

Planungsbericht

Frauenfeld | Sirnach | Winterthur
bhateam ingenieure ag | Breitenstrasse 16 | 8501 Frauenfeld
Tel. +41 52 724 03 00 | info@bhateam.ch | www.bhateam.ch

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Planungsgegenstand	3
1.2	Zweck des Berichts	3
1.3	Ausgangslage	3
1.4	Zielsetzung und Inhalt	4
2	Übergeordnete Vorgaben	5
2.1	Kantonaler Richtplan	5
2.2	Kantonale Gefahrenkartierung	5
2.3	Kantonales Hinweisinventar / kommunaler Schutzplan	5
2.4	Fruchtfolgeflächen	6
2.5	Lärmschutz	6
2.6	Weitere übergeordnete kantonale Vorgaben	6
2.7	Kommunale Vorgaben	6
3	Zonenplanänderung 'Parzelle Nr. 3836 und Teilparzelle Nr. 1100'	9
3.1	Rechtskräftiger Zonenplan	9
3.2	Zonenplanänderung	10
3.3	Begründung Zonenplanänderung	11
3.4	Flächenbedarf / Bedarfsnachweis	12
3.5	Mehrwertabgabe	13
4	Interessensabwägung	14
4.1	Rechtlicher Rahmen	14
4.2	Sachlage und Interessen	14
4.3	Interessenabwägung	15
4.4	Zusammenfassung	15
5	Verfahren	16
5.1	Kantonale Vorprüfung	16
5.2	Mitwirkung	16
5.3	Öffentliche Auflage	16
5.4	Genehmigung	16
	Anhang	17
A.	Auszug aus dem Amtsblatt.	17

Auftraggeber:	Stadt Weinfelden Frauenfelderstrasse 8/10 8570 Weinfelden
Verfasser:	bhateam ingenieure ag www.bhateam.ch
Projektleitung:	Adrian Sauter
Bearbeitung:	Jeannette Madörin
Projektnummer:	5434.0.0038
Datum Version:	06.11.2025 Vorprüfung 28.05.2025 Auflage
Ablage:	P:\5434 Weinfelden, Allg.Beratung\5434.0.0038 Weinfelden, ZPÄ Parz. 3836 u. 1100\06_Überarbeitung_1.1\PB_ZPÄ_Parzelle_3836_1100_2026.05.2026.docx

1 Einleitung

1.1 Planungsgegenstand

Die betroffenen Liegenschaften Nr. 3836 und teilweise Nr. 1100 liegen südlich des Zentrums der Stadt Weinfelden. Sie befinden sich aktuell in der Wohnzone W2b bzw. teilweise in der Wohn- und Arbeitszone WA4.

Die bestehende Zweckbestimmung 'Wohnen und Arbeiten' entspricht angesichts der laufenden Gebietsentwicklung und des zunehmenden Flächenbedarfs der Primarschule nicht mehr den aktuellen Nutzungsanforderungen. Insbesondere soll der Kindergartenstandort langfristig gesichert und räumlich erweitert werden können.

Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans sollen die betroffenen Flächen der angrenzenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugewiesen werden. Konkret wird die Parzelle Nr. 3836 vollständig und eine Teilfläche von rund 1'875 m² der Parzelle Nr. 1100 in die Zone OeBA überführt. Die Stadt Weinfelden als Eigentümerin der Parzelle Nr. 3836 initiiert die entsprechende Zonenplanänderung im Einvernehmen mit der Areal Feldhof AG (Eigentümerin Parzelle Nr. 1100) und der Primarschulgemeinde.

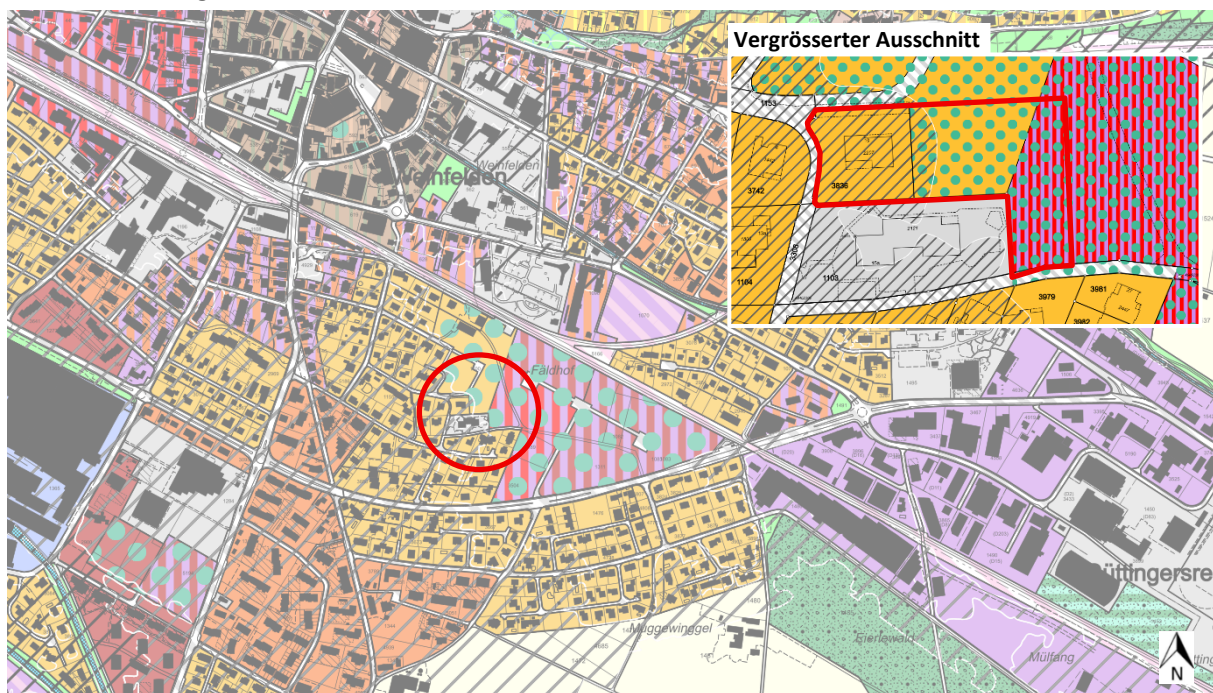


Abbildung 1: Ausschnitt Nutzungsplanung, Stadt Weinfelden (Planungsgebiet rot markiert)

1.2 Zweck des Berichts

Der Planungsbericht dient der Erläuterung und der Information der Bevölkerung. Ferner gibt er den Genehmigungsbehörden Auskunft darüber, wie die Bestimmungen gemäss Raumplanungsverordnung, Art. 47 RPV im Rahmen der Zonenplanänderung berücksichtigt wurden.

