

Frauenfeld, 1. Juni 2011

Entscheid Nr. 37

0018/2011/DBU/ARP

Politische Gemeinde Weinfelden Gestaltungsplan Nr. 96 „In den Gärten“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 23. November 2010 und am 10. Mai 2011 beschlossene Gestaltungsplan Nr. 96 „In den Gärten“ wird mit Ausnahme der beiden Trottoirs sowie den Art. 16, Art. 17 und Art. 18 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Weinfelden, Rathausstrasse 2, Postfach, 8570 Weinfelden, unter Beilage von drei Dossiers Gestaltungsplan Nr. 96 „In den Gärten“, je mit Genehmigungsvermerk sowie Nichtgenehmigungsvermerk betreffend die beiden Trottoirs sowie den Art. 16, Art. 17 und Art. 18 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft; Abt. Energie
 - Departement für Bau und Umwelt; Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan Nr. 96 „In den Gärten“ mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk analog Gemeindeexemplar sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 17. Januar 2011 ersucht die Politische Gemeinde Weinfelden um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Nach erfolgter Prüfung der Gesuchunterlagen hat das Amt für Raumplanung Ende März der Gemeinde Weinfelden mitgeteilt, dass Formulierungen innerhalb der Sonderbauvorschriften missverständlich seien. Aufgrund dessen hat die Gemeinde Weinfelden die Sonderbauvorschriften ergänzt und mit Schreiben vom 24. Mai 2011 dem Amt für Raumplanung eine neue Fassung der Sonderbauvorschriften eingereicht. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.



Der Gestaltungsplan (GP) Nr. 96 „In den Gärten“ befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Weinfelden. Das Planungsgebiet liegt vollständig in der Wohnzone W3. Der Gestaltungsplan setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Plan 1 : 500 sowie den Sonderbauvorschriften zusammen. Der Planungsbericht hat informativen Charakter.

Der GP „In den Gärten“ enthält in Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) einen umfassenden Zweckartikel. Die Umsetzung des Zweckartikels soll gemäss Planungsbericht u.a. durch ein Verkehrskonzept erfolgen, welches die Förderung eines energieeffizienten Mobilitätsverhaltens anstrebt. Ausserdem soll mittels einer Tiefgarage eine grösstenteils autofreie Wohnsiedlung errichtet werden. Mit diversen Artikeln in den Sonderbauvorschriften, welche u.a. den Minergie-Standard für die Hauptbauten vorschreiben, sollen zudem der Energiebedarf gesenkt und eine verdichtete Bauweise gefördert werden. Die gewählten Massnahmen im GP „In den Gärten“ scheinen sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt zu sein.

Der vorliegende Gestaltungsplan lässt in verschiedenen Bereichen Abweichungen von der Regelbauweise zu und muss deshalb die dafür nötigen Anforderungen von § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllen. Gemäss Planungsbericht betreffen die Abweichungen die Gebäudehöhe und die Geschossigkeit, die Erhöhung der Ausnützungsziffer, die Reduktion des arealinternen Gebäudeabstandes, Einschränkungen bezüglich Kleinbauten sowie eine anzahl- und grössenmässige Beschränkung der Balkone.

Gemäss § 19 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden. Der Gestaltungsplan verfügt insgesamt über hohe architektonische und ortsbauliche Qualitäten, die unter anderem auf die Abweichungen von der Regelbauweise zurückzuführen sind. Eine Qualität des Gestaltungsplans ist beispielsweise die verdichtete und energiesparende Bauweise, welche dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entspricht. Zudem wird durch die Herabsetzung des arealinternen Gebäudeabstandes die Ausscheidung eines grosszügigen Spiel- und Aufenthaltsbereichs sowie diverser Grünflächen möglich. Gleichzeitig wird durch die Anordnung der Baufelder und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften auf den Nachbarschutz Rücksicht genommen. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Voraussetzungen für ein Abweichen von der Regelbauweise nach Art. 19 Abs. 2 PBG erfüllt sind.

Die verkehrsmässige Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt über die Kreuzlingerstrasse in eine Tiefgarage. Die Hauptzufahrt für Fahrräder sowie weitere Besucherparkplätze sind auf die Kamorstrasse orientiert. Dadurch bleibt das GP Gebiet innenliegend weitgehend frei von motorisiertem Verkehr. Die Anbindung an den öffentlichen

Verkehr ist mit der Postbuslinie 924 gesichert. Der GP „In den Gärten“ ordnet die Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit § 35 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sachgerecht.

Die nördlich und südlich innerhalb des GP-Perimeters liegenden Trottoirs hingegen dienen nicht in erster Linie der Erschliessung des Gestaltungsplangebietes im Sinne von § 35 PBG. Sie können deshalb gemäss § 19 Abs. 1 PBG nicht allgemeinverbindlicher Inhalt des Gestaltungsplans sein und somit nicht genehmigt werden.

Mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans ist auch die Lärmsituation beurteilt worden. Da das Gestaltungsplangebiet weitgehend erschlossen ist, gilt es die Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Die Berechnungen haben ergeben, dass diese entlang der Kreuzlingerstrasse teilweise überschritten sind. Im Planungsbericht wird jedoch aufgezeigt, dass die Immissionsgrenzwerte mit geeigneten Massnahmen eingehalten werden können.

Bezüglich Art. 16 der SBV ist anzumerken, dass die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts grundsätzlich begrüsst wird. Dieser Artikel lässt sich jedoch nicht unter den in § 19 Abs. 1 PBG definierten Inhalt eines Gestaltungsplanes subsumieren. Eine diesbezügliche Regelung im Gestaltungsplan ist nicht möglich und kann nicht genehmigt werden.

Dasselbe gilt für den Art. 17 SBV. Ein kostenloses zur Verfügung stellen von Parkplätzen kann ebenfalls nicht Inhalt eines Gestaltungsplans sein, entsprechend wird auch dieser Artikel nicht genehmigt.

Betreffend Art. 18 Abs. 3 SBV stellt sich die Frage, wie eine Überschreitung des Parkplatzbedürfnisses um 10 % festgestellt werden kann. Dieser Absatz ist nicht umsetzbar und kann deshalb nicht genehmigt werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung weist die Abteilung Abwasser und Anlagensicherheit des Amtes für Umwelt darauf hin, dass das Ingenieurprojekt für die Kanalisation dem Amt für Umwelt separat einzureichen sei.

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark



4/4

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: - 1. Juni 2011