

Frauenfeld, 31. März 2016

Entscheid Nr. 13

0169/2015/DBU/ARE

Politische Gemeinde Steckborn Zonenplanänderung „Lindenareal“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die von der Gemeindeversammlung am 17. Juni 2015 beschlossene Zonenplanänderung „Lindenareal“ wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Politische Gemeinde Steckborn, Stadtrat, Seestrasse 123, 8266 Steckborn unter Beilage von einem Dossier Zonenplanänderung „Lindenareal“ mit Genehmigungsvermerk (A-Post Plus)
 - Grundbuchamt Steckborn, Gemeindehaus, Seestrasse 123, 8266 Steckborn
 - Winzeler + Bühl, Rheinweg 21, 8200 Schaffhausen
 - SBB AG
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Steuerverwaltung
 - Amt für Raumentwicklung (2) unter Beilage von zwei Dossiers Zonenplanänderung „Lindenareal“ mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 25. Juni 2015 ersucht die Politische Gemeinde Steckborn 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 die Vorlage kein Rekurs hängig.

Das Genehmigungsgesuch betrifft eine Zonenplanänderung auf den Parzellen Nrn. 259, 261, 262, 606, 1412, 1413 und 2064, insgesamt 8'325 m² in der Politischen Gemeinde Steckborn. Die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegenden Parzellen sollen in die Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont werden.

Begründet wird die Zonenplanänderung damit, dass die in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegende Fläche unternutzt ist d.h. nur ein Teil der Fläche wirklich für Bauten und Anlagen, welche der Öffentlichkeit dienen, benötigt wird. Inskünftig soll eine Durchmischung von der Öffentlichkeit dienenden Bauten z.B. der Kantonspolizei, Notariat, Grundbuchamt etc. und Bauten von Dienstleistungsbetrieben oder Wohnungen in der geplanten WG3 entstehen. Künftiger neuer Bedarf für eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird von der Gemeindebehörde verneint.

Das sog. Lindenareal liegt südwestlich der historischen Stadtanlage und ist vollständig im Besitz der PG Steckborn. Es ist eines der wenigen verfügbaren, grösseren Grundstücke im Zentrum von Steckborn und daher von strategischer Bedeutung für die Stadtentwicklung von Steckborn. Der Bahnhof, die Schulanlage „Hueb“ und das Alters- und Pflegeheim Steckborn liegen in Fusswegdistanz. Die Stadt Steckborn möchte, wie erwähnt, das stark unternutzte Lindenareal einer dichteren und teilweise neuen gemischten Nutzung zuführen. Vorgesehen sind eine generationenübergreifende Wohnbebauung mit hoher Wohnqualität auf genossenschaftlicher Basis, Räumlichkeiten für die Kantonspolizei, das Notariat und das Grundbuchamt und Dienstleistungsbetriebe wie Arztpraxen etc. Um qualitativ hochwertige Vorschläge für die Bebauung des Lindenareals zu gewährleisten, hat die Stadt Steckborn einen Projektwettbewerb nach den Regeln des SIA durchgeführt, der die Grundlage des nachfolgenden Gestaltungsplans bilden soll.

Im Zuge der Revision des Kantonalen Richtplans wurden die Bauzonenkapazitäten in den Wohn-, Misch- und Zentrumzonen (WMZ) der PG Steckborn bis ins Jahr 2030 erhoben. Gemäss diesen Berechnungen reichen die heutigen Kapazitäten aus, um das erwartete Wachstum der Gemeinde in den nächsten 15 bis 20 Jahren aufnehmen zu können. Es besteht demnach kein ausgewiesener Bedarf für die beantragte Zonenplanänderung. Jedoch sprechen Kriterien wie die Lage mit Zentrumsnähe, die Erschliessung und der fehlende Bedarf für die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für eine Umzonung. Mit der Umzonung werden die Flächen der Wohn-, Misch- und Zentrumzonen in der PG Steckborn vergrössert und damit die Raumnutzerkapazität weiter erhöht. Durch die Zonenplanänderung wird der Bedarf für Neueinzonungen auf der Zeitachse weiter.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung hat das Amt für Denkmalpflege den Antrag gestellt, das Lindenareal in Sinne des Ortsbildschutzes mit einer Gestaltungsplanpflicht zu überlagern. Mit Verweis auf § 72 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) kann jedoch auf die geforderte Überlagerung mit einer Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden. So gehört für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild [...] zur Baureife zwingend ein Gestaltungsplan. Des Weiteren sind sämtliche von der Umzonung betroffenen Parzellen im Besitz der PG Steck-

3/3

born, die gemäss Planungsbericht bereits einen Projektwettbewerb durchführen liess, der die Grundlage für den geplanten Gestaltungsplan bildet.

Die Abteilung Abfall und Boden des Amtes für Umwelt weist der guten Ordnung darauf hin, dass der umzuzonende Bereich in einem Schrebergartenareal liegt und darüber hinaus einer früheren Rebbergnutzung unterlag. Ob resp. wie lange der betreffende Bereich entsprechend genutzt wurde, sei unbekannt. Im Falle der Überbauung seien Untersuchungen des Bodens auf Schadstoffe erforderlich und sollten rechtzeitig durchgeführt werden.

Die SBB AG stimmt der Zonenplanänderung zu, weist jedoch darauf hin, dass der zu erarbeitende Gestaltungsplan eine Interessenslinie von 9 m zur bestehenden Gleisachse einzuhalten habe. Bei künftigen Bauvorhaben seien die Auswirkungen der Emissionen aus dem Bahnbetrieb (Lärm, Erschütterungen, nichtionisierende Strahlung) durch die Bauherrschaft rechtzeitig abzuklären. Es sei Sache der Baubewilligungsbehörde, die nötigen Nachweise zu verlangen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu prüfen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Zirkulation wurden keine weiteren Bemerkungen angebracht. Die Bauzonenfläche wird nicht vergrössert. Gestützt auf § 5 Abs. 3 PBG wird die Zonenplanänderung „Lindenareal“ genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag



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. MRZ. 2016