1.3 Ausgangslage

Im Zuge der Entwicklung des Feldhof-Areals wurden die Bedürfnisse der Primarschulgemeinde in enger Abstimmung aufgenommen. Bereits früh zeigte sich, dass eine Erweiterung des Kindergarten-

standortes Austrasse erforderlich ist. Zu diesem Zweck hat die Stadt, ebenfalls in Absprache mit der Primarschule, die Parzelle Nr. 3836 an der Nelkenstrasse 10 käuflich erworben.

Der zusätzliche Erwerb von rund 1'879 m² Land aus der Parzelle Nr. 1100 durch die Primarschulgemeinde soll durch eine Vereinbarung zwischen der Arealentwicklerin 'Areal Feldhof AG' und der Primarschule sichergestellt werden. Voraussetzung dafür ist die Zustimmung des Soveräns.

1.4 Zielsetzung und Inhalt

Ziel ist die Schaffung eines künftig rund 5'000 m² grossen, zweckmässig arrondierten Areals, das vollständig der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugewiesen wird. Dieses Areal soll langfristig den Ausbau des Kindergartenstandortes an der Austrasse ermöglichen.

Die Zonenplanänderung soll erst nach Zustimmung des Soveräns definitiv vorgenommen werden. Die Parzelle Nr. 3836 gehört heute der Wohnzone W2b an. Die definierte Teilfläche der Parzelle Nr. 1100 liegt derzeit teilweise in der Wohnzone W2b und teilweise in der Wohn- und Arbeitszone WA4. Diese Flächen sollen künftig der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugewiesen werden.

Die überlagerte «Zone mit Gestaltungspflicht» umfasst das gesamte Feldhof-Entwicklungsgebiet und damit auch jene Teilfläche der Parzelle Nr. 1100, die neu der OeBA zugewiesen werden soll. Die Grenze dieser überlagerten Zone ist entsprechend anzupassen, damit die künftigen OeBA-Flächen nicht mehr von der Gestaltungspflicht betroffen sind. Dadurch unterliegen Bauvorhaben auf dem zukünftigen OeBA-Areal nicht mehr der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Planungsgebiet im Siedlungsgebiet.

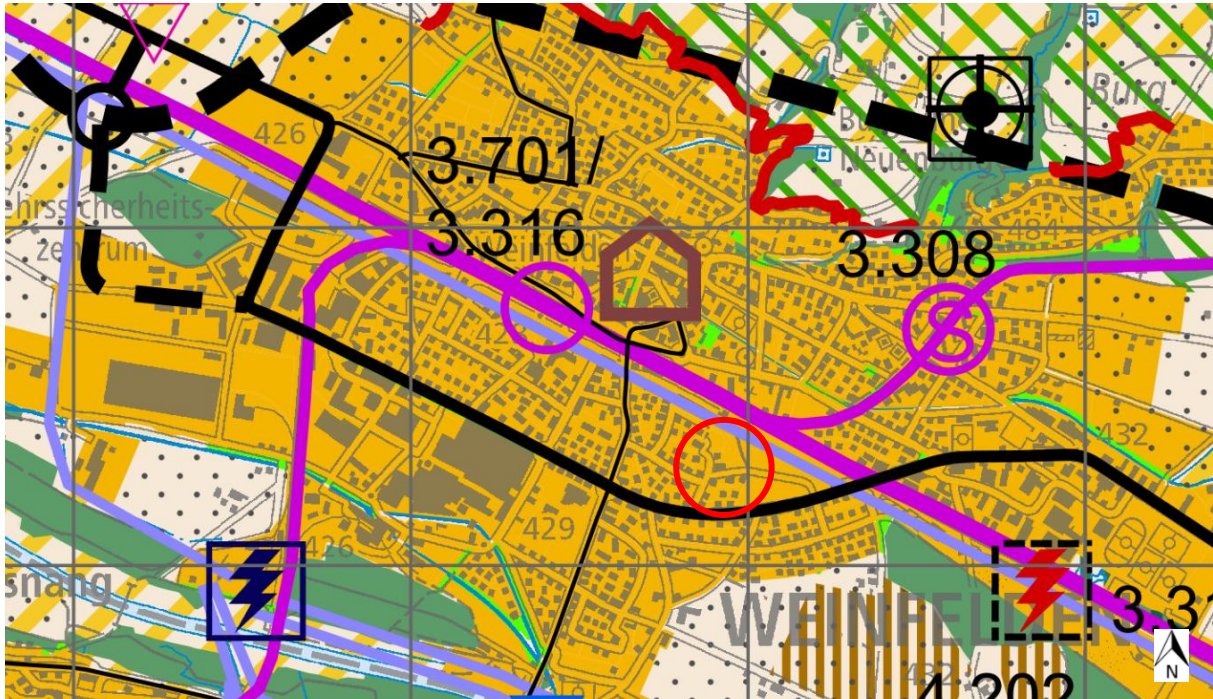


Abbildung 2: Ausschnitt kantonalen Richtplan, Stadt Weinfelden (Planungsgebiet rot eingefärbt)

2.2 Kantonale Gefahrenkartierung



Abbildung 3: Planausschnitt Gefahrenkarte - synoptische Darstellung (Planungsgebiet rot markiert)

Gemäss kantonaler Gefahrenkartierung (synoptische Gefahrenkarte) ist die Liegenschaft Nr. 3836 mit einer Restgefahr durch den Perimeter Thur gekennzeichnet. Bei der Liegenschaft Nr. 1100 ist bei der Grenze zur Parz. Nr. 3836 eine Restgefahr kartiert.

