



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 16. Feb. 1993

Nr. 155

~~Revidierte Ortsplanung~~ Gestaltungsplan Geschäftszentrum / OG Sulgen / Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 7. Mai 1992 ersucht die Ortsbehörde Sulgen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass die überarbeitete Ortsplanung im November 1990 dem Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht wurde. Der Bericht des Kantons wurde der Gemeinde an einer Besprechung im September 1991 übermittelt; im Begleitschreiben der Gemeinde vom 7. Mai 1992 zum Gesuch um Genehmigung der Ortsplanung, ist dargelegt, wie auf die Vorbehalte und Anregungen eingegangen wurde. Die öffentliche Auflage der revidierten Ortsplanung erfolgte vom 29. November bis 30. Dezember 1991. Ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung vom 16. März 1992 belegt, dass an der Gemeindeversammlung Baureglement und Zonenplan einstimmig gutgeheissen wurden. Die Ortskommission beschloss den während der vorgenannten Frist öffentlich bekanntgemachten Richtplan an der Sitzung vom 21. April 1992. Über die beim Departement für Bau und Umwelt hängigen Rekurse wird in separaten Entscheiden entschieden. Für jene Teile der Planvorlage, die angefochten sind, steht die vorliegende Genehmigung unter dem Vorbehalt, dass die Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen der Vorlage nach sich ziehen. Zusammen mit der revidierten Ortsplanung reicht die Ortsbehörde auch den von ihr am 21. April 1992 beschlossenen Gestaltungsplan "Geschäftszentrum" zur Genehmigung ein. Er wurde vom 31. Januar bis 2. März 1992 öffentlich aufgelegt; Einsprachen gingen keine ein. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlagen nichts entgegen.
2. Sulgen verfügt seit 1978 über ein Baureglement mit Zonenplan, das die erste Planung von 1962 ablöste. Ergänzt wurde die rechtsgültige Planung durch einen Schlussbericht, der ein Leitbild sowie Richtpläne der Siedlung, der Landschaft und des Verkehrs enthielt, jedoch dem Regierungsrat nicht zur formellen Genehmigung eingereicht wurde. Seither haben sich die Verhältnisse i. S. von Art. 21 RPG erheblich geändert; es gab wesentliche Anpassungen des übergeordneten Rechts,

des weitem musste geprüft werden, ob der kantonal, Richtplan Änderungen erfordert und in der Gemeinde wurden die planerischen Ziele neu definiert. Sulgen hat sich dank seiner vorzüglichen Verkehrslage in den letzten Jahren rascher entwickelt als andere Gemeinden an der Thurtalachse. Die Einwohnerzahl stieg nach den Sechzigerjahren kontinuierlich, allein im Jahrzehnt 1980/90 von 1990 auf 2552, also um beinahe 30 %, nachdem schon das Jahrzehnt zuvor einen Zuwachs von mehr als 8 % gebracht hatte. Es ist daher begreiflich, dass Sulgen mit verhältnismässig vielen Arbeitsplätzen in Industrie und Gewerbe - 622 Beschäftigte nach der letzten Betriebszählung -, die in der alten Planung reichlich verfügbare Reserven für Wohn-, Industrie- und Gewerbebauten genutzt hat. Das Siedlungsgebiet in der Planung von 1978 betrug rund 152 Hektaren, aufgeteilt in 137 Hektaren Bauzonen und 15 Hektaren mögliches Baugebiet. Neu verfügt die Gemeinde im Zonenplan praktisch über gleich viel Baugebiet, nämlich 136,1 Hektaren; das künftige mögliche Baugebiet im Richtplan wurde von 15 auf 11,9 Hektaren reduziert. Bereits überbaut sind vom Baugebiet 86,1 Hektaren; noch nicht überbaut sind 50 Hektaren, von denen sich 6,6 Hektaren in der Reservebauzone befinden. Die Dorfzonen sind fast vollständig überbaut; grosse Reserven hat die Gemeinde noch in der Wohnzone W2 und in der Mischzone WG sowie in der Industriezone I. Die theoretische Einwohner-Kapazität des Siedlungsgebietes wird im Planungsbericht mit 174 % angegeben. Das ist zweifelsohne genügend, um auch eine weitere anhaltende Entwicklung aufzufangen.

Zum Siedlungsgebiet ist ferner festzuhalten, dass die Vorgaben des kantonalen Richtplans beachtet wurden. Die dort vorgesehenen Abgrenzungen des Siedlungsgebietes aus übergeordneten Interessen werden übernommen, sodass die Umgebung und mithin das äussere Ortsbild des Oberdorfes und von Bleiken geschützt sind. Überdies wird zusätzlich eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes im Osten blockiert. Das zu überprüfende Gebiet Mollis wurde eingezont. Zu begrüßen ist die Reduktion des Gewerbegebietes im Ostteil beidseits der Strasse nach Donzhausen. Nichts einzuwenden ist gegen die mögliche Ausweitung der Wohngebiete im Gebiet "Stuele".

