



Botschaft

Zonenplanänderung Gaswerkstrasse, Parzellen Nrn. 424, 3963, 5094

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Areal zwischen der Gaswerkstrasse im Nordwesten, der Bannaustrasse im Nordosten, einer bestehenden Wohnüberbauung im Osten und dem Giessen im Süden umfasst drei Parzellen mit einer Gesamtfläche von 7'394 m². Diese Flächen werden aktuell vorwiegend gewerblich genutzt. Im nördlichen Bereich des Areals sind zwei Wohnbauten angeordnet.

Ausgangslage

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, das Geviert einer neuen Nutzung zuzuführen. Die aktuell ansässigen Gewerbebetriebe sollen an andere Standorte verlegt werden. Aufgrund der Lage in der Nähe zum Zentrum und dem Bahnhof macht eine Neunutzung dieser Flächen Sinn. Im Vordergrund stehen Wohnbauten. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen ist dies angezeigt: Im Osten, im Norden und teilweise im Westen bestehen Wohnquartiere. Das Altersheim Bannau im Westen und der Giessen im Süden liegen zwischen weiteren Wohnbauten in der Nähe dieses Areals. Im Südwesten, durch die Lagerstrasse getrennt, grenzt die Rettungsdienstbasis an.

Bisherige Schritte

Zum Zeitpunkt der Revision des Weinfelder Zonenplans zeichnete sich ab, dass auf den Parzellen Nrn. 424, 3963 und 5094 eine Änderung der Zonierung vorgenommen werden soll. Zu jenem Zeitpunkt war noch nicht klar, wann und in welchem Umfang diese Änderung erfolgen soll. Deshalb wurde zwar auf die Umsetzung dieser Änderung im Rahmen der vorerwähnten Revision verzichtet. Im Planungsbericht zur Ortsplanungs-Revision ist allerdings unter Ziffer 5.3.7 (Seite 30) folgende Aussage festgehalten:

«Die Firma Bornhauser AG Holzbau plant, ihren Betrieb an einen anderen Standort in der Gemeinde zu verlagern. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage, respektive der Einreichung zur Genehmigung, war die Standortevaluierung und der Zeitpunkt noch pendent. Daher wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision von einer möglichen Umzonung abgesehen. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung, der guten ÖV-Güteklasse und der Zentrumsnähe ist zum Zeitpunkt des Standortwechsels eine Umzonung in eine Mischzone unbedingt durchzuführen.»

Es besteht Konsens darüber, dass für die Neuüberbauung, welche aktuell konkret geplant wird, ein Gestaltungsplan erarbeitet werden soll. Dieser liegt im Entwurf vor und wurde dem Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau (DBU) zur Vorprüfung unterbreitet. Der Vorprüfungsbericht liegt vor. Er wird einige Überarbeitungen des Gestaltungsplan-Entwurfs mit sich bringen. Im Grundsatz aber zeigt sich, dass die geplante Neuüberbauung mit vier Mehrfamilienhäusern und einer ab der Gaswerkstrasse erschlossenen Tiefgarage zweckmässig ist.

Die Anwohner des von der Zonenplanänderung berührten Gebietes wurden an einer Orientierung im Juni 2020 über die Zonenplanänderung und den aktuellen Entwurfsstand des Gestaltungsplans informiert. Die an diesem Anlass, respektive die im Nachgang geäusserten Anliegen, betrafen die Zonenplanänderung nicht. Diese Punkte sind bei der Weiterbearbeitung des Gestaltungsplan-Entwurfs zu klären. Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans, welche auch die Referendumsmöglichkeit beinhaltet, wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Die Zonenplanänderung lag in der Zeit vom 26. Juni bis 16. Juli 2020 öffentlich auf. Es gingen keine Einsprachen gegen diese Zonenplanänderung ein.

Eignung, neue Zonierung, übergeordnete Ziele

Das Areal gehört aufgrund der aktuellen Nutzungen zur Arbeitszone Gewerbe AG. Es ist überwiegend von Wohnnutzungen umschlossen und bildet Teil des Bannau-Quartiers. Aufgrund dieser Umgebung drängt sich die Zuweisung dieser Flächen zu einer Wohn- oder einer Wohn- und Arbeitszone auf. Wohn- und Arbeitszonen unterscheiden sich von reinen Wohnzonen dadurch, dass sie bezüglich gewerblicher Nutzungen grössere Möglichkeiten bieten: mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Aufgrund der Lage ist eine Durchmischung der Nutzungen sinnvoll und auch erwünscht.