Legende

	keine
	Restgefahr
	gering
	mittel
	erheblich
	Rutschung
	Bodensee oder Thur
	Wasser

2.3 Kantonales Hinweisinventar / kommunaler Schutzplan

Die Liegenschaften sind nicht von geschützten oder schützenswerten Bauten gemäss kantonalem Hinweisinventar betroffen.

2.4 Fruchtfolgeflächen

Die zwei Liegenschaften liegen innerhalb des Siedlungsgebiets und sind nicht vom Sachplan Fruchtfolgeflächen betroffen.

2.5 Lärmschutz

Es ist eine Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit der Empfindlichkeitsstufe II vorgesehen. Bei dieser Empfindlichkeitsstufe sind keine störenden Betriebe zugelassen. Dem kommunalen Baureglement entsprechend, ist die Zone für die Erstellung von öffentlichen oder öffentlichen Interessen dienenden Bauten und Anlagen bestimmt. Untergeordnete private Nutzungen sind zulässig.

2.6 Weitere übergeordnete kantonale Vorgaben

Belastete Standorte

In den Planungsgebieten besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte.

Gewässerschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au. Der Gewässerschutzbereich Au umfasst Gebiete mit nutzbarem Grundwasservorkommen.

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Planungsgebiet ist an den öffentlichen Verkehr angeschlossen und liegt in der ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung).

2.7 Kommunale Vorgaben

Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan der Stadt Weinfelden wurde mit DBU-Entscheid Nr. 34 vom 29. Mai 2019 genehmigt und bildet eine wichtige Grundlage für die räumliche Entwicklung des Gebiets Feldhof. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Richtplangebiets S 2.9 "Feldhof"

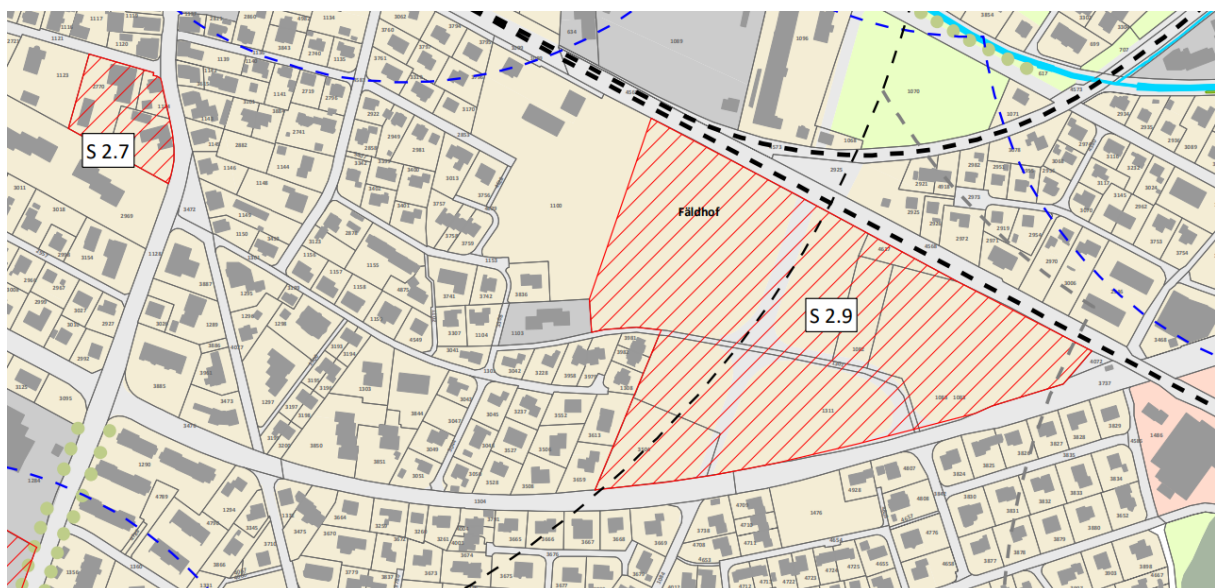


Abbildung 4: Ausschnitt Richtplan Siedlung / Natur und Landschaft

Der kommunale Richtplan sieht für das Gebiet Feldhof eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung mit einer abgestimmten Wohn-, Arbeits- und Freiraumentwicklung vor. Dabei sollen die bestehenden Quartiere arrondiert und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert werden. Gleichzeitig werden eine gute Erschliessung sowie die Sicherstellung der notwendigen öffentlichen Infrastruktur angestrebt.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Feldhof-Areals wird im kommunalen Richtplan insbesondere auf die Koordination von Siedlung, Verkehr und Freiraum sowie auf eine etappierte und qualitätsvolle Arealentwicklung hingewiesen. Die Planung berücksichtigt zudem die Bedürfnisse der öffentlichen Infrastruktur und der sozialen Einrichtungen.

Kommunaler Energierichtplan

Das Gebiet Feldhof ist von der Massnahme 2c des kommunalen Energierichtplans «Erschliessung Feldhof und Gärtnerei durch Wärmeverbund KVA» betroffen. Die Massnahme umfasst das Neubaugebiet Feldhof sowie die angrenzende Gärtnerei zwischen Bürglenstrasse und den Gleisanlagen.

Gemäss Energierichtplan soll das Gebiet künftig an den Wärmeverbund der Kehrrechtverwertungsanlage (KVA) angeschlossen werden. Ziel ist eine nachhaltige und ressourcenschonende Wärmeversorgung unter Nutzung erneuerbarer beziehungsweise ortsgebundener Energiequellen. Als wesentliche Potenziale werden insbesondere die Abwärme der KVA, Grundwasserwärme sowie Solarenergie genannt.

Der Energierichtplan sieht vor, dass die Erschliessung des Gebiets Feldhof mit dem Wärmeverbund koordiniert mit der weiteren infrastrukturellen Erschliessung erfolgt. Die Planung unterstützt damit eine energieeffiziente Entwicklung des Quartiers und steht im Einklang mit den Zielsetzungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Nutzungsplanung

Der Rahmennutzungsplan (Zonenplan, Baureglement) wurde mit Entscheid Nr. 34 vom 29. Mai 2019 durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau (DBU) genehmigt, und wurde am 1. September 2019 vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 226 in Kraft gesetzt.