In vier Richtplänen sind Natur- und Kulturobjekte bezeichnet. Die beiden Richtpläne Kulturobjekte basieren auf den Einstufungen des Hinweisinventars der Denkmalpflege vom Jahre 1985; im Richtplantext verpflichtet sich die Ortsbehörde, unmittelbar nach Genehmigung der Ortsplanung für einen sachgerechten Schutz der Kultur- und Naturobjekte zu sorgen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Art. 4.1 des Baureglementes die Ortsbehörde verpflichtet, einen Schutzplan zu erlassen, oder den Schutz durch Einzelverfügungen oder Dienstbarkeiten sicherzustellen.

Die Richtpläne für die Naturobjekte enthalten Feuchtgebiete, Gewässer und Hec-

ken sowie Gehölze. Im weitem wurden zusätzliche schützenswerte Objekte eingetragen: Amphibien- und Reptilienstandorte, wertvolle Einzelbäume sowie extensiv genutzte Borde und schliesslich wird auch bestimmt, wo neue Hecken und Gehölze erwünscht sind. Wenn der Schutz nicht wie für die Hecken und Gehölze durch den Zonenplan/ Baureglement (Art. 3.5) allgemeinverbindlich gesichert ist, wird - wie erwähnt - die Ortskommission beauftragt, unmittelbar nach Genehmigung der Ortsplanung einen öffentlich aufzulegenden Schutzplan zu erlassen oder durch Einzelverfügungen oder Dienstbarkeiten einzelne Objekte zu schützen. Es ist vorgesehen, allfällige Neupflanzungen so anzulegen, dass Schutzobjekte nicht mehr isoliert, sondern miteinander vernetzt sind. Insgesamt sind die Schutzmassnahmen in der Bauzone und im Nichtbaugebiet umfassend; überdies sind Zonenplan und Richtplanung gut koordiniert.

3. Das Baureglement ist zweigeteilt; der erste Teil enthält die von der Gemeinde zu erlassenden obligatorischen und fakultativen Bestimmungen, im zweiten Teil werden die wichtigsten kantonalen Vorschriften aufgeführt. Das hat den Vorteil, dass bei der zu erwartenden Anpassung des kantonalen Baugesetzes (BauG) der von der Gemeinde beschlossene Teil nicht angepasst werden muss.

Besonders zu begrüßen sind die Bestimmungen für die Dorfzone (sie gelten für den alten Ortskern von Sulgen und für Bleiken), weil sie geeignet sind, die wertvolle alte Bausubstanz zu erhalten und sinnvoll zu nutzen. Ferner sind für die Nutzungsdurchmischung spezielle Regelungen getroffen. Neu wird in der Wohnzone W2 die haushälterische Nutzung des Bodens durch eine dreistufige Ausnutzungsregelung gefördert, indem neben einer Grundausnutzung für die offene Bauweise mit differenzierten Ausnutzungsziffern Anreize für die halboffene und verdichtete Bauweise geschaffen werden. In der Wohnzone W3 ist es möglich, nachträglich die Nutzungsmöglichkeit durch Nachverdichten zu erhöhen, wenn dadurch die Wohnqualität verbessert und eine gute Gesamtarchitektur gewährleistet ist. Ein Novum in den thurgauischen Baureglementen besteht darin, dass in der dreigeschossigen Wohnzone W3 eine zusätzliche Erhöhung der Ausnutzungsziffer gewährt werden kann, wenn ein Architekturwettbewerb oder ein Studienauftrag nach der SIA-Ordnung 152 durchgeführt wird. Die Bestimmung verlangt, dass die Ortskommission die Kriterien des Wettbewerbsprogramms formuliert und sie zugleich in der Beurteilungsjury vertreten sein muss. Eine analoge Bestimmung gilt auch für die Wohn- und Handelszone mit dem Unterschied, dass hier die Ausnutzungsziffer sogar wegfallen kann. Ferner bezwecken auch in dieser Zone differenzierte Ausnutzungsziffern eine sinnvolle Durchmischung.

