

Frauenfeld, 20. Dezember 2013

Entscheid Nr. 92

0193/2013/DBU/ARP

Politische Gemeinde Münchwilen

Gestaltungsplan Bild

Zonenplanänderung im Bereich Gestaltungsplan Bild; Aufhebung der Sistierung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die Sistierung des Genehmigungsverfahrens hinsichtlich der Zonenplanänderung „Industriezone Bild, Parzellen Nrn. 759, 1032, 1035 und 1036“ gemäss DBU-Entscheid Nr. 99 vom 20. Dezember 2012, wird aufgehoben. Die am 30. Mai 2012 von der Gemeindeversammlung beschlossene Zonenplanänderung Industriezone Bild wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat am 10. September 2013 beschlossene Gestaltungsplan Bild wird mit Hinweisvermerk zu Art. 4 der Sonderbauvorschriften genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Münchwilen, Im Zentrum 4, Postfach 185, 9542 Münchwilen, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen Bild, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Stadt Wil, Stadtplanung
 - Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Lämmli brunnenstr. 54, 9001 St. Gallen
 - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage von einem Gestaltungsplan Bild, mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 21. Oktober 2013 ersucht der Gemeinderat Münchwilen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Der den Akten beigelegte öffentlich-rechtliche Erschliessungsvertrag dient der rechtlichen Sicherung der Erschliessung, ist aber nicht Teil dieses Genehmigungsverfahrens. Auch wenn der Vertrag rudimentär ausgefallen

ist und die im Vorfeld durch den Rechtsdienst abgegebene Checkliste der wichtigsten Vertragspunkte nicht beachtet wurde, ist die Erschliessung damit mindestens rechtlich doch sichergestellt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren für den Gestaltungsplan ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.

Zonenplanänderung

Der Standort „Bild“ liegt im östlichen Ausläufer des Gemeindegebiets Münchwilen. Er liegt unmittelbar an der Grenze der Kantone Thurgau und St. Gallen, sowie an der Gemeindegrenze zur Stadt Wil. Im Norden wird er durch die Wilerstrasse und im Osten durch die Bahnlinie Wil-Weinfelden begrenzt. Im Süden und Westen schliessen Landwirtschaftsflächen an.

Auf Antrag des Betreibers eines bestehenden Gewerbebetriebes im Gebiet Bild sollte im Rahmen der Ortsplanungsrevision Münchwilen (DBU-Entscheid Nr. 99 vom 20. Dezember 2012), im Süden des genannten Gewerbebetriebs eine zusätzliche Industriezone ausgeschieden werden. Die Genehmigung dieser Zonenplanänderung wurde vom Departement für Bau und Umwelt wegen laufenden Abklärungen und übergeordneten Interessen betreffend den Entwicklungsschwerpunkt „Wil West“ (ESP) im vorgenannten DBU-Entscheid sistiert. U.a. wurde festgehalten, dass die strategische Arbeitszone (SAZ) der Gestaltungsplanpflicht zu unterstellen sei. Die Richt- und Zonenplananpassungen müssten allseitig auf die laufende Masterplanung zum ESP, die ein Folgeprojekt des Agglomerationsprogramms ist, abgestimmt werden. Mit der Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans wurde diesen Anforderungen weitgehend Rechnung getragen, weshalb die Sistierung der Zonenplanänderung aufgehoben und die Zonenplanänderung im Gebiet Bild genehmigt werden kann.

Gestaltungsplan Bild

Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan Bild beschlägt ein Teilgebiet des ESP Wil West, welcher ein Schlüsselement des Agglomerationsprogramms Wil bildet. Zusammen mit der Regio Wil und dem Kanton SG (AREG) hat das Amt für Raumplanung für den ESP eine Testplanung durchgeführt, im Rahmen der Masterplanung ein städtebauliches Konzept erarbeitet und die Machbarkeit der Infrastruktur geklärt. Für den vorliegenden Bereich des ESP wurde im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans Bild die städtebauliche Studie und die Erschliessung vertieft. Der Gestaltungsplan wurde vom Amt für Raumplanung mit Prüfbericht vom 19. Juli 2013 vorgeprüft. Die Vorbehalte, Hinweise und Anregungen sind gemäss Planungsbericht Ziffer 5.3 in den Gestaltungsplan eingeflossen.

Der Gestaltungsplan „Bild“ setzt sich aus den Bestandteilen Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften (SBV) und drei Beilageplänen mit Verbindlichkeiten gemäss Art. 1 SBV zusammen. Der Planungsbericht hat informativen Charakter.

Der Gestaltungsplan Bild nimmt das städtebauliche Konzept der Masterplanung im Wesentlichen auf. Die Nutzung in den Baubereichen A1-A4 wird sich über die Zeit d.h. mit

der Gebietsentwicklung verändern. In den genannten Baubereichen erfolgt somit eine Zwischennutzung.

