

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 31. März 2026

Traktandum 6

07.07.06 Umwelt und Raumordnung, Bauwesen

Gestaltungsplan SOB Steinebrunn

Ausgangslage

Die Parzellen Nrn. 3239 und 3240 sind im Eigentum der SOB. Bis 2020 war der nördlich der Geleise liegende Teil der Parzellen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA. Die Zonenplanrevision 2016 sah vor dieses Gebiet in dieser Zone zu belassen. Während der Auflage ging durch die SOB am 4. Juli 2018 eine Einsprache ein mit der Forderung, Teile der Parzellen in die Wohnzone W2 umzuzonen. Diese Fläche sei für die betriebliche Nutzung nicht mehr notwendig und soll deshalb anderweitig weiterentwickelt werden. Diesem Wunsch entsprach der Gemeinderat mit dem Entscheid vom 2. Oktober 2018. Für Teile des Zonenplans wurde vom 5. – 24. Oktober 2018 eine 2. Auflage durchgeführt. Die W2 Zone wurde mit Gemeinderatsbeschluss auf den 1. Januar 2020 in Kraft gesetzt.

Die SOB ist seit einiger Zeit mit einem Architekten in Planung, dass Gebiet zu überbauen. Dazu haben Sie der Abt. Bau und Umwelt das Projekt vor Ort vorgestellt und informiert, dass Sie nächstens Fragen an die Gemeinde richten werden.

Es folgen die Fragen und Antworten dazu.

1.

Die Parzelle ist erst mit einem Teilausbau der Kesslersbachstrasse für den täglichen Verkehr genügend erschlossen. Ob die Erschliessung in diesem Rahmen auch für die Blaulichtorganisationen genügt, ist abzuklären. Eine Einfahrt in eine Tiefgarage im Kreuzungsbereich ist nicht optimal. Deshalb wäre dies nur ganz im östlichen Bereich dieses Strassenanstosses möglich.

2.

Eine Sicherung der Zufahrt über die jetzige Flurstrasse ist anzustreben und wird durch den Gemeinderat begrüsst. Die Verhandlungen müssten im Baugesuchsverfahren durch die SOB erfolgen. Falls mehrere Gebäude darüber erschlossen würden, wäre die Gemeinde bereit, die durch den Bauherren in der Norm einer Gemeindestrasse neu erstellten Flurstrasse, ins Eigentum zu übernehmen. Dazu müsste die mangelnde Sichtberme im Bereich der Parz. Nr. 279 gelöst werden. Weiter müssten die Einlenkradien der Einmündung in die Kesslersbachstrasse berücksichtigt werden.

3.

- Das Strassenbauprojekt müsste durch ein Ingenieurbüro mit Strassenbauerfahrung erstellt werden.
- Der aktuelle Ausbaustandard der Kesslersbachstrasse ist ungenügend. Sie muss innerhalb der Vermarkungsbreite neu erstellt werden.
- Die Einmündung in die Kesslersbachstrasse muss so dimensioniert werden, dass ein an- und ein wegfahrender PW kreuzen können.

4.

Fuss- und Fahrwegrechte sind privatrechtliche Angelegenheiten und müssen durch den Bauherrn bei der Einreichung des Baugesuches gelöst sein. So wie sich die heutige Flurstrasse präsentiert ist dies nicht sichergestellt.

5.

Eine Parkplatzreduktion mit eingereichtem Mobilitätskonzept kann in Aussicht gestellt werden, muss jedoch bei Nichterfüllung des Mobilitätskonzeptes mittels Nachschaffung durch den Bau von zusätzlichen Parkplätzen geheilt werden. Die aus den Parz. Nrn. 3239 und 3240 neu gegründete Parz. Nr. 3422 ist langgezogen und grenzt nur im Nordwesten auf einem kurzen Teilstück an die Gemeindestrasse. Diese soll mit 4 MFH mit 19 Wohneinheiten und etwas Gewerbe bebaut werden. Nach Auskunft der SOB war der Kontakt mit dem Eigentümer Parz. Nr. 279 negativ. Die Familie Thaa will nichts von ihrem Grundstück abtauschen, noch wollen sie einen Teil oder das Ganze Grundstück verkaufen.

Aus raumplanerischer Sicht ist es nicht sinnvoll, ein Teilgebiet zu bebauen und den Rest der Fläche zwischen Kesslersbachstrasse dem Flurweg, des Bahngleises und dem Bahnhof ausser Acht zu lassen. Die Parz. Nr. 279 mit einer Fläche von 1570 m² versperrt mit seiner Geometrie auf einem langen Teilstück der hinter liegenden Parzelle Nr. 3422 der SOB den Zugang zur Kesslersbachstrasse. Daraus resultiert eine schwierige Bebauung dieses Gebietes gleich auf welcher Parzelle. Weiter ist die Möglichkeit für einen Zugang zum südlich gelegenen Gebiet stark eingeschränkt und nur nahe der Strassenkreuzung möglich, was

Verkehrstechnisch nicht optimal ist. Es wurde aufgrund der späteren Auflage und Aufnahme in die Wohnzone verpasst, das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen.

Weiter kommt erschwert hinzu, dass das Gebäude Assek. Nr. 39 rechtskräftig im kommunalen Kulturschutz ist.

Es sind verschiedene Faktoren, die hier für eine Gesamtbetrachtung sprechen. So kann der Kulturschutz geprüft und allenfalls ausser Kraft gesetzt werden, die Bebauung des gesamten Gebietes kann optimiert und die innere Verdichtung verbessert werden.

Die restliche Bauzonefläche östlich der Kesslersbachstrasse wird sinnvollerweise ebenfalls miteinbezogen. Damit kann eine Grenzbereinigung vorgenommen und die Bebauung am Siedlungsrand definiert werden. Weiter kann die Bebauung mit Firstrichtung auf der Parz. Nr. 3173 an die anderen Parzellen auf dem Hügelzug angepasst werden.

Deshalb beantragt die Abteilung Bau und Umwelt eine Planungszone (gemäss §32 PBG TG) und einen Einleitungsbeschluss für einen Gestaltungsplan mit Landumlegung (gemäss §53 PBG TG).

Diskussion:

Der Gemeinderat erachtet das Vorgehen der Abteilung Bau und Umwelt als sinnvoll und ist einverstanden, über das Gebiet eine Planungszone zu legen.

Beilagen:

- SOB Brief mit Fragen
- SOB Planunterlagen
- SOB Mobilitätskonzept
- Einsprache Ortsplanung
- Einspracheverhandlung Ortsplanung
- Einspracheentscheid Ortsplanung
- Änderung Zonenplan infolge Einsprachen

Gemeinderat



- Zonenplan Kesslersbach
- Orthofoto 1935 Kesslersbach

Der Gemeinderat beschliesst

1. Über das Gebiet der Parz. Nrn. 279, 280, 281, 282, 3239, 3240 und 3173 in der Wohnzone W2 wird eine Planungszone gemäss §32 PBG errichtet.
2. Einleitungsbeschluss Gestaltungsplan mit Landumlegung gemäss §53 PBG.
3. Mit den raumplanerischen Arbeiten wird das Ingenieurbüro NRP Ingenieure AG, Amriswil beauftragt.

Mitteilung mittels Protokollauszug an:

- Abt Finanzen und Steuern
- Abt. Bau und Umwelt

Für getreuen Auszug

Der Gemeindepräsident

A blue ink signature of Emil Müller, consisting of stylized, overlapping loops and strokes.

Emil Müller

Die Gemeindeschreiberin

A blue ink signature of Eveline Mezger, featuring a series of fluid, connected loops.

Eveline Mezger
