

Frauenfeld, 09. Dezember 2016

Entscheid Nr. 64

0152/2016/DBU/ARE

Politische Gemeinde Tägerwilen Gestaltungsplan „Härtler West“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Tägerwilen am 17. November 2015, 14. Juni 2016 und 8. November 2016 beschlossene Gestaltungsplan „Härtler West“ wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Tägerwilen, Bahnhofstrasse 3, Postfach 141, 8274 Tägerwilen unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Härtler West“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - ANB Architekten AG, Hauptstrasse 70, 8280 Kreuzlingen
 - Amt für Raumentwicklung unter Beilage eines Gestaltungsplans „Härtler West“, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 15. Juli 2016 ersuchte die Politische Gemeinde Tägerwilen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Nach Abschluss der kantonalen Vernehmlassung fand am 26. September 2016 eine Besprechung mit Vertretern der Politischen Gemeinde Tägerwilen und den planenden Architekten sowie Vertretern des kantonalen Hochbauamtes und des Amtes für Raumentwicklung statt. Als Folge dieser konstruktiven Besprechung hat der Gemeinderat einzelne Sonderbauvorschriften mit Beschluss vom 8. November 2016 angepasst und zur Genehmigung eingereicht.

Der Gestaltungsplan „Härtler West“ wurde mit Bericht vom 29. März 2016 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. 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 Gestaltungsplan „Härtler West“ betrifft ein circa 16'500 m² grosses Gebiet an der Hauptstrasse Richtung Triboltingen, an der Westgrenze Tägerwilens. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Politischen Gemeinde Tägerwilens liegt das Gestaltungsplangebiet in der Wohn- und Arbeitszone WA 2.5 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften bezweckt der Gestaltungsplan insbesondere die planungsrechtliche Umsetzung der Projektstudie der ANB Architekten AG, die Regelung der Zufahrt und Parkierung im Plangebiet und die Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild. Um diese Ziele zu erreichen, wurden 19 Baubereiche für Hauptbauten bezeichnet. Die Baubereiche wurden verschiedenen Baubereichstypen zugewiesen, um eine differenzierte Festlegung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten vornehmen zu können. Dies ist ebenso begrüssenswert, wie die Beschränkung der Zu- und Wegfahrtmöglichkeiten ins Gestaltungsplangebiet und insbesondere die unterirdische Parkierung.

Gestaltungspläne dienen gemäss § 23 Satz 1 PBG, je nach Zielsetzung, der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbauggebiet in der Regel der Landschaftsgestaltung. Die zonengemässe Nutzungsart darf nach § 23 Satz 2 PBG nicht geändert werden. Im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf aufmerksam gemacht, dass im Planungsbericht der Nachweis zur Erfüllung der Grundanforderungen erbracht werden müsse. Die nun in Kapitel 2.3 des Planungsberichts enthaltenen Ausführungen zu § 23 PBG sind nachvollziehbar.

Die verschiedenen Vorbehalte und Anregungen aus der Vorprüfung, insbesondere bezüglich der Höhenentwicklung im Baubereich D sowie zusätzlich einzuführender Regelungen zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung, wurden grossmehrheitlich berücksichtigt und entsprechend umgesetzt. Dies wird aus kantonaler Sicht begrüsst. Hinsichtlich der im Rahmen der Vorprüfung geforderten Gesamtbetrachtung als Basis für ein Wettbewerbs- oder Studienauftragsverfahren, äusserte sich der Gemeindepräsident im Schreiben zum Gesuch um Genehmigung vom 15. Juli 2016. Aufgrund einer wenig erfreulichen Erfahrung in der Vergangenheit, habe der Gemeinderat gar nie in Erwägung gezogen einen Studienwettbewerb durchzuführen. Der Gemeinderat sei überzeugt, dass nach diesem intensiven Planungsprozess eine sehr gute architektonische und landschaftsverträgliche Lösung vorliege, welche die Ausnutzung der Regelbauweise um rund 20% unterschreite und dennoch einigermaßen haushälterisch mit dem Boden umgegangen werde.

