

Frauenfeld, 25. Juni 2008

Entscheid Nr. 46

0067/2008/DBU/ARP

Politische Gemeinde Weinfelden

- **Gestaltungsplan Nr. 28 „Industriezone“**
- **Aufhebung Gestaltungsplan / -richtplan Nr. 28 „Industriezone“**
(RRB Nr. 507 am 31. März 1987 / DBU-Entscheid Nr. 44 am 8. Juni 2006)

1. Mit Schreiben vom 3. März 2008 ersucht das Bauamt Weinfelden im Auftrag des Gemeinderates Weinfelden um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind zu den zur Genehmigung eingereichten Vorlagen keine Rekurse hängig.
2. Am südwestlichen Ortsrand von Weinfelden besteht im Wesentlichen über die Industriezone, die angrenzende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Gewerbezone der **Gestaltungsplan / -richtplan Nr. 28 „Industriezone“**. Dieser Plan wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 507 am 31. März 1987 genehmigt. Mit Entscheid Nr. 44 am 8. Juni 2006 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt eine teilweise Änderung dieses Plans. Diese stand im Zusammenhang mit dem Bau des Hauptsitzes und Verteilzentrums der Firma Lidl Schweiz.

Im Rahmen des zur Genehmigung eingereichten **Gestaltungsplans Nr. 28 „Industriezone“** (nachfolgend: Gestaltungsplan) wird der vorgenannte Gestaltungsplan / -richtplan aufgehoben. Die Beweggründe für die Aufhebung sind im Planungsbericht näher umschrieben. Der Gestaltungsplan übernimmt mehrheitlich die Inhalte des bisherigen Gestaltungsplans aus dem Jahr 1987. Inzwischen ist das vom Gestaltungsplan 1987 betroffene Gebiet weitgehend erschlossen und überbaut. Die Erschliessung im Bereich des Gestaltungsrichtplans besteht nur teilweise. Entsprechend liegt ein zentraler Unterscheid im neuen Plan in der allgemeinverbindlichen Regelung (u.a. der Erschliessung) des bisherigen behördenverbindlichen Teils des Gestaltungsrichtplanes. Weiter werden auch die Vorgaben des kommunalen Energieplans (DBU-Entscheid Nr. 8 vom 27. Januar 2006) umgesetzt. Im Übrigen kann auf den Planungsbericht verwiesen werden.

Der Gestaltungsplan umfasst die Fläche des Gestaltungsplan / -richtplans 1987, wobei von der Richtplanfläche nur die inzwischen reduzierte Bauzonenfläche mit einbezogen wird. Der allgemeinverbindliche Teil des Gestaltungsplans besteht aus einem Erschliessungsplan 1:1'000 mit integrierten besonderen Vorschriften (BesV). Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildschutzes werden die besonderen Vorschriften des Gestaltungsplans 1987 für dieses gut einsehbare, intensiv genutzte Gebiet, beinahe identisch in den Gestaltungsplan übernommen. Dadurch wird eine

gewisse räumliche Gliederung der Industriezone mit Alleen (Art. 8 BesV) und eine minimale Gestaltung der Bauten bezüglich Farbgebung, Materialwahl, Dachbegrünung (Art. 5 BesV) sichergestellt. Weiter regelt der Gestaltungsplan insbesondere den Baustandard für Neubauten bezüglich Energiebedarf und die Nutzung von Abwärme sowie erneuerbarer Energie. Weitere zum Verständnis des Gestaltungsplans notwendige Informationen enthält der Planungsbericht.

Der Gestaltungsplan regelt in Übereinstimmung mit § 37 Planungs- und Baugesetz (PBG, RB 700) die Erschliessung. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass es sich bei den im Plan eingetragenen Dunant- und Dufourstrassen nicht um Fein- oder Groberschliessung sondern um Basiserschliessung (Kantonsstrassen) handelt, die nicht Gegenstand eines Gestaltungsplans sein kann. Dies ist jedoch nicht von Belang, zumal die Strassen und der Verkehrskreislauf bereits gebaut sind. Mit Ausnahme von verschiedenen Ergänzungen des Strassen-, Fussweg- und Werkleitungnetzes ist die Erschliessung des in den Gestaltungsplan einbezogenen Areals weitgehend erstellt. So muss unter anderem zur Vervollständigung der verkehrsmässigen Erschliessung die Brunnenwiesenstrasse bis zur Zelglistrasse verlängert und die durchgehende Fusswegverbindung zwischen Schachen- und Zelglistrasse gesichert werden. Der Gestaltungsplan regelt ausserdem die werkleitungsmässige Erschliessung mittels eines Werkleitungskorridors. § 35 Abs. 2 PBG listet die öffentlichen Erschliessungselemente abschliessend auf. Dazu gehören die im Werkleitungskorridor enthaltenen Gas- und Swisscomleitungen nicht. Diese Leitungen sind deshalb von der Genehmigung auszuklammern.

Neben der sachgerechten Erschliessung ist die Gemeinde gemäss § 35 Abs. 1 PBG ebenfalls für die zeitgerechte Erschliessung verantwortlich. Im Rahmen eines Gestaltungsplans ist deshalb das für die öffentliche Erschliessungsanlagen benötigte Land zu sichern. Ein solcher Landerwerb kann freihändig oder über eine Landumlegung nach § 39 PBG erfolgen. Der Planungsbericht äussert sich dazu nicht. Rückfragen durch das Amt für Raumplanung beim Bauamt Weinfelden haben ergeben, dass die Politische Gemeinde Weinfelden Verkaufsverhandlungen führt. Die Landsicherung müsste an sich mit dem Gesuch um Genehmigung des Gestaltungsplans vorliegen, damit die Forderung der erwähnten zeitgerechten Erschliessung erfüllt ist. Aufgrund der genannten Verkaufsverhandlungen kann die gewählte Lösung akzeptiert werden.

Die zur Vernehmlassung eingeladenen Schweizerischen Bundesbahnen SBB stimmen dem Gestaltungsplan ohne Auflagen und Bedingungen gemäss Art. 18m des Eisenbahngesetzes (EBG, SR 742.101) zu. Sie erinnern daran, dass einzelne Baugesuche im relevanten Bereich der SBB separat zur Beurteilung und Zustimmung einzureichen seien. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan und die Aufhebung des Gestaltungsplans / -richtplans angemeldet. Der

3/3

Gestaltungsplan Nr. 28 „Industriezone“ und die Ausserkraftsetzung des Gestaltungsplans / -richtplans Nr. 28 „Industriezone“ erfüllen die Anforderungen nach § 33 PBG.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Weinfelden am 20. November 2007 beschlossene Gestaltungsplan Nr. 28 „Industriezone“ wird mit Ausnahme der im Erschliessungsplan im Legendepunkt „Werkleitungskorridor“ aufgeführten Gas- und Swisscomleitungen genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Weinfelden am 20. November 2007 beschlossene Ausserkraftsetzung des Gestaltungsplans / Gestaltungsrichtplans Nr. 28 „Industriezone“ (RRB Nr. 507 am 31. März 1987 / DBU- Entscheid Nr. 44 am 8. Juni 2006) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Weinfelden, 8570 Weinfelden, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen Nr. 28 „Industriezone“, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk betreffend Gas- und Swisscomleitungen
 - SBB / Thurbo, Immobilienrecht, Postfach, 8021 Zürich
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Nr. 28 „Industriezone“ mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

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: 25. Juni 2008