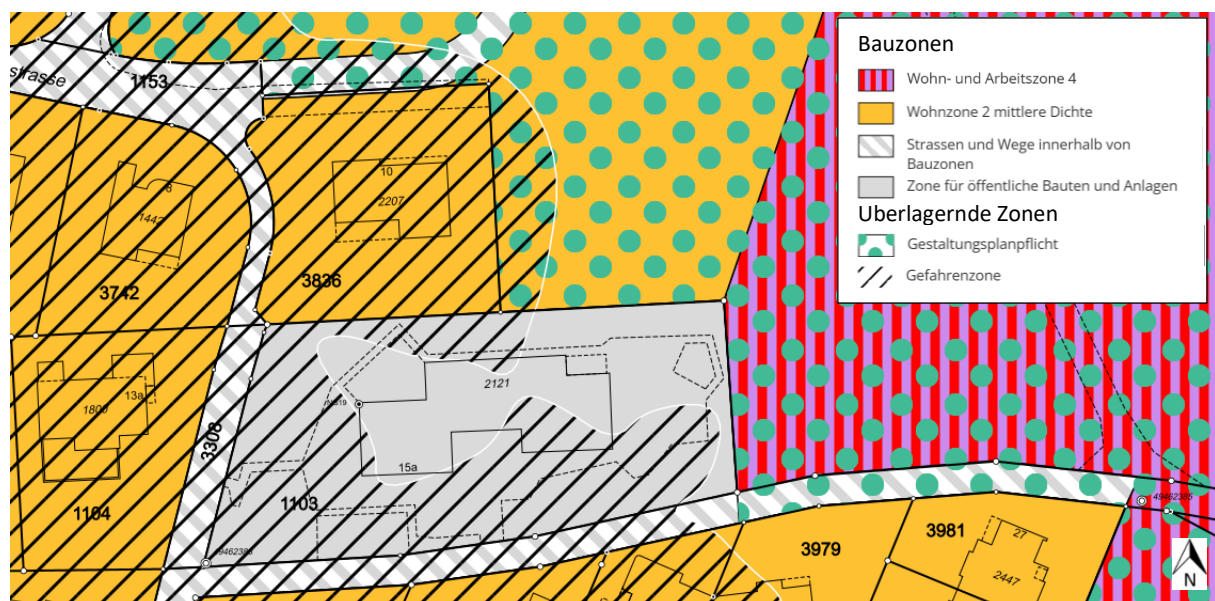


Abbildung 5: Zonenplanausschnitt

Die Zonenzuweisung der von der Zonenplanänderung betroffenen Teilfläche wird unter Kapitel 3.1 erläutert.

Gestaltungsplanpflicht

Gemäss Zonenplan der Stadt Weinfelden ist das Plangebiet teils mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Die Gestaltungsplanpflicht ist bei positiver Umzonung der Fläche an die neuen Verhältnisse anzupassen, vgl. Kapitel 3.1.

Generelle Entwässerungsplanung

Der generelle Entwässerungsplan (GEP) enthält die wichtigsten Grundlagen der Entwässerung im Gemeindegebiet, und er ist das Planungsinstrument für den finanz- und umweltbewussten Unterhalt der Entwässerungsinfrastruktur. Zudem ist er behördenverbindlich und gibt die Rahmenbedingungen für die Liegenschaftsentwässerung vor.

