

Frauenfeld, 14. November 2024

Entscheid Nr.0090

BOA/PG Nr. 2024.08-006

Stadt Weinfelden

Änderungen Nrn. 3 und 4 des Baulinienplans zu Grundbuchplan Nr. 8

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Weinfelden am 23. Januar 2024 beschlossene 3. Änderung des Baulinienplans zu Grundbuchplan Nr. 8 (RRB Nr. 1255 vom 19. September 1988) wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Weinfelden am 18. Juni 2024 beschlossene 4. Änderung des Baulinienplans zu Grundbuchplan Nr. 8 (RRB Nr. 1255 vom 19. September 1988) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadt Weinfelden, Frauenfelderstrasse 8/10, Postfach, 8570 Weinfelden, unter Beilage der Dossiers „3./4. Änderung des Baulinienplans zu Grundbuchplan Nr. 8“, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers „3./4. Änderung des Baulinienplans zu Grundbuchplan Nr. 8“, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit den beiden Schreiben vom 20. August 2024 ersucht die Stadt Weinfelden um Genehmigung der 3. und 4. Änderung des „Baulinienplans zu Grundbuchplan Nr. 8“. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung nicht vorgeprüft.
2. Der „Baulinienplan zu Grundbuchplan Nr. 8“ wurde mit RRB Nr. 1255 vom 13. September 1988 genehmigt. Es erfolgten bisher zwei Anpassungen, welche mit RRB

Nr. 745 vom 4. Juli 1995 und DBU Entscheid Nr. 21 vom 31. März 2011 genehmigt wurden. Nun ersucht die Stadt Weinfelden um Genehmigung von zwei weiteren Änderungen (3. und 4. Änderung). Diese Änderungen betreffen das Baugeviert zwischen der Pestalozzistrasse und der Schmidstrasse. Das Planungsgebiet liegt im ISOS Gebiet 3 mit dem Erhaltungsziel B (Erhalt der Struktur).

3. Die Änderung Nr. 3 betrifft die Parzelle Nr. 3965, welche im Eigentum der Primarschulgemeinde Weinfelden ist und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt. Die Primarschulgemeinde beabsichtigt den Abbruch der bestehenden, aufgrund des baulichen Zustandes nicht mehr als Schulgebäude nutzbaren Liegenschaft Assek Nr. 412. Anstelle soll ein Neubau mit einem Doppel-Kindergarten und weiteren Schulräumen realisiert werden. Dafür wurde bereits ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Mit der Änderung des Baulinienplans soll der bestehende Versatz der Baulinie weiter in Richtung Osten verschoben werden, damit bessere Voraussetzungen für die Neubebauung der Parzelle Nr. 3965 geschaffen werden können.

Die geplante Änderung ist mit dem Erhaltungsziel des ISOS vereinbar, da die raumprägende Form der Baulinie nicht verändert, sondern der bestehende Versatz nur etwas weiter nach Osten verschoben und die strassenraumprägende Baumreihe durch die Änderung der Baulinie nicht beeinträchtigt wird. Die Änderung der Baulinie kann daher genehmigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass der gemäss Schutzplan vom 23. Januar 2004 (genehmigt mit Entscheid Nr. 13) geschützte Einzelbaum mutmasslich auf der Parzelle Nr. 3965 liegt (vgl. Orthophoto). Die geplante Änderung der Baulinie beeinträchtigt diesen jedoch nicht.

Im Weiteren weist das Amt für Denkmalpflege darauf hin, dass im Zusammenhang mit allfälligen Baumassnahmen (inklusive Abbruch) auf der Parzelle Nr. 3965 die Bedeutung des Einzelobjektes mit der Assek. Nr. 412 beziehungsweise das kantonale Hinweisinventar Bauten (HWI) und das NHG TG (vgl. § 3 NHG TG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 lit. 4 NHG TG) zu berücksichtigen sind.

4. Die Änderung Nr. 4 des Baulinienplans betrifft die Parzellen Nrn. 522 und 2757, welche beide in der Wohn- und Zentrumszone WAZ4 liegen. Die Baulinie soll um ca. 1 m in Richtung Süden verschoben werden, damit die Baulinie neu in einem Abstand von 1 m von der Schmidgasse zu liegen kommt. Durch die Verschiebung soll im Wesentlichen eine bessere Bebaubarkeit und höhere Ausnützung der beiden Parzellen erreicht werden. Ein konkretes Bauprojekt oder eine Bauabsicht liegt indes nicht vor.

Die Änderung der Baulinie hat einen Versatz der bisher gerade verlaufenden Baulinie von einem Meter zur Folge. Die Bebauung zwischen der Altstadt und der Bahnlinie zeichnet sich jedoch grösstenteils durch einen gleichmässigen Strassenabstand aus. Die Strassenabstände der Bauten variieren zwar je nach Strassenzug, sind aber innerhalb desselben Strassenraumes grösstenteils identisch. Der neu geplante Versatz im Verlauf der Baulinie entspricht deshalb nicht der generellen Siedlungsstruktur in diesem Bereich von Weinfelden.

Gemäss telefonischer Auskunft der Stadt Weinfelden wurden bewusst nur die beiden Parzellen Nrn. 522 und 2757, welche beide in der WAZ4 Zone liegen, in die Baulinienänderung einbezogen. Dort besteht die Zielsetzung, eine dichte und zentrumsgerechte Bebauung zu erstellen. Die Verschiebung der Baulinie ermöglicht eine Verengung des Strassenraumes mit der gegenüberliegenden Seite. Die Parzelle Nr. 524 stellt als Schulhausareal mit geschützten Einzelbauten und den grosszügigen Freiräumen einen Spezialfall im Strassenzug dar und soll dies auch bleiben. Diese Argumentation kann nachvollzogen werden.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die geplante Baulinienänderung, je nach baulicher Entwicklung, negativ auf den Strassenraum der Schmidstrasse und somit auf das Ortsbild von Weinfelden auswirkt. Dies gilt hingegen auch für die bereits bestehende Baulinie. Dies zeigt, dass ein hohes Augenmerk auf die Einpassung einer künftigen Bebauung an diesem sensiblen Ort im Kreuzungsbereich gelegt werden muss. Daher empfehlen wir der Stadt Weinfelden, die beiden Parzellen Nrn. 522 und 2757 über einen Gestaltungsplan zu entwickeln. Damit kann einerseits eine gute Einpassung der Bauten in das bestehende Siedlungsgefüge sichergestellt und zum anderen die gewünschte, zentrumsgerechte Verdichtung erreicht werden. Zusammenfassend kann der Änderung der Baulinie unter Berücksichtigung des Planungsermessens der Stadt zugestimmt werden.

5. Die beiden Änderungen des Baulinienplans erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und werden genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



4/4

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. NOV. 2024