4. Es lässt sich nicht bestreiten, dass wegen des relativ hohen Anteils noch nicht überbauter Gebiete der **Zonenplan** sehr grosse Kapazitätsreserven aufweist

(überbaut 86.1 ha, nicht überbaut 50 ha). Die rasante Entwicklung der letzten Jahre, die Verbesserung der Infrastruktur (beispielsweise das regionale Alterswohn- und Pflegeheim) und die durch die neue Ortsplanung geschaffenen günstigen Rahmenbedingungen für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen lassen, zusammen mit den schon lange bestehenden Standortvorteilen, eine weitere raschere Entwicklung der Gemeinde erwarten. Ferner ist zu würdigen, dass Sulgen im kantonalen Richtplan als Industrie- und Gewerbegebiet von übergeordneter Bedeutung aufgeführt ist (Ausgangslage). In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass vom nicht überbauten Baugebiet (50 ha) die Industrie- und Gewerbezone mit 20.5 ha partizipieren. Unter Würdigung der vorgenannten Umstände und in Anwendung des Planungsgrundsatzes (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG), wonach Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen sind, lässt sich diese industriell/gewerbliche Baulandreserve und mithin auch die vorne erwähnte grosse theoretische Einwohnerkapazität auch im Sinne von Art. 15 RPG knapp verantworten.

Mit den durch das Baureglement eingeräumten Möglichkeiten für verdichtetes Bauen sind die Aussichten auf eine haushälterische Nutzung des Bodens in den Wohnzonen wesentlich verbessert. Neu wird in einigen noch nicht überbauten Gebieten der W2 sogar die Pflicht zu verdichteter Bauweise vorgeschrieben. Neu ist im weitem die längs der Nord-Süd-Strassenachse von der Ochsenkreuzung bis zum Bahnhof ausgeschiedene Wohn- und Handelszone WH3, mit der die bisherigen Ansätze für die Bildung eines Geschäftszentrums weiter gefördert werden. Eine Überbauung, welche die Dorfzone beeinträchtigen könnte, wird dadurch ausgeschlossen, weil der nördliche Teil gestaltungsplanpflichtig ist. Für den Hügel unterhalb der katholischen Kirche St. Peter und Paul - weitestgehend überbaut - wurde eine Umgebungsschutzzone bezeichnet. Der Umgebungsschutz ist auch besonders ausgeprägt um die beiden Dorfzonen. Die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplans gilt auch für die Umgebung des Friedhofareals. Die Gewerbe- und Industriezonen, im Ausmass beträchtlich, sind wie erwähnt, insbesondere angesichts des erwähnten kantonalen Industriestandortes verantwortbar. Das Angebot der Wohnzonen ist auf die Industrie- und Gewerbezone abgestimmt.

Sehr sorgfältig ist das Nichtbaugebiet behandelt. Die Landschaftsschutzzone wurden grosszügig ausgeschieden, insbesondere am Hang des Thurtals unterhalb von Bleiken und im Bereich des Wymooses, das wiederum - wie in der alten Planung - als Naturschutzzone bezeichnet wurde. Neu sind die längs des Tübelbachs ausgeschiedene Landschaftsschutzzone sowie eine kleine Naturschutzzone im Befang. Ebenfalls in den Zonenplan aufgenommen wurden einige markante Gehölze und Hecken.

Gut ausgewogen ist das Verhältnis der Nutzungszonen untereinander; insbesondere ist der Anteil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für ein Regionszentrum genügend gross.

5. Der Planungsbericht enthält kritische Bemerkungen zum Strassenbau. Es wird von überdimensioniertem Ausbau der Hauptstrassen gesprochen und kritisiert werden besonders bei der Bahnunterführung die Kleeblattlösung (mit schleifenden Einmündungen), die grossen Asphaltflächen vor der "Helvetia" und gewünscht sind statt der Parkfelder in diesem Bereich mehr Grünflächen. Das Tiefbauamt wünscht in seinem Mitbericht konkreter formulierte Massnahmen. Vorderhand betrachtet es die Unterführung für den nächsten Planungshorizont als Ausgangslage, die nicht verändert werden soll. Generell ist dazu festzuhalten, dass die Richtplanung über den Bereich Verkehr nicht sehr viel aussagt. Die vorgeschlagenen Verkehrslenkungsmassnahmen, mit denen der alte Ortskern vom quartierfremden Verkehr entlastet werden soll, erscheinen zwar durchaus zweckmässig, ebenso die vorgesehenen Fussgängerverbindungen zwischen den Wohnzonen im Ostteil der Gemeinde. Die vorgeschlagene Entlastung der Bahnhofstrasse vom Durchgangsverkehr ist zu begrüßen. Im weitem ist sinnvoll, bei der Erstellung des Gestaltungsplans "Mollis" zusammen mit dem Kanton für die Fussgänger eine sichere Überquerung der stark befahrenen Staatsstrassen zu ermöglichen.

