

Frauenfeld, 24. Januar 2018

Entscheid Nr. 5

0174/2017/DBU/ARE

Politische Gemeinde Steckborn Gestaltungsplan Lindenareal

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Steckborn am 24. April 2017 und 7. August 2017 beschlossene Gestaltungsplan Lindenareal wird mit Ausnahme von Ziffer 2 dieses Entscheids genehmigt.
2. Nicht genehmigt werden:
 - a) Kapitel A Ziffer 2 SBV letzter Satz „Anschliessend gelten diesbezüglich das jeweils gültige Baureglement und der Zonenplan.“
 - b) Art. 4 Abs. 2 SBV das Wort „insbesondere“
 - c) Art. 5 Abs. 2 SBV das Satzfragment „durch die Baurechtsnehmerin“
 - d) Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 Abs. 3 SBV
 - e) Art. 11 SBV das Satzfragment „gemäss dem Umgebungsplan vom 18.07.2017“ und das Wort „halböffentlicher“
 - f) Art. 13 und Art 14 SBV sowie die Definition Hangbauten im Anhang der SBV
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Steckborn, Seestrasse 123, 8266 Steckborn unter Beilage von drei Dossiers Gestaltungsplan Lindenareal, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - SBB AG
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier Gestaltungsplan Lindenareal mit Vermerken analog den Gemeindedossiers sowie den übrigen AktenBeilage:
Stellungnahme der SBB AG vom 04.09.2017

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 14. August 2017 ersucht der Stadtrat von Steckborn um Genehmigung des Gestaltungsplans Lindenareal. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.
2. Das in den Gestaltungsplan Lindenareal (nachfolgend: Gestaltungsplan) einbezogene Gebiet liegt südlich der historischen Stadtanlage an zentraler Lage. Im rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Steckborn ist das Gebiet der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen. Die Stadt Steckborn sieht vor, das stark unternutzte Areal einer neuen, dichteren gemischten Nutzung zuzuführen. Vorgesehen sind generationenübergreifende Genossenschaftswohnungen mit hoher Wohnqualität, Räumlichkeiten für die Kantonspolizei sowie allenfalls Arbeitsräume für eine weitere Verwaltungsabteilung sowie Dienstleistungsbetriebe wie Arztpraxen oder Physiotherapie.

Die allgemeinverbindlichen Teile des Gestaltungsplans bestehen aus einem Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften (SBV). Gemäss Kapitel A Ziffer 3 SBV bezweckt der Gestaltungsplan eine, der zentralen Lage am Rand der Altstadt angepasste, dichte, ganzheitliche Bebauung mit rationeller Erschliessung und Parkierung sowie einer sparsamen und vorbildlichen Energienutzung. Der Gestaltungsplan soll hochwertige, gut nutzbare Aussenräume sicherstellen. Zudem wird grossen Wert auf eine gute Durchlässigkeit für den öffentlichen Fussgängerverkehr gelegt. Dieser Zweckartikel erscheint grundsätzlich sachgerecht. Weitere Informationen zum Gestaltungsplan enthält der Planungsbericht.

In Anwendung von § 24 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Laut dem Kapitel 3.3.1 des Planungsberichts wird mit dem Gestaltungsplan mehrfach bezüglich der traufseitigen Fassadenhöhe und der Gebäudelänge von der Regelbauweise abgewichen. Für das Nutzungsmass gilt die Regelbauweise. Der Gestaltungsplan erreicht gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung, die Abweichungen von der Regelbauweise werden somit akzeptiert.

Sonderbauvorschriften SBV

Mehrere Artikel bzw. einzelne Worte, Absätze oder Satzfragmente der SBV können nicht genehmigt werden. Auch ohne die nachfolgend aufgeführten, nichtgenehmigten Artikel ist die im Gestaltungsplan gewählte Regelungsdichte ausreichend.



Kapitel A Ziffer 2

Diese Bestimmung ist überflüssig, da ein neurechtlicher Gestaltungsplan alles regeln muss, was für die gewünschte Bebauung erforderlich ist. Der letzte Satz verweist auf ein Recht, das es noch gar nicht gibt. Daher wird dieser nicht genehmigt.

