

1. Änderung Gestaltungsplan Kapellweg

Planungsbericht

Gemeinde Aadorf
1. Änderung Gestaltungsplan Kapellweg
Planungsbericht

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Christian Svec
BSc FH in Raumplanung
Raumplaner FSU

4.4551.002.350.02.PB_GPL_Kapell-
weg_260429.docx

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
1 Ausgangslage	4
1.1 Sachverhalt	4
2 Änderung Gestaltungsplan	6
2.1 Materielle Änderung	6
2.1 Interessenabwägung	7
3 Verfahren	9
3.1 Rechtsverfahren	9

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Im Rahmen der Erarbeitung des Baugesuchs der Überbauung Kapellweg wurde festgestellt, dass der im rechtskräftigen Gestaltungsplan festgelegte Baubereich für unterirdische Bauten nicht mit dem Grundriss des Untergeschosses gemäss Richtprojekt übereinstimmt. Insbesondere weicht die Ausdehnung der Tiefgarage vom im Gestaltungsplan definierten Perimeter ab. Gleichzeitig zeigte sich, dass die im Projekt vorgesehene Anzahl Parkplätze nicht ausreicht, um die Anforderungen des kommunalen Baureglements zu erfüllen, weshalb eine Erhöhung der Parkplatzzahl erforderlich ist.

Zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für eine Bewilligung des Baugesuchs wurden zwei mögliche Vorgehensweisen geprüft:

Einerseits besteht die Möglichkeit, eine Ausnahmegewilligung gemäss § 92 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (PBG) zu erteilen. Demnach können Ausnahmen vom kommunalen Recht gewährt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Seitens des Amtes für Raumentwicklung wurde in Aussicht gestellt, dass eine sachgerechte Begründung insbesondere im Zusammenhang mit einem möglichen Planungsfehler bei der Festlegung einzelner Parkplätze grundsätzlich denkbar wäre. Zudem wird die Erstellung der gemäss Baureglement erforderlichen Anzahl Parkplätze in einer unterirdischen Sammelgarage aus raumplanerischer Sicht positiv beurteilt.

Andererseits kann der bestehende Gestaltungsplan angepasst werden. Dies würde ein formelles Änderungsverfahren mit entsprechender Eingabe an den Kanton bedingen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann gemäss § 29 Abs. 2 PBG auf eine öffentliche Auflage verzichtet werden. Da der Gestaltungsplan jedoch erst vor kurzer Zeit genehmigt wurde, ist im Sinne der Planbeständigkeit eine zeitnahe Anpassung grundsätzlich zurückhaltend zu beurteilen und entsprechend zu begründen.

Die Planungs- und Baukommission der Gemeinde hat die Ausgangslage geprüft und entschieden, den bestehenden Gestaltungsplan anzupassen. Sie begründet diesen Entscheid insbesondere mit der Wahrung der Rechtssicherheit und erachtet die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung als nicht ausreichend erfüllt.

