



Änderungen des Baureglements (Art. 8a, 10a, 23b), Umzonung der Parzelle Nr. 1346 (Teilfläche) von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohnzone für Mehrfamilienhäuser viergeschossig W4 sowie in Wohn- und Gewerbezone WG4 sowie Umzonung der Parzellen Nrn. 1389 und 2906 von der Wohnzone für Mehrfamilienhäuser dreigeschossig W3 in Wohnzone für Mehrfamilienhäuser viergeschossig W4

Der Gemeinderat

an das

Gemeindeparlament

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Parzelle Nr. 1346, südlich des Paul-Reinhart-Primarschulhauses und westlich der Wilerstrasse gelegen, gehört zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Gemäss Erschliessungsprogramm wäre dieses Gebiet bereits 2012/2013 für die Erschliessung vorgesehen gewesen.

Unter anderem aus diesem Grund wurde mit der Schulgemeinde geklärt, ob der Flächenbedarf an der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen noch besteht. Zumindest teilweise ist dies der Fall. Deshalb soll im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 1346 eine Teilfläche von ca. 4'500 m² für künftige Bedürfnisse der Schule reserviert und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erhalten bleiben.

Im Zuge der Vorarabklärungen zeigte sich, dass aus verschiedenen Gründen wie der Unternutzung und wegen erheblichem Sanierungs- und Erneuerungsaufwand von Seiten der Eigentümerschaft Parzellen Nrn. 1389 und 2906 (jeweils eine Bautiefe entlang der Thurfeldstrasse) ebenfalls Interesse an einer Neu-lösung der Situation besteht.

Unter Federführung der Gemeinde wurde deshalb die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans in Angriff genommen. Grundsätzliche Abklärungen mit kantonalen Ämtern führten dazu, dass die Option geprüft wurde, nicht innerhalb des bestehenden Zonenkatalogs zu planen, sondern für die Überbauung des Areals neue Zonen zu schaffen. Massgeblich verantwortlich für diese Festlegung ist der massiv gestiegene Druck aus Vorgaben des Kantons, welche eine effizientere Baulandnutzung, damit eine höhere Dichte und letztlich ein Bauen in die Höhe nach sich ziehen.

Das Amt für Raumentwicklung hielt auf entsprechende Anfrage fest, dass die Schaffung neuer, viergeschossiger Zonen trotz laufender Revision der Ortsplanung möglich ist. Aufgrund dieser Rückmeldung und aus der Erkenntnis, dass die terminlichen Vorgaben des Erschliessungsprogramms bereits verstrichen sind, stimmten die Kommission Orts- und Zonenplanung und danach der Gemeinderat dem Gesamtprojekt zu, welches sich aus den einleitenden Zonenplanänderungen, den damit nötig werdenden Ergänzungen des Baureglements sowie dem Gestaltungsplan Nr. 100 „Sangenfeld West“ zusammensetzt. Der Entscheid über den Gestaltungsplan liegt in der Kompetenz des Gemeinderates. Über die Änderung des Baureglements und über die Zonenplanänderung hingegen befindet das Gemeindeparlament.

1. Ausgangslage

Der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugehörige Flächen sind dann zu überprüfen, wenn die ursprünglich geplante öffentliche Nutzung solche Flächen nicht mehr beansprucht. Von der Parzelle Nr. 1346, welche zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gehört, bleibt eine Teilfläche von rund 4'500 m² als Reserve für mögliche Erweiterungen der Schulanlage Paul Reinhart dieser Bauzone zugeordnet. Die übrige Fläche – rund 18'080 m² – wird nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt. Sie soll deshalb im Westteil der Wohnzone für Mehrfamilienhäuser viergeschossig (W4) und im Ostteil der Wohn- und Gewerbezone WG4 zugewiesen werden.

Die weitgehend überbauten Flächen in der ersten Bautiefe nördlich (Parzelle Nr. 2906) und südlich (Parzelle Nr. 1389) der Thurfeldstrasse gehören bislang der Wohnzone für Mehrfamilienhäuser dreigeschossig (W3) an. Sie sollen neu der Wohnzone für Mehrfamilienhäuser viergeschossig (W4) zugewiesen werden.

Für die Parzelle Nr. 1346 liegt ein Umzonungsgesuch vor. Für die weiteren Flächen wurde keines gestellt, da sich die nun vorgesehene Zonenplanänderung im Laufe der Erarbeitung des Gestaltungsplans ergab und darüber Konsens zwischen Gemeinde und Grundeigentümerin bestand.