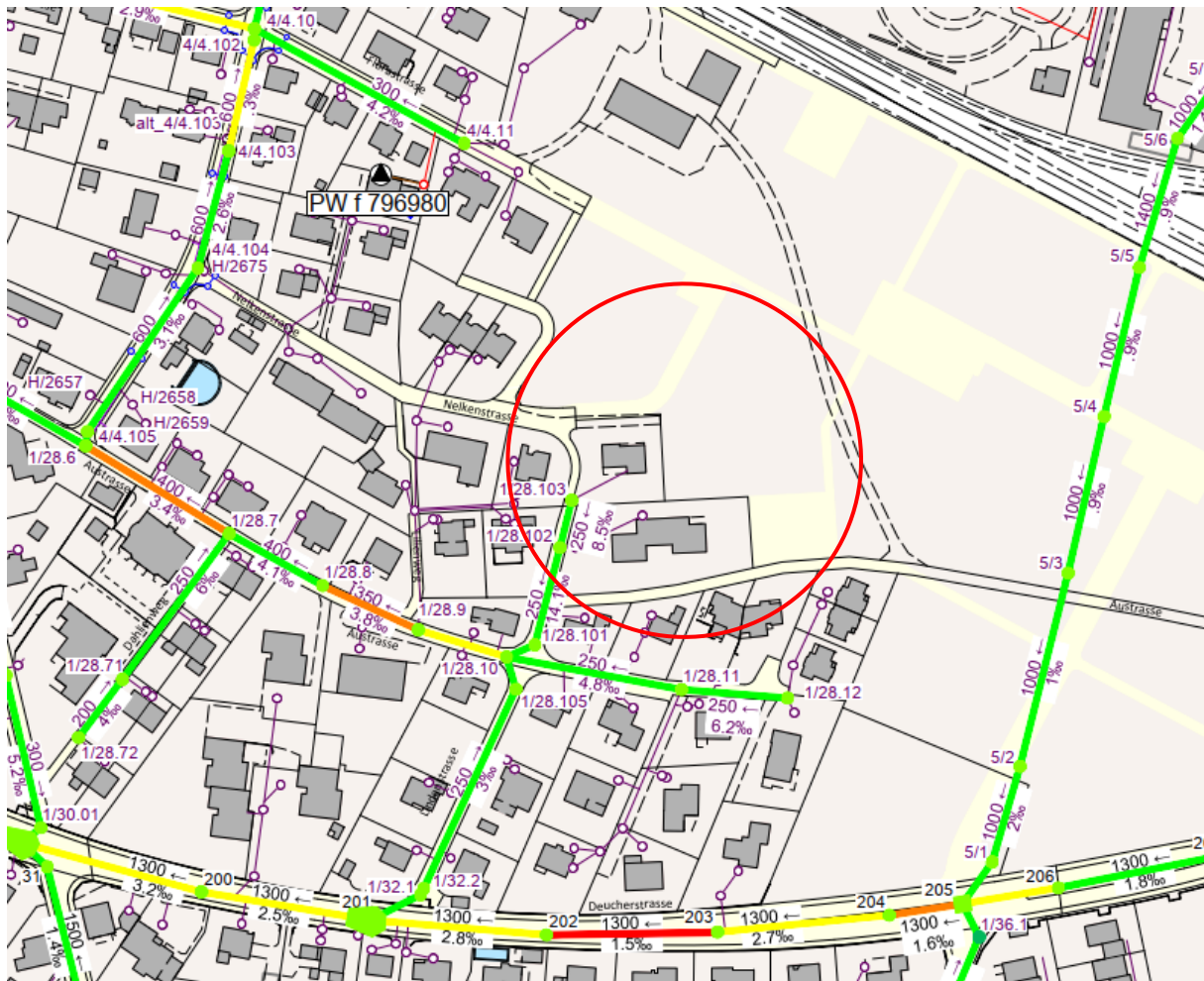


Abbildung 6: Auszug GEP Weinfelden, (Planungsgebiet rot umrandet)

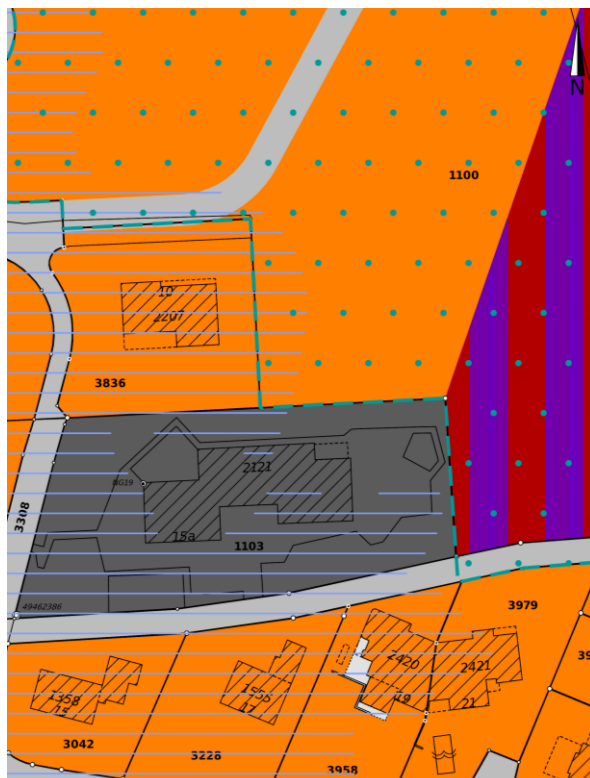
Der GEP sieht im Bereich des Planungsgebiets keine Massnahmen vor. Die Planungen des GEP haben keine Auswirkungen auf die Zonenplanänderung.

3 Zonenplanänderung 'Parzelle Nr. 3836 und Teilparzelle Nr. 1100'

3.1 Rechtskräftiger Zonenplan



Abbildung 7: Planausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Stadt Weinfelden (Plangebiet rot markiert)



Bauzonen

- Wohnzonen W2b
- Wohn- und Arbeitszonen WA4

Überlagernde Zonen:

- Gestaltungsplanpflicht Gp
- Gefahrenzone Gf (Restgefährdung)

Im rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Weinfelden ist die betroffene Parzelle Nr. 3836 bisher der 'Wohnzone W2b' zugewiesen. Die Parzelle Nr. 1100 ist teils in der Wohnzone W2b und teils in der Wohn- und Arbeitszone WA4.

Überlagert werden die Liegenschaften von der Gestaltungsplanpflicht und teils von der Gefahrenzone. Die Verkehrsflächen sind im Zonenplan als Informationsinhalt aufgeführt.

Die angrenzenden Parzellen liegen in der Wohnzone W2b.

Die Parzelle 1100 ist nicht überbaut.

Abbildung 8: rechtskräftiger Zonenplan,

3.2 Zonenplanänderung

Zonenplanänderung



Abbildung 9: Planausschnitt Zonenplanänderung

- Neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
- Neue überlagernde Zone Gestaltungsplanpflicht Gp
- Aufzuhebende überlagernde Zone Gestaltungsplanpflicht Gp

Revidierter Zonenplan

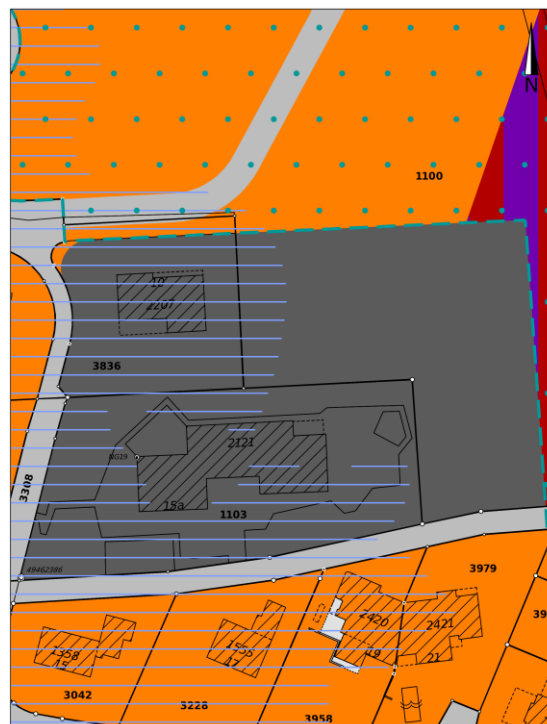


Abbildung 10: Planausschnitt Zonenplan nach Revision

- Neue Zone:
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
- Neue überlagernde Zonen:
- Gestaltungsplanpflicht Gp

Mit der Zonenplanänderung wird eine Teilfläche der Liegenschaft Nr. 3836 von der 'Wohnzone W2b' der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Im gleichen Zug wird eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1100 von der 'Wohnzone W2b' bzw. von der 'Wohnen- und Arbeitszone WA4' ebenfalls der OeBA zugeordnet.

