

Frauenfeld, 30. September 2013

Entscheid Nr. 67

0147/2013/DBU/ARP

Politische Gemeinde Weinfelden Gestaltungsplan Nr. 97 „SMU“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat am 21. Juni 2013 beschlossene Gestaltungsplan Nr. 97 „SMU“ wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Weinfelden, Rathausstrasse 2, Postfach, 8570 Weinfelden, unter Beilage von fünf Dossiers Gestaltungsplan Nr. 97 „SMU“ mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Dossiers Gestaltungsplan Nr. 97 „SMU“ mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 19. Juli 2013 ersucht das Bauamt Weinfelden im Auftrag des Gemeinderats Weinfelden um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Der vorliegende Gestaltungsplan Nr. 97 „SMU“ wurde nicht vorgeprüft.

Der **Gestaltungsplan Nr. 97 „SMU“** (nachfolgende Bezeichnung: GP Nr. 97 „SMU“) betrifft das im Zentrum von Weinfelden gelegene Gebiet im Dreieck zwischen Bahngeleise, Giessen und Lagerstrasse. Gemäss Zonenplan liegen die betroffenen Parzellen in der Kernerweiterungszone (KE3) ohne Ausnützungsbeschränkung für Gewerbe. Der GP Nr. 97 „SMU“ setzt sich aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften (SBV) zusammen.

Mit RRB Nr. 30 vom 15. Mai 2013 wurde im Gestaltungsplangebiet eine Zonenplanänderung genehmigt. Mit der Zonenplanänderung wurden im südlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters das Bahnareal (BA) und die Verkehrsflächen in die Kernerweiterungszone (KE3) ohne Ausnutzungsbeschränkung für Gewerbe umgezont. Zudem wurden innerhalb des Planungsperimeters Baulinien aufgehoben und einzelne Bau- und Anlagebaulinien neu ausgeschieden. Die Zonen- und Baulinenplanänderung wurde mit dem geplanten Ostschweizer Schulungszentrum der Schweizerischen Metall-Union (SMU) und der Erschliessung der einbezogenen Grundstücke begründet.

Vor diesem Hintergrund bezweckt der nun vorliegende GP Nr. 97 „SMU“ gemäss Art. 1 Abs. 2 Sonderbauvorschriften (nachfolgend: SBV) eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung sowie eine zweckmässige Erschliessung des Gebietes. Zur Umsetzung des Zweckartikels werden die Baubereiche A1, A2 sowie B1 - 3 ausgeschieden. In den Baubereichen A sollen das geplante Ausbildungs- und Kompetenzzentrum der SMU sowie die nötigen Werkhallen und Schulungsräume erstellt werden. Die Baubereiche B sind als Reserveflächen vorgesehen. Gemäss Art. 4 Abs. 2 SBV ist nur der Zusammenbau der Baubereiche A2 mit B1 und der Baubereiche B2 mit B3 zulässig. Zudem ist gemäss Art. 4 Abs. 3 und Art. 18 Abs. 3 SBV die Bebauung der Baubereiche B2 und B3 erst dann zulässig, wenn eine Tiefgarage realisiert wird. Des Weiteren werden im GP Erschliessungsflächen und Aussenbereiche festgelegt.

Insgesamt scheinen die gewählten Massnahmen im GP Nr. 97 „SMU“ sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt zu sein.

Der vorliegende Gestaltungsplan lässt in verschiedener Hinsicht Abweichungen gegenüber der Regelbauweise zu und hat deshalb die notwendigen Anforderungen von § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) zu erfüllen. Die Abweichungen betreffen insbesondere die Ausnutzungsziffer, die Gebäudehöhe und Gebäudelänge sowie den Grenzabstand.

In den Baubereichen A1, B2 und B3 wird die Gesamthöhe auf 13 m und in den Baubereichen A2 und B1 auf 14 m festgelegt. Zudem sind die Gebäude gemäss Art. 13 SBV mit einheitlichen Flachdächern auszuführen. Gemäss rechtskräftigem Baureglement der Gemeinde Weinfelden ist bei der KE3 eine maximale Gebäudehöhe von 10.6 m vorgeschrieben. Als Umrechnungswert gilt gemäss § 57 Abs. 2 PBG für das Höhenmass der Gebäudehöhe die auf der Talseite gemessene traufseitige Fassadenhöhe.

Gemäss Art. 3 Abs. 2 SBV wird in den Baubereichen A bezüglich Gebäudelängen und Mehrlängenzuschlag von der Regelbauweise abgewichen. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt gemäss Baureglement der Gemeinde Weinfelden 60 m. In den im GP Nr. 97 „SMU“ ausgeschiedenen Baubereichen wird sie auf maximal 76 m erhöht. Die Mehrlängen dienen dem Lärmschutz gegenüber dem SBB-Areal und ermöglichen eine geringere Gesamthöhe der Gebäude.



3/4

Während im rechtskräftigen Baureglement der Gemeinde Weinfelden für die KE3 eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.7 gilt, wird im Gestaltungsplangebiet eine Geschossflächenziffer (GFZ) von 1.25 festgelegt. Eine AZ von 0.7 entspricht gemäss Umrechnungstabelle im Anhang des PBG einer GFZ von 0.9. Im Bereich der Ausnützung wird also deutlich von der Regelbauweise abgewichen.

Die Abweichungen von der Regelbauweise sollen eine auf die besonderen Nutzungsbedürfnisse der Schulungs- und Ausbildungsräume abgestimmte Bebauung und Verdichtung ermöglichen. Die Abweichungen von der Regelbauweise, insbesondere der Gebäudelänge, können unter gebührender Berücksichtigung des zentralen Standorts toleriert werden.

Das Planungsgebiet wird über die Lagerstrasse erschlossen. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt im Bereich der bisherigen Hermannstrasse. Spätestens bei Überbauung der Baufelder B2 und B3 soll eine Tiefgarage für den Bedarf an Parkplätzen realisiert werden. Neben den Parkplätzen werden auch gedeckte Zweirad-Abstellplätze erstellt.

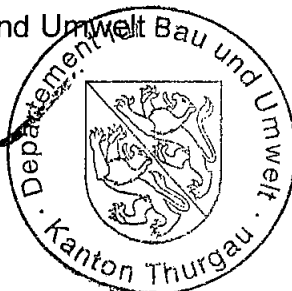
Der GP Nr. 97 „SMU“ ordnet die Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit § 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sachgerecht.

Innerhalb der verwaltungsinternen Vernehmlassung hat das Amt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft / Wasserbau darauf hingewiesen, dass die Zufahrt zur Sicherstellung des Unterhalts am Giessen gemäss Bachunterhaltskonzept der Gemeinde Weinfelden gewährleistet bleiben muss. Das Ufergehölz muss regelmässig gepflegt werden, damit es nicht zu Wald im Rechtssinne wird. Zudem liegt das Gestaltungsplangebiet gemäss Gefahrenkarte Wasser in der Gefahrenzone blau und gelb (mittlere bzw. geringe Gefährdung), was in der weiteren Planung insbesondere im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen ist. Weiter hat das kantonale Tiefbauamt in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Verkehrsübersicht auf die Kantonsstrasse (Lagerstrasse) und das Trottoir jederzeit gewährleistet sein muss.

Ansonsten haben im Rahmen der kantonsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Vorlage angemeldet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark



4/4

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: 30. Sep. 2013