2. bisherige Schritte

Seit Beginn der Arbeiten am Gestaltungsplan „Sangenfeld West“ wurde wiederholt der Kontakt mit den massgebenden Ämtern des Kantons gesucht und die Frage erläutert, ob sich die Änderung der Zonierung und die Ergänzung des Baureglements trotz laufender Gesamtrevision der Ortsplanung bewerkstelligen lässt. Dies wurde bestätigt.

Aufgrund der grundsätzlichen Zustimmung zu diesen Planungen beschloss der Gemeinderat am 8. Dezember 2015, die Geschäfte dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau (ARE) zu einer Vorprüfung gemäss § 11 Planungs- und Baugesetz (PBG) zu unterbreiten. Dieser Schritt erfolgte noch im Dezember 2015. Mit Schreiben vom 18. Mai 2016 machte das ARE auf verschiedene Punkte aufmerksam, welche in der Folge bearbeitet wurden. Im Ergebnis wurde für die Änderung von Baureglement und Zonenplan eine Genehmigung in Aussicht gestellt, sofern diese erwiesenermassen keine präjudizielle Wirkung auf die laufende Ortsplanungsrevision entfaltet.

Schon ehe die Vorprüfungseingabe erfolgte, wurde Mitte Dezember 2015 die mit der Ortsplanungs-Revision befasste Kommission über diese Planung informiert. Insbesondere wurde aufgezeigt, dass sie den Zielen der Revision entspricht, dass keine Widersprüche entstehen und dass sie geeignet ist, den Vorgaben des Kantons bezüglich Dichte, Raumnutzer und häuslicher Bodennutzung zu entsprechen. Der Gemeinderat beschloss die Planungen an seiner Sitzung vom 13. September 2016. Danach, anfangs Oktober, folgte eine weitere Orientierung der Kommission über die beschlossenen Planungen. Bis zum 13. Oktober 2016 schliesslich dauerte die öffentliche Auflage dieser beiden Vorlagen, gegen welche keine Einsprachen eingegangen sind.

3. Eignung, neue Zonierung, übergeordnete Ziele

Die nordseits angrenzenden Flächen gehören der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an. Sie sind teilweise bebaut (Sporthalle Paul Reinhart), teilweise noch nicht. Östlich grenzt die Wilerstrasse und wiederum östlich dieser eine mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern überbaute Fläche an. Südseitig stehen die mindestens dreigeschossigen Wohnbauten der Überbauung „Im Thurland“, und westseitig sind es Parkplatz- und Büroflächen der Model AG. Die zur Umzonung vorgesehenen Flächen sind eben und von der Topographie her bestens für die Realisierung neuer Wohnflächen geeignet.

Mit der Zuweisung in die neu zu schaffenden viergeschossigen Zonen wird dem Ziel, eine angemessene Dichte realisieren zu können, Rechnung getragen.

Zudem kann hier – inmitten weitgehend überbauter Bauzonenflächen – eine bauliche Lücke geschlossen werden. Dank der Nähe zur Bushaltestelle „Im Thurland“ ist die ÖV-Anbindung recht gut.

4. Erschliessung

Teilweise ist die Erschliessung bestehend. Für die geplante Neuüberbauung ist sie aber in verschiedener Hinsicht ungenügend. Mit dem ebenfalls vorliegenden Gestaltungsplan „Sangensfeld West“ können sowohl die verkehrsmässige Erschliessung als auch die Werke und die Ausstattung mit Anlagen für die Entsorgung gesichert werden.

Mit dem Gestaltungsplan wird die Baureife im Sinne von § 72 PBG auch für jene Flächen geschaffen, für welche sie bisher nicht genügte. Ein Strassenprojekt liegt noch nicht vor. Die Abtretung der hierfür erforderlichen Landflächen ist in Arbeit. Für die neue Strasse ist eine öffentliche Auflage gemäss den Bestimmungen des Gesetzes über Strassen und Wege erforderlich.

5. Umgebung, Umwelt

Gemäss Naturobjekteplan ist entlang der Wilerstrasse eine Ergänzung der Allee vorgesehen. Diese wird mit dem Gestaltungsplan sichergestellt. Weitere Naturobjekte sind innerhalb der Zonenplanänderung nicht ausgewiesen.

Die bestehenden Bauten entlang der Thurfeldstrasse sind – mit einer Ausnahme – im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege als „Gesamtform erhaltenswert“ aufgenommen. Im eigentümerverbindlichen Verzeichnis der bedeutsamen Bauten und Anlagen der Gemeinde sind sie ebenso nicht aufgeführt wie im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Abklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege ergaben, dass es sich bei dieser Gebäudegruppe aus verschiedenen Gründen „um kein herausragendes Ensemble“ handelt. Die Aufzoning wird dazu führen, dass diese Gebäude wohl abgebrochen werden. Aufgrund der Bewertung der Denkmalpflege ist dies vertretbar. Im Rahmen der Vorprüfung durch die Stellen des Kantons wurde der Abbruch dieser Bauten nicht kritisiert.

