

Frauenfeld, 31. Oktober 2023

## **Entscheid Nr. 0064**

BOA/PG Nr. 2023.09-008

### **Politische Gemeinde Altnau Gestaltungsplan Bahnhofstrasse / Wuhrwiesenstrasse**

#### **Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Gemeinderat Altnau am 14. August 2023 beschlossene Gestaltungsplan Bahnhofstrasse / Wuhrwiesenstrasse wird im Sinne der Erwägungen, mit Hinweisvermerken (Kehrichtsammelstelle / Art. 19 SBV), genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Gemeinde Altnau, Gemeindeverwaltung, Scherzingerstrasse 2, 8595 Altnau, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan Bahnhofstrasse / Wuhrwiesenstrasse, mit den notwendigen Genehmigungs- und Hinweisvermerken (Kehrichtsammelstelle / Art. 19 SBV) (chargé)
  - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
  - Amt für Denkmalpflege
  - Amt für Energie
  - Amt für Umwelt
  - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Hochbauamt
  - Tiefbauamt
  - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplan Bahnhofstrasse / Wuhrwiesenstrasse, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

#### **Erwägungen:**

1. Mit Schreiben vom 14. September 2023 ersucht die Gemeinde Altnau um Genehmigung des Gestaltungsplans Bahnhofstrasse / Wuhrwiesenstrasse. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung in den Jahren 2021 bis 2023 mehrfach vorgeprüft.
2. Der **Gestaltungsplan Bahnhofstrasse / Wuhrwiesenstrasse** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft die Parzellen Nrn. 125 und 881. Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Altnau an der Ecke der "Bahnhof- / Wuhrwiesenstrasse". Im

rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 11 vom 14. Februar 2020) ist das Planungsgebiet der Zentrumszone Z3 zugeordnet. Diese Zone ist mit einer Gestaltungsplanpflicht sowie einer Gefahrenzone überlagert. Gemäss dem Richtplan (S3.02) der Gemeinde Altnau ist bei einer baulichen Entwicklung das Ortsbild zu berücksichtigen. Gemäss dem Richtplan (S4.02) strebt die Gemeinde Altnau mit der Gestaltungsplanpflicht insbesondere an, die Erschliessung und die Bauweise im Gebiet " Bahnhof- / Wuhrwiesenstrasse " zu regeln. Bei der Planung dieses Gebiets soll auch der Hochwasserschutz mitberücksichtigt werden. Auslöser für die Planung ist der Eigentümer der Parzellen Nrn. 125 und 881. Dieser hat die Absicht, eine Neubebauung mit gemischter Nutzung zu realisieren.

Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) setzt sich der Gestaltungsplan aus einem Plan 1:500 und den SBV zusammen. Diese Unterlagen werden durch einen erläuternden Planungsbericht ergänzt. Der Gestaltungsplan legt gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) die planungs- und baurechtlichen Grundlagen für eine Bebauung mit gemischter Nutzung fest. Zudem soll er für eine architektonisch gute, auf den Ort abgestimmte bauliche Erneuerung sorgen. Ebenso wichtig ist eine angemessene Erschliessung und sorgfältig abgestimmte Umgebungsgestaltung. Darüber hinaus zielt der Gestaltungsplan darauf ab, ortsbauliche und gestalterische Anforderungen zu sichern, um eine bessere Siedlungsgestaltung zu erzielen. Aus kantonalen Sicht ist der Zweckartikel sachgerecht und auf die örtliche Lage abgestimmt. Darauf aufbauend regelt der Gestaltungsplan die Erschliessung und Parkierung (Art. 3-5 SBV), die Überbauung (Art. 6-11 SBV) und die Umgebung (Art. 12-18 SBV) sachgerecht.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Vorprojekt mit drei Mischbauten zu Grunde. Diese sind orthogonal zueinander angeordnet. In den Baubereichen A und C sind die Erdgeschosse Gewerbenutzungen vorbehalten (Art. 7 Abs. 1 SBV). Um eine optimale Einpassung in die Umgebung zu gewährleisten, werden im Planungsgebiet verschiedene Regelungen erlassen. Unter anderem wird eine Pflicht für Satteldächer eingeführt und die Länge der Dachaufbauten beschränkt. Zudem werden konkrete Vorgaben zur Gestaltung und Farbgebung der Fassaden erlassen (Art. 9 SBV). Insgesamt ergibt sich ein Konzept, welches architektonisch und ortsbaulich überzeugt sowie den Anforderungen des Ortsbildschutzes gerecht wird. Im Übrigen ist zu begrüßen, dass die Parkierung mehrheitlich unterirdisch angeordnet wird (Art. 4 SBV). Auch ist positiv zu würdigen, dass bei der Umgebungsgestaltung standortgerechte bzw. einheimische Pflanzen zu verwenden sind (Art. 12 SBV).

