

Frauenfeld, 06. April 2020

Entscheid Nr. 27

BOA/PG Nr. 2019.10-010

Politische Gemeinde Weinfelden

Gestaltungsplan Nr. 105 "Sonnenwinkel" und Änderung Baulinienplan zu Grundbuchplan Nr. 8

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat am 1. Oktober 2019 beschlossene Gestaltungsplan Nr. 105 "Sonnenwinkel" wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat am 1. Oktober 2019 beschlossene Änderung des Baulinienplans zum Grundbuchplan Nr. 8 wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Weinfelden, Rathausstrasse 2, Postfach, 8570 Weinfelden, unter Beilage von vier Dossiers der Sondernutzungsplanung, je mit Genehmigungsvermerk (A-Post Plus)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Tiefbauamt
 - Hochbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers der Sondernutzungsplanung, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2019 ersuchte die Stadt Weinfelden um Genehmigung des Gestaltungsplans Nr. 105 "Sonnenwinkel" und der Änderung des Baulinienplans zum Grundbuchplan Nr. 8. Die Vorlage wurde mit Bericht vom 26. November 2018 vor-geprüft.

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.

Das 0,56 ha grosse Gestaltungsplanareal liegt im Stadtzentrum von Weinfelden, nördlich des Bahnhofs und umfasst die mehrheitlich überbauten Parzellen Nrn. 503, 504, 505, 506, 507, 3960 und 5001. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist das Planungsgebiet der viergeschossigen Wohn- und Arbeitszone Zentrum (WAZ 4) zugeordnet. Zudem sind im Gestaltungsplangebiet rechtskräftige Baulinien ausgeschieden. Nördlich des Areals verläuft der kanalisierte Giessen. Die umliegenden Strassenzüge sind geprägt durch Wohngebäude mit gewerblich genutzten Erdgeschossen und identitätsstiftenden Altstadtbauten. So befindet sich auch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ein Haus, das im Kantonalen Hinweisinventar als wertvoll eingestuft ist und dessen grundeigentümerverbindlicher Schutz noch pendent ist.

Der Gestaltungsplan umfasst als allgemeinverbindliche Bestandteile den Situationsplan 1:500 und die Sonderbauvorschriften (SBV) sowie zur Erläuterung den Planungsbericht mit wegleitendem Richtprojekt, eine Verkehrsanalyse, ein Konzept zur Freiraumgestaltung und ein Entwässerungskonzept.

Gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die historische Bausubstanz der Umgebung nimmt und eine angemessene Verdichtung im Zentrum von Weinfelden ermöglicht. Mit der Planung soll zudem eine, gegenüber der Regelbauweise gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erzielt werden.

Zur Erreichung dieser Zielsetzung wurden Baubereiche ausgeschieden und Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zum Freiraum festgesetzt. Die Parkierung erfolgt, mit Ausnahme eines Teils der Besucherparkplätze, unterirdisch. Das Gestaltungsplangebiet wird über die Schulstrasse im Süden des Perimeters erschlossen. Ein Teil der Besucherparkplätze ist oberirdisch im nördlichen Bereich des Perimeters angesiedelt und über den Peter-Stamm-Weg zugänglich. Ebenfalls durch diesen Bereich führt ein öffentlicher Fussweg, der das Areal quert. An verschiedenen Orten sind Zweirad-Abstellplätze vorgesehen.

Die richtungsweisenden und in die SBV aufgenommenen Konzepte zur architektonischen Gestaltung und zum Aussenraum sind von hoher Qualität. Wir begrüssen die beabsichtigte qualitativ hochstehende Siedlungserneuerung und -entwicklung.

Mit dem Gestaltungsplan wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die Abweichungen von der Regelbauweise werden im Planungsbericht in Kapitel 8.4 erläutert. Der Gestaltungsplan sieht insbesondere Abweichungen in der Fassadenhöhe, in der Gebäudelänge und der Anzahl Parkplätze vor. Hinsichtlich der Fassadenhöhe ist der Planungsbericht irreführend. Er nimmt teilweise auf das alte Baureglement Bezug, das bereits seit dem 1. September 2019 nicht mehr in Kraft und somit nicht



mehr massgebend ist. Im Übrigen sind die Abweichungen von der Regelbauweise, die dahinterstehenden Überlegungen und eine Interessenabwägung im Planungsbericht nachvollziehbar erläutert.

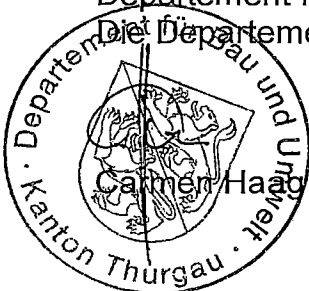
Aus kantonalen Sicht ist hinsichtlich der besseren Siedlungsgestaltung festzuhalten, dass mit dem, aus einem Variantenstudium hervorgegangenen Gestaltungsplan, die Grundlagen geschaffen werden für ein architektonisch ansprechendes, verkehrsfreies Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität und attraktiven Aussenräumen; ein Projekt, das auf allen Ebenen zu überzeugen vermag. Im Zusammenhang mit dem Postulat der inneren Verdichtung überzeugt die Körnung, die Platzierung, die Massstäblichkeit und die ortsspezifische Differenzierung durch die Geschossigkeit der Bauten. Lediglich die fussläufige Durchlässigkeit und Vernetzung im Zusammenhang mit der Aufwertung des Giessens hätte unseres Erachtens noch optimiert werden können. Die Erfüllung der erhöhten Qualitätsanforderungen gemäss § 24 Abs. 2 PBG kann bejaht werden.

Zur Umsetzung des Gestaltungsplans ist eine Anpassung des Baulinienplans zum Grundbuchplan Nr. 8 (RRB Nr. 1255 vom 13. September 1988) nötig. Dieses Planungsinstrument bezweckt die Festlegung von Freiräumen und insbesondere von Abständen gegenüber Strassen und Gewässer unter Berücksichtigung von städtebaulichen Aspekten. Das Planwerk wurde bereits zwei Mal angepasst (RRB Nr. 745 vom 4.7.1995 und DBU-Entscheid Nr. 21 vom 31.3.2011), jedoch ausserhalb des nun betroffenen Bereichs. Zwar respektieren die im Gestaltungsplan vorgesehenen Baubereiche nach wie vor die rechtskräftigen Baulinien – mit Ausnahme einer minimalen Anpassung an der Schulstrasse –, indes wurde darüber hinaus für den geplanten Besucherparkplatz im Norden des Areals und die Entsorgungsstation an der Bahnhofstrasse je eine neue Baulinie für Parkierungs- und Entsorgungsanlagen ausgeschieden. Diese Anpassungen sind mit dem Zweck und der Absicht des Baulinienplans vereinbar.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Sondernutzungsplanung angebracht. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt

Die Departementschefin



4/4

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. APR. 2020