Im Kataster der belasteten Standorte sind die von der Zonenplanänderung berührten Flächen nicht eingetragen. Gemäss Gefahrenkarte besteht für die fraglichen Flächen eine geringe Gefährdung resp. sogar nur eine Restgefahr (Überflutung / Thur). Mit dem Gestaltungsplan wird ermöglicht, die EG-Höhen der Neubauten gegenüber den angrenzenden Strassen um maximal 20 cm anzuheben. Damit wird ein Teil der Gefährdung eliminiert. Die weiteren Massnahmen sind im Rahmen Baubewilligungsverfahren mittels Objektschutznachweis aufzuzeigen.

6. Sicherung Verfügbarkeit

Gemäss § 71 PBG kann die Gemeinde zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Baulandes mit den betroffenen Grundeigentümern vertragliche Regelungen treffen. Diese Regelungen sind im Grundbuch anzumerken.

Mit dieser Massnahme soll aktiv die Baulandhortung vermieden werden. Sie ist deshalb aus Sicht der Gemeinde ebenfalls zu begrüssen. Praxisgemäss verlangt das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau (Genehmigungsinstanz der Zonenplanänderung) den Nachweis, dass die Gemeinde entsprechende Anstrengungen unternommen hat, um die Baulandhortung zu vermeiden.

Ebenfalls praxisgemäss werden hierfür mit dem Grundeigentümer Kaufsverträge mit 10-jähriger Dauer abgeschlossen. Die Verhandlungen sind im Gange. Ein solcher Vertrag für die derzeit unüberbauten Flächen bildet somit eine Voraussetzung, welche vor Einreichung des Genehmigungsantrags der Planungen zu erfüllen ist.

7. Mehrwertabgabe

Bei der Zuweisung von Boden von öffentlichen Zonen zu übrigen Bauzonen fällt gemäss § 63 PBG die Mehrwertabgabe an. Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Bodenmehrwertes (Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der rechtskräftigen Zuweisung zu einer Bauzone). Der Mehrwert wird durch eine amtliche Liegenschaftenschätzung bestimmt. Die Hälfte des Ertrags steht dem Kanton, die andere der Gemeinde zu. Er ist zweckgebunden zu verwenden (§ 66 PBG). Die Abgabe entsteht zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Zonenplanänderung. Sie wird bei einer Handänderung oder mit Rechtskraft des Erschliessungsprojektes oder mit Rechtskraft einer Baubewilligung fällig. Die Veranlagung der Mehrwertabgabe erfolgt durch die kantonale Steuerverwaltung.

Bei der vorliegenden Zonenplanänderung fällt die Mehrwertabgabe an, soweit bisher zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugehörige Flächen betroffen sind.

8. Baureglement

Die Zonen W4 und WG4 werden neu geschaffen. Entsprechend sind die Art. 8a und 10a neu ins Baureglement aufzunehmen. In diesen beiden Artikeln sind der jeweilige Zonenzweck und die zulässigen Nutzungen umschrieben. Die Masstabelle (Art. 23b) wird mit den Massvorschriften für diese beiden neuen Zonen ergänzt. Die entsprechenden Masse lehnen sich an die Revisionsvorlage des Baureglementes an und präjudizieren damit die laufende Revision nicht.

9. Zusammenfassung

Die Flächen der öffentlichen Zone auf Parzelle Nr. 1346 werden, abgesehen von einer definierten Teilfläche von ca. 4'500 m², nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt. Sie werden der Wohnzone W4 resp. der Wohn- und Gewerbezone WG4 zugewiesen, welche gemeinsam mit dem Gestaltungsplan Nr. 100 „Sangenfeld West“ eine angemessen dichte Überbauung ermöglichen. Gleiches gilt für die Flächen der Parzellen Nrn. 2906 und 1389, welche in der Wohnzone W4 und als Teil des erwähnten Gestaltungsplans ebenfalls angemessen bebaut werden können. Es wird erreicht, dass eine innere Reserve im weitgehend überbauten Siedlungsgebiet einer zweckmässigen, ausreichend dichten Überbauung zugeführt werden kann. Bezüglich Topographie sind die Flächen zur Überbauung geeignet. Das nun vorliegende Resultat entspricht dem Ergebnis eines intensiven kooperativen Prozesses zwischen Grundeigentümern und Gemeinde. Es enthält das Potenzial, um einen grossen Beitrag für die innere Nachverdichtung zu leisten und die Raumnutzerdichte zu erhöhen.

