

Frauenfeld, 31. August 2011

Entscheid Nr. 52

0146/2011/DBU/ARP

Politische Gemeinde Gachnang

- Zonenplanänderung Hauptstrasse Islikon Parzelle 101
- Ergänzung Baureglement Gewerbezone II
- Teilaufhebung Baulinienplan Ortsdurchfahrt Islikon 2. Teil vom 9.9.1980
- **Gestaltungsplan Hauptstrasse Islikon Parzelle 101**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung Gachnang am 30. Juni 2011 beschlossene Zonenplanänderung Hauptstrasse Islikon Parzelle 101 wird genehmigt.
2. Die von der Gemeindeversammlung Gachnang am 30. Juni 2011 beschlossene Ergänzung Baureglement Gewerbezone II wird genehmigt.
3. Die vom Gemeinderat Gachnang am 29. März 2011 beschlossene Teilaufhebung Baulinienplan Ortsdurchfahrt Islikon 2. Teil vom 9.9.1980 wird genehmigt.
4. Der vom Gemeinderat Gachnang am 29. März 2011 beschlossene Gestaltungsplan Hauptstrasse Islikon Parzelle 101 wird genehmigt.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Gachnang, Neues Schloss, Islikonerstrasse 7, 8547 Gachnang, unter Beilage von vier Exemplaren der Zonenplanänderung und Ergänzung Baureglement sowie je fünf Exemplaren der Teilaufhebung Baulinienplan und Gestaltungsplan, je mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Grundbuchamt Frauenfeld
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Exemplaren der Zonenplanänderung und Ergänzung Baureglement sowie je einem Exemplar der Teilaufhebung Baulinienplan und Gestaltungsplan, je mit Vermerken analog der Gemeindeexemplaren sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 12. Juli 2011 ersucht die Gemeinde Gachnang um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.
2. Das Planungsgebiet befindet sich nord-östlich des Dorfes Islikon und liegt auf der Parzelle Nr. 101. Diese Parzelle befindet sich südlich von der Hauptstrasse Islikon-Frauenfeld und liegt gegenüber dem Bahnhof. Östlich wird das Areal durch das Waldgebiet „Hintere Halden“ und im Süden durch das Landwirtschaftsgebiet „Geisel“ begrenzt. Das gesamte Gebiet soll über das Verfahren einer Zonenplanänderung sowie eines Gestaltungsplanes einer neuen Nutzung zugewiesen werden. Es soll ein Gewerbe- und Dienstleistungspark entstehen, der den Betriebsansprüchen verschiedener Branchen entspricht. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist das Gebiet der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat sich gezeigt, dass die für die Umsetzung des Gesamtkonzepts erforderlichen Abweichungen von der Regelbauweise, insbesondere hinsichtlich Gebäudehöhe und Gebäudelänge, die rechtlichen Anforderungen und Möglichkeiten des Gestaltungsplans nach § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sprengen. Deshalb wurde angeregt, das Gebiet einer Spezialzone mit überlagernder Gestaltungspflicht zuzuweisen. Mit der **Zonenplanänderung Hauptstrasse Islikon Parzelle 101** wurde diese Anregung umgesetzt. Die Zonenplanänderung umfasst im Wesentlichen das bestehende Betriebsareal. Für die Gestaltungsplanpflicht wird auch der baulich mit dem Betriebsareal verbundene Teil der Parzelle Nr. 422 miteinbezogen. Gemäss dem Agglomerationsprogramm Frauenfeld ist das Planungsgebiet Teil des Gewerbeschwerpunktes Islikon. Somit macht die Zuweisung dieses Gebietes zu der neu geschaffenen Gewerbezone II durchaus Sinn. Mit dieser Zone soll die Erneuerung des ehemaligen AML-Areals planungsrechtlich ermöglicht werden. Mit der vorgeschlagenen **Ergänzung Baureglement Gewerbezone II** (Art. 4.2.5^{bis}) werden die minimal notwendigen Regelmasse festgelegt. Detailregelungen erfolgen über den Gestaltungsplan. Weitere zum Verständnis der Vorlagen notwendige Informationen können dem Planungsbericht entnommen werden.

Der **Gestaltungsplan Hauptstrasse Islikon Parzelle 101** setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Teil (Plan 1:500 mit Sonderbauvorschriften) und einem informativen Planungsbericht zusammen. Der bestehende **Baulinienplan Ortsdurchfahrt Islikon 2. Teil vom 9.9.1980** wird innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans aufgehoben. Im Gestaltungsplan werden entsprechend Pflichtbaulinien für die bestehenden Bauten sowie Baubereiche für Neubauten festgelegt. Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan die Erhaltung und Umnutzung der guten und charakteristischen Bausubstanz sowie die Neube-

bauung brach liegender Flächen und schlecht genutzter Bauten durch eine dem Ort angemessene und qualitätsvolle Architektur. Im Weiteren sollen übersichtliche Zu- und Wegfahrten erstellt sowie die arealinternen Verkehrsflächen geklärt werden. Es wird eine sorgfältige Gestaltung der Grün- und Freiräumen gefordert. Die anlässlich der Vorprüfung gemachten Anregungen sind im zur Genehmigung vorgelegten Gestaltungsplan weitgehend berücksichtigt worden.

Gemäss Planungsbericht sei das Gestaltungsplan-Gebiet im Sinne von § 37 PBG weitgehend erschlossen. Aus öffentlicher Sicht seien jedoch Verbesserungen betreffend Zu- und Wegfahrten ab der Hauptstrasse erwünscht. Deshalb regelt der Gestaltungsplan Diese. Neu darf nur noch an drei Stellen auf das Areal gefahren werden. Die entsprechenden Signaturen sind zwar ausserhalb des Gestaltungsperimeters eingezeichnet. Wir gehen jedoch davon aus, dass dies nur aus Gründen der Plan-darstellung gemacht wurde, in der Legende sind die Zu- und Wegfahrten denn auch richtigerweise unter den „Festlegungen“ aufgeführt. In diesem Zusammenhang hält das Tiefbauamt in seiner Stellungnahme vom 3. August 2011 fest, dass die Verkehrsübersicht in die Kantonsstrasse (Hauptstrasse) jederzeit gewährleistet sein müsse. Aus den Ausfahrten dürften innerhalb der Sichtberme (3 m Beobachtungsabstand ab Trottoirrand bzw. Velowegrand und mind. 15 m Sichtdistanz auf das Trottoir/Veloweg sowie 3 m Beobachtungsdistanz ab Strassengrenze und mind. 70 m Sichtdistanz auf die Hauptstrasse) keine Sichtbehinderungen die Höhe von 80 cm überschreiten (vgl. § 41 des Gesetzes über die Strassen und Wege, StrWG; RB 725.1).

Bei den im Plan gemachten Angaben zum gewachsenen Terrain gehen wir davon aus, dass der tiefste Punkt des jeweiligen Baubereichs gekennzeichnet ist, sodass betreffend Gebäudehöhe keine Abweichung zur Regelbauweise besteht. Gemäss der Sonderbauvorschrift Art. 10 Abs. 1 ist eine Ringleitung für Trink- und Löschwasser im Gestaltungsgebiet zu erstellen. Die entsprechende Leitung ist in der Legende jedoch lediglich unter der Rubrik „Hinweise“ geführt, was einen gewissen Mangel darstellt.



4/4

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Vorlagen angemeldet. Die Vorlagen sind im Sinn von § 33 Abs. 1 PBG rechtmässig. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark



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: **31. Aug. 2011**