

Frauenfeld, 16. Juli 2019

Entscheid Nr. 43

0229/2018/DBU/ARE

Politische Gemeinde Sirnach Gestaltungsplan Unterdorf, Parzellen Nrn. 84 + 85

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Sirnach am 21. März 2016, 2. Mai 2016 und 21. August 2018 beschlossene Gestaltungsplan "Unterdorf", Parzellen Nrn. 84 + 85 wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Sirnach, Kirchplatz 5, 8370 Sirnach, unter Beilage von zwei Dossiers des Gestaltungsplanes "Unterdorf", mit Genehmigungsvermerk (A Post Plus)
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Amt für Raumentwicklung, Abteilung Natur und Landschaft
 - Amt für Raumentwicklung (2) unter Beilage von einem Dossier des Gestaltungsplanes "Unterdorf", mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 9. Oktober 2018 ersucht der Gemeinderat Sirnach um Genehmigung des Gestaltungsplanes "Unterdorf". Der Gestaltungsplan wurde mit Berichten vom 19. Oktober 2015 und 15. Februar 2016 vorgeprüft und vom Gemeinderat am 21. März 2016, bzw. 2. Mai 2016 und 21. August 2018 beschlossen. Während der beiden öffentlichen Auflagen vom 10. Juni 2016 bis am 29. Juni 2016 und vom 13. April 2018 bis am 2. Mai 2018 sind keine Einsprachen eingegangen. Aufgrund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde.

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Sirnach und betrifft die beiden Parzellen Nrn. 84 + 85 mit einer Fläche von ca. 0.5 ha. Der Gestaltungsplanperimeter liegt an der Winterthurer- und Unterdorfstrasse und ist von der Kernzone K4 sowie der Wohn- und Gewerbezone WG3 umgeben. Angrenzend befindet sich im Nordosten zudem ein Kindergarten (Parzelle Nr. 87) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Das GP Gebiet wurde im Rahmen der OP Revision von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe) in die Wohn- und Arbeitszone WA3 umgezont (Entscheid Nr. 42. vom 16. Juli 2019). Die Überlagerung mit einer Ortsbildschutzzone wurde beibehalten.

Der Gestaltungsplan „Unterdorf“ besteht aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan im Massstab 1:500 und den Sonderbauvorschriften (SBV). Erläuternde Bestandteile sind der Planungsbericht mit Beilagen und das Modell im Massstab 1:500.

Laut Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der GP Unterdorf die Festlegung von Randbedingungen für eine gut auf die zentrale Lage und ortsbauliche Umgebung abgestimmte Bebauung mit einem markanten Baukörper mit Innenhof, für eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen. Ausserdem regelt der GP Unterdorf die Parkierung und Umgebungsgestaltung.

Zur Umsetzung des Zweckartikels wird im GP Unterdorf ein Baubereich „Wohn- und Geschäftshaus“ festgelegt. Darin ist ein dreigeschossiger Baukörper mit Dachgeschoss und einem flach geneigten Satteldach vorgesehen. Gemäss Art. 10 SBV haben die architektonische Gestaltung und die Materialisierung der Baute eine hohe Qualität aufzuweisen. Innerhalb des Baubereichs „Wohn- und Geschäftshaus“ wird ein Bereich für die horizontale Erschliessung sowie ein Bereich für den Lichthof ausgeschieden. Zusätzlich sind zwei Bereiche für die vertikale Erschliessung mittels Lift und Treppenhaus vorgesehen.

Im Nordosten des Gestaltungsplanperimeters wird eine allgemeine Umgebungsfläche mit Spielplatz ausgeschieden, die laut Art. 13 SBV möglichst zu begrünen ist und nur minimal versiegelt werden darf. Entlang der Winterthurerstrasse sind 4 Standorte für hochstämmige Bäume verbindlich festgelegt. Im Südwesten des Perimeters werden oberirdische Bereiche für Kunden- und Besucherabstellplätze ausgeschieden. Zusätzlich wird die Anordnung der unterirdischen Tiefgarage im Situationsplan bezeichnet.

Im Gestaltungsplan „Unterdorf“ wird bezüglich der Baumassenziffer und der Höhenmasse von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

3/3

Mit dem breit abgestützten Planungsverfahren und durch den in den SBV Art. 10 vorgeschriebenen Einbezug des kantonalen Hochbauamtes und des Amtes für Denkmalpflege, ist grundsätzlich eine koordinierte, ortsbaulich-architektonisch gute Entwicklung gegeben. Die Anforderung von § 24 Abs. 2 PBG sind erfüllt.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass der Gestaltungsplan in gewissen Aspekten dem Masterplan der Gemeinde Sirmach vom September 2017 widerspricht. So ist der Strassenraum der Winterthurerstrasse im Gestaltungsplan baulich nicht ausreichend definiert. Umso wichtiger ist die übergeordnete Aufwertung mittels der im Szenenplan vorgeschlagenen "Murg-Allee". Dies bedeutet, dass die alleeartige Baumpflanzung im Gestaltungsplangebiet mit den Absichten des Szenepans zu koordinieren ist.

Zudem bedauern wir, dass an den Massen der Stele (max. 5.00 m Höhe und 2.00 m Breite) festgehalten wird und das Höhenmass nicht reduziert wurde, wie vom Amt für Denkmalpflege gefordert. Da zumindest auf eine der ursprünglich zwei geplanten Stelen verzichtet wird, kann das Höhenmass akzeptiert werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die involvierten Fachstellen keine weiteren Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan angebracht. Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann somit genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haug

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: 12. AUG. 2019