Die öffentliche Auflage der Zonenplanänderung und der Ergänzung des Baureglementes dauerte bis zum 13. Oktober 2016. Es wurden dagegen keine Einsprachen erhoben. Über eine gegen den Gestaltungsplan gerichtete Einsprache entscheidet der Gemeinderat, da Sondernutzungspläne in seine Zuständigkeit fallen.

A n t r a g

Es seien die Änderungen des Baureglements (Art. 8a, 10a, 23b), die Umzonung des bisher zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gehörenden Teils von Parzelle Nr. 1346 (Teilfläche) in Wohnzone für Mehrfamilienhäuser viergeschossig W4 resp. in Wohn- und Gewerbezone WG4 sowie die Umzonung der Parzellen Nrn. 1389 und 2906 von der Wohnzone für Mehrfamilienhäuser dreigeschossig W3 in Wohnzone für Mehrfamilienhäuser viergeschossig W4 zu bewilligen.

GEMEINDERAT WEINFELDEN

Der Gemeindepräsident: Max Vögeli

Der Gemeindegeschreiber: Reto Marty

Weinfelden, 8. November 2016

Beilagen:

2 Pläne 1:1'000 „Zonenplanänderung Sangenfeld West, Parzellen Nrn. 1346, 1389 und 2906“

Text Änderung Baureglement Art. 8a, 10a, 23b



ZONENPLANÄNDERUNG

SANGENFELD WEST
Parzellen Nrn. 1346, 1389 und 2906

1:1000

Öffentliche Auflage: vom bis

Vom Gemeindeparlament beschlossen am :

Der Präsident: Der Sekretär:

Kantonale Genehmigung: DBU-Entscheid Nr. vom

Gültiger Zonenplan:



Bisherige Zone:

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Wohnzone für Mehrfamilienhäuser dreigeschossig

Zonenplanänderung:



neue Zone:

- Wohnzone für Mehrfamilienhäuser viergeschossig
- Wohn- und Gewerbezone WG4



Änderung Baureglement Art. 8a, 10a, 23b

Auflage

Öffentliche Auflage vombis

Vom Gemeindeparlament beschlossen am

Der Präsident:

Der Sekretär:

Durch Departement für Bau und Umwelt genehmigt

Entscheid Nr. _____

am: _____

Ergänzung Art. 8 a

W4 Wohnzone für Mehrfamilienhäuser, viergeschossig

1. Die Wohnzone W4 dient einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.
2. Nichtstörende gewerbliche Betriebe sind erlaubt. Sie dürfen den Wohncharakter der Zone nicht beeinträchtigen. Reine Gewerbebauten sind nicht statthaft.

Ergänzung Art. 10 a

WG4 Wohn- und Gewerbezone, viergeschossig

1. Wohn- und Gewerbebezonen umfassen Gebiete, die der gemischten baulichen Nutzung dienen.
2. Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Mischbauten.

Änderung Art. 23 b

(Ergänzung der Höchst- und Mindestmasse der W4- und WG4-Zone)

Zonenart	Ausnützungsziffer	verdichtete Bauweise	Geschlosszahl	Gebäudehöhe m	Firsthöhe m	Grenzabstand m	Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge m	max. Grenzabstand m	max. Gebäudelänge m	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV ¹⁾
W2EH	0.30	0.40	2	6	10	6	15	9	30	II
W2ERH	0.35	0.40	2	7.10	12	6	15	9	30	II
W2ER	0.40	0.45	2	7.60	-	6	20	8	30	II
W2	0.50	0.55	2	7.60	-	6	20	10	45	II
W3	0.60	0.65	3	10.60	-	7.5	20	12	45	II
W4	0.80	0.85	4	13.50	-	8	35	12	45	II
K4	-	-	4	14	-	4	-	-	40-60	III
KE3	0.70	-	3	10.6	-	7.5	20	12	60	III
WG4	0.85	-	4	14	-	8.0	35	12	50	III
D	-	-	2	7.60	-	3	-	-	-	III
	0.70	-	3	10.60	-	-	-	-	-	III
GG	-	-	-	7.60	-	3	-	-	-	III
G	-	-	-	12	12.0	4	-	-	-	III
I	-	-	-	18	18	4	-	-	-	IV
	-	-	-	12	12	4	-	-	-	IV
Oe	0.70 ²⁾	-	3	10.60	-	3 7.50 ²⁾	-	-	60	II

- 1) In der Erholungszone und ausserhalb des Baugebietes gilt für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen die Empfindlichkeitsstufe III. Abweichende Zuordnungen sind im Empfindlichkeitsstufenplan bezeichnet.
- 2) Gilt für Flächen, die an reine Wohnzone angrenzen, sofern dreigeschossig gebaut wird.