

Frauenfeld, 13. Dezember 2007

Entscheid Nr. 90

0115/2007/DBU/ARP

Politische Gemeinde Eschlikon Gestaltungsplan Winterthurerstrasse-Süd

1. Mit Schreiben vom 23. April 2007 ersucht der Gemeinderat Eschlikon um Genehmigung des Gestaltungsplans Winterthurerstrasse-Süd. Mit Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 16. Mai 2007 wurde dem Gemeinderat mitgeteilt, dass betreffend Abweichungen von der Regelbauweise Klärungsbedarf bestehen würde. Als Reaktion reichte der Gemeinderat mit Schreiben vom 10. August 2007 eine Änderung von Art. 5 der Sonderbauvorschriften und einen Nachtrag zum Planungsbericht ein. Mit Schreiben des Gemeinderates vom 29. November 2007 wurde zudem der redaktionell geänderte Situationsplan geschickt. Aufgrund der zur Genehmigung eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt ist zur Vorlage kein Rekurs eingegangen.
2. Der **Gestaltungsplan Winterthurerstrasse-Süd** umfasst die Parzelle Nr. 1051, die gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gewerbezone G zugewiesen ist. Er setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Teil (Situationsplan 1:500, Sonderbauvorschriften [SBV]) und einem informativen Planungsbericht inklusive Lärmgutachten zusammen. Das fragliche Gebiet liegt am westlichen Eingang des Gemeindeteils Eschlikon zwischen der Winterthurerstrasse und der Bahnlinie. Mit dem zur Genehmigung eingereichten Gestaltungsplan wird insbesondere die planerische Grundlage geschaffen, um möglichst flexibel auf eine zukünftige Parzellierung und Bebauung reagieren zu können, wobei eine harmonische, geordnete und architektonisch gute Gesamtbebauung angestrebt wird (Art. 2 SBV). Dementsprechend werden im Gestaltungsplan vor allem die Stellung und Gestaltung der Bauten (Art. 3 SBV) und die Begrünung (Art. 6 SBV) geregelt. Zudem werden die arealinterne Zufahrt und Massnahmen hinsichtlich Lärmschutz festgelegt. Vorab ist darauf hinzuweisen, dass entgegen dem in der Legende des Situationsplans verwendeten Begriff „Festsetzungen“ es sich bei diesen Regelungen um allgemeinverbindliche Festlegungen handelt (Hinweisvermerk). Der Begriff Festsetzung ist gemäss Art. 5 Abs. 2 der Verordnung zum Bundesgesetz über die Raumplanung (RPV; SR 700.1) den Richtplänen als Kategoriebezeichnung vorbehalten.

Gemäss Planungsbericht sei das Gestaltungsplangebiet im Sinne von § 35 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erschlossen. In diesem Zusammenhang hält das Tiefbauamt in seiner Stellungnahme vom 4. Mai 2007 fest, dass die neue Zufahrt zum Gebiet in der im Gestaltungsplan Winterthurerstrasse-Süd festgelegten

Form ausgeführt werden könne. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrsübersicht in die vorbeiführende Kantonsstrasse dauernd einwandfrei gewährleistet sein müsse, wobei die gemäss § 41 des Gesetzes über die Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) erforderlichen Sichtbermen dauernd einzuhalten seien.

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 zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplans wird von der Regelbauweise abgewichen, indem die Gebäudelänge in Teilbereichen freigegeben wird (Art. 5 SBV). Nicht freigegeben ist sie entlang der östlichen Parzellengrenze, gegenüber der die Regelbauweise gilt. Damit wurde im Sinne von § 19 Abs. 2 PBG auf den „Nachbarschutz“ zu den östlich angrenzenden Parzellen reagiert. Gegen Norden führt die allgemein verbindlich festgelegte Zufahrt zur Parzelle Nr. 1051 zu einer Beschränkung der Gebäudelänge, so dass nur gegenüber der an die Hauptstrasse angrenzenden Westgrenze der Parzelle und der an die Bahnlinie angrenzende Südseite die Freigabe der Gebäudelänge tatsächlich umgesetzt werden kann. Die entsprechenden Nachweise sind im Nachtrag zum Planungsbericht hinreichend erbracht. Der in § 19 Abs. 2 PBG enthaltene Bedingung der Einhaltung der „zonengemässen Nutzungsart“ wird entsprochen.

Ein Teil des Gestaltungsplangebietes sei gemäss Planungsbericht Lärmimmissionen ausgesetzt. Gemäss beiliegendem Lärmgutachten vom Januar 2007 könnten gegenüber der Winterthurerstrasse die relevanten Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) eingehalten werden, währenddem diese gegenüber der Bahnlinie für Büroräume überschritten würden. Zur deren Einhaltung würden gestalterische Massnahmen an den Gebäuden genügen, wobei der Nachweis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen ist (Art. 7 SBV).

Anlässlich der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden von den angeschriebenen Fachstellen keine grundlegenden Vorbehalte angemeldet. Der Gestaltungsplan Winterthurerstrasse-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. März 2007 und am 28. November 2007 beschlossene Gestaltungsplan Winterthurerstrasse-Süd wird mit Hinweisvermerk in der Legende des Situationsplans genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Eschlikon, 8360 Eschlikon, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen Winterthurerstrasse-Süd, je mit Hinweis- und Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Schweizerische Bundesbahnen SBB
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Winterthurerstrasse-Süd mit Hinweis- und 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: 13. Dez. 2007