

Frauenfeld, 19. September 2023

Entscheid Nr. 55

BOA/PG Nr. 2023.06-012

Politische Gemeinde Weinfelden

Gestaltungsplan Nr. 1 im Thurland und Aufhebung Gestaltungsplan Nr. 1a Kartonage

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Weinfelden am 20. Juni 2023 beschlossene Gestaltungsplan Nr. 1 'Im Thurland' wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Weinfelden am 20. Juni 2023 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans Nr. 1a 'Kartonage' wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadt Weinfelden, unter Beilage von drei Dossiers des Gestaltungsplans Nr. 1 'Im Thurland' und der Aufhebung des Gestaltungsplans Nr. 1a 'Kartonage', mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Hochbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage eines Dossiers des Gestaltungsplans Nr. 1 'Im Thurland' und der Aufhebung des Gestaltungsplans Nr. 1a 'Kartonage', mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 26. Juni 2023 ersucht die Stadt Weinfelden um Genehmigung des Gestaltungsplans Nr. 1 'Im Thurland' (nachfolgend: Gestaltungsplan) und der Aufhebung des Gestaltungsplans Nr. 1a 'Kartonage'. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den vorliegenden Gestaltungsplan sowie die Gestaltungsplanaufhebung keine Rekurse hängig. Die

Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Berichten vom 2. Dezember 2019 und 30. August 2022 vorgeprüft.

2. Das Gestaltungsplanareal befindet sich südlich des Zentrums von Weinfelden und umfasst die Parzelle Nr. 1386. Im Osten grenzt das Gebiet an die Wilerstrasse (Kantonsstrasse). Im Norden sind grössere Mehrfamilienhausbauten in Planung resp. teilweise bereits in Realisation. Südwestlich besteht eine Einbahnstrasse (Kanalstrasse), welche entlang des Fabrikkanals führt. Das Areal umfasst rund 1.8 ha und ist weitgehend bebaut, weist jedoch ein grosses Verdichtungspotential auf. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das Areal vollständig in der Wohnzone W5 und wird von der Gefahrenzone überlagert. Eine Gestaltungsplanpflicht liegt indes nicht vor. Die Genehmigung des Gestaltungsplans Nr. 1 'Im Thurland' bedingt die Aufhebung des Gestaltungsplans Nr. 1a 'Kartonage' (RRB Nr. 1106 vom 30. April 1963). Gegen diese Planaufhebung bestehen keine Vorbehalte.
3. Der Gestaltungsplan besteht aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen wie dem Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften (SBV) und dem Lärmgutachten. Der Planungsbericht sowie das Umgebungskonzept haben erläuternden Charakter.
4. Gemäss Art. 1 Abs. 2 Sonderbauvorschriften bezweckt der Gestaltungsplan eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die Bausubstanz der Umgebung nimmt, eine flächensparende und zweckmässige Erschliessung vorsieht und eine angemessene Verdichtung ermöglicht. Zudem soll der Gestaltungsplan die Aussenraumgestaltung im Planungsgebiet regeln und eine wohnliche Situation schaffen.

Der Zweck und Inhalt des Gestaltungsplans scheint sachgerecht und auf die örtliche Situation abgestimmt. Um die Ziele zu erreichen, werden im Gestaltungsplan verschiedene qualitätssichernde Elemente festgelegt. Die städtebauliche Setzung der Neu- und Ersatzbauten wird mittels Baubereichen definiert. Weiter sind Vorschriften zu den Grundsätzen der Fassaden- und Dachgestaltung der Bauten in den SBV enthalten. Ein wesentlicher Bestandteil bilden die Festlegungen zur Aussenraumgestaltung mit Fuss- und Velowegen, Spiel- und Freizeitflächen sowie der Bepflanzung. Regelungen zur Erschliessung, Parkierung und der Etappierung komplettieren die SBV. Damit sind die Inhalte des Gestaltungsplans im Sinne von § 24 Abs. 1 PBG im Wesentlichen sachgerecht.