Die Gestaltungsplanpflicht auf der Fläche der neu zugeordneten Zone OeBA der Parzelle Nr. 1100 wird aufgehoben. Die verbleibende Teilfläche der Parzelle Nr. 3836 'Wohnzone W2b' wird in das angrenzende Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht integriert.

Insgesamt umfasst die Zonenplanänderung eine Fläche von 2'694 m².

Zonenplanänderung	Parzelle	ZP Bestand	ZP neu	Fläche (m ²)	Total WMZ (m ²)
Umzonung	3836	Wohnzone W2b	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	815	1'751 m ²
Umzonung	1100	Wohnzone W2b	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	936	
Umzonung	1100	Wohnen- und Arbeitszone WA4	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	943	-943 m ²
Total					-2'694 m ²

3.3 Begründung Zonenplanänderung

Die Zonenplanänderung erfolgt aufgrund des Ausbaubedarfes der Primarschulgemeinde. Dadurch soll eine Erweiterung des Kindergartens Austrasse von bisher zwei Klassen auf vier plus Tagesstrukturen ermöglicht werden. Die Liegenschaft Nr. 3836 gehört der Stadt Weinfelden, die mit der Umzonung zukünftig eine Erweiterung des Kindergartens ermöglicht. Unter Einbezug der Liegenschaft Nr. 3836 sowie durch die ergänzende Umzonung einer Teilfläche von rund 1'879 m² der Parzelle Nr. 1100 kann künftig ein rund 5'000 m² grosses, zweckmässig arrondiertes Areal geschaffen werden, das der OeBA zugeordnet ist.

Die Gestaltungsplanpflicht wurde ursprünglich zur Sicherstellung einer koordinierten Entwicklung des Feldhof-Areals mit gemischten Wohn- und Arbeitsnutzungen erlassen. Ziel war insbesondere die qualitätsvolle Entwicklung grösserer Neubaugebiete hinsichtlich Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung. Die Gestaltungsplanpflicht wurde dabei primär auf jene Gebiete gelegt, welche grössere Neuüberbauungen erwarten liessen.

Für die künftig der OeBA zugewiesene Fläche bestehen diese Anforderungen nur eingeschränkt. Die Nutzung ist mit der Erweiterung des bestehenden Kindergartenstandortes klar definiert und erfolgt unter einer öffentlichen Trägerschaft. Es ist zudem darauf hinzuweisen, dass das künftige OeBA-Areal Bestandteil des Studienauftrags "Feldhof West" war und bereits verschiedene Lösungsvorschläge für die weitere Bearbeitung erarbeitet wurden. Fragen der Erschliessung, Freiraumgestaltung und städtebaulichen Einordnung wurden damit bereits vertieft untersucht.

Aufgrund der vorgesehenen öffentlichen Nutzung, der fehlenden komplexen Nutzungsdurchmischung sowie der bereits vorliegenden qualitativen Grundlagen erscheint die Gestaltungsplanpflicht für die rund 5'000 m² grosse OeBA-Fläche nicht erforderlich. Die zonengemässe Nutzung kann auch ohne zusätzlichen Gestaltungsplan zweckmässig und qualitativ umgesetzt werden.

Dabei sollen die nordwestliche Ecke sowie der Bereich entlang der nördlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 3836 bewusst nicht der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden. Gemäss aktuellem Strassenbauprojekt bzw. den Planungen zum Gestaltungsplan Nr. 101 "Feldhof West" ist in diesem Bereich künftig ein Trottoir vorgesehen. Die Fläche soll deshalb der Verkehrsfläche innerhalb der Bauzone bzw. den «Strassen innerhalb der Bauzone (StriB)» zugewiesen werden.



Abbildung 11: Auszug aus dem Richtprojekt Gestaltungsplan Nr. 101 "Feldhof West" mit künftigem Strassenprojekt

3.4 Flächenbedarf / Bedarfsnachweis

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Areals Feldhof sowie der erwarteten Bevölkerungszunahme wurde der zukünftige Bedarf an Schul- und Betreuungsinfrastruktur überprüft. Dabei zeigte sich, dass der bestehende Kindergartenstandort Austrasse mittel- bis langfristig erweitert werden muss.

Vorgesehen ist die Erweiterung des heutigen Standorts um zwei zusätzliche Kindergartenklassen mit ergänzenden Tagesstrukturen. Neben den erforderlichen Gebäudeflächen sind ausreichend dimensionierte Spiel-, Aufenthalts- und Pausenflächen sowie Flächen für die Erschliessung und den Betrieb notwendig.

Der Flächenbedarf orientiert sich an den Vorgaben des Studienauftrags «Feldhof West» sowie an üblichen Richtwerten für Schul- und Freiraumflächen. Die untersuchten Varianten zeigen, dass für einen funktionalen und langfristig tragfähigen Ausbau ein zusammenhängendes und arrondiertes Areal erforderlich ist.

