

Frauenfeld, 16. Dezember 2021

## **Entscheid Nr. 81**

BOA/PG Nr. 2021.02-001

### **Politische Gemeinde Erlen Gestaltungsplan Bahnhofstrasse Riedt**

#### **Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Gemeinderat Erlen am 14. November 2019 und am 28. Oktober 2021 beschlossene Gestaltungsplan Bahnhofstrasse Riedt wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Gemeinde Erlen, Aachstrasse 11, Postfach, 8586 Erlen, unter Beilage von drei Exemplaren des Gestaltungsplans Bahnhofstrasse Riedt, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
  - Amt für Denkmalpflege
  - Amt für Umwelt
  - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
  - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Energiefachstelle
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Hochbauamt
  - Tiefbauamt
  - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
  - Bundesamt für Strassen ASTRA, Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur
  - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Bahnhofstrasse Riedt, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

#### **Beilage:**

- Schreiben des ASTRA vom 9. April 2021

#### **Erwägungen:**

1. Mit Schreiben vom 25. Januar 2021 ersuchte die Politische Gemeinde Erlen um Genehmigung des Gestaltungsplans Bahnhofstrasse Riedt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig. Die Gemeinde Erlen wurde anfangs Juni 2021 vom Amt für Raumentwicklung darüber informiert, dass gegen den Gestaltungsplan

Vorbehalte bestehen. Infolge dessen beschloss die Gemeinde Erlen, den Gestaltungsplan zu überarbeiten und im vereinfachten Verfahren (schriftliche Mitteilung) gemäss § 29 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) anzupassen. Mit Schreiben vom 8. November 2021 reichte die Gemeinde Erlen den überarbeiteten Gestaltungsplan zur Genehmigung ein. Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 18. Februar 2019 vorgeprüft.

2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Bahnhofstrasse Riedt** (nachfolgend: Gestaltungsplan) umfasst die Parzelle Nr. 3520. Das Gestaltungsplangebiet grenzt nördlich an die Bahnhofstrasse und südlich an die Hauptstrasse. Östlich des Planungsgebiets befinden sich das Erlenbächli sowie die Schulanlage Erlen. Westlich und nördlich des Gestaltungsplangebiets liegt das Wohnquartier Riedt mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Im Süden befinden sich grossvolumige Gewerbebauten. Im rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 57 vom 17. Dezember 2020) ist die Parzelle Nr. 3520 mehrheitlich der Wohn- und Arbeitszone WA3 und teilweise der Wohn- und Arbeitszone WA2 zugewiesen. Zusätzlich ist die Parzelle Nr. 3520 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) setzt sich der Gestaltungsplan aus einem Plan 1:500, den SBV sowie dem Planungsbericht zusammen. Allgemeinverbindlich sind der Plan und die SBV. Der Planungsbericht hat erläuternden Charakter. Der Gestaltungsplan bezweckt eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz der Umgebung nimmt und eine angemessene Verdichtung ermöglicht. Um dem Zweckartikel gerecht zu werden, legt der Gestaltungsplan insbesondere die Stellung, Länge und Höhe der einzelnen Baukörper mit ihrer Umgebung (Art. 3 und 4 SBV) fest. Zusätzlich wird die Fassaden- und Dachgestaltung geregelt (Art. 7-8 SBV). Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Konzept überzeugt mehrheitlich. Es ist zu begrüßen, dass die Parkierung mehrheitlich unterirdisch zu erfolgen hat und zahlreiche Bepflanzungen wie Baumgruppen, Einzelbäume, Hecken vorgesehen sind. Insgesamt scheint der Zweckartikel des Gestaltungsplans und die zur Umsetzung des Zweckartikels getroffenen Regelungen mit Blick auf § 23 PBG zweckmässig und auf die örtliche Situation abgestimmt.

Mit Schreiben vom 9. April 2021 nimmt das Bundesamt für Strassen ASTRA zum Gestaltungsplan Stellung. Aus Sicht des ASTRA kann dem Gestaltungsplan nur zugestimmt werden, wenn auf die zweite Zufahrt zur Hauptstrasse verzichtet wird. Dieser Aufforderung kommt die Gemeinde Erlen mit dem geänderten Gestaltungsplan nach. Nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens ist die geplante Linksabbiegespur. Das ASTRA weist jedoch darauf hin (vgl. Schreiben vom 9. April 2021), dass die Errichtung einer allfälligen Linksabbiegespur zwingend vorgängig mit der ASTRA-Filiale Winterthur abzustimmen ist. Planungen und Arbeiten auf dem

ASTRA-Perimeter haben grundsätzlich nach ASTRA-Standards sowie nach den einschlägigen VSS-Normen zu erfolgen. Sowohl die Planung und Umsetzung der Linksabbiegespur als auch jegliche aus dem Vorhaben entstehenden Kosten hat die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 3520, Erlen, zu übernehmen.

Während des Genehmigungsverfahrens zum Gestaltungsplan wurde das revidierte Baureglement der Gemeinde Erlen auf den 1. Februar 2021 in Kraft gesetzt. Diese Revision führte dazu, dass sich die Höhen- und Dichtemasse auch für das Planungsgebiet erhöhten. Dies hat zur Folge, dass der Gestaltungsplan grossmehrheitlich nicht von der Regelbauweise abweicht. Im Planungsbericht wird nicht erwähnt, dass im Gestaltungsplan verschiedene Baubereiche festgelegt werden. Im Planungsgebiet werden damit die max. Gebäudelängen auf 19.5 m bis 29.0 m beschränkt. Entsprechend werden die ordentlichen Gebäudelängen von 35.0 m (WA2) resp. 40.0 m (WA3) reduziert. Abweichungen von der Regelbauweise sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegen. Die Reduktion der Gebäudelängen ermöglicht, dass sich die Bebauung gut in die Umgebung einfügen lässt. Somit entspricht die Abweichung einem öffentlichen Interesse, welche der besseren Siedlungsgestaltung dient. Der Gestaltungsplan ist mit den Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG vereinbar. Er erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.



#### 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. DEZ. 2021**