Gemäss aktuellem Arbeitsstand können auf diesen Flächen 40 bis 45 Wohnungen realisiert werden. Damit kann ein Beitrag an die raumplanerisch gewollte innere Verdichtung geleistet werden. Aufgrund der optimalen Lage bezüglich ÖV-Erschliessung und der Nähe zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten ist das Areal für eine Wohnüberbauung prädestiniert.

Da gegenüber der Lagerstrasse Lärmvorbelastungen bestehen, wird geprüft, im zur Lagerstrasse orientierten Bereich auch gewerbliche Nutzungen zu realisieren. Zu erwarten sind Büroflächen. Aufgrund der sehr guten ÖV-Erschliessungsqualität ist die Eignung hierfür ebenfalls zu bejahen.

Weiter zeichnet sich ab, dass mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans die nötigen Flächen reserviert werden können, um das erst teilweise bestehende Trottoir entlang der Gaswerkstrasse verlängern und bis an die Lagerstrasse führen zu können. Damit könnte eine weitere Schwachstelle im Fusswegnetz geschlossen werden. Auch weitere, im öffentlichen Interesse liegende Aspekte (energie technische Vorschriften, Gewässerraum etc.) können mit dem Gestaltungsplan bearbeitet und soweit zweckmässig festgelegt werden.

Erschliessung

Die betroffenen Flächen sind bereits heute sowohl strassenmässig als auch bezüglich Versorgungsleitungen ausreichend erschlossen. Mit der Schliessung der Trottoirlücke zwischen Bannau- und Lagerstrasse kann ein Defizit ausgeräumt werden. Darüber hinaus sind keine weitergehenden Erschliessungsmassnahmen geplant.

Umgebung, Umwelt

Innerhalb der zur Umzonung vorgesehenen Grundstücke, aber auch in direkter Nachbarschaft, liegen keine geschützten Gebäude. Geschützte Naturobjekte finden sich beim Giessen, ausserhalb der von der geplanten Umzonung berührten Parzellen. Entlang dem Giessen sind neu die Gewässerraumlinien zu beachten.

Zusammenfassung

Die Umzonung der Parzellen Nrn. 424, 3963 und 5094 mit total 7'394 m² Fläche von der Arbeitszone Gewerbe AG in die Wohn- und Arbeitszone WA3 ist zweckmässig, weil dies eine an dieser Lage sinnvolle Neuüberbauung des Areals in angemessener Dichte und mit einer in Gestaltungsplänen üblichen Qualität erlaubt. Ein untergeordneter Anteil an Gewerbe-/Dienstleistungsflächen innerhalb der Überbauung ergibt eine gewisse Durchmischung. Für die umliegenden Wohnbauten werden die geplanten Neubauten ein gegenüber heute geringeres Mass an Immissionen mit sich bringen, was die Wohnqualität ebenso erhöhen wird wie eine qualitätvolle Planung und Realisierung der Freiräume. Zudem bietet der bereits in Arbeit befindliche Gestaltungsplan die Möglichkeit, die öffentliche Infrastruktur für den Langsamverkehr zu verbessern, indem die bestehende Trottoirlücke an der Gaswerkstrasse geschlossen werden kann.

Mit den weiteren Planungsschritten – der Weiterbearbeitung, der öffentlichen Auflage und der Vorlage des Gestaltungsplans an das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau zur Genehmigung sowie der dann folgenden Ausarbeitung eines Baugesuchs – wird sichergestellt, dass die genannten öffentlichen Interessen berücksichtigt werden.

Sowohl diese Zonenplanänderung als auch der Gestaltungsplan sind dem Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau zur Genehmigung vorzulegen. Über den Erlass des Gestaltungsplans sowie über allfällige Rechtsmittel gegen diese Planungsinstrumente entscheidet der Stadtrat.

Antrag des Stadtrats

- Es sei die Zonenplanänderung der Parzellen Nrn. 424, 3963 und 5094 von der Arbeitszone Gewerbe AG in die Wohn- und Arbeitszone WA3 zu genehmigen.

