

Frauenfeld, 08. Januar 2020

Entscheid Nr. 1

0184/2019/DBU/ARE // BOA PG Nr. 2019.08-002

Politische Gemeinde Bürglen - Gestaltungsplan Blumenau

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Bürglen am 13. November 2018 und am 18. Juni 2019 beschlossene Gestaltungsplan Blumenau wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bürglen, Mühlestrasse 2, 8575 Bürglen, unter Beilage von fünf Gestaltungsplänen Blumenau, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Planungsbüro Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Blumenau mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 8. August 2019 ersuchte die Politische Gemeinde Bürglen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Der Gestaltungsplan Blumenau wurde mit Bericht vom 15. Januar 2018 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Mit dem Hydrogeologisch-geotechnischen Bericht vom 20. November 2019 konnten die Vorbehalte der Abteilung Gewässerqualität und –nutzung des Amtes für Umwelt geklärt werden. 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.

Das grosse Gestaltungsplanareal befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand vom Dorf Bürglen, zwischen dem Fabrikkanal und dem Thurvorland. Es besteht aus den Parzellen Nrn. 944, 945, 946 und 584 sowie Teilen der Parzellen Nrn. 477 und 926 und umfasst 26'921 m². Topografisch ist es flach. Östlich grenzt das Industrie- und Gewerbegebiet der ehemaligen Kammgarnspinnerei Bürglen an das Gebiet. An der Kanalstrasse stehen zwei bestehende Mehrfamilienhäuser, welche sich im Gestaltungsplanperimeter befinden. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das Bearbeitungsgebiet in den Wohnzone W2 und Wohnzone W3 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Südlich grenzt eine Landschaftsschutzzone an das Areal, nördlich befindet sich der Kanal, wobei der Bereich zwischen dem Kanal und der Kanalstrasse einer Freihaltezone zugewiesen ist.

Der Gestaltungsplan Blumenau (nachfolgend GP) besteht aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften (SBV), den richtungsweisenden Beilageplänen sowie dem informativen Planungsbericht.

Gemäss dem Artikel 2 der Sonderbauvorschriften bezweckt der Gestaltungsplan die Sicherung einer architektonisch hochwertigen Überbauung, eine sparsame Verkehrerschliessung mit zweckmässigen Fuss- und Velowegen, eine gute Eingliederung der Bebauung in die Landschaft, die Erstellung attraktiver Freiräume im Siedlungsgebiet und eine haushälterische Bodennutzung.

Das Planungsgebiet wird über die Kanalstrasse im Norden des Perimeters erschlossen, die Parkierung erfolgt, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, in einer Tiefgarage und für den Langsamverkehr werden Fuss- und Velowege festgelegt. Mit verschiedenen Regelungen zur Gestaltung der Bauten und zum Aussenraum inklusive Bepflanzung, wird eine gute Eingliederung grundsätzlich gewährleistet. Leider wurden die in den Beilageplänen ersichtlichen Qualitäten des Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes nicht detaillierter in den Sonderbauvorschriften festgehalten, trotzdem kann aus kantonaler Sicht die Qualität des Gestaltungsplans bestätigt werden.

Mit dem Gestaltungsplan Blumenau wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die Abweichungen von der Regelbauweise werden im Planungsbericht Kapitel 4.1 erläutert.

Mit dem Gestaltungsplan Blumenau wird insbesondere bezüglich der Gesamthöhe, der Gebäudelänge und der internen Gebäudeabstände von der Regelbauweise abgewichen. Die Abweichungen von der Regelbauweise und eine Interessenabwägung diesbezüglich sind im Planungsbericht nachvollziehbar erläutert.

Aus kantonaler Sicht ist hinsichtlich der besseren Siedlungsgestaltung festzuhalten, dass der aus einem Studienauftrag hervorgegangene Gestaltungsplan, welcher auf einem Richtprojekt basiert, auf allen Ebenen zu überzeugen weiss. Die Gesamtanlage

3/3

macht einen sehr guten, auf den attraktiven Landschaftsraum am Siedlungsrand abgestimmten Eindruck. Das übersichtliche und bereits detailliert ausgearbeitete Bebauungskonzept führt zu einer kohärenten, architektonisch überzeugenden Anlage mit interessanten und differenzierten Aussenräumen. Trotz Abweichung von der Regelbauweise wird das vorliegende Projekt als massvoll, sachgerecht und sorgfältig erarbeitet erachtet. Es leistet zum Thema „Siedlung am Dorfrand“ einen wichtigen und wegweisenden Beitrag.

Von der Abt. Natur und Landschaft wird das Ausscheiden von Bereichen zur Pflanzung von Bäumen sehr begrüsst. Gemäss Sonderbauvorschriften Art. 16 Abs. 4 sollen diese standortgerecht sein. Aufgrund der Lage des Gestaltungsplans am Siedlungsrand, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Vermeidung der Verbreitung invasiver Arten sollte von der Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens explizit gefordert werden, dass nicht nur standortgerechte sondern auch einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. Dies gilt auch für den Bereich Spielflächen (Art. 18 Sonderbauvorschriften).

Die Freiräume sind grösstenteils autofrei und dem Fussgänger und Velofahrer vorbehalten, was die Wohnqualität garantiert. Dementsprechend kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planänderungen angebracht. Der Gestaltungsplan Blumenau erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



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:

08. JAN. 2020