

Frauenfeld, 20. April 2017

Entscheid Nr. 15

0054/2017/DBU/ARE

Politische Gemeinde Wängi Zonenplanänderung Weberei-Areal Süd

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung am 20. Februar 2017 beschlossene Zonenplanänderung Weberei-Areal Süd wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Wängi, Gemeindeverwaltung, Steinlerstrasse 2, Postfach 69, 9545 Wängi, unter Beilage von drei Exemplaren der Zonenplanänderung Weberei-Areal Süd, je mit Genehmigungsvermerk (A-Post+)
 - BHA-Team Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Grundbuchamt, Gemeindeplatz 1, 8355 Aadorf
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage von zwei Exemplaren der Zonenplanänderung Weberei-Areal Süd, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 9. März 2017 ersucht der Gemeinderat Wängi um Genehmigung der Zonenplanänderung Weberei-Areal Süd. Die Zonenplanänderung wurde mit Bericht vom 5. Dezember 2016 vorgeprüft. Die Gemeindeversammlung hat die Änderung am 20. Februar 2017 beschlossen. Während der öffentlichen Auflage vom 30. September bis 19. Oktober 2016 sind keine Einsprachen eingegangen. Aufgrund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

Die vorliegende Zonenplanänderung (ZPÄ) betrifft die Parzelle Nr. 238 der Politischen Gemeinde Wängi. Das Areal liegt am östlichen Dorfeingang zwischen der Wilerstrasse und der Murg und ist geprägt von den Bauten der ehemaligen Spinnerei und späteren

Weberei Weber. Im rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 1140 vom 18.10.1994) sind die Parzellen Nr. 238 und die im Osten anschliessende Parzelle Nr. 240 der Industriezone mit überlagerter Ortsbilschonzone zugewiesen. Zudem ist ein Teil der Parzelle Nr. 238 und die gesamte Parzelle Nr. 240 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Da die Weberei Wängi AG ihre Tätigkeiten weitgehend eingestellt hat und die Lagergebäude leer stehen, beabsichtigt der Gemeinderat, das gut erschlossene Areal einer Wohn- und Gewerbenutzung zuzuführen und mit einer künftigen Überbauung den Ortseingang aufzuwerten. Die, an die Umzonungsfläche anschliessende Parzelle Nr. 240 ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan ebenfalls der Industriezone zugewiesen. Heute befinden sich darauf Tennisplätze des Tennis Clubs Wängi. Aufgrund der Lage zwischen Wilerstrasse, Bahnlinie und Murg und der relativ engen Platzverhältnisse (Gewässer-raum), ist die Parzelle weder für eine industrielle noch für eine gewerbliche Nutzung besonders geeignet. Die Zonierung der Parzelle Nr. 240 ist zu überprüfen und allenfalls im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung anzupassen.

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird die Parzelle Nr. 238 von der Industrie- in die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG3) umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Gemäss dem Richtplanentwurf (Stand: Mai 2016) ist die Gemeinde Wängi teilweise dem Raumtyp «Kompakter Siedlungsraum» zugewiesen und teilweise dem Raumtyp «Kulturlandschaft». In diesen beiden Raumtypen ist in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) für den Zonenplanhorizont 2030 und Richtplanhorizont 2040 eine minimale Raumnutzerdichte von 47 RN/ha (Kompakter Siedlungsraum) beziehungsweise 32 RN/ha (Kulturlandschaft) anzustreben (vgl. Richtplanentwurf, Festsetzung 1.2 A). Aktuell verfügt die Gemeinde Wängi in den überbauten WMZ über eine Raumnutzerdichte von 50 RN/ha im Kompakten Siedlungsraum und von 33 RN/ha in der Kulturlandschaft.

Im Weiteren prognostiziert der aktuelle Richtplanentwurf (Stand: Mai 2016) den «Kulturlandschaftsgemeinden» aufgrund der angestrebten Wachstumsverteilung auf die Raumtypen bis ins Jahr 2030 einen durchschnittlichen jährlichen Raumnutzerzuwachs von 0.5 %, den Gemeinden im Kompakten Siedlungsraum einen solchen von 0.8%. Gestützt auf diesen Raumnutzerzuwachs verfügt die Gemeinde Wängi über eine gemeindespezifische Auslastung der WMZ von 101.6 % bis zum Zonenplanhorizont 2030. Damit kann die Gemeinde Wängi zum aktuellen Zeitpunkt einen Bedarf für zusätzliche WMZ ausweisen und eine Umzonung von der Industriezone in eine Wohn- und Gewerbezone ist grundsätzlich möglich. Nach erfolgter Umzonung der Parzelle Nr. 238 in die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG 3 verfügt die Gemeinde Wängi im Bereich der WMZ noch über einen gemeindespezifischen Auslastungswert von 100.8 %.



3/3

Die Überlagerung mit einer Gestaltungsplanpflicht wird aus kantonaler Sicht begrüsst. Im Gestaltungsplan sollen gemäss Planungsbericht insbesondere die Erschliessung, die Lärmsituation und der Gewässerraum geregelt werden.

Auf der von der Umzonung betroffenen Parzelle befinden sich mehrere historisch bedeutende Gebäude, welche im Hinweisinventar der Denkmalpflege vermerkt sind. Zudem ist das Gebiet mit einer Ortsbildschonzone überlagert und befindet sich am Ortseingang von Wängi. Wie bereits im Rahmen der Vorprüfung erwähnt, sind deshalb der Einpassung in das Ortsbild, der Situation am Ortseingang und dem Denkmalschutz Beachtung zu schenken. Diese Aspekte sind im Gestaltungsplan zwingend zu behandeln. Das Amt für Denkmalpflege und das Hochbauamt sind frühzeitig in den Prozess einzubeziehen. Zudem empfiehlt das Amt für Denkmalpflege, aufgrund der vielfältigen Anforderungen an das Areal, ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen.

Ansonsten haben die involvierten Fachstellen im Rahmen der verwaltungsinternen Zirkulation gegenüber der Zonenplanänderung keine Vorbehalte angebracht. Die Zonenplanänderung Weberei-Areal Süd entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und kann somit genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt

Die Departementschefin

Carmen Haag



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: 20. APR. 2017