

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom 26. Okt. 1982

Nr. 1799

Gemeinde Wängi

Abänderung des Quartierplans "Brühl", Genehmigung
Arealüberbauungsplan "Brühl", Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 8. September 1982 ersucht der Gemeinderat Wängi um Genehmigung des abgeänderten Quartierplanes "Brühl" und des Arealüberbauungsplanes "Brühl".

Das Quartierplangebiet wurde auf der Südseite bis zur Brühlstrasse erweitert, so dass das Einleitungsverfahren durchgeführt werden musste. Die öffentliche Bekanntmachung der Abgrenzung erfolgte vom 12. Juli bis 26. Juli 1982. Sie wurde im kantonalen Amtsblatt vom 9. Juli 1982 (Nr. 27) publiziert. Gegen die Einleitung des Quartierplanverfahrens gingen keinerlei Einsprachen ein.

Die öffentliche Auflage des Quartier- und des Arealüberbauungsplanes erfolgte vom 29. Juli bis 29. August 1982. Sie wurde ebenfalls im kantonalen Amtsblatt vom 9. Juli 1982 bekannt gemacht. Während dieser Zeit wurden keine Einsprachen eingereicht. Es wurde beim Regierungsrat auch keine Beschwerde gegen die beiden Pläne eingereicht, so dass der Genehmigung aus formeller Sicht nichts im Wege steht.

2. Der Quartierplan "Brühl" war in verschiedener Hinsicht geänderten Verhältnissen anzupassen. Damit der Arealüberbauungsplan "Brühl" verwirklicht werden kann, musste eine neue Linienführung für die Brühlwiesenstrasse getroffen werden. Im weitem war die bereits bestehende Verbindungs-

strasse zur Wiesengrundstrasse in den Plan aufzunehmen. Schliesslich mussten die Baulinien bei den erhaltenswerten Bauten um die Liegenschaften herumgeführt werden, so dass ihr Bestand und der Umbau gesichert sind.

Durch die Planergänzung im Süden wurde eine sinnvolle Abgrenzung des Quartieres gefunden.

Aus der Sicht des Kantons steht einer Genehmigung dieses geänderten Quartierplanes nichts im Wege. Der alte Plan vom 17. Juni 1968 kann ausser Kraft gesetzt werden.

3. Der Arealüberbauungsplan "Brühl" liegt innerhalb des Quartierplangebietes "Brühl"; er schliesst ausschliesslich Gebiet der Wohnzone W3 ein. Südlich bildet der Brühlbach die Grenze, östlich und westlich begrenzen ihn Brühlwiesenstrasse und die Frauenfeld-Wil-Bahn. Es sind ausschliesslich Wohnbauten vorgesehen, die in fünf Etappen im Zeitraum von etwa vier Jahren erstellt werden sollen. Die Ausnützung beträgt nach dem Endausbau 0,45 bei einem maximal zulässigen Wert inklusive Bonus von 0.48. Die Grenzabstände gegenüber Grundstücken ausserhalb des Areals sind eingehalten, die Baulinien werden respektiert.

Die architektonische Gestaltung der Bauten ist gut. Es wurde besonders auf die Besonnung aller Wohnungen geachtet. Die Erschliessung über die Brühlwiesenstrasse ist zweckmässig. Die Parkierung ist zum grössten Teil in einer Tiefgarage vorgesehen. Die restlichen erforderlichen Parkplätze sind im Bereich der Brühlwiesenstrasse angeordnet. Dadurch kann das Gebiet vor den Wohnhäusern autofrei gehalten werden.

Die nötigen Freiflächen sind ausgewiesen. Speziell zu begrüssen ist der geplante Erdwall Richtung Bahn und Strasse; er schwächt die zu erwartenden Immissionen.

Die in der Vorprüfung beanstandete Art der Etappierung wurde geändert. Der geplante Spielplatz im südwestlichen Bachknie wird spätestens mit der zweiten Etappe erstellt und nicht, wie ursprünglich vorgesehen, erst in der letzten Etappe. Auf den Spielweiher wird angesichts der Bedenken verzichtet.

Der Gewässerabstand wird entsprechend der genehmigten Baulinie eingehalten. Das Ufergehölz ist zu schonen; es sollte wenn möglich mit einheimischen Pflanzen ergänzt werden. Das Gelände zwischen Bach und Baulinie ist wenn immer möglich auf dem bestehenden Niveau zu belassen. Allfällige unumgängliche Anpassungen bedürfen einer besonderen wasserbaupolizeilichen Bewilligung.

Aus planerischer Sicht ist die Arealüberbauung zweckmässig. Die nach Gesetz erforderlichen Verbesserungen gegenüber einer Regelbauweise sind nachgewiesen. Einer Genehmigung steht nichts entgegen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der abgeänderte Quartierplan "Brühl" wird genehmigt. Der Plan vom 17. Juni 1968 gemäss RRB Nr. 1400 wird damit ausser Kraft gesetzt.
2. Der Arealüberbauungsplan "Brühl" wird im Sinne der Erwägungen ebenfalls genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wängi, 9545 Wängi, unter Beilage von zwei Quartierplänen "Brühl" und zwei Plansätzen des Arealüberbauungsplanes "Brühl" mit Genehmigungsvermerk
 - Baudepartement

- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Quartierplanes "Brühl" und eines Plansatzes des Arealüberbauungsplanes "Brühl" mit Genehmigungsvermerk und der Akten.



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

mi