Weinfelden, 11. August 2020

STADTRAT WEINFELDEN

Der Stadtpräsident: Max Vögeli

Der Stadtschreiber: Reto Marty

Anhang:
Situationsplan



ZONENPLANÄNDERUNG

BANNAU Parzellen Nrn. 424, 3963 und 5094

1:1000

Öffentliche Auflage: vom 26. Juni 2020 bis 16. Juli 2020

Untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 4 Abs. 2 PGB

Vom Stadtparlament beschlossen am :



Der Präsident:

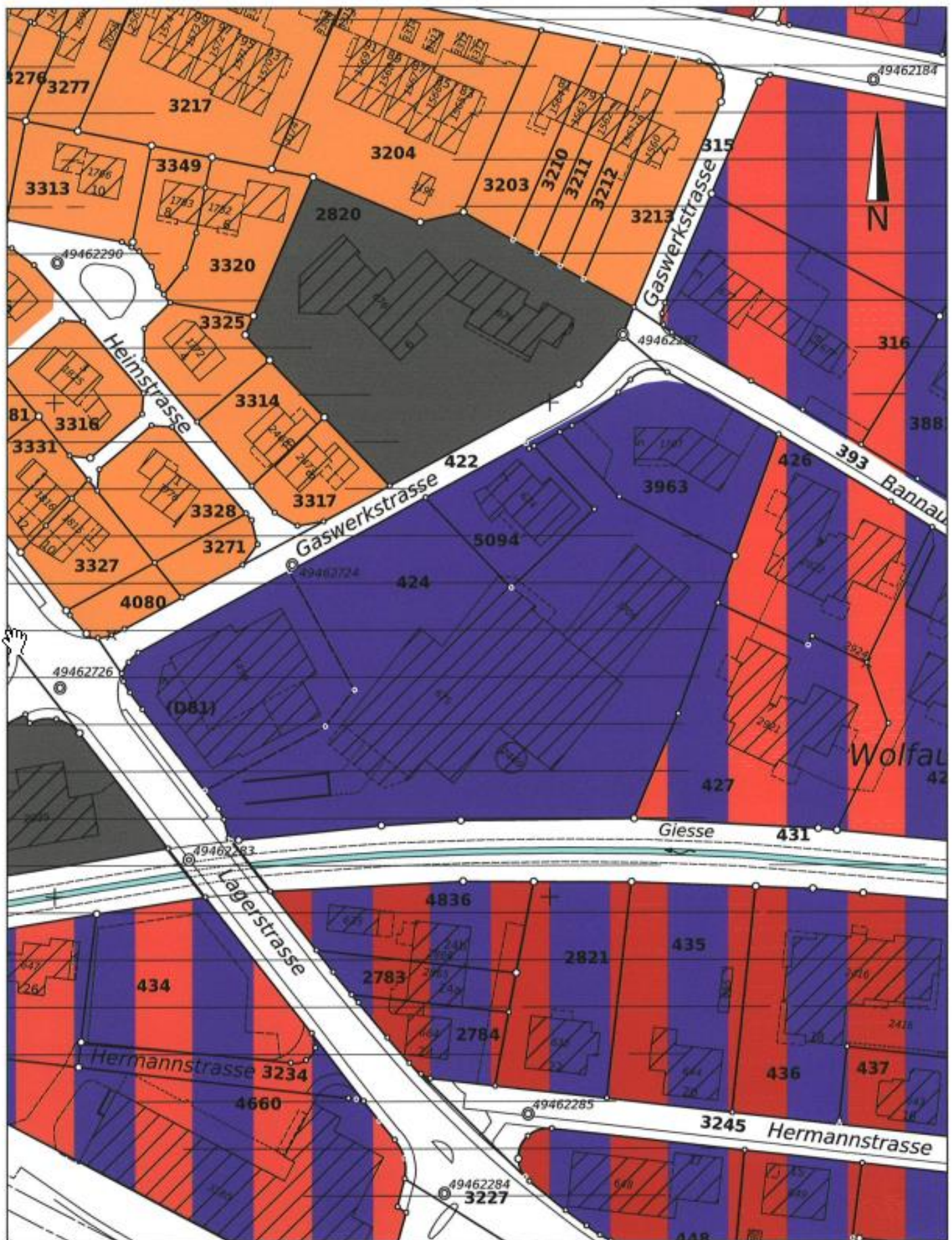
Der Sekretär:

.....

.....

