



Frauenfeld, 5. November 2008

Entscheid Nr. 91

0045/2008/DBU/ARP

Politische Gemeinde Sirnach

- Zonenplanänderung „Oeli“, Parzelle Nr. 279

- Gestaltungsplan „Oeli“

1. Mit Schreiben vom 20. Februar 2008 ersucht die Politische Gemeinde Sirnach um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung dieser Vorlagen haben verschiedene Ämter Vorbehalte angemeldet. Diese wurden am 8. Juli 2008 von Vertretern des Departementes für Bau und Umwelt mit einer Vertretung des Gemeinderates besprochen. In der Folge hat der Gemeinderat Sirnach den Gestaltungsplan „Oeli“ überarbeitet und mit Schreiben vom 28. August 2008 zur Genehmigung eingereicht. Gegen die Vorlagen sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse eingegangen.
2. Das rund 2 ha grosse Gebiet „Oeli“ liegt zentrumsnah und wird von der Murg, der Linden- und der Fabrikstrasse begrenzt. Der grösste Teil dieses Gebietes, die Parzelle Nr. 279, ist bebaut. Im Wesentlichen ist es der Industriezone und der unbebaute nordöstliche Teil, Parzelle Nr. 1793, der Wohn- und Gewerbezone WG4 zugewiesen. Ein Teil des Streifens entlang der Murg befindet sich in der Landschaftsschutzzone. Auf der Parzelle Nr. 279 stehen verschiedene Industriebauten, welche gemäss Planungsbericht der zur Genehmigung eingereichten **Zonenplanänderung „Oeli“** teilweise genutzt seien und zum Teil einen schlechten baulichen Zustand aufweisen. Des Weiteren wird im Planungsbericht erwähnt, dass sich das Gebiet in Zweck- und Nutzungsart transformiert habe und nicht mehr geeignet sei für die aktuellen und künftigen Nutzungen. An dieser zentralen Lage solle sich vielmehr ein urbaner, vielfältiger Nutzungsmix entwickeln. Schliesslich habe dies sich im nachhinein in der Nachbarschaft mit Wohn- beziehungsweise Gewerbebauten entwickelt, was gegen eine zukünftige Nutzung des Areals als Industriestandort spreche. Die vorgenannten Überlegungen und Erkenntnisse hätten den Gemeinderat Sirnach bewogen, die Industriezone in die Wohn- Gewerbezone WG4 umzuzonen und eine geringfügige flächenneutrale Änderung des nordwestlichen Verlaufs der Bauzone vorgenommen. Aus den Hinweisen der Gemeinde kann gefolgert werden, dass sich seit dem Erlass der Industriezone die Verhältnisse im Sinne von Artikel 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung erheblich geändert haben und sich eine Zonenplanänderung rechtfertigt. Die zur Genehmigung eingereichte Zonenplanänderung „Oeli“ hat der Gemeinderat Sirnach erlassen; dagegen wurde das fakultative Referendum nicht ergriffen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gemäss § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) überprüft die Genehmi-

gungsbehörde generell, ob eine Vorlage rechtmässig ist, der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der häuslicher Bodennutzung entspricht. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung der Zonenplanänderung „Oeli“ haben die angeschriebenen Ämter keine Vorbehalte angemeldet. Weitere Informationen zur Zonenplanänderung enthält der entsprechende Planungsbericht. Aufgrund der Prüfung steht der Genehmigung der Zonenplanänderung „Oeli“ nichts entgegen.

3. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan „Oeli“** umfasst die in Ziffer 2 erwähnte neue Wohn- und Gewerbezone WG4. Dieser Gestaltungsplan setzt sich aus einem die Überbauung und die Erschliessung regelnden Plan im Massstab 1:500 sowie Sonderbauvorschriften zusammen. Gemäss Artikel 2 der Sonderbauvorschriften bezweckt der Gestaltungsplan „Oeli“ insbesondere eine hohe Nutzungsvielfalt auf dem ehemaligen Industrieareal mit Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen in urbaner Dichte sowie die Umnutzung bestehender Bauten und Erstellung von Neubauten, schliesslich auch die Sicherstellung und Aufwertung des Murgufers. Die vorgenannte Zweckbestimmung scheint auf die fragliche Situation und das Planungsziel abgestimmt. Der Gestaltungsplan „Oeli“ enthält zur Umsetzung der vorgenannten Zweckbestimmung entsprechende Regelungen. Dem Planungsbericht zum Gestaltungsplan kann entnommen werden, dass das Areal „Oeli“ erschlossen sei. Der Gestaltungsplan basiert gemäss Ziffer 1.4 des Planungsberichtes auf einer Machbarkeitsstudie mit vier unterschiedlichen Planungsstrategien. Davon sei die Strategie „Fabrik“ als Grundlage für den Gestaltungsplan ausgewählt worden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung stellt das Amt für Denkmalpflege fest, dass die Bausubstanz des Industriekomplexes „Oeli“ – namentlich die Gebäude Nrn. 57/4 – 0066, 57/4 – 0069 sowie 57/4 – 0072 im Hinweisinventar der Denkmalpflege als wertvoll eingestuft seien. Die Gebäude Nrn. 57/4 – 0069 und 57/4 – 0072 seien von der Gemeinde unter Schutz gestellt, was die Denkmalpflege begrüsst. Das Amt bringt Vorbehalte betreffend Schutzzumfang an, da dieser sich nicht nur auf das Äussere beschränken könne, sondern gemäss § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat, auch das Innere und die Umgebung eines Gebäudes umfasse. Das vorgenannte Amt begrüsst die Absicht, Kamin- und Heizanlagen sowie das Elektrizitäts- und das Wasserwerk zu erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und verweist dabei auf Ziffer 5.1 des Planungsberichtes. Die von der Denkmalpflege geforderte Unterschutzstellung dieser beiden technischen Anlagen erfolgte allerdings nicht. Ein Hinweis auf die geschützten Bauten und den Schutzzumfang sollte in den Sonderbauvorschriften folgen. Unter diesem Vorbehalt stehe der Genehmigung des Gestaltungsplans aus Sicht der Denkmalpflege nichts entgegen. Der Gemeinderat wird eingeladen, im Rahmen der weiteren Planungsschritte, diesen Aspekt zu berücksichtigen.

Das Amt für Umwelt weist daraufhin, dass der Unterhalt der Murg jederzeit gewährleistet werden müsse, weshalb im Bereich der Baubereiche B6 – B7 nur ebenerdige

Anlagen erstellt werden dürfen. Da die Ufermauer dem Schutz des Grundstücks Parzelle Nr. 279 diene, werde das Amt gemäss § 24 des Gesetzes über den Wasserbau (WBG; RB 721.1) eine sogenannte Pflichtstrecke in einem separaten Verfahren festlegen. Im Rahmen dieser Pflichtstrecke würden die Unterhalts- und Korrektionsarbeiten sowie die Kostenübernahmen entlang der bestehenden Ufermauer (Parzelle Nr. 279, rechtes Ufer) festgelegt. Schliesslich weist das Amt für Umwelt noch daraufhin, dass für die Unterschreitung der gesetzlichen Abstände und der Baulinien nicht § 79 PBG massgebend sei. Es sei eine Ausnahmegewilligung des Kantons nötig, welche nach den §§ Abs. 2, 16 Abs. 6 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV; RB 700.1) vom Amt für Umwelt zu erteilen sei. Im Zusammenhang mit Artikel 5.7 der Sonderbauvorschriften stellt der Rechtsdienst des Departementes für Bau und Umwelt fest, dass die Altlastenproblematik zwingend durch die Umweltschutzgesetzgebung geregelt sei. Diese Bestimmung sei deshalb von der Genehmigung auszuschliessen. Analog verhalte es sich auch hinsichtlich Ziffer 9 der Sonderbauvorschriften, weil die Voraussetzungen unter denen eine Ausnahme erteilt werden könne § 79 PBG abschliessend regle. Der Text der vorgenannten Ziffer widerspreche dieser Norm, daran ändere auch der eingefügte Hinweis auf § 79 PBG nichts. Ziffer 9 der Sonderbauvorschriften könne nicht genehmigt werden.

Die notwendigen Angaben hinsichtlich den Anforderungen des Gestaltungsplans gemäss §§ 18 und 19 Abs. 2 PBG enthält Ziffer 5 des Planungsberichtes. Die generelle Beurteilung ergibt, dass die vorgenannten Bestimmungen eingehalten sind.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass der Gestaltungsplan „Oeli“ insgesamt genehmigt werden kann.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Sirnach am 3. Dezember 2007 beschlossene Zonenplanänderung „Oeli“ wird genehmigt.
2. Der vom Gemeinderat Sirnach am 3. Dezember 2007 beziehungsweise 18. August 2008 beschlossene Gestaltungsplan „Oeli“ wird im Sinne der Erwägungen und unter Streichung der Artikel 5.7 und 9 der Sonderbauvorschriften genehmigt.

4/4

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Sirnach, Kirchplatz 5, 8370 Sirnach, unter Beilage von vier Zonenplanänderungen „Oeli“ und fünf Gestaltungsplänen „Oeli“; je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken gemäss Ziffer 2 dieses Dispositives (chargé)
- Grundbuchamt Sirnach, Kirchplatz 5, 8370 Sirnach
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
- Forstamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen „Oeli“ und einem Gestaltungsplan „Oeli“ mit Vermerken analog Gemeindexemplare

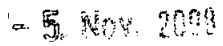
Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

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:  5. Nov. 2008