

**DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU**

Protokoll vom 18. Juni 1996

Nr. 675

Arealüberbauungsplan "Bahnhof-/Lagerhausstr." / EG Güttingen / Genehmigung

Mit Schreiben vom 30. Mai 1995 ersucht der Gemeinderat Güttingen um Genehmigung des Arealüberbauungsplanes "Bahnhofstrasse/Lagerhausstrasse". Der Aufforderung vom 6. Juni 1995 um Ergänzung des Planungsberichtes hat die Gemeinde am 7. März 1996 entsprochen. Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planauflege- und Beschliessungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Da der Arealüberbauungsplan (AP) vor der Inkraftsetzung des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) aufgelegt wurde, ist er gemäss § 22 Abs. 2 der Übergangs- und Schlussbestimmungen der Verordnung zum neuen Planungs- und Baugesetz in formeller und materieller Hinsicht nach den Bestimmungen des am 1. April 1996 ausser Kraft gesetzten Baugesetzes (BauG) zu überprüfen. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig.

Zu den allgemeinverbindlichen Bestandteilen des Arealüberbauungsplanes „Bahnhofstrasse-Lagerhausstrasse“ gehören die Sonderbauvorschriften (SBV), die Pläne A-D mit der Erschliessung, den Baubereichen und Grünflächen sowie einem Überbauungsplan inkl. Schnitt. Des weiteren enthält der Arealüberbauungsplan einen informativen Planungsbericht mit Perspektiven.

Der Arealüberbauungsplan "Bahnhofstrasse/Lagerhausstrasse" umfasst die Parzelle Nr. 850 und einen Teil der Parzelle Nr. 257. Insgesamt sind im Planungssperimeter 5018 m² Land eingeschlossen. Das ganze Gebiet des AP liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG3.

Der AP bezweckt gemäss Art. 3 der SBV eine von der Regelbauweise abweichende, architektonisch und wirtschaftlich interessante Lösung mit viel Grünflächenanteil sowie hoher Wohnanlage-Qualität. Es soll insbesondere auf die angrenzende Überbauung und das innere Ortsbild Rücksicht genommen werden. Als Vorbild bezüglich Grösse und Gestaltung der Bauten dient ein bestehendes 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Giebeldach und rhythmisch gegliederten Vor- und Dachaufbauten entlang der Lagerhausstrasse. Südlich davon sind zwei quergestellte Zen-

trumsbauten geplant, wovon die eine Baute mit drei Geschossen versehen werden soll. Den Abschluss in diesem AP bildet ein Baubereich, welcher parallel zur bestehenden Baute liegt.

Der Arealüberbauungsplan regelt des weiteren die Verkehrserschliessung und die Freiräume. Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt einerseits über die Bahnhofstrasse mittels einer Stichstrasse, andererseits längs der Lagerhausstrasse mit Zufahrt in die bestehende Tiefgarage. Im Bereich der erwähnten Stichstrasse sind nebst oberirdischen Besucher- und Bewohnerparkplätzen auch fünf Tiefgaragenplätze geplant. Weitere 45 Tiefgaragenplätze werden über die erwähnte Zufahrt via Lagerhausstrasse erreicht. Die Siedlung weist bis auf die Abstellplätze im Bereich der Stichstrasse keinen internen Motorfahrzeugverkehr auf. Innerhalb der Überbauung befinden sich verschiedene Fussgängerbereiche sowie ein grosser Kleinkinderspielplatz. Für die Umgebungsgestaltung ist Plan B verbindlich. In diesem sind nebst den Grünflächen auch eine Reihe Pflichtbäume entlang der Bahnhofstrasse enthalten.

Gemäss Baureglement ist die WG3 der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Wie dem entnommen werden kann, liegt die Lärmbelastung unter dem massgeblichen Grenzwert.

Insgesamt beurteilt stellt die Sonderbauordnung eine gute, situationsgerechte Verfeinerung des Rahmennutzungsplanes dar. Sie bildet insbesondere den verbindlichen planerischen Rahmen für eine haushälterische und zweckmässige Nutzung des einbezogenen Areals und eine gute Gestaltung der Bauten. Die in § 109 BauG gegenüber der Regelbauweise geforderten erheblichen Vorteile der Benützer sind aufgrund der generellen Beurteilung ersichtlich und auch die in § 32 BauG verlangte bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung wird aus den Unterlagen deutlich, was die Gewährung des Ausnützungsbonus rechtfertigt. Das Einverständnis der Grundeigentümer im Sinne von § 109 BauG liegt vor.

Die in die Vernehmlassung miteinbezogenen kantonalen Amtsstellen haben die Vorlage überprüft und keine grundsätzlichen Vorbehalte angebracht. Das Tiefbauamt weist darauf hin, dass die Zufahrt in die Kantonsstrasse (Bahnhofstrasse) eine 5m Durchfahrtsbreite aufweisen und beidseitig mit einem 5m Einlenkradius ausgebildet werden muss. Die Energiefachstelle bezieht sich auf Ziffer 6 SBV. Darin ist festgehalten, dass für den Wärmeschutz die Zielwerte gemäss SIA 380/1 zu erfüllen sind. Die Fachstelle weist darauf hin, dass diese Anforderung seit einiger Zeit eine gesetzliche Grundanforderung sei.

Der Arealüberbauungsplan "Bahnhofstrasse-Lagerhausstrasse" ist zweckmässig, so dass in formeller und materieller Hinsicht einer Genehmigung nichts entgegen steht.

**Auf Antrag des Departements für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat:**

1. Der vom Gemeinderat Güttingen am 28. März 1995 beschlossene Arealüberbauungsplan "Bahnhofstrasse-Lagerhausstrasse" wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Güttingen, 8594 Güttingen, unter Beilage von zwei Arealüberbauungsplänen "Bahnhofstrasse-Lagerhausstrasse", je mit Genehmigungsvermerk
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Energie, Wirtschaft und Verkehr, Energiefachstelle
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines Arealüberbauungsplanes "Bahnhofstrasse-Lagerhausstrasse" mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber

