

Frauenfeld, 28. März 2007

Entscheid Nr. 30

0047/2007/DBU/ARP

Politische Gemeinde Eschlikon Gestaltungsplan Bahnhof-Süd

1. Mit Schreiben vom 23. Februar 2007 ersucht der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Eschlikon um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt ist gegen den Gestaltungsplan Bahnhof-Süd kein Rekurs hängig.
2. Der **Gestaltungsplan Bahnhof-Süd** (GP) umfasst die Parzellen Nrn. 3507, 3567, 3694, 3695 und 3699 (teilweise), welche gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen sind. Der GP setzt sich aus einem all-gemeinverbindlichen Teil [Situationsplan 1:500, Sonderbauvorschriften (SBV)] und einem informativen Planungsbericht (PB) zusammen.

Das fragliche Gebiet liegt an zentraler Lage im Gemeindeteil Eschlikon, welcher gemäss Ziff. 1.2 des kantonalen Richtplans (KRP) ein zentraler Ort im Entwicklungsraum ist. Durch die zentrale Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird mit diesem GP ein sinnvoller Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet (vgl. Ziff. 1.1 KRP). Art. 5 bzw. Art. 6 SBV umreissen den mit dem GP verfolgten planerischen Zweck bzw. die Ziele, welche sachgerecht erscheinen. Mit dem GP werden insbesondere eine ortsbaulich zukunftsweisende Bebauungsstruktur festgelegt und der Schallschutz geregelt.

Gemäss PB sei das GP-Gebiet im Sinne von § 35 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erschlossen. In diesem Zusammenhang hält das Tiefbauamt in seiner Stellungnahme vom 5. März 2007 fest, dass die Erschliessung des GP-Gebietes über die bestehende Gemeindestrasse erfolge, weshalb zur Beurteilung der Verkehrsführung die Gemeindebehörde zuständig sei. Ferner wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Signalisationen und Markierungen in einem separaten Verfahren durch das kantonale Tiefbauamt geprüft und beim Departement für Bau und Umwelt zur Genehmigung beantragt würden.

Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches

Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt (§ 19 Abs. 2 PBG). Zudem dürfen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein. Im Rahmen des GP wird mehrfach von der Regelbauweise abgewichen, insbesondere wird ein Ausnützungsbonus gewährt. Die entsprechenden Nachweise sind im PB hinreichend erbracht. Der in § 19 Abs. 2 PBG enthaltene Bedingung der Einhaltung der „zonengemässen Nutzungsart“ wird entsprochen.

Ein Teil des GP-Gebietes sei gemäss PB Lärmimmissionen ausgesetzt, welche über den zulässigen Planungswerten gemäss Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) liegen. Daher müssen zu deren Einhaltung im Rahmen des GP auf der Basis des Koordinationsprinzips von Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) und Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen getroffen werden. Aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes sind zur Einhaltung der Planungswerte primär konzeptionelle (gestalterische) Massnahmen zu wählen. Dieser Grundsatz wird mit der Festsetzung von Mantelbaulinien entlang der Wallenwilerstrasse, welche den Bau von Nebenbauten regeln, gefolgt. Mit diesen Festsetzungen können die relevanten Planungswerte eingehalten werden. In diesen Mehrzweckbauten sind nur lärmunempfindliche Räume zugelassen, wobei der Nachweis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen ist (vgl. Art. 16 SBV).

Anlässlich der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden von den angeschriebenen Fachstellen keine grundlegenden Vorbehalte angemeldet. Der GP Bahnhof-Süd erfüllt die Anforderungen von § 33 PBG. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Eschlikon am 22. Februar 2007 beschlossene Gestaltungsplan Bahnhof-Süd wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Eschlikon, 8360 Eschlikon, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen Bahnhof-Süd, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt

3/3

- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Bahnhof-Süd mit Genehmigungsvermerk 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: **29. März 2007**