



ENTSCHEID

Frauenfeld,

9. Juni 2005
Entscheid Nr. 46
Allkom Nr. 96/2005

Politische Gemeinde Weinfelden
Gestaltungsplan Nr. 78 „Pflegeheim“

1. Mit Schreiben vom 10. Mai 2005 ersucht das Bauamt der Politischen Gemeinde Weinfelden um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan Nr. 78 „Pflegeheim“ keine Rekurse eingegangen.
2. Der **Gestaltungsplan Nr. 78 „Pflegeheim“** (GP) liegt im östlichen Teil der Stadt Weinfelden und umfasst die Parzellen Nrn. 712 und 3646. Das in den GP einbezogene Gebiet wird westlich durch den Gontershoferbach bzw. das Bahntrasse, südlich durch den Giessenbach und östlich durch die Alpsteinstrasse begrenzt. Nördlich grenzen Wohnbauten an das Areal. Die sich innerhalb des GP-Perimeters befindenden Parzellen sind im rechtskräftigen Zonenplan (RRB Nr. 514 vom 27. März 1984) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe zugewiesen. In planungsrechtlicher Hinsicht überschneidet sich das GP-Gebiet mit Teilgebieten des Quartierplans Nr. 24 „Wasserschaft-Güttingers-Reuti“ (RRB Nr. 1327 vom 19. Mai 1964, Änderung: RRB Nr. 419 vom 6. April 1993). Der GP setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen (Erschliessungs- und Überbauungsplan 1:500, Sonderbauvorschriften [SBV]) und einem informativen Teil (Planungsbericht [PB]) zusammen.

Laut PB sei zwecks Umstrukturierung und Umbau des sich auf diesem Areal befindenden Pflegeheims Weinfelden ein Studienwettbewerb durchgeführt worden, wobei das ausgewählte und weiterverarbeitete Projekt als Grundlage zur Erarbeitung des GP gedient habe. Dieses Vorgehen überzeugt. Die bisherige

Erfahrung zeigt, dass mittels eines fachgerecht durchgeführten Wettbewerbs substantielle Grundlagen für den Erlass von Gestaltungsplänen geschaffen werden können.

Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der GP insbesondere die bau- und planungsrechtliche Sicherstellung des geplanten Erneuerungsvorhabens in Etappen, unter Berücksichtigung der bestehenden Situation die Neu- und Optimalnutzung des bestehenden Pflegeheimes im Rahmen eines Gesamtkonzeptes, eine zweckmässige Erschliessung und Parkierung, eine Verbesserung des Hochwasserschutzes und eine ansprechende Aussenraumgestaltung. Der GP regelt im Wesentlichen die Bebauung, die Umgebungsgestaltung und die Parkierungs- und Verkehrsflächen. In Abstimmung mit der im GP geregelten Bebauung wird die im Quartierplan Nr. 24 „Wasserschaft-Güttingers-Reuti“ (RRB Nr. 1327 vom 4. Mai 1964, Änderung: RRB Nr. 419 vom 6. April 1993) festgelegte Baulinie entlang des Giessenbach aufgehoben. Stattdessen wird die Bebauung im Sinne von Art. 5.3 SBV mit Mantelbaulinien für Hochbauten und verschiedenen Baubereichen festgelegt. Ferner ist das GP-Gebiet im Sinne von Art. 35 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erschlossen. Die im GP geregelten Verkehrs- und Parkierungsflächen dienen ausschliesslich der Betriebserneuerung des Pflegeheimes.

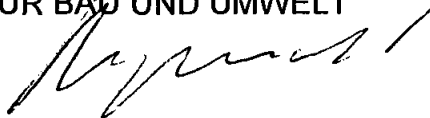
Im Rahmen des GP wird zur Optimierung der Bebauung insbesondere betreffend Gebäudehöhe und die Gebäudelänge von der Regelbauweise abgewichen. Das in § 19 Abs. 2 PBG dafür verlangte gesamthaft bessere architektonische und ortsbauliche Ergebnis ist in Kapitel 5 PB detailliert ausgeführt. Der in demselben Artikel enthaltenen Bedingung der Einhaltung der „zonengemässen Nutzungsart“ wird entsprochen. Laut beiliegendem Lärmgutachten vom 7. Juni 2002 können die Immissionsgrenzwerte im GP-Gebiet eingehalten werden.

Die Regelungsdichte des GP scheint angemessen zur Lösung der Aufgabe. Anlässlich der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden von den angesprochenen Fachstellen keine grundlegenden Vorbehalte angebracht; der GP Nr. 78 „Pflegeheim“ samt der Aufhebung des im Gestaltungsplan Nr. 78 „Pflegeheim“ bezeichneten Teils der Baulinie (Quartierplan Nr. 24 „Wasserschaft-Güttingers-Reuti“; RRB Nr. 1327 vom 4. Mai 1964; Änderung: RRB Nr. 419 vom 6. April 1993) ist im Sinne von § 33 PBG rechtmässig. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht nichts im Wege.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 12. April 2005 beschlossene Gestaltungsplan Nr. 78 „Pflegeheim“ und die Aufhebung des im Gestaltungsplan Nr. 78 „Pflegeheim“ bezeichneten Teils der Baulinie (Quartierplan Nr. 24 „Wasserschaft-Güttingers-Reuti“; RRB Nr. 1327 vom 4. Mai 1964, Änderung: RRB Nr. 419 vom 6. April 1993) wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Weinfelden, 8570 Weinfelden, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen Nr. 78 „Pflegeheim“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - SBB, Zürich
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Nr. 78 „Pflegeheim“, je mit Genehmigungsvermerk sowie den übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

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: - 9. Juni 2005