1995 erlassenen Arealüberbauungsplanes Breitfeld. Aufgrund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Von der Möglichkeit des fakultativen Referendums wurde kein Gebrauch gemacht. Die Zustimmung der beteiligten Grundeigentümer im Sinne von § 109 BauG zum Arealüberbauungsplan liegt vor. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse eingegangen.

2. Der Arealüberbauungsplan Breitfeld erfasst das gleichnamige Areal, das im Zonenplan der gestaltungsplanpflichtigen Wohnzone W 2 zugewiesen ist. Die Gestaltungsplanpflicht ist mit der schwierigen Nordexposition und der zweiseitig vom Wald begrenzten Lage begründet.

Die allgemeinverbindlichen Bestandteile des Arealüberbauungsplanes setzen sich aus einem Überbauungsplan im Massstab 1:500 und Sonderbauvorschriften zusammen. Abgerundet werden diese mit einem aufschlussreichen Planungsbericht. Der Planungsbericht vermittelt zusammen mit dem Protokoll des Stadtrates vom 7. November 1995 die zum Verständnis des Arealüberbauungsplanes notwendigen Informationen.

Die Gestaltungsplanpflicht wurde verfahrensmässig vorbildlich erfüllt. In diesem Zusammenhang wird auf den der Bearbeitung der Sonderbauordnung vorge-schalteten Projektierungsauftrag hingewiesen. Der Stadtrat hat drei Teams, die sich je aus einem Architekten und einem Raumplaner zusammensetzen mussten, zur Bearbeitung eingeladen. Die Praxis zeigt, dass dieses Vorgehen ausgesprochen zweckmässig ist, weil so mehrere Varianten zur Verfügung stehen, um letztlich eine tragfähige Grundlage für den Erlass einer Sonderbauordnung zu finden. Die genannte Teambildung ist vorteilhaft, weil so die architektonischen und raumplanerischen Gesichtspunkte von Anfang an einfließen und abge-stimmt werden können.



Ziel des Arealüberbauungsplanes sind insbesondere eine landsparende und verkehrsberuhigende Erschliessung, eine hohe Wohnqualität bei individueller Bauweise, eine haushälterische Bodennutzung, eine hohe Siedlungsqualität unter Berücksichtigung der besonderen Qualitäten der Waldrandlage und der Nordexposition des Areals. Zentrales Merkmal sind die spannungsvoll aufeinander abgestimmten Baubereiche. Das Planungsgebiet wird in zwei Zonen unterschiedlicher Baudichte gegliedert. Für die Bebauung der einzelnen Baubereiche wird ein grosser Spielraum eröffnet. So können Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser und im Zentrumsbereich auch Reihenhäuser und Geschosswohnungen realisiert werden. Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt über zwei mit Wendeplätzen abgeschlossene Stichstrassen, die mit einem quartierbildenden Platz mit Hochstammbeplantung verbunden werden. Gemäss Auskunft des Chefs des Hochbauamtes der Stadt Frauenfeld gegenüber dem Amt für Raumplanung am 2. Februar 1996 sei die Durchführung einer Landumlegung im Sinne von § 50 Abs. 3 BauG aufgrund des weit vorangeschrittenen Standes der Landumlegung mit den Grundeigentümern nicht notwendig gewesen.

Insbesondere mit den Pflichtbaulinien und den den Baubereichen für mehrgeschossige Bauten vorgelagerten Baubereichen für eingeschossige Bauten sowie den einseitig die Stichstrassen begleitenden Bäumen wird der Strassenraum räumlich überzeugend definiert.

Die Sonderbauvorschriften enthalten hingegen vergleichsweise wenige Bestimmungen zur Gestaltung der Einzelbauten. In diesem Zusammenhang ist indes auf Art. 76 des rechtskräftigen Baureglementes zu verweisen, der insbesondere verlangt, dass jede bauliche Veränderung einen ihrer Bedeutung entsprechenden Beitrag an die Verbesserung des Landschafts-, Orts-, Quartier- oder Strassenbildes leisten soll. Diese Bestimmung gilt auch für Bauten und Anlagen des Arealüberbauungsplanes. Mit verantwortungsbewussten Projekten kann der Bebauungsrahmen des Arealüberbauungsplanes fortgeführt werden.

Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden von den interessierten Amtsstellen keine Vorbehalte angemeldet. Vielmehr wurde der Arealüberbauungsplan als Ergebnis einer überzeugenden Planungsarbeit eingestuft. Die Sonderbauordnung steckt einen planerisch zweckmässigen Rahmen ab, der zudem für die dereinstige Projektierung und Prüfung einen sinnvollen Spielraum belässt.

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

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 7. November 1995 beschlossene Arealüberbauungsplan Breitfeld wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, 8500 Frauenfeld, unter Beilage von zwei Arealüberbauungsplänen Breitfeld, je mit Genehmigungsvermerk
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Kantonsforstamt
 - Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr
 -  für Raumplanung, unter Beilage eines Arealüberbauungsplanes Breitfeld mit Genehmigungsvermerk analog den Gemeindeexemplaren und der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