Die Ortsplanung enthält jedoch keine Hinweise zu den Wander- und Radwegen, obschon der kantonale Richtplan für beide Bereiche Aussagen enthält. Im weitem werden auch keine Aussagen zum öffentlichen Verkehr gemacht, obschon dieser für ein regionales Zentrum von erheblicher Bedeutung ist. Es sei in diesem Zusammenhang lediglich an die von Sulgen gewünschten Schnellzugshalte erinnert. Die Gemeindebehörde wird ersucht, den Bereich Verkehr ihrer Richtplanung im Sinne dieser Erwägungen zu vertiefen.

Das Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft, Abt. Gewässerschutz, ersucht die Gemeinde, das generelle Kanalisationsprojekt im Sinne eines generellen Entwässerungsplans zu überarbeiten und der neuen Zonenplanung anzupassen. Es wird empfohlen, als Grundlage einen Kanalisations-Zustandsplan zu erstellen.

6. Der von der Ortskommission am 21. April 1992 beschlossene **Gestaltungsplan Geschäftszentrum** basiert auf der neuen Ortsplanung.
Der Plan enthält einen Abschnitt Sonderbauvorschriften, einen Situationsplan (mit Umgebung), einen Plan mit Baulinien für Hauptbauten sowie einer Pflichtbaulinie längs der Hauptstrasse und je einer Baulinie für den Eingangsvorbau und für eine Fussgängerüberführung und schliesslich einen Plan mit Höhenkoten der Terraingestaltung, der Eingänge (einschliesslich Überführung) und der Oberkanten der

Dachränder und des Sheddachs. Die Gestaltungsvorschriften beschränken sich auf ein Minimum, die Nutzungen mit einer Mischung Grossverteiler, Detailläden, Gewerbe, Büros und Wohnen sind nicht verbindlich festgelegt, sondern lediglich richtungsweisend in einem umfangreichen Planungsbericht festgehalten. Aus der Sicht des Kantons ist diese Überbauung in der Nähe des Bahnhofs durchaus zweckmässig; der Geschäftsbezirk, in diesem Bereich schon mit vielen guten Ansätzen, kann damit sinnvoll erweitert und bereichert werden. Die Erschliessung genügt den Anforderungen, die an eine Überbauung mit verhältnismässig grossem Publikumsverkehr gestellt werden müssen. Zu begrüßen ist insbesondere, dass für Fussgänger aus dem Ortskern und den grossen Wohnquartieren mit einer Überführung über die Hauptstrasse ein sicherer Zugang geschaffen wird. Auch aus der Sicht des Tiefbauamtes wird grundsätzlich nichts eingewendet. Lediglich die drei Längsparkplätze 1, 2 und 3 an der Industriestrasse sind aus der Genehmigung auszuschliessen, weil die Sicht auf die Einmündung in die Bädlistrasse ungenügend ist.

Wenn die Ortsbehörde bei der Weiterverfolgung des Projektes darauf achtet, dass gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften eine architektonisch und städtebaulich überdurchschnittliche Bebauung entsteht, kann eine Genehmigung verantwortet werden.

Im Auftrag des Departementes für Bau und Umwelt beschliesst der Regierungsrat:

1. Die von der Gemeindeversammlung Sulgen am 16. März 1992 beschlossene Ortsplanung, bestehend aus Baureglement und Zonenplan, wird unter Vorbehalt von Ziffer 2 genehmigt.
2. Die Genehmigung des Zonenplans steht unter dem Vorbehalt allfälliger Änderungen als Folge von Entscheiden der Rechtsmittelinstanzen.
3. Die von der Ortskommission Sulgen am 21. April 1992 beschlossene Richtplanung wird genehmigt.
4. Die Ortsbehörde Sulgen wird ersucht, den Bereich Verkehr der Richtplanung im Sinne der Erwägungen zu vertiefen.
5. Der von der Ortsbehörde Sulgen am 21. April 1992 beschlossene Gestaltungsplan Geschäftszentrum wird unter Ausklammerung der Längsparkplätze 1, 2 und 3 an der Industriestrasse genehmigt.

6. Mitteilung an:

- Ortskommission Sulgen, unter Beilage von je einem Baureglement, Zonenplan und Richtplänen, alle mit Genehmigungsvermerk und zwei Gestaltungsplänen Geschäftszentrum mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk
- Grundbuchverwalter des Kreises Sulgen, 8583 Sulgen
- Landwirtschaftsamt
- Meliorationsamt
- Industrie- und Gewerbeinspektorat
- Departement für Bau und Umwelt
- Tiefbauamt
- Kantonsforstamt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Raumplanung, unter Beilage von je zwei Baureglementen, Zonenplänen und Richtplänen, alle mit Genehmigungsvermerk und einem Gestaltungsplan Geschäftszentrum mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten



Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Hauer", is written over the printed text "Der Staatsschreiber".