Das Planungsgebiet liegt gemäss kantonaler Gefahrenkarte teilweise in einem Gebiet mit geringer Gefährdung (Thurhochwasser). Nach § 24 Abs. 1 Ziff. 14 PBG sind Massnahmen gegen Naturgefahren im Gestaltungsplan zu regeln. Im Planungsbe-

richt Kapitel 8.4.9 wird detailliert und umfassend auf den Hochwasserschutz eingegangen. Dazu werden insbesondere mögliche Massnahmen zum Hochwasserschutz formuliert (Aufschüttungen, geringfügige Terrainmodellierungen, bauliche Massnahmen). Diese wurden hingegen nicht als konkrete Festlegungen in den Gestaltungsplan aufgenommen.

Dem Gestaltungsplan kann dennoch zugestimmt werden. Zu beachten ist aber, dass im Baubewilligungsverfahren die Massnahmen noch detailliert zu überprüfen sind und ein Objektschutznachweis zu erbringen ist.

5. Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Bebauungskonzept wurde im Laufe der Planung konkretisiert und optimiert. Insbesondere die städtebauliche Hierarchie und die Einbettung in den Bestand bzw. das Umfeld wurde deutlich verbessert. Das Konzept ermöglicht eine starke Verdichtung im Bestand und die Anordnung der Parkierung in einer Tiefgarage. Dadurch kann der Aussenraum wesentlich aufgewertet werden. Viele dieser Qualitäten wurden in den SBV gesichert. Im Prüfbericht vom 30. August 2022 wurde empfohlen, die Höhe der Bauten in den Bauereichen B auf vier Vollgeschosse plus Attikageschoss zu reduzieren. Aus kantonaler Sicht ist zu bedauern, dass diese Empfehlung bei der planerischen Umsetzung nicht berücksichtigt wurde. Auch ist zu bedauern, dass keine Mindestanzahl ergänzender Allee-Bäume entlang der Wilerstrasse festgelegt wurde. Insgesamt zeugt der Gestaltungsplan aber von einer guten Umsetzung des Konzeptes.

Im Gestaltungsplan wird nicht von der Regelbauweise abgewichen. Die Einhaltung der Grundanforderungen gemäss § 23 PBG wird im Planungsbericht im Kapitel 9 thematisiert. Die aufgeführten Punkte sind nachvollziehbar und die Grundanforderungen erfüllt.

Im Zusammenhang mit der weiteren Planung wird empfohlen, das Bauprojekt zu optimieren. Insbesondere ist zu prüfen, ob die eingeschossigen Häuserzugänge in den Baubereichen A auch in die Hauptvolumen integriert werden könnten. Zudem ist bei der Gestaltung der privaten Aussenräume darauf zu achten, dass diese nicht linear als Streifen zusammengefasst werden. Vielmehr sollten individualisierte, den einzelnen Erdgeschosswohnungen zugeordnete "Inseln" konzipiert werden, welche sich am organischen Umgebungskonzept orientieren.

6. Angrenzend an das Planungsgebiet verläuft im Südwesten der Fabrikkanal (Gewässer Nr. 07.29.01). Für den entsprechenden Abschnitt des Fabrikkanals hat die Stadt Weinfelden ein Gewässerraum-Verzicht festgelegt. Der Gewässerraumlinienplan wurde mit Entscheid Nr. 52 vom 11. September 2023 genehmigt. Durch den Verzicht gilt gegenüber dem Fabrikkanal weiterhin ein Abstand von 15 m (§ 76 Abs. 1 PBG). Einzelne Festlegungen des Gestaltungsplans (Unterflurcontainer, Besucherparkplätze, Tiefgaragenzufahrt und Langsamverkehrsverbindungen) unterschreiten

4/4

diesen Abstand. Die vorliegenden Unterschreitungen sind nachvollziehbar und mit § 76 Abs. 2 PBG vereinbar.

7. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Der Gestaltungsplan Nr. 1 'Im Thurland' sowie die Aufhebung des Gestaltungsplans Nr. 1a 'Kartonage' erfüllen die Anforderungen von § 23 und § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und werden genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef

Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung 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:

19. SEP. 2023