

Frauenfeld, 21. Mai 2015

Entscheid Nr. 26

0062/2015/DBU/ARE

Politische Gemeinde Altnau

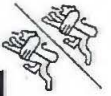
- **Gestaltungsplan Raiffeisenbank**
- **Aufhebung Quartierplan "Wuhrwiesen"**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Altnau am 28. Oktober 2014 beschlossene Gestaltungsplan Raiffeisenbank wird mit Hinweisvermerk bezüglich Art. 5 Abs. 3 SBV genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Altnau am 28. Oktober 2014 beschlossene Aufhebung des Quartierplans „Wuhrwiesen“ (RRB Nr. 1185 vom 30. August 1988) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Altnau, Bauverwaltung, Scherzingerstrasse 2, 8595 Altnau, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen Raiffeisenbank und vier Aufhebungen Quartierplan „Wuhrwiesen“, je mit Hinweis- und Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Gestaltungsplan Raiffeisenbank und einer Aufhebung Quartierplan „Wuhrwiesen“, je mit Hinweis- und Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 23. März 2015 ersucht der Gemeinderat Altnau um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Der Gestaltungsplan Raiffeisenbank und die Aufhebung des Quartierplans „Wuhrwiesen“ wurde mit Bericht vom 25. August 2014 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.

**Aufhebung Quartierplan „Wuhrwiesen“**

Die Planungsvorlagen betreffen das zentral gelegene Gebiet Wuhrwiese in Altnau. Für dieses Gebiet besteht ein rechtsgültiger Quartierplan „Wuhrwiesen“ (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1185 vom 30. August 1988). Dieser soll nun aufgehoben werden. Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht Kapitel 7.3 zur Aufhebung des Quartierplans „Wuhrwiesen“ wurde dieser seinerzeit zur Regelung der Erschliessung des Kindergartengrundstücks erlassen. Mit dem Quartierplan wurden die Abstände zur Bahnhofstrasse und zur Wuhrwiesenstrasse abweichend von den Bestimmungen des Gesetzes über Strassen und Wege festgelegt. Aus heutiger Sicht ist die damals festgelegte Vergrösserung der Strassenabstände mit Blick auf die angestrebte innere Verdichtung nicht mehr zweckmässig. Der Quartierplan „Wuhrwiesen“ (RRB Nr. 1185 vom 30. August 1988) wird deshalb aufgehoben.

Gestaltungsplan Raiffeisenbank

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die Parzellen Nrn. 196 (teilweise), 816, 836 und 1026, mit einer Gesamtfläche von circa 4'600 m². Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Politischen Gemeinde Altnau liegt das Gestaltungsplangebiet grösstenteils in der Kernzone. Lediglich der Teilbereich der Parzelle Nr. 196 ist der Wohn- und Gewerbezone WG 2 zugewiesen.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) legt der Gestaltungsplan die planungs- und baurechtlichen Grundlagen für die Bebauung des umgrenzten Gebietes fest. Unter Berücksichtigung einer verdichteten Bebauung innerhalb der bezeichneten Baubereiche sichert der Gestaltungsplan eine grosszügige, öffentlich zugängliche Freifläche und fordert deren vorzügliche Gestaltung. Weiter sichert der Gestaltungsplan eine angemessene Begrünung der Strassenräume und eine geordnete und flächensparende Erschliessung und Parkierung.

Um diese Ziele zu erreichen, werden drei Baubereiche ausgeschieden, welche durch ihre Anordnung die Festlegung eines grossen Platzbereiches erlauben. Zur Begrünung sind an verschiedenen Standorten Baumreihen vorgesehen. Die Erschliessung erfolgt rückwärtig und die Parkierung mehrheitlich in einer Tiefgarage. Mit Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften zur architektonischen Gestaltung und zur Umgebung wird die Qualität der Überbauung sichergestellt.

Im Wesentlichen erscheint der Zweckartikel des Gestaltungsplans und die zur Umsetzung des Zweckartikels getroffenen Regelungen mit Blick auf § 23 PBG insgesamt zweckmässig und auf die örtliche Situation abgestimmt.

Mit dem Gestaltungsplan Raiffeisenbank wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.



In Kapitel 7 des Planungsberichts werden die verschiedenen Abweichungen dankenswerterweise in einer Tabelle aufgeführt. Die Höhenmasse werden um bis zu einem Geschoss erhöht und die Gebäudeabstände teilweise verringert. Inwiefern die einzelnen Abweichungen zu einer besseren Siedlungsgestaltung beitragen, wird im Planungsbericht nicht dargelegt. Aufgrund der nachvollziehbaren Ausführungen zur gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG trotzdem bejaht werden.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden verschiedene, in den Sonderbauvorschriften oder im Situationsplan festgelegte Regelungen kritisiert. Diese Anregungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

Auf die empfohlene Festlegung der maximal zulässigen Höhenmasse in Metern wurde verzichtet. Anstelle dessen wurde pro Baubereich eine „untere Referenzkote für Fassaden- und Gesamthöhe in m.ü.M.“ festgelegt.

Gemäss Ziffer 5.2 Anhang 1 IVHB ist die Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht, mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Der untere Referenzpunkt der Fassadenhöhe ist die Fassadenlinie, d.h. die Schnittlinie der Fassadenflucht mit dem massgebenden und nicht dem allenfalls tiefer gelegten Terrain.

Gemäss Ziffer 5.1 Anhang 1 IVHB ist die Gesamthöhe der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Der untere Referenzpunkt ist der lotrecht unter dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegende Punkt auf dem massgebenden Terrain, d.h. der untere Referenzpunkt kann auch innerhalb des Gebäudegrundrisses liegen.

Nach Auskunft des zuständigen Planungsbüros handelt es sich bei der „unteren Referenzkote für Fassaden- und Gesamthöhe in m.ü.M.“ um den jeweils tiefsten Punkt innerhalb eines Baubereichs. Aufgrund der anstehenden Abbrucharbeiten der bestehenden Gebäude und des sehr ebenen Geländeverlaufs sollte das massgebende Terrain festgelegt werden. Mit der „unteren Referenzkote für Fassaden- und Gesamthöhe in m.ü.M.“ wird das massgebende Terrain festgelegt. Die mit der unteren Referenzkote für Fassaden- und Gesamthöhe in m.ü.M. einhergehende Festlegung des massgeblichen Terrains fehlt indes in den Sonderbauvorschriften. Art. 5 Abs. 3 SBV wird daher mit einem Hinweisvermerk versehen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass für die geplante Fusswegverbindung zum Kindergarten ein Projekt nach dem Gesetz über die Strassen und Wege zu erarbeiten und nach dieser Gesetzgebung öffentlich aufzulegen ist.



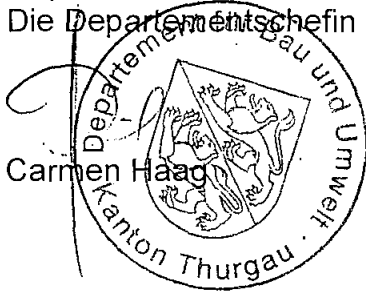
4/4

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planänderungen angebracht. Die Ausserkraftsetzung des Quartierplans „Wuhrwiesen“ und der neue Gestaltungsplan Raiffeisenbank können genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt

Die Departementschefin

Carmen Haag



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: **21. Mai 2015**