

Frauenfeld, 16. März 2021

Entscheid Nr. 14

PG Nr. 2020.10-006

Politische Gemeinde Weinfelden Zonenplanänderung «Bannau»

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtparlament Weinfelden am 17. September 2020 beschlossene Zonenplanänderung «Bannau» wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Weinfelden, Frauenfelderstrasse 8/10, 8570 Weinfelden unter Beilage von drei Dossiers Zonenplanänderung «Bannau» mit Genehmigungsvermerk (A-Post plus)
 - Grundbuchamt Weinfelden, Amriswilerstrasse 57a, Postfach, 8570 Weinfelden
 - Amt für Raumentwicklung, Abt. Kantonale Planung
 - Amt für Raumentwicklung unter Beilage von zwei Dossiers Zonenplanänderung «Bannau» mit Vermerk analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 19. Oktober 2020 ersuchte die Stadt Weinfelden um Genehmigung der Zonenplanänderung «Bannau». Die Zonenplanänderung lag vom 26. Juni bis 16. Juli 2020 öffentlich auf. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.

Die Ortsplanungsrevision inkl. Zonenplan der Stadt Weinfelden wurde vom Departement für Bau- und Umwelt mit Entscheid Nr. 34 am 29. Mai 2019 mit wenigen Vorbehalten genehmigt. Die vorliegende Zonenplanänderung betrifft die Parzellen Nrn. 424, 3963 und 5094, die gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Arbeitszone Gewerbe liegen. Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich der Stadt an zentralster Lage, unweit des Bahnhofs. Das Gebiet ist grösstenteils von Wohn- und Mischzonen umgeben. Gemäss Planungsbericht bilde das Gebiet eine «Arbeitszoneninsel» und stelle in diesem Umfeld einen «Exoten» dar. Heute wird das Areal von der

Firma Borhauser Holzbau AG genutzt. Mangels Entwicklungs- und Expansionsmöglichkeiten wird die Firma ihren Standort in das Industriegebiet von Weinfelden verlagern. Die Grundeigentümerschaft wünscht sich, die Fläche inskünftig einer Wohnnutzung zuzuführen. Deshalb hat die Stadt Weinfelden beschlossen, das Gebiet von der Arbeitszone Gewerbe in die Wohn- und Arbeitszone 3 umzuzonen. Für das Gebiet wurde zeitgleich der Gestaltungsplan «Bannau» erarbeitet, welcher eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorsieht. Im Vorprüfungsbericht zum Gestaltungsplan vom 31. März 2020 hat das Amt für Raumentwicklung die Politische Gemeinde Weinfelden dazu aufgefordert, im Planungsbericht Angaben zur Arbeitszonenstrategie zu machen. Dem Amt wurde im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision signalisiert, dass Bedarf an zusätzlichen Arbeitszonen Gewerbe bestehe, zumal einzelne, noch unüberbaute Flächen in rechtskräftigen Arbeitszonen auf dem Markt nicht erhältlich seien.

Im Planungsbericht hat die Stadt Weinfelden ausgeführt, dass auf die Erarbeitung einer Arbeitszonenstrategie verzichtet werde. Auf Nachfrage bei der Stadt wurde präzisiert, dass ein Mangel an klassischen Arbeitszonen für Industrie- und Gewerbebetriebe und nicht an Büroflächen bestehe. Das Gebiet Bannau eigne sich nicht für emissionsträchtige Industrie- und Gewerbebetriebe. Aus diesem Grund soll die Fläche umgezont werden.

Der Kanton stimmt der Einschätzung der Stadt Weinfelden grundsätzlich zu, dass das Gebiet Bannau für emissionsträchtige Industrie- und Gewerbebetriebe nicht geeignet ist, obwohl das Gebiet bis heute durch eine Zimmerei genutzt wird. Hingegen bietet sich die Lage und Fläche in Bahnhofsnähe geradezu für eine gemischte Nutzung an. Umso mehr erstaunt es, dass der Gestaltungsplan fast ausschliesslich auf eine reine Wohnnutzung ausgelegt ist. Dies ist für die zentrumsnahe Entwicklung von Weinfelden nicht sehr förderlich. Die Stadt Weinfelden weist in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen eine Auslastung von 99 Prozent aus. Ein Bedarf für zusätzliche Flächen betreffend Wohn-, Misch- und Zentrumszonen kann derzeit somit nicht ausgewiesen werden.

Durch die Nähe zum Bahnhof, den Schulbauten und weiterer Infrastrukturen kann der geplanten Wohnnutzung dennoch eine strategische Zweckmässigkeit zugestanden werden. Unter Würdigung der Gemeindeautonomie erfüllt die Umzonung die Voraussetzungen der Festsetzung 1.4 A des Kantonalen Richtplans. Gemäss dieser Festsetzung sind unabhängig vom Bedarf Umzonungen von strategisch zweckmässig gelegenen, weitgehend überbauten Bauzonen, die nicht zu den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zählen, möglich.

3/3

Aufgrund der Umzonung der Arbeitszone ist davon auszugehen, dass die Stadt Weinfelden in absehbarer Zeit keinen weiteren Bedarf für zusätzliche Arbeitszonen durch Neueinzonungen geltend machen wird.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen die Zonenplanänderung geäussert. Sie erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

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:

16. MRZ. 2021