

Frauenfeld, 24. Januar 2017

Entscheid Nr. 3

0224/2016/DBU/ARE

Politische Gemeinde Fischingen Gestaltungsplan Kneipphof

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Fischingen am 18. Januar 2017 beschlossene Gestaltungsplan Kneipphof wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Fischingen, Kurhausstrasse 31, 8374 Dussnang unter Beilage von 4 Exemplaren des Gestaltungsplanes Kneipphof, mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - kneipp-hof Dussnang AG, Kurhausstrasse 34, 8374 Dussnang
 - Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
 - Departement Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumentwicklung unter Beilage von einem Exemplar des Gestaltungsplanes Kneipphof mit Genehmigungsvermerk, sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 23. Januar 2017 ersucht der Gemeinderat Fischingen um Genehmigung des Gestaltungsplanes Kneipphof. Der Gemeinderat hat diesen am 18. Januar 2017 beschlossen. Während der öffentlichen Auflage vom 2. Dezember bis am 21. Dezember 2016 ist eine Einsprache eingegangen. Der Einsprecher beantragt, dass der grösste Teil der oberirdischen Parkplätze in der Tiefgarage anzuordnen und diese entsprechend zu vergrössern ist. Nach Gesprächen mit der Bauherrschaft hat der Einsprecher seine Einsprache mit schriftlicher Erklärung zurückgezogen, unter Vorbehalt, dass

die im Gespräch vereinbarten Ergänzungen in den Sonderbauvorschriften und im Plan vorgenommen werden. Art. 16 der Sonderbauvorschriften wurde daraufhin so angepasst, dass bei der Realisierung des zweiten Baubereiches (zweite Bauetappe), alle im nördlichen Teil des GP-Perimeters gelegenen Parkfelder aufgehoben und in der Tiefgarage angeordnet werden müssen. Im Plan wurde der Baubereich der Tiefgarage entsprechend vergrössert.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig.

Die Vorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 7. November 2016 und Schreiben vom 24. November 2016 vorgeprüft. Im Zusammenhang mit dem Vorprüfungsbericht fand zudem am 14. November 2016 eine umfassende Sitzung statt.

Der Perimeter des Gestaltungsplanes umfasst die Parzellen Nrn. 1332 (teilweise), 1340 (teilweise), 1341, 2151 (teilweise), 2159 und 2160. Mit Ausnahme der Parzelle Nr. 1340 (Dorfzone) liegen alle Parzellen in der Kloster-, Kur- und Heimzone. Der Gestaltungsplan bezieht neben der für die Erweiterungsbauten vorgesehenen Fläche auf Parzelle Nr. 2160 die bestehenden Betriebsgebäude des Kneipphofes, die katholische Pfarrkirche und das Wohnhaus Hirschblick mit ein. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan ist der nordwestlich der Kirche liegende Bereich der Kloster-, Kur- und Heimzone mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Für die geplante Erweiterung mit einem Reha-Zentrum und einem medizinischen Zentrum werden im Gestaltungsplan zwei Baubereiche für Neubauten ausgeschieden, welche gemäss Sonderbauvorschriften in zwei Etappen überbaut werden müssen. Die Baubereiche wurden so festgelegt, dass eine angemessene Distanz zur Kirche gewahrt bleibt und gleichzeitig mit den bestehenden Bauten zusammen ein grosszügiger Innenhof entsteht. Für die Parkierung, welche zurzeit an verschiedenen Orten im nahen Umfeld des Kneipphofes erfolgt, sollen neu eine oberirdische Parkierungsanlage und eine Tiefgarage im Norden des Gestaltungsplanperimeters erstellt werden. Für die verkehrsmässige Erschliessung der Neubauten wird der Kirchweg ab der Kurhausstrasse, bis hin zu den Parkfeldern als öffentliche Strasse ausgebaut. In dem in Teilen verbindlich erklärten Aussenraumkonzept werden insbesondere die Raumgliederung, die Durchwegung, die Bepflanzung und die für den ersten Neubau notwendigen Terrainveränderungen aufgezeigt.

Der Gestaltungsplan weicht von der Regelbauweise ab. Mit dem zugrunde liegenden Bebauungskonzept wird jedoch eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erreicht, indem die notwendigen Erweiterungsflächen in zwei kompakten Bauvolumen zusammengefasst und auf überzeugende Weise an das bestehende Gebäudeensemble angeknüpft werden. Damit entstehen grosszügige Aussenräume, insbesondere zwischen der Kirche und dem geplanten Neubau womit der für das Ortsbild wichtige Kirchplatz aufgewertet werden kann.

3/3

Für das weitere Verständnis zum GP verweisen wir auf den ausführlichen Planungsbericht und die Erläuterungen der Vorprüfungen.

Die anlässlich der Vorprüfungen und Sitzungen vorgebrachten Hinweise wurden hinreichend berücksichtigt. Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und kann genehmigt werden.



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: 25. JAN. 2017