Kantonale Genehmigung: DBU-Entscheid Nr. vom

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan:



Bisherige Zone:

- Arbeitszone Gewerbe AG
- Überlagernde Zonen: Gefahrenzonen Gf (Gefahr gering, mittel, erheblich)

Zonenplanänderung:



Neue Zone:

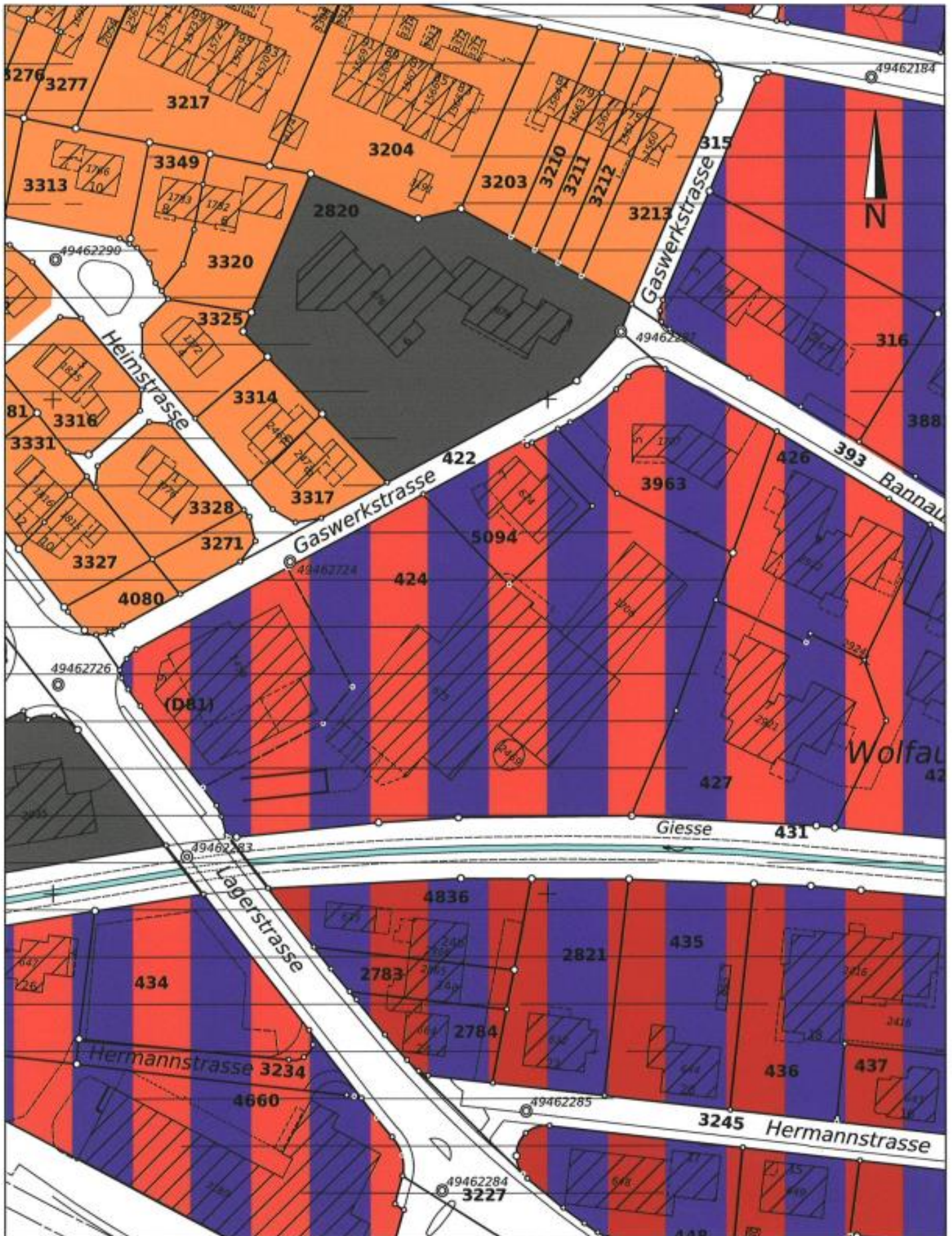


Wohn- und Arbeitszone WA3



Überlagernde Zonen: Gefahrenzonen Gf (Gefahr gering, mittel, erheblich)

Ausschnitt künftiger Zonenplan:



Neue Zone:



Wohn- und Arbeitszone WA3



Überlagernde Zonen: Gefahrenzonen Gf (Gefahr gering, mittel, erheblich)