



Frauenfeld, 19. Dezember 2007

Entscheid Nr. 92

0203/2007/DBU/ARP

Politische Gemeinde Eschlikon

Änderung Gestaltungsplan Herdernwis, Baufeld A1 und C1

1. Mit Schreiben vom 17. September 2007 ersucht der Gemeinderat Eschlikon um Genehmigung der Änderung des Gestaltungsplans Herdernwis. Die verwaltungsinterne Vernehmlassung zeigte betreffend diverse Punkte Klärungsbedarf. Die darauffolgende Sitzung vom 6. November 2007 ergab eine redaktionelle Überarbeitung des Situationsplans, welcher mit Schreiben des Gemeinderates vom 18. November 2007 eingereicht wurde. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt ist zur Vorlage kein Rekurs eingegangen.
2. Das in die Änderung des Gestaltungsplans Herdernwis, Baufeld A1 und C1, einbezogene Gebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan der Politischen Gemeinde Eschlikon der Wohn- und Gewerbezone 3 zugewiesen und umfasst ein Teil des rechtskräftigen Gestaltungsplans Herdernwis (Entscheid Nr. 11 vom 3. März 2000). Die Änderung setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Teil (Änderungsplan 1:500, Sonderbauvorschriften [SBV]) und einem informativen Planungsbericht inklusive Lärmgutachten zusammen. Das fragliche Gebiet liegt am westlichen Eingang des Gemeindeteils Eschlikon nördlich der Winterthurerstrasse. Gemäss Planungsbericht seien mit Ausnahme der Baufelder A1 und C1 alle Baufelder überbaut. Vorab ist darauf hinzuweisen, dass entgegen dem in der Legende des Situationsplans verwendeten Begriff „Festsetzungen“ es sich bei diesen verbindlichen Regelungen um Festlegungen handelt (Hinweisvermerk). Der Begriff Festsetzung ist gemäss Art. 5 Abs. 2 der Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (RPV; SR 700.1) den Richtlinien als Kategoriebezeichnung vorbehalten.

Im Baufeld A1 wird mit der Änderung im Wesentlichen auf ein konkretes Überbauprojekt reagiert und die planungsrechtliche Grundlage für dessen Umsetzung geschaffen. Weil neu im Baubereich A1 keine Gewerbenutzungen vorgesehen sind, entfallen die oberirdischen Parkmöglichkeiten und die Pflichtbaulinie kann von 13 m bis auf 5 m an die Winterthurerstrasse vorgezogen werden. Damit könne präzise auf die nachbarschaftlichen Gegebenheiten reagiert werden, indem der Strassenraum von Westen her gefasst und gegen Osten hin zum grossvolumigen Gewerbezentrum geöffnet werde. Das Bebauungskonzept beinhalte zudem die Übernahme der Gebäudehöhe vom westlich angrenzenden Einfamilienhaus. Gegenüber der ursprüngli-

chen Festlegung wird somit die Gebäudehöhe im Bereich der Pflichtbaulinie von 5 m ab der Winterthurerstrasse von 13 m auf 8.7 m reduziert festgelegt. Die gemäss Art. 4 SBV vorgesehenen Gewerbeanteile von 1'000 m² im Baufeld A1 und 2'000 m² im Baufeld A2 wurden bereits im Baufeld A2 verbaut. Laut Planungsbericht veranlasse dies und ein hinsichtlich Gewerbenutzung existierendes Nachfragedefizit zum Konzept der reinen Wohnnutzung im Baubereich A1. Art. 2 SBV besagt, dass die gewerbliche Nutzung entlang der Winterthurerstrasse zu konzentrieren ist. Diese Formulierung wurde somit derart ausgelegt, dass entlang der Winterthurerstrasse die Gewerbenutzung auch konzentriert werden kann und entsprechend auch Teilbereiche mit reiner Wohnnutzung zugelassen sind. Diese Interpretation kann nachvollzogen werden. Gemäss Lärmgutachten können die relevanten Grenzwerte nach Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) eingehalten werden, sofern die im rechtskräftigen Art. 16 SBV festgelegten Massnahmen getätigt werden.

Betreffend Baufeld C1 habe laut Planungsbericht die teilweise Überbauung im westlichen Teilgebiet gezeigt, dass die Erschliessung mittels Hauszufahren insbesondere hinsichtlich Dimensionierung und Lage unbefriedigend sei. Die zur Genehmigung vorliegende Änderung reagiere auf ein konkretes Überbauungskonzept, dass diesbezüglich entwickelt wurde. Dabei seien aus verschiedenen Bebauungsvarianten der noch unbebauten Fläche des Baufeldes C1 ein Bebauungsmuster gewählt worden. Im Gegensatz zum ursprünglichen Überbauungskonzept solle nun eine verkehrsberuhigte Erschliessungsstrasse („Strassenbügel“) das Baufeld erschliessen. Zudem sei nun entlang der Nordgrenze ein zeilenförmiger Siedlungsabschluss vorgesehen und südlich solle durch die spezifische Anordnung der Bauten eine interessante Gruppenbildung der Gebäude entstehen. Die planungsrechtliche Regelung der Anordnung der Haupt- und Nebenbauten wird durch entsprechende Mantelbaulinien gesichert. Mit einer Ergänzung des rechtskräftigen Art. 5 SBV, welcher Gestaltungsregelungen enthält, solle zudem eine harmonische Gestaltung erreicht werden.

Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 33 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700).

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat am 13. September 2007 erlassene Änderung des Gestaltungsplan Herdernwis wird mit Hinweisvermerk in der Planlegende betreffend Festsetzungen genehmigt.

3/3

2. Mitteilung an:

- Gemeinderat Eschlikon, 8360 Eschlikon, unter Beilage von zwei Exemplaren Gestaltungsplan Herdernwis, je mit Hinweis- und Genehmigungsvermerk (chargé)
- Amt für Umwelt
- Amt für Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Exemplars Änderung Gestaltungsplan Herdernwis mit Vermerken analog Gemeindeexemplare 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: 19. Dez. 2007