3. Das Planungsgebiet ist grundsätzlich erschlossen. Zusätzlich werden im Gestaltungsplan die Zu- und Wegfahrten zur Tiefgarage, die Vorplatzbereiche, der Standort der Trafostation sowie die Kehrachtsammelstelle (Unterflur- oder Halbunterflur-

container) geregelt. Wie im Planungsbericht (Kapitel 4.4) beschrieben, soll das Planungsgebiet entsprechend dem aktuellen Generellen Entwässerungsplan (GEP) im Mischsystem mit Abflusskoeffizienten von 0.40 (Mischabwasser) entwässert werden. Die geplante Entwässerung wird im Plan 1:500 nicht eingezeichnet. Stattdessen werden geplante Anschlusspunkte an die öffentliche Kanalisation, bestehende Sammelleitungen sowie die Standorte allfälliger Versickerungsleitungen im Beilageplan "Kanalisation Anschlusspunkte / Retention" dargestellt. Gestützt auf Art. 1 Abs. 2 SBV ist dieser Beilageplan begleitend. Aus Sicht der Siedlungsentwässerung ist dies zweckmässig.

4. Mit dem Gestaltungsplan wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Gemäss Kapitel 6.1 des Planungsberichts wird mit dem Gestaltungsplan insbesondere die Baumassenziffer in der Zentrumszone Z 3 von 2.5 / 2.8 auf 3.1 erhöht. Abweichungen von der Regelbauweise sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die hierfür erforderlichen Nachweise und Begründungen in Kapitel 6 des Planungsberichtes sind nachvollziehbar. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG zweckmässig.
5. An der nördlichen Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist geplant, einen Unterflur- oder Halbunterflurcontainer (UFC / HUFC) zu erstellen. Für den Bau dieses UFC / HUFC entlang der Kantonsstrasse ist eine Ausnahmegewilligung des kantonalen Tiefbauamtes erforderlich. Eine solche Ausnahmegewilligung wird nur erteilt werden, wenn die durchgeführte Nutzen-Risiko-Abwägung positiv ausfällt. Dabei muss nachgewiesen werden, dass der gewählte Standort an der Kantonsstrasse am besten geeignet ist. Die entsprechende Abwägung liegt den Gesuchsunterlagen nicht bei. Im Planungsbericht (S. 19) wird ausgeführt, dass der gewählte Standort die beste Lösung darstellt. Auch wird angemerkt, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die notwendige Ausnahmegewilligung eingeholt werde. Im weiteren Verfahren ist zu beachten, dass für den Bau eines UFC's / HUFC's ein separates Baugesuch einzureichen ist. Zudem muss der vorgeschlagene Standort durch den Betreiber (KVA, ZAB) überprüft werden. Das Baugesuch für den UFC / HUFC ist mit den Beilagen gemäss Merkblatt "Unterflur- und Halbunterflurcontainer entlang von Kantonsstrassen" einzureichen. Da die erwähnte Ausnahmegewilligung noch nicht vorliegt, kann dem Standort des UFC's, HUFC's bzw. dem Gestaltungsplan (Art. 19 SBV) nur unter Vorbehalt zugestimmt werden. Im Situationsplan wird daher beim entsprechenden Standort (Kehrichtsammelstelle) bzw. bei Art. 19 SBV ein Hinweisvermerk angebracht.

4/4

6. Die generelle Prüfung ergibt, dass der Gestaltungsplan Bahnhofstrasse / Wuhrwiesenstrasse sachgerecht und zweckmässig ist. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Er erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird mit einem Hinweisvermerk zum geplanten UFC, HUFC (Kehrichtsammelstelle / Art. 19 SBV) genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt  
Der Departementschef

Dominik Diezi



#### Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert:

**31. OKT. 2023**