

Frauenfeld, 18. August 2009

Entscheid Nr. 64

0131/2009/DBU/ARP

Politische Gemeinde Steckborn Gestaltungsplan „Halden“

1. Mit Schreiben vom 19. Mai 2009 ersucht die Bauverwaltung Steckborn um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Mit Schreiben vom 15. Oktober 2008 wurde der Gestaltungsplan durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig.
2. Das in den **Gestaltungsplan „Halden“** (nachfolgend: GP Halden) einbezogene Gebiet umfasst die Parzellen Nrn. 993 bis 997, 1981 bis 1983 und 998 (teilweise) mit einer Fläche von ca. 1.2 ha. Im Zonenplan ist die Parzelle Nr. 997 der Wohnzone W2 zugewiesen, das übrige GP-Gebiet der Wohn- und Gewerbezone WG2. Es gilt für die Wohn- und Gewerbezone gemäss Art. 25 des Baureglements (BauR) die offene und halboffene Bauweise. Das Gebiet befindet sich an landschaftlich exponierter Lage, ist nicht erschlossen und von Strassenlärm betroffen.
Der GP „Halden“ setzt sich aus den allgemeinverbindlichen Teilen Plan 1 „Erschliessung“, Plan 2 „Bebauung, Lärmschutz“ sowie den Sonderbauvorschriften (SBV) zusammen. Lediglich informativen Charakter besitzt gemäss Art. 4 SBV der Planungsbericht mit dem Bebauungskonzept. Der GP „Halden“ bezweckt gemäss Art. 3 SBV insbesondere die Sicherstellung einer gestalterisch guten Einfügung von Neubauten ins Siedlungs- und Landschaftsbild an topographisch exponierter Lage. Weiter bezweckt der GP „Halden“ eine hohe Wohnqualität unter Wahrung eines haushälterischen Umgangs mit Bauland, Erschliessung und Energie. Zudem soll der Lärm soweit als möglich mit konzeptionellen Massnahmen (Grundrissorganisation, Nutzungsanordnung, Gebäudelagen etc.) bekämpft werden.
Der GP „Halden“ beinhaltet zwei Baubereiche A und B mit diversen Mantelbaulinien für Hauptbauten. Unter den Baufeldern ist eine Tiefgarage geplant. Das Gestaltungsplangebiet ist somit weitgehend verkehrsfrei. Dies erlaubt die Schaffung von Grünanlagen und einer Begegnungszone, welche im Gestaltungsplan als „Bereich für Begegnungszone“ bezeichnet ist. In Art. 8 SBV werden verschiedene Vorschriften festgelegt, welche eine gemäss Zweckartikel gute Einpassung der Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sicherstellen sollen. Diese Vorschriften betreffen die Lage und Ausdehnung der Bauten, Höhenbeschränkungen, Dachbegrünung, Firstausrichtungen, Dachformen, Material- und Farbgebung sowie die Umgebungsgestaltung. Betreffend Ausnützung wird mit Art. 1 SBV (spezielle Bestimmungen) ein Ausnützungstransfer innerhalb des Gestaltungsplanperimeters zwi-

schen den einzelnen Mantelbaulinien des Baubereichs B zugelassen.

§ 19 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) besagt, dass mit einem Gestaltungsplan die Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen aber auch Art und Mass ihrer Nutzung festgelegt werden können. Dazu gehört auch die Möglichkeit einer sachgerechten Verteilung der Nutzung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wie es Art. 1 SBV vorsieht.

Entlang des Gestaltungsplangebiets verläuft die stark befahrene Frauenfelderstrasse. Hinsichtlich Lärmschutz wird im nachgereichten Lärmgutachten vom Juli 2009 dargelegt, dass die Planungswerte der ESIII im Gegensatz zur Nacht am Tag nur teilweise eingehalten werden können. Im Lärmgutachten werden dann auch verschiedene Massnahmen (z.B. lärm-dämmendes Material an der Unterseite der Balkone bei den Empfangspunkten E1, E2 und E12) vorgeschlagen. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass bei einzelnen lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte überschritten sind, die betroffenen Räume jedoch zusätzliche Fensteröffnungen aufweisen, bei welchen die Planungswerte eingehalten sind. Dadurch können die vom Lärm betroffenen Fenster geschlossen bleiben und die Planungswerte eingehalten werden. Diese Auffassung kann akzeptiert werden, im Gegensatz zur Feststellung, dass dem Lärmproblem auch mit einer kontrollierten künstlichen Lüftung (wie dies beim hier gemäss Art. 6 SBV vorgeschriebenen Minergiestandard der Fall sein wird) genüge getan ist. Da die Fenster trotz Minergiestandard geöffnet werden können, sind die Planungswerte z.B. beim Empfangspunkt E14 überschritten d.h. es sind weitere konzeptionelle Massnahmen zu treffen, damit die Planungswerte eingehalten werden. Im Lärmgutachten wird zudem festgehalten, dass die im Plan 2 vorgeschriebene Lärmschutzwand zwar teilweise zu einer wahrnehmbaren Reduktion der Lärmimmissionen führt, in Bezug auf die Einhaltung der Planungswerte an verschiedenen Empfangspunkten aber nicht wirksam ist. Gemäss § 19 Abs. 1 PBG legt der Gestaltungsplan unter anderem bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen resp. Immissionen fest. Mit der geplanten Lärmschutzwand können auch ausserhalb der Wohngebäude liegende Gemeinschafts- oder Begegnungsbereiche vor Lärm geschützt werden. Dem Planungsbericht, Plan 2 wie auch dem Lärmgutachten kann entnommen werden, dass die Lärmschutzwand eine max. Höhe von 2.0 m haben wird und mit einer Anböschung bzw. strassenseitig mit einer Bepflanzung versehen werden soll. Eine gut gestaltete Lärmschutzwand oder -wall kann entlang der vielbefahrenen Frauenfelderstrasse verantwortet werden.

