



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 15. Okt. 1991

Nr. 1259

Arealüberbauungsplan Im Ständeler / Zonenplanänderung Im Ständeler / Richtplan Im Ständeler / Quartierplan Im Ständeler / EG Felben-Wellhausen / Genehmigungen

1. Mit Schreiben vom 26. Juli 1991 ersucht der Gemeinderat Felben-Wellhausen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Den Akten der Gemeinde ist zu entnehmen, dass die Auflage-, Beschlusses- und Bekanntmachungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Vom beim Arealüberbauungsplan möglichen fakultativen Referendum wurde kein Gebrauch gemacht. Des weitern liegt die Zustimmung der in den Arealüberbauungsplan einbezogenen Grundeigentümer im Sinne von § 109 BauG vor. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlagen nichts entgegen.
2. Das am westlichen Eingang zum Ortsteil Felben im Gebiet Ständeler zwischen der SBB-Thurtallinie und der Staatsstrasse Frauenfeld-Kreuzlingen bezeichnete Baugebiet ist der zweigeschossigen Wohnzone W2 (RRB Nr. 1991 vom 1. Dezember 1989) zugewiesen. Es handelt sich dabei um die wohl grösste zusammenhängende Baulandreserve dieser Nutzungsart der Einheitsgemeinde. Der südliche Gebiets- teil ist der Reserve- und der nördliche der definitiven Bauzone zugewiesen. Die Reservebauzone ist im rechts- kräftigen Zonenplan als "lärmbelastetes Gebiet" be- zeichnet. Diese Einschränkung ist nicht zutreffend, ist doch namentlich die ganze zweigeschossige Wohnzone im Gebiet Ständeler lärmbelastet. Der Vollständigkeit halber ist ferner anzumerken, dass der stark überwie- gende Teil des Baugebiets im Ständeler nicht erschlos- sen und das ganze Gebiet faktisch und planungsrechtlich nicht baureif ist. Somit gehört zur Erlangung der Bau- reife (§ 74 Abs.1 lit. a BauG) wenigstens ein Quartierplan. Hinsichtlich der Lärmbeurteilung sind die Planungswerte der massgebenden Empfindlichkeitsstufe zu Grunde zu legen.
3. Der "Richtplan Im Ständeler" umfasst das ganze zwischen der bestehenden Gemeindestrasse Im Ständeler, der Staats- strasse, der Bahnlinie und der westlichen Bauzonengrenze liegende Baugebiet. Er bezweckt die Sicherstellung einer ganzheitlichen und umfassenden Planung (Planungsbericht Ziffer 4.2). Wie noch in Ziffer 5 der Erwägungen dar- zulegen ist, umfasst der "Arealüberbauungsplan Im

Ständeler" lediglich den mittleren, beinahe 21'000 m² grossen Teil dieses Gebietes.

4. Der Quartierplan "Im Ständeler" regelt in Verbindung mit dem erwähnten Arealüberbauungsplan im Sinne des Baugesetzes die Werkleitungen, Kanalisationen sowie die den Verkehrsflächen zugeordneten Baulinien. Zur Abtretung von Land für die neuen Verkehrsflächen wurde überdies eine Landumlegung durchgeführt. Der Geltungsbereich des Quartierplanes deckt sich mit demjenigen des beschriebenen Richtplanes. Die Strassenflächen (Ausbaustandard, Erschliessungsnetz) sind lediglich für den Bereich des Arealüberbauungsplanes geordnet. Im Bereich der Parzellen Nrn. 194 und 119 sind zur Sicherung allfälliger Strassen vorsorgliche Baulinien ausgeschieden. Fraglich ist die Zweckmässigkeit einer damit möglichen parallel zur Bahn durchgehend verlaufenden Strasse für den motorisierten Verkehr. Durchaus zweckmässig erschiene indessen die direkte Verbindung für den Fussgänger und die Radfahrer. Der Gemeinderat wird eingeladen, diesen Aspekt bei der weiteren Planung in seine Beurteilung einzubeziehen. Für die Erschliessung des Arealüberbauungsplangebietes ist eine verkehrsberuhigte Ringstrasse mit einem Ausbaustandard von 5.00 m vorgesehen. Art. 2.1.1 SBV beschreibt die entsprechenden Massnahmen zur Verkehrsberuhigung im Grundsatz. Im Planungsbericht wird richtigerweise darauf aufmerksam gemacht, dass die im Detail zu treffenden Massnahmen im Rahmen des Strassenprojektes festzulegen und überdies mit der Ueberbauung abzustimmen sind. Damit wird ein sinnvoll gestalteter Strassenraum ermöglicht.