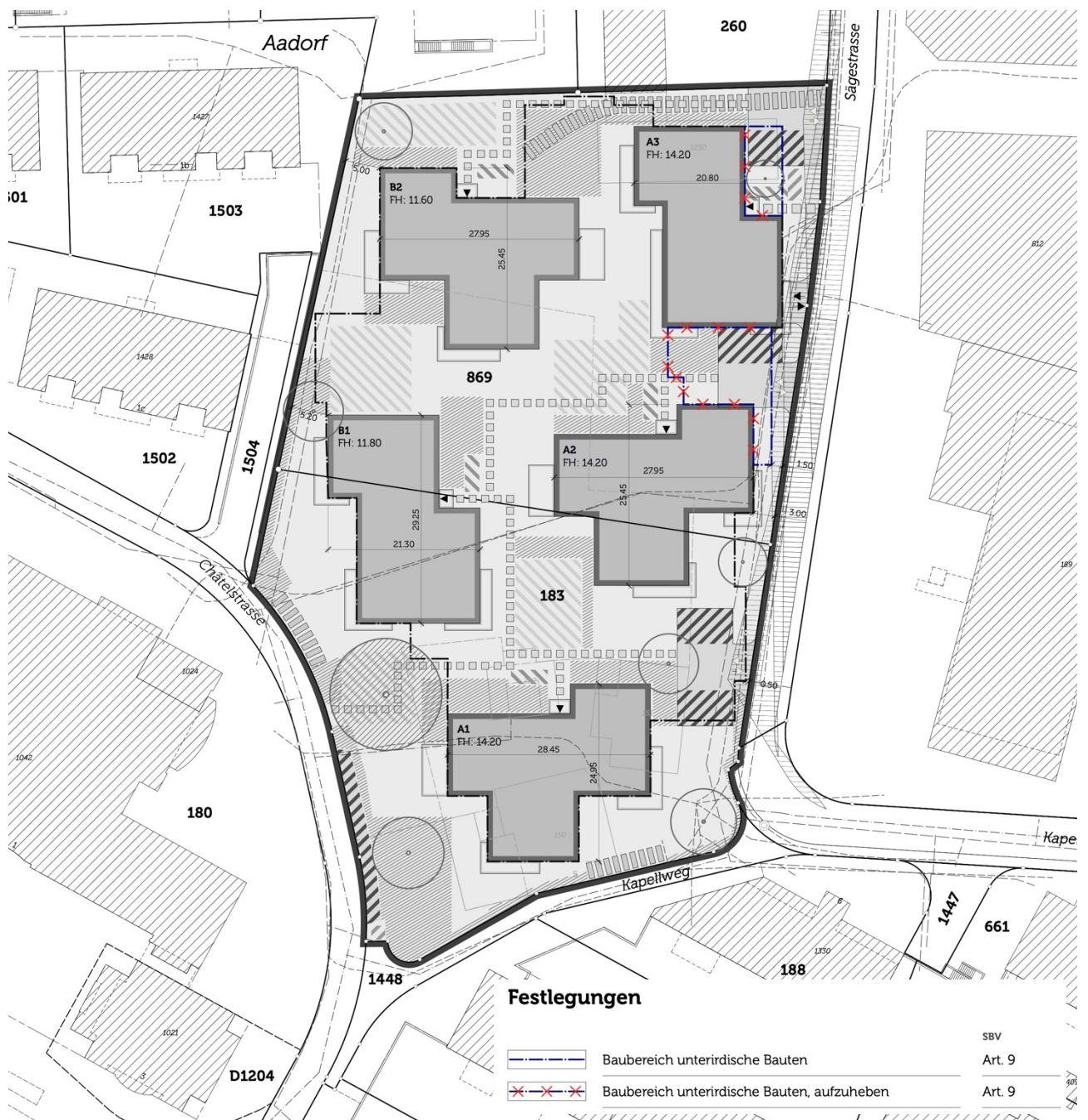
2 Änderung Gestaltungsplan

2.1 Materielle Änderung

2.1.1 Baubereich unterirdische Baute

Um die Nebenräume und Parkplätze gemäss Bauprojekt im Untergeschoss anzuordnen, ist eine Erweiterung des Baubereichs für unterirdische Bauten im Umfang von 275 m² erforderlich.

Abb. 2 Ausschnitt 1. Änderung GP Kapellweg



2.1.1 Parkierung

Mit der Erweiterung der Tiefgarage sowie der Neuorganisation der Parkierungsflächen können insgesamt 95 Autoabstellplätze erstellt werden. Gegenüber dem ursprünglichen Zustand entspricht dies einer Zunahme von 14 unterirdischen Parkplätzen. Damit wird bei 63 Wohnungen die Vorgabe von Art. 35 des Baureglements erfüllt, welcher 1.5 Autoabstellplätze pro Wohnung verlangt.

Die 16 oberirdischen Besucherparkplätze bleiben von der vorliegenden Änderung des Gestaltungsplans unverändert.

2.1 Interessenabwägung

Die vorgesehene Anpassung des Gestaltungsplans erfordert eine sorgfältige Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen.

Auf Seiten der öffentlichen Interessen ist insbesondere die Rechtssicherheit und Planbeständigkeit zu berücksichtigen. Gestaltungspläne sollen grundsätzlich eine verlässliche Grundlage für die bauliche Entwicklung darstellen und nicht kurz nach ihrer Genehmigung wieder geändert werden. Gleichzeitig besteht ein erhebliches öffentliches Interesse daran, dass Nutzungspläne sachgerecht, widerspruchsfrei und umsetzbar sind. Die festgestellte Diskrepanz zwischen dem Baubereich für unterirdische Bauten und dem konkreten Projekt sowie die unzureichende Anzahl Parkplätze gemäss Baureglement zeigen, dass der bestehende Gestaltungsplan in seiner aktuellen Form die tatsächlichen Anforderungen nicht vollständig abbildet. Eine Anpassung trägt somit zur materiellen Richtigkeit der Planung bei.

Weiter ist das Interesse an einer geordneten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Die Realisierung der erforderlichen Parkplätze in einer unterirdischen Sammelgarage entspricht den raumplanerischen Zielsetzungen, insbesondere hinsichtlich einer flächensparenden und ortsträglichen Parkierungslösung. Damit können oberirdische Flächen geschont und die Qualität des Aussenraums verbessert werden.

Auf Seiten der privaten Interessen steht insbesondere das Interesse der Bauherrschaft an der Realisierbarkeit eines bewilligungsfähigen Projekts im Vordergrund. Die Anpassung des Gestaltungsplans schafft die notwendige planerische Grundlage, um das Bauvorhaben rechtskonform umsetzen zu können. Gleichzeitig sind die Interessen der betroffenen Grundeigentümer zu wahren. Da sich die Anpassung im Wesentlichen auf den unterirdischen Baubereich und die Parkierung beschränkt, sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte zu erwarten, sofern allfällige Immissionen – namentlich Lärm aus der Tiefgarage – fachgerecht geprüft und berücksichtigt werden.

Im Ergebnis überwiegt das Interesse an einer sachgerechten, rechtssicheren und umsetzbaren Planung gegenüber dem Interesse an der unveränderten Beibehaltung des bestehenden Gestaltungsplans. Die Anpassung erscheint daher verhältnismässig und zweckmässig, zumal sie dazu beiträgt, die Übereinstimmung zwischen Planung und Projekt sicherzustellen und die Einhaltung der geltenden Vorschriften zu gewährleisten.

3 Verfahren

3.1 Rechtsverfahren

3.1.1 Öffentliche Planauflage

Der Gestaltungsplan wird gestützt auf §§ 29 bis 31 PBG während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wird im kantonalen Amtsblatt publiziert.

