

Frauenfeld, 11.01.2023

Entscheid Nr. 1

BOA/PG Nr. 2022.08-006

Politische Gemeinde Weinfelden Gestaltungsplan Nr. 100 'Sangenfeld West'

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat am 16. August 2022 beschlossene Gestaltungsplan Nr. 100 'Sangenfeld West' wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadt Weinfelden, Frauenfelderstrasse 8/10, Postfach, 8570 Weinfelden, unter Beilage der Dossiers des Gestaltungsplans Nr. 100 'Sangenfeld West', je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Fachstelle Energie
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage eines Dossiers des Gestaltungsplans Nr. 100 'Sangenfeld West', mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 18. August 2022 ersucht die Stadt Weinfelden um Genehmigung des Gestaltungsplans 'Sangenfeld West'. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den vorliegenden Gestaltungsplan keine Rekurse eingegangen. Die Planungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 29. März 2022 vorgeprüft.

2. Das Gestaltungsplanareal befindet sich an zentraler Lage im südlichen Stadtbereich und umfasst die Parzelle Nr. 2906 und den südlichen Teil der Parzelle Nr. 1346. Es grenzt an eine Schulanlage im Norden, an grossvolumige Industriebauten im Westen und Wohnsiedlungen im Süden und Osten. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist das Areal teilweise der Wohnzone W5 und teilweise der Mischzone WA5 zugewiesen. Auf Grund der Grösse des bebaubaren Gebiets ist die Fläche mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.
3. Der Gestaltungsplan besteht aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen des Situationsplans 1:500, der Sonderbauvorschriften und der speziell erwähnten Elemente des Richtprojekts. Der Planungsbericht, die übrigen Bestandteile des Richtprojekts und das Mobilitätskonzept dienen der Erläuterung der Sondernutzungsplanung.
4. Gemäss Art. 1 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan die Sicherung einer architektonisch und ortsbaulich hochwertigen Bebauung, die auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt ist. Weitere Zielsetzungen sind die Realisierung von hochwertigem, preiswertem sowie innovativem Wohnraum, eine optimale und zweckmässige Erschliessung des Planungsgebiets und die Schaffung attraktiver, stimmiger Freiräume im Siedlungsgebiet. Schliesslich sollen mit der Planung die erhöhten Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sichergestellt werden.

Der Zweck des Gestaltungsplans scheint sachgerecht und auf die örtliche Situation abgestimmt. Um die genannten Ziele zu erreichen, werden in den Sonderbauvorschriften verschiedene Baubereiche ausgeschieden und die Bauvolumen in ihren Ausprägungen näher definiert (Fassadenhöhe, Attikageschosse, vorspringende Gebäudeteile). Es werden Bestimmungen zur Gestaltung der Bauten und des Aussenraums festgelegt. Zudem werden in den SBV die Erschliessung, Parkierung und Etappierung geregelt. Die Anforderungen an den Inhalt eines Gestaltungsplans gemäss § 24 Abs. 1 sind erfüllt.

5. Die Einhaltung der Grundanforderungen gemäss § 23 PBG wird im Planungsbericht in Kapitel 5.1 und 5.2 thematisiert. Die aufgeführten Punkte sind nachvollziehbar und die Grundanforderungen erfüllt.
6. Mit dem Gestaltungsplan wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Einerseits wird die maximale Geschossflächenziffer von 1.55 auf 1.87 erhöht. Andererseits wird bei einem Teil der Baubereiche die maximale Fassadenhöhe gegenüber dem Baureglement von 20 m auf max. 23.2 m bzw. die maxi-

male Gebäudelänge von 50 m auf max. 53.5 m erhöht. Diese Abweichungen erscheinen ausgewogen und liegen im Bereich einer hypothetisch nächsthöheren Zone.

7. Von der Regelbauweise kann abgewichen werden, wenn dadurch eine gesamthafte bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 23 Abs. 2 PBG erreicht wird. Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde anschliessend von den Verfassern in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und Vertretern der Stadt Weinfelden weiterentwickelt. Diese Weiterentwicklung diente als Grundlage für den Gestaltungsplan und des Richtprojekts Architektur und Landschaftsarchitektur. Um die Qualitäten des Projekts zu sichern, werden speziell erwähnte Elemente des Richtprojekts als allgemeinverbindlich erklärt, beispielsweise der architektonische Ausdruck und die Gebäudestruktur mit den Versätzen und der Gliederung der Fassaden.

Auf der Basis des Studienauftrags ist es gelungen, eine spezifisch und gut ins Quartier eingepasste, durchdachte Wohnsiedlung mit differenzierten Aufenthalts- und Begegnungsräumen zu entwerfen. Die spezifischen Qualitäten des Projektes sind im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften zweckmässig festgehalten. So wurden im Vergleich zur vorgeprüften Version unter anderem die Vorschriften zur Fassadengestaltung konkretisiert (Art. 8 SBV) oder die Baumgruppen mit einer Mindestanzahl an Bäumen im Plan festgelegt.

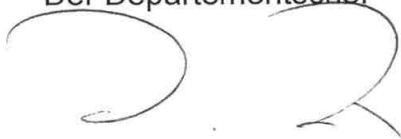
Im Planungsbericht wird in den Kapiteln 5.6 und 5.7 nachvollziehbar dargelegt, wie mit dem Gestaltungsplan eine gesamthafte bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 23 Abs. 2 erreicht wird.

8. Die Sonderbauvorschriften sind in sich nicht ganz widerspruchsfrei. In Art. 2 sind die einzelnen Bestandteile des Gestaltungsplans sowie deren Verbindlichkeit aufgeführt. Hiernach besteht der Gestaltungsplan aus dem Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften, dem Planungsbericht und dem Richtprojekt. Als allgemeinverbindlich sind der Situationsplan, die Sonderbauvorschriften und die speziell erwähnten Elemente des Richtprojekts bezeichnet. Ein Mobilitätskonzept wird in Art. 2 Abs. 2 als erläuternder Bestandteil aufgeführt, jedoch nicht in Abs. 1 als Bestandteil des Gestaltungsplans gelistet. Da es sich nicht um einen allgemeinverbindlichen Bestandteil handelt, hat dieses Versehen indes auf die Planung keine Auswirkung. Ebenfalls nicht aufgeführt ist in Art. 2 der Sonderbauvorschriften das Lärmgutachten, weder als Bestandteil, noch unter den Verbindlichkeiten. Im Gegensatz dazu wird in Art. 29 der Sonderbauvorschriften das Lärmgutachten als integrativer Bestandteil des Gestaltungsplans festgesetzt. Wir gehen davon aus, dass die entsprechenden Massnahmen aus dem Lärmgutachten verbindlich sind und die erforderlichen Nachweise im Baugesuchsverfahren erbracht werden.

4/4

9. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert:

11. JAN. 2023