5. Vorweg kann festgehalten werden, dass der "Arealüberbauungsplan Im Ständeler" hinsichtlich seiner Ausarbeitung, Darstellung und Inhalt überzeugt. Die Formulierung der Ziele sowie des Zwecks und die Lösung der Probleme erfolgte interdisziplinär (Architekt, Raumplaner, Fachspezialisten z.B. hinsichtlich Lärm und Erschliessung). In diesem Zusammenhang ist noch darauf hinzuweisen, dass auch eng mit dem kantonalen Planungsamt zusammengearbeitet wurde und der Entwurf vom Departement für Bau und Umwelt vorgeprüft wurde. Der vorbildlich abgefasste Planungsbericht vermittelt die notwendigen Angaben und Informationen. Unter diesen Umständen kann man es im Rahmen dieser Erwägungen bei einer kursorischen Darstellung und Erläuterung des Arealüberbauungsplanes bewenden lassen.

Der Arealüberbauungsplan bezweckt gemäss Ziffer 1.2 der Sonderbauvorschriften (SBV) "eine geordnete und ins bestehende Orts- und Landschaftsbild gut eingepasste Ueberbauung und Gestaltung, eine zweckmässige und rationelle Erschliessung sowie den sparsamen Umgang mit dem Bauland unter gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität." Das Siedlungskonzept ist in zwei Bereiche (A, B) unterteilt.

Der nordöstliche Arealbereich (Bereich A) ist einer zweigeschossigen dichteren Ueberbauung mit drei Mehrfamilienhäusern (Objekte B, C) und zwei Reiheneinfamilienhäusergruppen vorbehalten. In diesem Bereich dürfen abweichend von der Regelbauweise die Gebäude Kniestöcke von bis zu 80 cm aufweisen (Art. 2.2.1 Abs. 4 SBV). Aus der Stellung und Grösse dieser Gebäude resultiert ein zentraler begrünter Innenhof mit den Gemeinschaftsanlagen und der unterirdischen Autoabstellhalle. Der westliche und südliche Teil des Areals (Bereich B) ist für eine ausgewogene offene und halboffene Bauweise in Regelbauweise reserviert. Die Planung sieht verschiedene Wohn- und Eigentumsformen vor. So sind neben Geschosswohnungen, Reihen- und Kettenhäuser auch freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Diese Vielfalt dürfte zu einer guten sozialen Durchmischung der Siedlung führen. In die selbe Richtung weist auch Ziffer 2.5.3 SBV, die verlangt, dass "die Umgebung, die Gemeinschaftsanlagen und einige Wohnungen (behinderten-gerechte, rollstuhlgängige Wohnungen im EG) generell ohne Barrieren für Behinderte zu gestalten sind." Zur Sicherung des Ueberbauungskonzeptes sind entsprechende "Baubereiche für Hauptbauten" und solche für "Vorbauten und Kleinbauten" bezeichnet. Die Reihenfolge der Realisierung der Ueberbauung ordnet Art. 2.2.1 Abs. 6 und 2.6 SBV. Die gesamte bauliche Dichte ist trotz Ausschöpfung des Ausnützungsbonus wegen der vergleichsweise für diese Lage relativ tiefen reglementarischen Grundaussnützung im Sinne der haushälterischen Nutzung mit 0.36 recht bescheiden. Wie erwähnt kumuliert sich der ganze Ausnützungsbonus im Ueberbauungsbereich A. Auf der anderen Seite garantiert gerade dieses Dichtemass letztlich aber eine orts- und quartierübliche Fortsetzung der Bebauung namentlich im Sinne der Beibehaltung der Massstäblichkeit. Die Anordnung der Gebäudegruppen und der Freiräume erscheint ausgewogen. Die Sonderbauordnung verlangt ferner eine standortgerechte und aufeinander abgestimmte Bepflanzung mit Hochstämmen. In diesem Zusammenhang wird auf die Planeinträge und Art. 2.3.6 Abs. 4 SBV hingewiesen. Damit wird insbesondere die Siedlung optisch zusammengebunden und danebst wird auch ein für diese Lage und Nutzungsart wichtiger materieller Planungsgrundsatz des Bundesrechts erfüllt (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG).

Für die architektonische Gestaltung der Gebäude sind in Art. 2.3 SBV einige auf das Wesentliche beschränkte generell-abstrakte Sonderbauvorschriften formuliert.

