

Frauenfeld 06. April 2021

Entscheid Nr. 20

BOA/PG Nr. 2020.11-019

Politische Gemeinde Weinfelden

- **Gestaltungsplan Nr. 107 Bannau**
- **Änderung Baulinienplan zu Grundbuchplan Nr. 7**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Weinfelden am 24. November 2020 beschlossene Gestaltungsplan Nr. 107 Bannau wird, vorbehältlich der Inkraftsetzung der Zonenplanänderung Bannau durch die Stadt Weinfelden, genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Weinfelden am 24. November 2020 beschlossene Änderung des Baulinienplans zu Grundbuchplan Nr. 7 wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadt Weinfelden, Rathausstrasse 2, Postfach, 8570 Weinfelden unter Beilage von drei Dossiers des Gestaltungsplans Bannau und der Änderung des Baulinienplans zu Grundbuchplan Nr. 7 mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, Abteilung Natur und Landschaft
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier des Gestaltungsplans Bannau und der Änderung des Baulinienplans zu Grundbuchplan Nr. 7 mit Vermerk analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 27. November 2020 ersuchte die Politische Gemeinde Weinfelden um Genehmigung des Gestaltungsplans Bannau und der Änderung des Baulinienplans zum Grundbuchplan Nr. 7. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Der Gestaltungsplan wurde mit Bericht vom 31. März 2020 vorgeprüft.

2. Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Weinfelden und grenzt südlich an den Bach Giessen. Der Perimeter umfasst die Parzellen Nrn. 424, 3963 und 5094. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan, genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 34 vom 29. Mai 2019, liegt das Planungsgebiet vollumfänglich in der Arbeitszone Gewerbe AG. Es besteht keine Gestaltungsplanpflicht. In der Arbeitszone Gewerbe AG ist dieses Vorhaben nicht zonenkonform. Deshalb zont die Stadt Weinfelden parallel zum Gestaltungsplan das Planungsgebiet in die Wohn- und Arbeitszone 3 um. Die Genehmigung des Gestaltungsplans steht deshalb unter dem Vorbehalt der Inkraftsetzung der Zonenplanänderung Bannau (DBU-Entscheid Nr. 14 vom 16. März 2021).

Gemäss Art. 1 Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, die eine flächensparende und zweckmässige Erschliessung vorsieht und eine angemessene Verdichtung an gut erschlossener Lage ermöglicht. Er regelt die Aussenraumgestaltung im Planungsgebiet, schafft eine wohnliche und attraktive Siedlung mit reduziertem Energieverbrauch.

Mit Blick auf § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) scheint die Zweckbestimmung des Gestaltungsplans sachgerecht. Der Gestaltungsplan erfüllt die Grundanforderungen von § 23 PBG.

3. In Anwendung von § 24 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Gemäss Kapitel 7.4.1 des Planungsberichts wird im Gestaltungsplan hinsichtlich der Geschossflächenziffer um 0.17 (+ 16%) von der Regelbauweise abgewichen.

Die Verbesserungsvorschläge aus der Vorprüfung wurden nur teilweise berücksichtigt. So wurde die Dimensionierung der Fusswege angepasst und die Loggien in die Hauptvolumen integriert. Die Bemerkungen zur Tiefgaragenrampe hat die Stadt Weinfelden hingegen nicht umgesetzt bzw. die Rampe nicht ins Volumen der Baute integriert. Auch sind die Regelungen in den Sonderbauvorschriften bezüglich der privaten Aussenbereiche der Erdgeschosswohnungen und die Ausformulierung des Ersatzneubaus aus architektonischer Sicht nach wie vor zu allgemein gehalten. Verbindliche Regelungen zum Attikageschoss fehlen gänzlich. Der Gestaltungsplan hat sich seit der Vorprüfung nicht wesentlich weiterentwickelt. Dennoch erfüllt der Gestaltungsplan insgesamt knapp die Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG.

4. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird die Baulinie entlang des Giessens aufgehoben. Diese liegt teilweise innerhalb des behördenverbindlichen Gewässer-
raums. Im Gestaltungsplan wird geregelt, wo welche Bauten und Anlagen zulässig
sind, sodass auf diese Baulinie verzichtet werden kann. Aus kantonaler Sicht kann
die Aufhebung der Baulinie genehmigt werden.
5. Im Weiteren sind nachfolgende Bemerkungen anzubringen:

Altlasten

Die Parzellen Nrn. 424 und 5094, Grundbuch Weinfelden, sind unter der Register-
Nr. 4946 S 29 im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Thurgau ein-
getragen (Entscheid Nr. 2482/12 vom 23. April 2012). Eingriffe in Grundstücke, die
im Kataster aufgeführt sind, bedürfen einer Bewilligung des Kantons (§ 16 Abs. 1
Gesetz über die Abfallbewirtschaftung vom 4. Juli 2007, AbfallG, RB 814.04).

Belastete Standorte dürfen gemäss Art. 3 AltIV durch die Erstellung oder Änderung
von Bauten und Anlagen nur dann verändert werden, wenn:

- a. sie nicht sanierungsbedürftig sind und es durch das Bauvorhaben auch nicht
werden; oder
- b. ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder
sie, soweit sie durch das Vorhaben verändert werden, gleichzeitig saniert wer-
den.

Eine Eingriffsbewilligung wird erteilt, wenn der Gesuchsteller oder die Gesuchstelle-
rin nachweist, dass sich durch den Eingriff die vom Standort ausgehende Umweltge-
fährdung nicht erhöht, eine mögliche Sanierung nicht erschwert wird und der Eingriff
verhältnismässig ist (§ 16 Abs. 2 AbfallG).

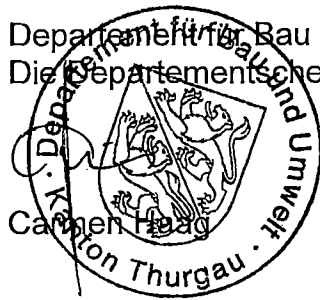
Entwässerung

Wie in der Konzeption Entwässerung zum Gestaltungsplan Nr. 107 beschrieben, soll
das betreffende Gebiet entsprechend dem aktuellen Generellen Entwässerungsplan
(GEP) im reduzierten Mischsystem mit Abflusskoeffizienten von 0.10 (Mischabwas-
ser) entwässert werden. Das unverschmutzte Regenabwasser soll in mehreren Ver-
sickerungsmulden oberflächlich zur Versickerung gebracht werden. Der Gestal-
tungsplanperimeter ist, wie bereits ausgeführt, unter der Register-Nr. 4946 S 29 im
Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Thurgau eingetragen. Eine
Versickerung über belastete Standorte ist verboten. Aus diesem Grund muss ge-
währleistet werden, dass an den Standorten der Versickerungsanlagen keine belas-
teten Flächen vorhanden sind.

4/4

Der Gestaltungsplan Bannau erfüllt insgesamt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



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. 2021**