



Frauenfeld, 23. September 1997

**OG Wilen bei Wil
Gestaltungsplan "Unterdorf"**

1. Mit Schreiben vom 3. Juli 1997 ersucht die Ortsbehörde von Wilen bei Wil um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Aufgrund der verwaltungsinternen Prüfung hat das Amt für Raumplanung Vertretern der Ortsbehörde und des Konsortiums einige materielle Probleme unterbreitet. In der Folge wurde der Gestaltungsplan von der Ortskommission mit Zustimmung des Konsortiums im vereinfachten Verfahren geändert. Mit Schreiben vom 11. September 1997 ersucht die Ortsbehörde, die Änderungen zu genehmigen und um Gestattung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 30 LSV. Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planaufgabe- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse eingegangen.
2. Das in den Gestaltungsplan (GP) einbezogene Gebiet liegt im Unterdorf, d.h. im Osten der Ortsgemeinde Wilen bei Wil. Es umfasst die durch die Steinacker-, Hub- und Dorfstrasse begrenzte gestaltungsplanpflichtige Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3, sowie die bereits überbaute Wohnzone W2. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt die noch unüberbaute, unerschlossene Parzelle Nr. 336 mit einer Fläche von 16'108 m². Die allgemeinverbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans bilden die Sonderbauvorschriften (SBV) sowie der Bebauungsplan im Massstab 1:500. Wegleitend für die Projektierung und das Baubewilligungsverfahren sind die Projektpläne im Massstab 1:100. Informativen Charakter besitzt schliesslich der Planungsbericht mit dem Lärmgutachten. Zweck des Gestaltungsplans ist gemäss Art. 2 SBV insbesondere, die planerischen Voraussetzungen zu schaffen für eine Wohnbebauung mit hoher Wohnqualität inklusive einem Gewerbenutzungsanteil entlang der Hubstrasse, eine verkehrsfreie Überbauung mit gemeinsamen Spielplätzen und einer Durchgrünung mit Hochstämmen. Der dem Genehmigungsgesuch beiliegende Planungsbericht informiert über die Ausgangslage und die gewählten Massnahmen.
Das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Baukonzept mit Tiefgarage bedingt nicht die Erstellung von öffentlichen Strassen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt von der Hubstrasse. Positiv zu werten ist der verkehrsfreie Innenbereich sowie die Spielstrassen, welche lediglich als Notstrassen benützt werden dürfen. Zudem führt ein öffentlicher Fussweg quer durch das Areal. Weitere Aussenanlagen bilden Kinderspiel-

plätze und Besucherparkplätze. Gemäss Art. 6 Abs. 2 SBV sind westlich der Baute B4 7 Besucherparkplätze geplant. Im eingangs erwähnten Schreiben vom 11. September teilt die Gemeindebehörde mit, dass die Parkplätze Nr. 8 - 14 den Besuchern der Bauten B1 - B4 zur Verfügung stehen, die Plätze Nr. 1 - 7 gehören indessen zum Gewerbebau Dorfstrasse 19. Weitere 18 Parkplätze sind beim Gewerbebau A vorgesehen. Die Ortsbehörde wird eingeladen, gestützt auf Art. 6 SBV die dauernde Nutzbarkeit der Kinderspielplätze und der Parkplätze, ungeachtet der jeweiligen Eigentumsverhältnisse, mittels einem mit der Baubewilligung ausgelösten Eintrag ins Grundbuch sicherzustellen.

Die Bauten B1 - B4 sind reine Wohnbauten. Parallel zur Hubstrasse ist ein Wohn- und Gewerbebau (Baute A) vorgesehen, der von Verkehrslärmimmissionen betroffen ist. Diese Baute A wirkt als Lärmriegel für die dahinter angeordneten Wohnbauten. Das dem Genehmigungsgesuch beiliegende Lärmgutachten zeigt, dass bei der Baute A die massgebenden Planungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III (Art. 12 SBV) von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht um 3 dB(A) bzw. 2 dB(A) überschritten sind. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass im Rahmen des Gestaltungsplans dem Lärmschutz gemäss Art. 30 LSV richtigerweise mit konzeptionellen und gestalterischen Massnahmen wie Grundrissdisposition, Gebäudestellung, Nutzungsverteilung etc. begegnet wird. Im Rahmen der eingangs erwähnten Überarbeitung musste Art. 13 SBV noch auf Art. 2 Abs. 2 lit. a LSV abgestimmt werden. Zudem wurden beim Gebäude A Fenster neu angeordnet. Trotz dieser Massnahme können die massgebenden Planungsgrenzwerte nicht eingehalten werden. Aufgrund dessen hat das Planungsbüro Hug AG im Namen des Baukonsortiums die Ortsbehörde um eine Ausnahmegewilligung gebeten. In diesem Zusammenhang wird daran erinnert, dass Ausnahmen gemäss Art. 30 LSV nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gestattet werden können (§ 22 Abs. 2 RRV USG). Da wirksame bauliche Massnahmen kaum möglich, noch aus Gründen des Ortsbildes erwünscht sind und gemäss den Projektplänen die Möglichkeiten einer immissionsgerechten Grundrissplanung weitestgehend ausgeschöpft worden sind, hat die Ortsbehörde diesem Antrag am 10. September 1997 entsprochen. Dem Antrag der Ortskommission Wilen um Gewährung einer Ausnahme kann zugestimmt werden.