Zur Lärmbekämpfung wird eine der konkreten Lage angemessene sinnvolle Kombination von baulichen und gestalterischen Massnahmen eingesetzt. Diesbezüglich ist auf Art. 2.4 SBV und die entsprechenden Pläne zu verweisen. Gegen den Bahnlärm ist ein im Grundsatz mit der SBB und den Grundeigentümern abgesprochener Lärmschutzwall vorgesehen, dessen Detailprojektierung in Zusammenarbeit mit der Kreisdirektion III zu erfolgen hat. Zwecks Vermeiden von seitlichen Lärm-

einstrahlungen stösst der Wall entlang der Bahnlinie in östlicher und westlicher Richtung flankenartig vor. Aus topographischen und wohngygienischen Gründen (Emittent liegt im Norden der Wohnbauten) konnte der Strassenlärm allein durch eine entsprechende Stellung, Etappierung und Grundrissgestaltung der Gebäude abgewehrt werden. Vor allem aus Gründen des Ortsbildes ist diese konzeptionelle Lösung sehr zu begrüßen. Dem den Akten beiliegenden Lärmgutachten ist zu entnehmen, dass bei Einhaltung der erwähnten Randbedingungen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II im ganzen Areal eingehalten sind. Im Rahmen der Baugesuche hat dies der Baugesuchsteller im Detail noch zu belegen.

6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der "Arealüberbauungsplan Im Ständeler" als überzeugendes Planungsinstrument zur Sicherstellung einer geordneten Besiedlung und zweckmässigen Nutzung des Areals einzustufen ist. Insbesondere liegt auch eine ausgewogene und mit den anderen Anliegen koordinierte Lösung des Lärmproblems vor. Der gewählte Detaillierungsgrad des Arealüberbauungsplanes ist der konkreten Lage und Situation und einem Planungsinstrument angemessen; dabei wurden die notwendigen Nachweise und Detailabklärungen vorgenommen. Der Gemeinderat wird eingeladen, zu gegebener Zeit im übrigen Gebiet ebenfalls allgemeinverbindliche Sonderbauordnungen zu erlassen. Im verwaltungsinternen Mitberichtsverfahren wurden keine Vorbehalte angemeldet. Die Energiefachstelle bedauert, dass die sogenannten Zielwerte der SIA 380/1 "Energie im Hochbau" nicht verbindlich vorgeschrieben und die Möglichkeiten des Einsatzes erneuerbarer Energien nicht ausgenutzt wurden. Das Tiefbauamt bringt gegen die strassenmässige Erschliessung keine Einwände vor. Es macht indes darauf aufmerksam, dass keine zusätzlichen privaten Ausfahrten auf die Staatsstrasse zulässig seien. Dies bedeute, dass die ganze Parzelle Nr. 119 rückwärtig zu erschliessen sei. Insbesondere dieser Aspekt kann im Rahmen der erwähnten späteren Sonderbauordnungen berücksichtigt werden.

Die Vorlagen erscheinen zweckmässig; einer Genehmigung steht somit auch in materieller Hinsicht nichts entgegen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Die vom Gemeinderat Felben-Wellhausen am 20. Juni 1991 beschlossene "Zonenplanänderung Im Ständeler" wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Felben-Wellhausen am 31. Oktober 1990 beschlossene "Arealüberbauungsplan Im Ständeler" wird genehmigt.

3. Der vom Gemeinderat Felben-Wellhausen am 17. Mai 1990 beschlossene "Quartierplan Im Ständeler" wird genehmigt.
4. Der vom Gemeinderat Felben-Wellhausen am 31. Oktober 1990 beschlossene "Richtplan Im Ständeler" wird genehmigt.
5. Das Detailprojekt über die kanalisationstechnische Erschliessung ist dem Departement für Bau und Umwelt zh. des Amtes für Umweltschutz und Wasserwirtschaft separat zur Genehmigung einzureichen (§ 11 RRVV zum EG GSchG).
6. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Felben-Wellhausen, unter Beilage eines "Richtplanes Im Ständeler", eines Planes "Zonenplanänderung Im Ständeler", eines "Quartierplanes im Ständeler" sowie eines "Arealüberbauungsplanes Im Ständeler"; je mit Genehmigungsvermerk auf den Plänen und den Sonderbauvorschriften
 - Schweizerische Bundesbahnen, Kreisdirektion III, Postfach, 8021 Zürich
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Tiefbauamt
 - Industrie- und Gewerbeamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Energiefachstelle
 - Amt für Raumplanung (3) unter Beilage von je zwei: "Richtplan Im Ständeler", "Zonenplanänderung im Ständeler", "Quartierplan im Ständeler", "Arealüberbauungsplan", je mit Genehmigungsvermerk auf den Plänen und den Sonderbauvorschriften
 - In den Arealüberbauungsplan einbezogene Grundeigentümer (Zustellung durch die Gemeinde)



Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber