



Frauenfeld,

16. Juni 1999
Entscheid Nr. 240

PG Erlen

Gestaltungsplan „Industriegebiet Silbermoos“

1. Mit Schreiben vom 8. April 1999 ersucht die Bauverwaltung der Politischen Gemeinde Erlen um Genehmigung des Gestaltungsplanes (GP) „Industriegebiet Silbermoos“. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Planungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Mit Verfügung vom 26. Mai 1999 hat das Departement für Bau und Umwelt den Rekurs vom 16. April 1999 der Advitec Anlagen AG als durch Rückzug erledigt abgeschrieben.

2. Der **Gestaltungsplan „Industriegebiet Silbermoos“** umfasst die in der Industriezone liegenden Parzellen Nrn. 73, 74, 75, 76, 77, 78, und 79 mit einer Gesamtfläche von ca. 36'000 m². Nicht miteinbezogen werden die Parzellen Nrn. 80 und 502, da diese gemäss Planungsbericht (PB) Zufahrtsmässig sowohl über die Rösslistrasse als auch über das Areal des ehemaligen Tanklagers erschlossen seien und kanalisationsmässig aus topographischen Überlegungen heraus separat erschlossen werden müssten. Zudem sei die Parz. Nr. 80 direkt von der im Verkehrsrichtplan vorgesehenen Umfahrungsstrasse betroffen, wobei diese gemäss Beschluss der Ortskommission Erlen von 1990 ersatzlos gestrichen werden soll (Ziffer 1 PB).

Der Gestaltungsplan „Industriegebiet Silbermoos“ bezweckt in Übereinstimmung mit § 37 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Erschliessung der vorgeannten Parzellen. Der Gestaltungsplanentwurf wurde vom Amt für Raumplanung am 16. September 1998 konferenziell vorgeprüft. In formaler Hinsicht sind die dabei abgegebenen Empfehlungen und Vorbehalte berücksichtigt. Indessen wurde auf gestalterische Fragen insbesondere die Gebäudehöhen und die Erschliessung zurückhaltend reagiert.

Gemäss Art. 3 SBV bilden die Sonderbauvorschriften sowie die Pläne 1-3 die allgemeinverbindlichen Bestandteile dieses GP's. Lediglich erläuternden Charakter besitzen der Planungsbericht (PB) sowie die Architekturstudie mit Modell und vor allem die im Plan eingetragenen möglichen Bauten.

Für die verkehrsmässige Erschliessung sind eine neue Stichstrasse mit Wendekreis ab der bestehenden Staatstrasse Erlen - Engishofen sowie die bestehende Zufahrt zum aufgehobenen Tanklager vorgesehen. Nach Art. 2 Abs. 2 SBV handelt es sich dabei um die Groberschliessung. Zu einem späteren Zeitpunkt wird bei Bedarf die Feinerschliessung geordnet und der GP ergänzt. Damit wird einer gewünschten Flexibilität in der Industriezone Rechnung getragen und auf Überschliessungen verzichtet.

Abweichungen von der Regelbauweise gelten gemäss Art. 6 SBV nur für die Parzellen Nrn. 76, 77, 78 und 79. Dabei werden die maximal in Erscheinung

tretenden Gebäudehöhen gemäss Plan 1 „Neue Strasse, Baulinien und Höhen“ auf ca. 21 m Höhe gegenüber 13 m gemäss Baureglement festgelegt. Von der Regelbauweise kann gemäss § 19 Abs. 2 PBG nur abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Wie bereits im Rahmen der Vorprüfung erörtert, sollten sich die Höhen der Bauten im Bereich der zulässigen Gebäudehöhe gemäss Baureglement bewegen. Das teilweise starke Überschreiten der zulässigen Höhe wird in Ziffer 42 des PB mit den schwierigen topographischen Verhältnissen und der Absicht, ohne weitreichende Terrainveränderungen auszukommen, begründet. Wie das für die Höhenentwicklung wegleitende Modell aufzeigt, soll im Norden des GP's in einem gewissen Bereich entlang der Staats- und der Rösslistrasse die zulässige Höhe ab Strassenterrain 11 m nicht überschreiten. Erst im hinteren Bereich der Bauten ist ein Aufbau von zusätzlich 5 m Höhe möglich, was auf der „Hofinnenseite“ des Gebietes gemäss PB maximale Gebäudehöhen von ca. 21 Metern ergibt. Dieselbe Höhenentwicklung wird auch gegen Süden angestrebt, indem analog der Nordseite des GP's die Bauten über eine Abstufung im obersten Bereich an Höhe verlieren. Unter Würdigung der zusätzlichen Anforderungen gemäss Art. 4.35 BauR zur Einpassung von Bauten in die Umgebung und der Forderung einer Staffelung der Baukörper entlang der Rösslistrasse (Ziffer 42 Abs. 3 PB) sowie deren besondere orthogonale Stellung zur neuen Strasse im ganzen Planungsgebiet können die massiven Gebäudehöhen im Sinne von § 18 und § 19 Abs. 2 PBG knapp verantwortet werden.

Weiter kann festgestellt werden, dass mittels Baulinien für Gebäude bzw. für unbefestigte Flächen entlang der Rössli- und der Staatsstrasse Grünstreifen zwecks Umgebungsgestaltung bzw. für den möglichen Bau eines Schulweges oder den allenfalls notwendigen Ausbau der Rösslistrasse sichergestellt werden. Im Übrigen ist gemäss Art. 8 Abs. 4 SBV mit der Baueingabe ein Umgebungsplan einzureichen. Die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse ist in Art. 9 SBV gemäss Plan 3 „Landumlegung, Landerwerb“ geregelt. Der den Akten beiliegende Planungsbericht enthält die zum Verständnis notwendigen Informationen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Zirkulation wurden keine Vorbehalte angemeldet. Der Gestaltungsplan „Industriegebiet Silbermoos“ ist rechtmässig; seiner Genehmigung steht nichts entgegen.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Erlen am 23. März 1999 beschlossene Gestaltungsplan „Industriegebiet Silbermoos“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Erlen, 8586 Erlen, unter Beilage von drei Gestaltungsplandossiers „Industriegebiet Silbermoos“, je mit Genehmigungsvermerk auf allen Bestandteilen; (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Grundbuchamt Sulgen
 - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers „Industriegebiet Silbermoos“, mit Genehmigungsvermerk auf allen Bestandteilen sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

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: 16. Juni 1999