

Frauenfeld, 7. Mai 2008

Entscheid Nr. 36

0065/208/DBU/ARP

Politische Gemeinde Eschlikon Gestaltungsplan Alters- und Pflegeheim Kapellstrasse

1. Mit Schreiben vom 28. Februar 2008 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 Alters- und Pflegeheim Kapellstrasse kein Rekurs hängig.
2. Der **Gestaltungsplan Alters- und Pflegeheim Kapellstrasse** umfasst die Parzellen Nrn. 460, 461, 469 (teilweise) und 910, welche gemäss rechtskräftigem Zonenplan der gestaltungsplanpflichtigen Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen sind. Der Gestaltungsplan setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Teil (Situationsplan 1:500, integrierte Sonderbauvorschriften) und einem Planungsbericht zusammen. Der Gestaltungsplan wurde vom Amt für Raumplanung vorgeprüft und die Ergebnisse an der Sitzung vom 24. August 2007 mündlich mitgeteilt. Die ausgeführten Vorbehalte und Empfehlungen wurden im zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan Alters- und Pflegeheim Kapellstrasse hinreichend berücksichtigt.

Mit dem zur Genehmigung eingereichten Gestaltungsplan solle laut Planungsbericht die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Alters- und Pflegeheims geschaffen werden. Auslöser für die Erarbeitung sei ein Bericht des Kantonalen Gesundheitsamtes gewesen, in welchem die Trägerschaft angehalten wurde, die bauliche Erneuerung an die Hand zu nehmen. Die darauffolgende Bedarfsabklärung habe eine moderate Vergrösserung der Heimplätze und neu den Bau einer abschliessbaren Abteilung ergeben. Das aus dem darauffolgenden Studienauftrag mit vier Architekturbüros hervorgehende Siegerprojekt habe als Grundlage zur Erarbeitung des Gestaltungsplans Alters- und Pflegeheim Kapellstrasse gedient. Gemäss Projekt wird das bestehende dreigeschossige Heim in der nordöstlichen Ecke der Parzelle Nr. 461 durch einen westlich davon ausgeführten Neubau ergänzt, wobei die Nebenbauten Assekuranz Nr. 270 und 318 abgebrochen werden sollen. Der dreigeschossige Neubau ist durch ein eingeschossiges Eingangs- und Aufenthaltsbauwerk gelenkartig mit dem Altbau verbunden.

Das Gestaltungsplangebiet ist im Sinne von § 35 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erschlossen. In diesem Zusammenhang hält das Tiefbauamt in seiner Stellungnahme vom 11. März 2008 fest, dass die Verbesserung der Sichtweite des Einlenkers aus den neun Parkplätzen in die Kapellstrasse anzustreben sei. Dies sei bei einer allfälligen Ersatzbaute der Liegenschaft Assekuranz Nr. 84 oder Sanierungsmassnahmen zu berücksichtigen.

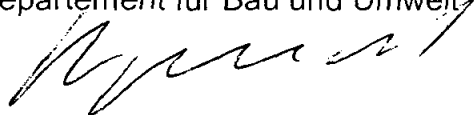
Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt (§ 19 Abs. 2 PBG). Zudem dürfen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein. Im Rahmen des Gestaltungsplan wird mehrfach von der Regelbauweise abgewichen, insbesondere wird die Gebäudelänge durch den Neubau vergrössert. Die entsprechenden Nachweise sind im Planungsbericht hinreichend erbracht. Der in § 19 Abs. 2 PBG enthaltenen Bedingung der Einhaltung der „zonengemässen Nutzungsart“ wird entsprochen.

Anlässlich der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden von den angeschriebenen Fachstellen keine grundlegenden Vorbehalte angemeldet. Der Gestaltungsplan Alters- und Pflegeheim Kapellstrasse erfüllt die Anforderungen von § 33 PBG.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Eschlikon am 10. Januar 2008 beschlossene Gestaltungsplan Alters- und Pflegeheim Kapellstrasse wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Eschlikon, 8360 Eschlikon, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen Alters- und Pflegeheim Kapellstrasse, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Alters- und Pflegeheim Kapellstrasse 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: - 7. Mai 2008