



ENTSCHEID

Frauenfeld,

24. Februar 2006
Entscheid Nr. 18
Allkom Nr. 27/2006

Stadt Arbon

- **Zonenplanänderung „Winzelnwies II“**
- **Gestaltungsplan „AFG Winzelnwies Süd, Steinelo“**

1. Mit Schreiben vom 6. Februar 2006 ersucht der Stadtrat Arbon um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind gegen die Zonenplanänderung „Winzelnwies II“ sowie gegen den Gestaltungsplan „AFG Winzelnwies Süd, Steinelo“ keine Rekurse hängig.
2. Die **Zonenplanänderung „Winzelnwies II“** betrifft die Umzonung der Parzellen Nrn. 724, 642, 254, 256, 257, 263 und 391 von der Landwirtschaftszone LW bzw. der Wohn- und Gewerbezone niederer Baudichte WG-n in die Gewerbezone G, im Umfang von rund 73'500 m², sowie der Parzelle Nr. 249 von der Gewerbezone G in die WG-n, im Umfang von rund 12'000 m². Ausgelöst wird die Zonenplanänderung aufgrund der Absichten der Arbonia Forster Holding AG, im Umfeld der bestehenden Betriebsstandorte Scheidweg und Winzelnwies ihre Verwaltung zu konzentrieren und überdies längerfristig die Möglichkeit zur Erweiterung des Produktionsbetriebes offen zu behalten. Der beiliegende Planungsbericht enthält die zum Verständnis erforderlichen Detailangaben.
Mit der fraglichen Zonenplanänderung wird das Landwirtschaftsgebiet um die bereits erwähnten rund 73'500 m² reduziert. Damit wird der in Ziffer 2.2 des Kantonalen Richtplans (KRP) enthaltene Planungsgrundsatz tangiert, welcher besagt, dass grundsätzlich eine ausgeglichene Flächenbilanz anzustreben ist. Der Stadtrat Arbon hat diesbezüglich jedoch zugesichert, dass der Flächenausgleich im Rahmen des sich gerade in Überarbeitung befindlichen kommunalen Richtplanes erfolgen wird. Die Zonenplanänderung ist insofern zu rechtfertigen, als der fragliche Bereich gemäss Ziffer 1.2 KRP als kantonaler Wirtschaftsschwerpunkt Industrie und Gewerbe festgesetzt ist. In den im KRP fest-

gesetzten Wirtschaftsschwerpunkten ist dafür zu sorgen, dass ausreichend baureifes Industrie- und Gewerbeland vorhanden ist. Aufgrund der Tatsache, dass das gesamte Gebiet der neuen Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht überlagert werden soll, kann die Bebauung auf die empfindliche Lage am Siedlungsrand, namentlich im Übergangsbereich zum südöstlich angrenzenden Weiler Steinelohe, abgestimmt und damit die Interessen der Anwohner berücksichtigt werden.

Der **Gestaltungsplan „AFG Winzelnwies Süd, Steinelohe“** (GP) schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Verwaltungszentrums auf den Parzellen Nrn. 254 und 724. Der Gestaltungsplan bezweckt gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) die Regelung der Bebauung des fraglichen Baugebietes mit grossflächigen Gewerbebauten und deren Erschliessung. Dabei ist insbesondere auf eine gute Einfügung der Baukörper ins Landschaftsbild, auf die Regelung des Ausmasses der Baukörper sowie auf eine Minimierung der Beeinträchtigungen auf angrenzende Wohnbauten zu achten. Entsprechend den spezifischen Anforderungen der Gewerbezone G regelt der GP die Erschliessung im Sinne von § 35 Abs. 1 PBG sachgerecht. Mit dem GP wird von der Regelbauweise für die Gewerbezone G abgewichen, welche lediglich eine maximale Gebäudehöhe von 12 m sowie einen minimalen Grenzabstand von 4 m zulässt. Gemäss § 19 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Dabei darf die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden und ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Der hierfür erforderliche Nachweis wurde im beiliegenden informativen Planungsbericht erbracht.

Die Vorlagen entsprechen den Anforderungen von § 33 Abs. 1 PBG und können genehmigt werden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Arbon am 29. November 2005 erlassene und vom Stadtparlament Arbon am 24. Januar 2006 gutgeheissene Zonenplanänderung „Winzelnwies II“ wird genehmigt.
2. Der vom Stadtrat Arbon am 29. November 2005 erlassene Gestaltungsplan „AFG Winzelnwies Süd, Steinelo“ wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Arbon, 9320 Arbon, unter Beilage zweier Zonenplanausschnitte „Winzelnwies II“ sowie dreier Gestaltungspläne „AFG Winzelnwies Süd, Steinelo“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Arbon, Walhallahstrasse 2, 9320 Arbon
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage zweier Zonenplanausschnitte „Winzelnwies II“ sowie eines Gestaltungsplanes „AFG Winzelnwies Süd, Steinelo“, je mit Genehmigungsvermerk sowie der 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: 24. Feb. 2006