Von städtebaulicher Bedeutung sind die Randbereiche am östlichen und westlichen Gebietsperimeter. Der westliche Teil liegt heute noch teilweise ausserhalb des Planungsperimeters und wird die bauliche Abgrenzung zum geplanten Boulevard bilden. Hier werden die Bauten ihre höchste Höhe (4-5 Geschosse) und Dichte erhalten. Das bauliche Pendant dazu bildet der östliche Abschluss (Baubereich B) des Gebietes. Die Position der Randbebauung im Baubereich B ist richtigerweise mit Pflichtbaulinien gesichert. Gemäss Art. 8 der Sonderbauvorschriften soll dieser Baubereich im Endausbau mindestens 3 sichtbare Geschosse aufweisen.

Der vorliegende Gestaltungsplan lässt in verschiedener Hinsicht Abweichungen gegenüber der Regelbauweise zu und muss somit die notwendigen Anforderungen von § 24 Abs. 2 des PBG erfüllen. Im Kapitel 4.2.3 des Planungsberichts werden die Abweichungen aufgelistet. U.a wird von der Gesamthöhe, der Gebäudelänge und der internen Gebäudeabstände abgewichen. Weiter wird eine abschnittsweise Baupflicht sowie eine eingeschränkte Nutzung gemäss Beilageplänen festgelegt.

Vorliegend besteht das öffentliche Interesse primär darin, die langfristigen Ziele der übergeordneten Planung planungsrechtlich zu sichern. Zudem werden mit dem Gestaltungsplan verschiedene Gestaltungsvorschriften festgelegt, welche eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gewährleisten. Die diversen Abweichungen von der Regelbauweise können genehmigt werden.

Sonderbauvorschriften (SBV)

Gemäss **Art. 2 der SBV** bezweckt der Gestaltungsplan die Regelung der Erschliessung des gesamten Gebietes, regelt die Bebauung, die Gestaltung der öffentlichen und privaten Umgebungsflächen sowie die Ver- und Entsorgung.

Im Zusammenhang mit den Regelungsabsichten gemäss dem Zweckartikel 2 der SBV sind zu den weiteren Sonderbauvorschriften folgende Bemerkungen anzubringen:

Art. 4: Zu- und Wegfahrten „temporär“ können gemäss Planungs- und Baugesetz nicht mit bloss zwei Pfeilen angedeutet werden. Zudem wird im Plan nicht dargestellt, was Art. 4 beinhaltet. Hier zeigen sich gerade die Schwierigkeiten solcher Markierpfeile. So verweist Art. 4 betreffend der Dimensionierung auf die VSS Normen. Niemand weiss aber, welche Dimensionen da gemeint sind. Es ist offensichtlich, dass eine Dimension nach VSS (mit Kreuzungsmöglichkeiten für LKW's), die ebenfalls als allgemein verbindliche Grünfläche und eventuell andere festgesetzte Bereiche des Gestaltungsplans überschneiden. Ein Konflikt mit den allgemeinverbindlich im Plan festgelegten Bereichen ist voraussehbar, weil die temporären Zu- und Wegfahrten nicht mit den geplanten Ausmassen im Plan korrekt eingetragen sind. Solches ist offenkundig ungenügend und wird hier ausnahmsweise toleriert. Wir gehen aber fest davon aus, dass die im Plan



4/4

eingetragene „allgemeine Umgebungsfläche“ als solche an der besagten Lage so ausgebildet wird. Art. 4 SBV wird diesbezüglich mit einem Hinweisvermerk versehen.

Lärm

Mit dem Nachweis im Anhang A1 wird nachgewiesen, dass die Belastungswerte hinsichtlich Strassenverkehrslärm unter den massgeblichen Belastungsgrenzwerten liegen. Dies ist anscheinend auch für den Bahn- und Gewerbelärm der Fall.

Erschliessung

Gemäss Kapitel 3.3 Planungsbericht ist das Gebiet bereits heute hinreichend erschlossen. Es sind gemäss Ausführungen keine weiteren öffentlichen Werkleitungen erforderlich, um eine Überbauung der festgelegten Baubereiche zu sichern. Für spätere Umsetzungen gemäss Masterplan „ESP Wil-West“ seien neue Werkleitungen erforderlich. Dies sei jedoch Gegenstand eines späteren Gestaltungsplanverfahrens (vgl. Kapitel 3.7 Planungsbericht).

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung macht das Tiefbauamt darauf aufmerksam, dass frühzeitig mit dem Tiefbauamt Kontakt aufzunehmen sei, damit die Detailplanung allfälliger neuer Erschliessungsbereiche oder Zu- und Wegfahrten auf die Wilerstrasse vorgenommen und der Kostenverteilschlüssel festgelegt werden könne. Mit dem Ausbau der Erschliessungsstrasse sei mit einem Verkehrsgutachten die Notwendigkeit einer Linksabbiegespur zu prüfen.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte angebracht. Die generelle Prüfung ergibt, dass der Gestaltungsplan die Anforderungen nach § 5 Abs. 3 PBG erfüllt und somit genehmigt werden kann.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark



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: 20. Dez. 2013