

Frauenfeld, 8. Oktober 2015

Entscheid Nr. 52

0101/2015/DBU/ARE

Politische Gemeinde Eschlikon Gestaltungsplan Lindenacker

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Eschlikon am 8. Januar 2015 erlassene Gestaltungsplan Lindenacker wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Eschlikon, Gemeinderatskanzlei, Wiesenstrasse 3, 8360 Eschlikon, unter Beilage von 4 Exemplaren des Gestaltungsplans Eschlikon, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Widmer Pfister Leuch AG, Mittlere Gasse 9, 8590 Romanshorn
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Exemplar des Gestaltungsplans Lindenacker, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 9. Juni 2015 ersucht die Politische Gemeinde (PG) Eschlikon um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Der Gestaltungsplan Lindenacker wurde durch das Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 13. November 2014 vorgeprüft. Auf die in der Vorprüfung angebrachten Hinweise und Vorbehalte wurde in den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen reagiert und die entsprechenden Anpassungen mehrheitlich umgesetzt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan Lindenacker keine Rekurse hängig.

Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan „Lindenacker“ (nachfolgend: GP Lindenacker) betrifft 12 Parzellen mit einer Gesamtfläche von rund 3.2 ha. Das Gestaltungsplangebiet liegt im Zentrum von Eschlikon südlich der Bahnhofstrasse und wird

westlich von der Hörnlistrasse und südöstlich von der Ziegeleistrasse begrenzt. Im Osten und Nordosten grenzt der Gestaltungsplanperimeter an ein überbautes Gebiet. Verschiedene Gebäude, die sich gleich neben dem Gestaltungsplanperimeter befinden, sind im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege mit dem Status „Gesamtform erhaltenswert“ vermerkt. Das Wohnhaus an der Ecke Ziegelei-/Eichstrasse ist mit dem Status „wertvoll“ eingetragen.

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der PG Eschlikon liegt der nördliche und der südliche Teil des Gestaltungsplangebiets in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 und der mittlere Teil in der dreigeschossigen Wohnzone W3.

Der zur Genehmigung vorliegende GP Lindenacker bezweckt gemäss Art. 4 der Sonderbauvorschriften (SBV) eine ortsbaulich und architektonisch überdurchschnittliche Bebauung und Verdichtung mit hochwertigen Aussenräumen sowie eine zweckmässige Erschliessung des Geltungsbereichs. Der Zweckartikel ist mit Blick auf § 23 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) insgesamt zweckmässig und auf die örtliche Situation abgestimmt.

Zur Umsetzung des Zweckartikels werden 17 Baubereiche (1 - 17) ausgeschieden, welche die ortsbauliche Struktur der bestehenden Gebäude wiedergeben. Dem Gestaltungsplan liegt ein konkretes Bebauungs- und Erschliessungskonzept zu Grunde. Laut Art. 11 SBV sind 4 Gestaltungsgruppen festgelegt. Die Gestaltung der Bauten innerhalb einer Gestaltungsgruppe muss bezüglich Gebäudetyp, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialien und Farben einheitlich aufeinander abgestimmt sein. Mit Ausnahme des Baubereichs 15 im Nordosten müssen sämtliche Bauten viergeschossig in Erscheinung treten. Gemäss Art. 11 Abs. 3 SBV ist mit dem Baugesuch ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen. Zur Gestaltung der Aussenräume werden im Gestaltungsplan die Standorte von Hochstammbäumen verbindlich festgelegt. Dabei darf Art. 17 SBV zufolge die festgelegte Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden, die Lage jedoch leicht abweichen. Laut Art. 20 SBV ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, der den Vorgaben des GP entspricht.

Insgesamt scheinen die gewählten Massnahmen im GP Lindenacker sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt zu sein.

Mit dem GP Lindenacker wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Laut Kapitel 8.2 des Planungsberichts wird die Gebäudelänge in der WG3 um 15 m und in der W3 um 13 m überschritten. Art. 9 SBV zufolge wird eine Geschossflächenziffer (GFZ) von 1.20 festgelegt, was einer Erhöhung der Ausnützung um 41% gegenüber der Regelbauweise entspricht (gemäss Umrechnungstabelle § 57 PBV). Die Gebäude- bzw. Fassadenhöhe wird gegenüber der Regelbauweise in der WG3 um 3.5 m und in der W3 um 4 m überschritten. Im Gegensatz zur Regelbauweise müssen die Bauten im GP Lindenacker begrünte Flachdächer aufweisen. Das oberste Geschoss darf laut Art 11 Abs. 2 SBV gegenüber den unterliegenden Fassaden nicht zurückversetzt werden.

Folglich sind beim GP Lindenacker keine Attikageschosse möglich. Anstatt den 3 Vollgeschossen gemäss Regelbauweise, werden beim GP Lindenacker 4 Vollgeschosse gestattet bzw. mit Art. 11 SBV sogar verbindlich vorgeschrieben. Eine Ausnahme bildet der Baubereich 15 im Nordosten des Perimeters, bei dem nur 3 Vollgeschosse vorgesehen sind, damit der Übergang zu den östlich gelegenen Einfamilienhäusern sanfter ausfällt.

Gemäss § 24 PBG kann von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Im Planungsbericht werden in Kapitel 8.3 die einzelnen Abweichungen im Hinblick auf eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gewürdigt. Die Erfüllung der geforderten erhöhten Anforderungen gemäss § 24 Abs. 2 PBG kann bestätigt werden.

Die verkehrliche Erschliessung des GP Lindenacker erfolgt ab der Hörnli- und Bahnhofstrasse mittels Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgarageneinfahrten und zu den Ausenparkplätzen der südlichen Baubereiche. Zudem werden innerhalb des Gestaltungsplanperimeters einzelne Strassenabschnitte aufgehoben. Im Gegenzug dazu werden mit der Wiesentalstrasse, Lindenackerstrasse, Fallackerstrasse und Eichstrasse neue Erschliessungstrassen erstellt oder bestehende Erschliessungstrassen ausgebaut. Laut Tiefbauamt des Kantons Thurgau kann aus verkehrstechnischer Sicht die neue Erschliessung in der vorliegenden Form genehmigt werden. Jedoch muss die beschränkte Zufahrt zum Kreisel mit den Signalen 2.02 „Einfahrt verboten“ sowie 3.02 „Kein Vortritt“ signalisiert werden.

Der GP Lindenacker befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone WG3 und in der Wohnzone W3, welche der Empfindlichkeitsstufe III bzw. Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) zugeordnet sind. Gemäss Ziffer 4.3 des Lärmgutachtens vom 4. August 2014 können die Immissionsgrenzwerte unter Berücksichtigung von gestalterischen und baulichen Massnahmen d.h. mittels spezieller Grundrissanordnungen und den in Ziffer 3.1.3 aufgelisteten baulichen Massnahmen eingehalten werden. Mit einer Ergänzung zum erwähnten Lärmgutachten vom 10. Dezember 2014 wurde aufgezeigt, dass dank zusätzlicher Optimierung der Grundrisse, insbesondere beim Haus 3, auf die baulichen Massnahmen verzichtet werden kann. Diese wurden deshalb auch nicht in den Plan oder die SBV aufgenommen. In Ziffer 11 Pt. 9 wurde bestätigt, dass die Immissionsgrenzwerte allein durch entsprechende Anordnung der Wohnungsgrundrisse eingehalten werden können. Dennoch muss wegen den zu erwartenden Lärmemissionen im Rahmen des Baugesuchverfahren ein Lärmgutachten und ein Schallschutznachweis nach SIA 181 erstellt und eingereicht werden. Welche Nachweise und Dokumente dabei einzureichen sind, ist der Vollzugshilfe „Bauen in lärmbelasteten Gebieten“ des kantonalen Tiefbauamtes zu entnehmen.



Auch betreffend Industrie- und Gewerbelärm (Betrieb Tiefgarage, Haustechnik und allfällige gewerbliche Nutzung) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Lärmgutachten einzureichen.

Allgemeine Hinweise

Die Technischen Werke Eschlikon haben für das Gemeindegebiet der Politischen Gemeinde Eschlikon eine vom Departement für Bau und Umwelt (DBU) am 31. Mai 2010 genehmigte generelle Wasserversorgungsplanung 2008 (GWP) erstellt. Die GWP ist ein Führungsinstrument und sie legt die notwendigen Aufgaben für die ordnungsgemässe Versorgung des gegenwärtigen und zukünftigen Siedlungsgebiets mit Trink-, Brauch- und Löschwasser fest. Die GWP ist ein behördenverbindliches Konzept (technischer Richtplan) und wurde vom Gemeinderat Eschlikon am 23. April 2010 genehmigt. Wie bereits im Rahmen der Vorprüfung thematisiert, sind laut Abteilung Gewässerqualität und -nutzung des Amtes für Umwelt (AfU) die beiden Ringleitungen "Fallackerstrasse" und "Fallackerstrasse - Eichstrasse" in der GWP nicht vorgesehen. Die Begründungen im Planungsbericht vom 4. Juni 2015, dass die Leitungen der optimalen Versorgung und der Versorgungssicherheit der geplanten Neubauten dienen, sind nicht nachvollziehbar. Die Wasserversorgung, insbesondere das Leitungsnetz, muss so geplant, gebaut und betrieben werden, dass eine Verweilzeit des Wassers möglichst minimiert und somit eine Stagnation verhindert wird. Auf einen ausreichenden Wasseraustausch im Netz ist aus hygienischen Gründen zu achten. Das vorhandene Netz ist für den Brandfall ausgelegt, für die Trink- und Brauchwasserversorgung aber grundsätzlich überdimensioniert. Auch aus wirtschaftlichen Überlegungen sind neue Haupt- und Versorgungsleitungen nur aus hydraulischen Gründen zu erstellen.

Da die beiden Ringleitungen "Fallackerstrasse" und "Fallackerstrasse - Eichstrasse" nicht der GWP entsprechen und gemäss Planungsbericht die hydraulische Notwendigkeit nicht gegeben ist, kann das Feuerschutzamt Subventionsbeiträge kürzen oder gar Subventionsgesuche gänzlich ablehnen.

Gemäss Abteilung Abfall und Boden (AfU) kommen innerhalb des Gestaltungsplangebietes auf rund zwei Dritteln der Fläche sehr gute, hochwertige Böden vor. Der Bereich der Parzellen Nr. 378, 1031 und 1032 ist zudem als Fruchtfolgefläche nach Sachplan des Bundes ausgeschieden. Im Zuge der Überbauung wird ein Grossteil der Böden versiegelt und das Material wird als Überschuss den Gestaltungsplanperimeter verlassen. Nach den Vorgaben von Art. 7 VBBö i.V.m. Art. 12 TVA ist der gute, rekultivierungsfähige Bodenaushub schonend zu behandeln und wieder als Boden zu verwenden.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte oder Hinweise gegenüber dem GP Lindenacker geäussert. Er erfüllt somit die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und kann genehmigt werden.

5/5

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: **– 8. Okt. 2015**