

Frauenfeld, 06. Juli 2012

Entscheid Nr. 52

0106/2012/DBU/ARP

Weitere Unterlagen
befinden sich im Dossier
BP Winzelnwies II

Politische Gemeinde Arbon

- Gestaltungsplan Winzelnwies II

- Änderung Gestaltungsplan Winzelnwies, Teilaufhebung Gestaltungsplan Winzelnwies vom 21. November 1995

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Arbon am 23. Januar 2012 beschlossene Gestaltungsplan Winzelnwies II wird mit Ausnahme von Art. 3 Abs. 1 Satz 2 SBV genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Arbon am 23. Januar 2012 beschlossene Änderung und teilweise Aufhebung des Gestaltungsplans Winzelnwies (RRB Nr. 1207 vom 21. November 1995) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Arbon, Stadthaus, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage von vier Exemplaren Gestaltungsplan Winzelnwies II und vier Exemplaren Änderung Gestaltungsplan Winzelnwies, Teilaufhebung Gestaltungsplan Winzelnwies vom 21. November 1995, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk (chargé)
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Exemplar Gestaltungsplan Winzelnwies II und einem Exemplar Änderung Gestaltungsplan Winzelnwies, Teilaufhebung Gestaltungsplan Winzelnwies vom 21. November 1995, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 17. April 2012 ersucht die Politische Gemeinde Arbon um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Die Vorlagen wurden mit Bericht vom 8. November 2011 vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.



Gestaltungsplan Winzelnwies II

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan Winzelnwies II die Regelung der Erschliessung und Bebauung. Weiter wird angestrebt, eine grosszügige und durchgehende Parklandschaft zu schaffen und eine optimale Durchlässigkeit für den Langsamverkehr zu erhalten. Im vorliegenden GP Winzelnwies II sind 5 Baubereiche bezeichnet, welche eine maximale Gebäudelänge von 28 m und eine maximale Gebäudebreite von 19 m ermöglichen. Die Grösse und Anordnung der Baubereiche und die Gestaltung der Zwischenräume erscheinen für die Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und dem Einfamilienhausquartier im Osten sachgerecht. Die unterirdische Parkierung und die Durchgrünung des Gestaltungsplangebietes werden begrüsst. Insgesamt erscheint der Zweck des Gestaltungsplans im Sinne von § 18 PBG sachgerecht.

Mit dem GP Winzelnwies II wird von den Vorschriften der Regelbauweise betreffend der Gebäudehöhe und der Ausnützungsziffer abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) möglich, wenn durch die Abweichungen ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Zudem darf die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert und ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders, als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden.

Mit den eingangs erwähnten Qualitäten des Gestaltungsplans wird insgesamt ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt. Die Erhöhung der Gebäudehöhe wird im Planungsbericht insbesondere durch den ansteigenden Terrainverlauf, die Tiefgarage und die geplante Dreigeschossigkeit begründet. Die Abweichung von der Gebäudehöhe nach Regelbauweise kann im Hinblick auf eine verdichtete Bauweise akzeptiert werden. Gegenüber der Erhöhung der Ausnützungsziffer bestehen keine Vorbehalte.

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes soll über eine Zu- / Wegfahrt von der Egnacherstrasse im Nordwesten des Geltungsbereiches erfolgen. Dabei ist die Erschliessungsstrasse ab der Kantonsstrasse gemäss dem Gesetz über Strassen und Wege (StrWG) und den entsprechenden VSS Normen zu planen. Es ist rechtlich nicht zulässig, in den Sonderbauvorschriften die Mindestbreite für die Erschliessungsstrasse festzulegen. Art. 3 Abs. 1 Satz 2 der SBV kann deshalb nicht genehmigt werden.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan Winzelnwies II angebracht. Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 33 Abs. 1 PBG und kann genehmigt werden.

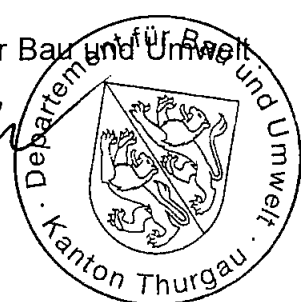
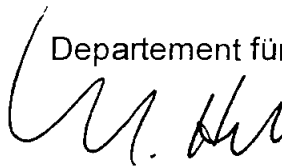


3/3

Änderung Gestaltungsplan Winzelnwies / Teilaufhebung Gestaltungsplan Winzelnwies

Der rechtskräftige Gestaltungsplan Winzelnwies ist rund sechzehn Jahre alt. Gestaltungspläne können geändert, beziehungsweise aufgehoben werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (§ 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und § 21 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700)). Gemäss Planungsbericht wurde der Gestaltungsplan Winzelnwies seinerzeit erarbeitet, um der Arbonia Forster Gruppe AFG / Hermann Forster AG die rechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Industrieareals zu schaffen. In der Folge wurde ein Grossteil des Gestaltungsplangebiets überbaut. Der verbleibende Teil sollte als Reserve für einen späteren Ausbau dienen. Da diese Reserve jedoch nie benötigt wurde, erfolgte eine Umzonung des verbleibenden Teils des Gestaltungsplangebiets im Jahre 2006, von der Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone niederer Baudichte (WG-n). Aufgrund dieser geänderten Verhältnisse steht einer Anpassung des Gestaltungsplans Winzelnwies sowie einer Teilaufhebung des Gestaltungsplans Winzelnwies nichts im Wege.

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: - 6. Juli 2012