An der Besprechung vom 26. September 2016 haben die Vertreter der Politischen Gemeinde Tägerwilens zusammen mit den planenden Architekten den Planungsablauf des vorliegenden Gestaltungsplans und dessen Inhalte erläutert. Dabei konnten sie den Vertretern des kantonalen Hochbauamtes und des Amtes für Raumentwicklung die dem

Gestaltungsplan zugrunde liegenden Überlegungen aufzeigen. Verschiedene Aspekte wurden diskutiert und deren teilweise fehlende rechtliche Verankerung im Gestaltungsplan durch eine Anpassung der Sonderbauvorschriften (Gemeinderatbeschluss vom 8. November 2016) sichergestellt.

Aus kantonaler Sicht wäre grundsätzlich ein homogeneres Bebauungskonzept wünschenswert, um dem heterogenen Umfeld etwas entgegenzusetzen und damit den Ortseingang zu stärken.

Mit dem Gestaltungsplan „Härtler West“ wird jedoch nicht von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen, respektive werden diese sogar mehrheitlich unterschritten. Der Gestaltungsplan „Härtler West“ muss daher die Anforderung nach einer besseren Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG nicht erfüllen.

Durch die Verankerung der Gebäudetypologie (Terrassenbauten), der einheitlichen Gebäudeabstände sowie der gleichmässigen Verteilung der Volumina gelingt es, im nördlichen Teilgebiet eine einheitlichere Siedlungsgestaltung sicherzustellen. Die Vorschrift, die Fassaden horizontal zu gliedern und deren Farbe in erdigen Tönen zu halten, trägt ausserdem dazu bei, die verschiedenen Typologien miteinander in Einklang zu bringen. Damit kann die gemäss § 23 Satz 1 PBG geforderte, architektonisch gute, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Bebauung sichergestellt werden.

Gemäss Planungsbericht (S. 21) soll die an den Gestaltungsplan angrenzende Waldparzelle (Nr. 1594) mit den Parzellen Nrn. 715 und 255 zusammengeführt werden, damit ein Zugang für Unterhaltsarbeiten gewährleistet ist. Dies wird begrüsst. Die Zusammenführung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens respektive der Neuparzellierung vorzunehmen.

Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass bei der Projektierung von Tiefgaragen die Richtlinien für Lüftungsarten in vollumbauten Fahrzeugeinstellhallen des Departementes für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau vom Januar 1995, welche sich auf die SWKI Richtlinie 96-1 abstützen, beachtet werden müssen.

Um die Situation der bodennahen Stickoxidimmissionen nicht noch zu verschärfen, muss gemäss Massnahmeplan Thurgau, die Abluft von Tiefgaragen mit mehr als 40 Stellplätzen kantonsweit zwingend mit einer mechanischen Entlüftung über Dach abgeführt werden. Massgebend ist dabei die Gesamtanzahl der Parkplätze aus sämtlichen Tiefgaragen oder Garagenteilen im Plangebiet.

Es kann auf eine mechanische Entlüftung der Tiefgaragen verzichtet werden, wenn weniger als 41 Stellplätze erstellt werden und die Bedingungen für natürliche Be- und Entlüftungen gemäss SWKI Richtlinie 96-1 vollumfänglich eingehalten werden.

Das Gestaltungsplangebiet liegt teilweise in einem ehemaligen Rebberg. Der Boden weist mit hoher Wahrscheinlichkeit Belastungen mit Kupfer über dem Prüfwert der Verordnung über Belastungen des Bodens (SR 814.12) auf. Es sind deshalb die Ausfüh-

4/4

rungen des Amtes für Umwelt gemäss Stellungnahme vom 4. August 2016 zu beachten.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planänderungen angebracht. Der Gestaltungsplan „Härtler West“ entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag

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: - 9. DEZ. 2016