Funktion	NF SIA 416	Bemerkungen
Doppelkindergarten		
Kindergarten1	120 m ²	- davon je Einheit 10 m ² als Spielnischen flexibel trennbar
Kindergarten2	120 m ²	- davon je Einheit 40 m ² als Gruppenraum fix abgetrennt
		- im Hauptraum je Einheit 50 m ² Galerie
Mehrzweck-/Therapieraum	30 m ²	
Büro Lehrpersonen	10 m ²	
Garderoben	40 m ²	
WC-Anlagen	15 m ²	
Hauswart / Technik / Lager	115 m ²	
Mittagstisch / Tagesstruktur		
Betreuungsraum	130 m ²	- Aufgeteilt auf 2 Einheiten / Räume
Garderobe	30 m ²	
Küche	15 m ²	
WC-Anlagen	20 m ²	
Putzraum	10 m ²	
Abstellraum	25 m ²	
Büro/Pausenraum	25 m ²	
Funktion		
Fläche		Bemerkungen
Aussengeräteraum	25 m ²	
Spielbereiche Aussen	200 m ²	- je Einheit 100 m ² inkl. gedeckter Aussenzone
Zentraler Rasenplatz (Wiese)	150 m ²	- als Gemeinschaftsspielfläche für gesamten Kindergarten
Hartplatz	75 m ²	- Hartplatz als Spielfläche für gesamten Kindergarten
Sandanlage	20 m ²	- als Gemeinsamer Sandspielplatz für gesamten Kindergarten
Pflanzbeet	20 m ²	

Abbildung 8: Zielwerte Doppelkindergarten und Tagesstruktur, ca. 850 m² Gfoi

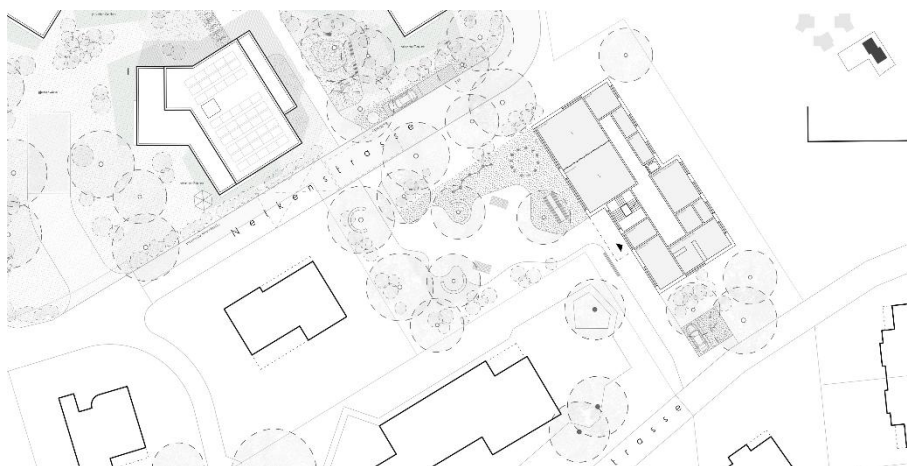


Abbildung 8: Kindergarten Grundriss Erdgeschoss

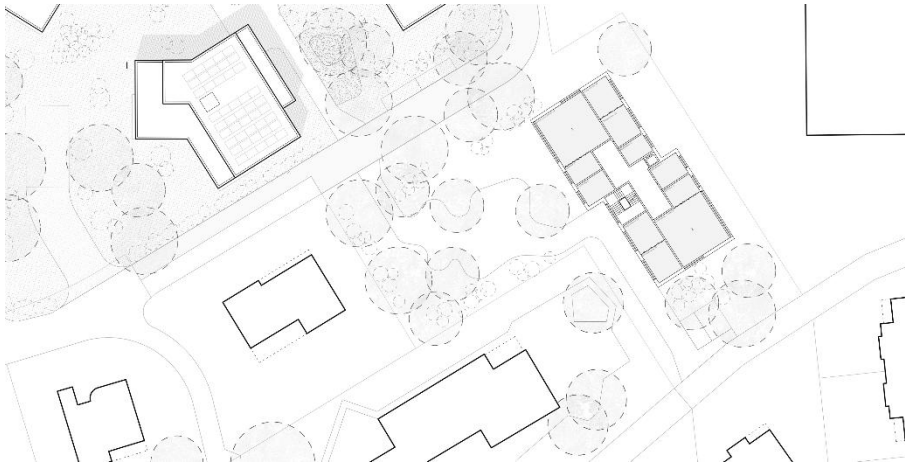


Abbildung 8: Kindergarten Grundriss 1. Obergeschoss

3.5 Mehrwertabgabe

Durch die Zonenplanänderung entstehen keine Vorteile nach § 63 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG: RB 700). Deshalb entsteht keine Mehrwertabgabepflicht.

4 Interessensabwägung

4.1 Rechtlicher Rahmen

- **Raumplanungsgesetz (RPG, 2014) und Raumplanungsverordnung (RPV):**
Die Zonenplanänderung muss eine geordnete Siedlungsentwicklung unterstützen und die öffentliche Infrastruktur langfristig sichern. Die Planung hat die langfristigen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie eine geordnete und nachhaltige Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.
- **Kantonaler und kommunaler Richtplan:**
Die Zonenplanänderung ist mit den Vorgaben des kantonalen und des kommunalen Richtplans abzustimmen. Die Richtpläne legen die wesentlichen Ziele der räumlichen Entwicklung fest und gewährleisten eine abgestimmte Siedlungs-, Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung..
- **Planungs- und Baugesetz Kanton Thurgau (PBG TG):**
Zonenplanänderungen müssen mit den übergeordneten Planungen übereinstimmen. Dabei sind sowohl private als auch öffentliche Interessen abzuwägen.
- **Planungs- und Bauverordnung Kanton Thurgau (PBV TG):**
Die Verordnung regelt die Anforderungen an Zonenvorschriften und Verfahren genauer. Im Vordergrund stehen insbesondere die Verhältnismässigkeit der Planung sowie das öffentliche Interesse an der vorgesehenen Nutzung.

4.2 Sachlage und Interessen

- **Öffentliches Interesse**
 - Sicherung und bedarfsgerechter Ausbau des Kindergartenstandorts Austrasse durch die Schaffung eines arrondierten Areals von rund 5'000 m² für Schulräume, Tagesstrukturen, Aussenräume und Erschliessung.
 - Die Planung trägt der langfristigen Entwicklung der öffentlichen Schul- und Betreuungsinfrastruktur Rechnung und entspricht den Zielsetzungen einer geordneten Siedlungsentwicklung gemäss Art. 1 und 3 RPG.
 - Die geplante Erweiterung basiert auf den Erkenntnissen des Studienauftrags «Feldhof West» sowie der kommunalen Schulraumplanung.
- **Private Interessen**
 - Die betroffenen Parzellen sind im Eigentum der Stadt Weinfelden bzw. der Feldhof-Areal AG, welche dem Verkauf an die Schulgemeinde zugestimmt hat. Es bestehen keine überwiegenden privaten Interessen, die gegen die vorgesehene Zonenplanänderung sprechen.
 - Die bestehende Vereinbarung zwischen der Feldhof-Areal AG und der Primarschulgemeinde sichert die Verfügbarkeit der benötigten Flächen.
- **Planerische Interessen**
 - Die bestehende Zweckbestimmung "Wohnen und Arbeiten" ist für die beabsichtigte Nutzung an diesem Standort nicht mehr zweckmässig und wird durch die Zuweisung in die Zone OeBA sachgerecht angepasst.
 - Die Planung steht im Einklang mit den Zielsetzungen des kantonalen und kommunalen Richtplans sowie des kommunalen Energierichtplans.