Die Überbauung ist in drei Etappen geplant, wobei für die ersten beiden Etappen konkrete Projekte vorliegen. Für die dritte Etappe C ist lediglich die im Plan eingezeichnete Ein- und Ausfahrt rechtsverbindlich. Damit sind die im Rahmen eines Gestaltungsplans erhöhten Anforderungen an ein gesamthaft besseres architektonisches oder ortsbauliches Ergebnis für die Etappe C nicht ersichtlich, womit in diesem Bereich C nicht von der Regelbauweise abgewichen werden kann und somit z.B. die Ausnützung, Gebäudelänge und -höhe etc. gemäss Baureglement einzuhalten sind.

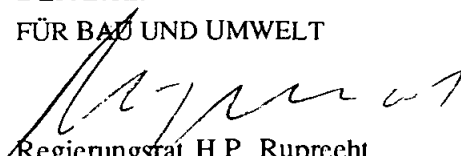
Aus den Projektplänen ist ersichtlich, dass das bestehende Terrain im Rahmen der Überbauung 1.5m bis 2.0m angehoben werden soll. Damit kommen die Bauten auf ein unnatürliches, ortsbaulich nicht überzeugendes, erhöhtes Plateau zu liegen, was die Forderung von § 18 PBG, wonach Gestaltungspläne namentlich einer guten architektonischen Bebauung zu dienen haben, nicht erfüllt. Begründet wird die Anhebung (Ziffer 10 des Planungsberichts) mit dem hohen Grundwasserspiegel. Im Rahmen des Gestaltungsplanes hätte die Höhenlage der Bauten besser auf das gewachsene Terrain bzw. die beste-

henden Bauten abgestimmt werden müssen. Dies war vor allem Gegenstand der eingangs erwähnten Besprechung. Im Rahmen der nachfolgenden partiellen Überarbeitung wurden die in der Tabelle im Bebauungsplan enthaltenen absoluten Erdgeschosskoten der Bauten im Rahmen der vorne erwähnten Planänderung deshalb neu als "Maximale Höhenlage / Fertig EG Höhe" definiert. Gemäss neuer Ziffer 10 des Planungsberichtes sei es im heutigen Zeitpunkt nicht möglich, tiefere Koten festzulegen. Erst aufgrund der noch im Rahmen des Baugesuchs/ Projektes vorzunehmenden Untersuchungen des Baugrundes könne die Höhenlage der Bauten definitiv festgesetzt werden. Dem Anliegen, die Bauten möglichst dem gewachsenen Terrain anzupassen, d.h. die Höhenlage im Rahmen des Baugesuchverfahrens soweit als möglich zu senken, ist bei der Besprechung vom 8. September sowohl von der Behörden- wie auch der Konsortiumsseite deutlich zugestimmt worden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der von der Ortsbehörde Wilen bei Wil am 2. Juli 1997 bzw. 10. September 1997 (Nachträge) beschlossene Gestaltungsplan "Unterdorf" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Dem Gesuch der Ortsbehörde Wilen bei Wil vom 11. September 1997 um Gestattung einer Ausnahme im Sinne von Art. 30 LSV wird entsprochen.
3. Mitteilung an:
 - Ortsbehörde Wilen bei Wil, 9535 Wilen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken (Art. 6 Abs. 2 SBV, Art. 13 SBV und Bebauungsplan Tabelle "Höhenlage fertig EG Höhe"), (chargé)
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines Gestaltungsplans mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken analog Gemeindeexemplaren 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: 23. September 1997