Art. 4 Abs. 2

Es ist unklar, was es heisst, wenn das Richtprojekt zum Massstab erklärt wird. Das Problem wird bis zu einem gewissen Grad entschärft, da eine Liste mit Elementen folgt, die verbindlich sein sollen (Flachdächer, Fassaden etc.). Zum Problem wird aber, dass die in Abs. 3 Buchstaben a - e aufgelisteten Gestaltungselemente mit dem Terminus „insbesondere“ explizit als nicht abschliessend deklariert werden. Das Wort „insbesondere“ wird daher nicht genehmigt, die aus dem Richtprojekt zu übernehmenden Gestaltungselemente sind somit abschliessend festgelegt.

Art. 5 Abs. 2

In einem Gestaltungsplan kann nicht geregelt werden, wer den Fussweg zu bauen hat. Eine solche Abmachung hat auf privatrechtlichem Wege zu erfolgen. Weitere Gestaltungsplaninhalte, die in § 24 Abs. 1 Ziff. 1-14 PBG nicht geregelt sind, können gemäss § 24 Abs. 1 Ziff. 15 nur festgelegt werden, sofern alle Eigentümer der einbezogenen Grundstücke zustimmen, was vorliegend nicht der Fall ist. Daher wird das Satzfragment „durch die Baurechtsnehmerin“ in Art. 5 Abs. 2 SBV nicht genehmigt.

Art. 5 Abs. 3

In einem Gestaltungsplan ist es nicht möglich, eine Stellungnahme eines Architekturbüros für verbindlich zu erklären. Zu erwähnen ist, dass die Bemerkungen der Stellungnahme bereits in den Gestaltungsplan eingeflossen sind. Daher wird Art. 5 Abs. 3 SBV nicht genehmigt.

Art. 9 Abs. 3

Es ist unklar, was es heisst, wenn der Umgebungsplan zum „Massstab“ erklärt wird. Wenn Teile von einem separaten Plan für verbindlich erklärt werden sollen, sind diese genau zu bezeichnen und im Gestaltungsplan festzulegen. Art. 9 Abs. 3 SBV wird nicht genehmigt.

Art. 11

Wie zu Art. 9 Abs. 3 SBV erwähnt, müsste klar geregelt sein, ob der Umgebungsplan bzw. welche Elemente davon verbindlich festgelegt werden sollen. Weiter ist unklar, was mit „halböffentlicher Aussenraum“ gemeint ist. Das Satzfragment „gemäss dem Umgebungsplan vom 18.07.2017“ und das Wort „halböffentlicher“ werden nicht genehmigt.

4/4

Art. 13

Die im Situationsplan gekennzeichnete Linde ist als Objekt Nr. B 3.39 *Einzelbaum Bahnübergang Frauenfelderstrasse* durch den Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte (Entscheid DBU Nr. 19 vom 25.3.2011) rechtskräftig geschützt. Ein Schutz im Gestaltungsplan erübrigt sich. Daher wird Art. 13 SBV nicht genehmigt.

Art. 14

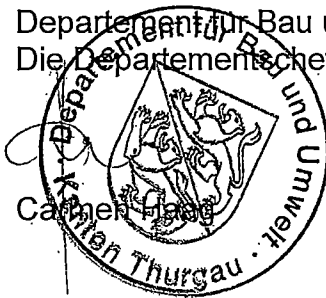
Diese Bestimmung ist zu unbestimmt und zu unklar. Beispielsweise ist in Absatz 2 unklar, ob nun der Minergie-Standard gefordert oder ob dieser sogar verboten wird. Beides kann in die Bestimmung hineininterpretiert werden, womit sich auch diese Bestimmung als untauglich erweist. Weiter kann ein Gestaltungsplan nicht regeln, wie mit den Baumaterialien umgegangen werden soll. Daher wird Art. 14 SBV nicht genehmigt.

Definition Hauptbaute im Anhang der SBV

Die Definition Hauptbaute ist unverständlich und wird nicht genehmigt. Der Begriff „Hauptbaute“ wird umgangssprachlich verwendet und bedarf keiner Definition.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan geäußert. Die generelle Prüfung ergibt, dass mit Ausnahme der erwähnten Bestimmungen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllt sind und der Gestaltungsplan somit genehmigt wird.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und es sind die Beweismittel aufzuführen.

Expediert: 24. JAN. 2018