- Die Gestaltungsplanpflicht wurde ursprünglich zur Sicherstellung einer qualitätvollen Entwicklung grösserer Wohn- und Arbeitsüberbauungen im Gebiet Feldhof erlassen. Für die künftig der OeBA zugewiesene Fläche bestehen diese Anforderungen nur eingeschränkt, da die Nutzung klar definiert ist und unter öffentlicher Trägerschaft erfolgt.
 - Das künftige OeBA-Areal bildete bereits Bestandteil des Studienauftrags "Feldhof West". Fragen der Erschliessung, Freiraumgestaltung und städtebaulichen Einordnung wurden dabei bereits untersucht.
 - Aufgrund der klar definierten öffentlichen Nutzung sowie der bereits vorhandenen qualitätvollen Grundlagen erscheint eine zusätzliche Gestaltungsplanpflicht für die OeBA-Fläche nicht erforderlich.
 - Der Bereich entlang der nördlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 3836 wird bewusst nicht in die OeBA einbezogen, da gemäss den aktuellen Planungen zum Gestaltungsplan Nr. 101 "Feldhof West" sowie zum Strassenbauprojekt künftig eine Trottoirführung vorgesehen ist.
- **Verfahrensinteressen**
 - Die Zustimmung des Soveräns als Voraussetzung für die Umsetzung der Änderung stellt die demokratische Legitimation sicher.

4.3 Interessenabwägung

Die Zonenplanänderung dient der Optimierung der öffentlichen Infrastruktur und folgt dem Grundsatz der nachhaltigen Raumentwicklung (Art. 1 und 3 RPG). Mit der Arrondierung des bestehenden Kindergartenstandorts kann innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets eine langfristig tragfähige Schul- und Betreuungsinfrastruktur sichergestellt werden. Aufgrund des fehlenden privaten Nutzungsinteresses und der planungsrechtlichen Vereinbarkeit mit dem kantonalen und kommunalen Recht überwiegen die öffentlichen Interessen klar.

Der ausgewiesene Flächenbedarf basiert auf den Erkenntnissen des Studienauftrags "Feldhof West", der kommunalen Schulraumplanung sowie den Anforderungen an Schul- und Freiraumflächen.

Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht für die OeBA-Fläche ist sachgerecht und verhältnismässig. Die ursprüngliche Zielsetzung der Gestaltungsplanpflicht bezog sich primär auf die qualitätvolle Entwicklung grösserer Wohn- und Arbeitsüberbauungen. Für die vorgesehene öffentliche Nutzung bestehen diese Anforderungen nur eingeschränkt. Da das Gebiet bereits Bestandteil des Studienauftrags "Feldhof West" war, kann die zonengemässe Nutzung auch ohne zusätzlichen Gestaltungsplan qualitätvoll umgesetzt werden.

4.4 Zusammenfassung

Die Zonenplanänderung ist unter Abwägung aller relevanten Interessen und unter Beachtung des übergeordneten Rechts sachgerecht, verhältnismässig und im öffentlichen Interesse. Sie trägt zur langfristigen Sicherung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Schul- und Betreuungsinfrastruktur bei und ist mit den Planungsgrundsätzen des RPG, der RPV sowie den kantonalen Vorgaben (PBG TG, PBV TG) in Einklang.

5 Verfahren

5.1 Kantonale Vorprüfung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28. Oktober 2025 die Zonenplanänderungen beraten und zur Vorprüfung freigegeben. Mit Schreiben vom 6. März 2026 hat das Amt für Raumentwicklung ARE zu den Zonenplanänderungen Stellung genommen.

Die Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung wurden überwiegend in die Planung aufgenommen.

5.2 Mitwirkung

Gemäss Art. 4 RPG und § 9 PBG soll die Bevölkerung in geeigneter Weise orientiert werden und an der Planung mitwirken.

Die Öffentlichkeit sowie Betroffene wurden nach ortsüblicher Praxis informiert.

Während der Zeit vom 20. November bis 19. Dezember 2025 konnten die Planungsunterlagen parallel zur Mitwirkung des Gestaltungsplans «Feldhof West» eingesehen sowie Stellungnahmen eingereicht werden. Die eingegangenen Rückmeldungen zum Gestaltungsplan und zur Zonenplanänderung wurden thematisch gebündelt und ausgewertet. Die Ergebnisse der Mitwirkung sowie der Umgang mit den eingebrachten Anliegen sind im separaten Mitwirkungsbericht dokumentiert.

5.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Zonenplanänderung 'Parzelle 3836 und 1100' erfolgte während 20 Tagen.

Wer durch die Zonenplanänderung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, konnte während der Auflagefrist vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX bei der Stadt Weinfelden Einsprache erheben. Es wurden XX Einsprachen erhoben.

5.4 Genehmigung

Für nicht geringfügige Zonenplanänderungen ist gemäss Art. 30 Ziff. 2 lit. b) der Gemeindeordnung der Stadt Weinfelden ist das Stadtparlament zuständig. Mit Beschluss vom hat das Stadtparlament die Zonenplanänderungen zur Genehmigung verabschiedet. Der Beschluss des Parlaments unterliegt dem Referendum.

Nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau wird die Planung durch den Stadtrat in Kraft gesetzt.

Anhang

A. Auszug aus dem Amtsblatt.