Die verkehrsmässige Erschliessung des Gestaltungsplangebietes erfolgt von der Frauenfelderstrasse in die Haldenstrasse, von welcher Ein-/ Ausfahrten in die Tiefgaragen erfolgen und entlang welcher auch die Besucherparkplätze angeordnet sind. Obschon in der Vorprüfung darauf hingewiesen, stimmen Planlegende und Inhalt nach wie vor nicht überein. So enthält die Legende des Planes 1 unter dem „Allgemein verbindlichen Inhalt“ eine „Wasserleitung neu“, die im Plan jedoch nicht zu finden ist. Auch fehlen hinter den Legendensymbolen nach wie vor die entsprechenden Artikel zu den Sonderbauvorschriften. So ist beispielsweise unklar, welche Bedeutung der im Plan 1 und 2 in der Legende unter „Allgemein verbindlicher Inhalt“

erscheinende „Sichtbegrenzungslinie Staatsstrasse“ zukommt. In den Sonderbauvorschriften sind dazu jedenfalls keine Bestimmungen zu finden. Soweit damit zum Ausdruck gebracht werden soll, dass keine Anlage näher an die Kantonsstrasse gebaut werden darf, kommt der Sichtbegrenzungslinie die Funktion einer Baulinie zu. In diesem Fall hätte sie auch als solche bezeichnet werden müssen.

Im Planungsbericht wird unter Ziffer 3.8 ausgeführt, dass anstelle eines Spielplatzes eine Begegnungszone erstellt werden soll. Die entsprechende Lage wird im Plan 2 ausgewiesen. § 70 Abs. 1 PBG verlangt, dass bei Mehrfamilienhäusern auf privatem Grund Spielplätze an geeigneter Lager erstellt werden müssen. In Art. 10 SBV wird geregelt, dass die vorgenannte Begegnungszone als Treffpunkt und Spielbereich ausgestaltet werden muss und in diesem Zusammenhang die Broschüre des BFU betreffend Spielräume die Grundlage dafür bildet. Es ist somit davon auszugehen, dass auf den im Vorprüfungssexemplar enthaltenen Spielplatz nicht verzichtet, sondern dieser in den Bereich der Begegnungszone verschoben wird, ansonsten Art. 10 SBV dem übergeordneten Recht widersprechen würde und nicht genehmigt werden könnte.

§ 19 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes definiert abschliessend, was in einem Gestaltungsplan festgelegt werden kann. Ein „Fahrverbot für Motorwagen, ausgenommen Berechtigte“ fällt nicht darunter. Das im Plan 1 enthaltene Fahrverbot kann nicht via Gestaltungsplan festgelegt werden. Es ist das dazu vorgesehene Verfahren zu beschreiten. Das „Fahrverbot für Motorwagen, ausgenommen Berechtigte“ in Plan 1 kann deshalb nicht genehmigt werden.

In Plan 2 wird eine „max. Höhe OK Fussboden EG“ und eine „max. Höhe OK Dachfläche“ festgelegt. In Art. 8 Abs. 4 SBV wird näher umschrieben, was unter dem Begriff „max. Höhe OK Dachfläche“ zu verstehen ist. Die Definition dieser beiden max. Höhen besagt aber nichts aus über die Gebäudehöhe. Im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe ist darauf hinzuweisen, dass deren Messweise im kantonalen Recht abschliessend geregelt ist und die Gemeinden die Gebäudehöhe in Metermassen oder nach der Zahl der Geschosse festlegen können. Im Baureglement der PG Steckborn wurde die Messweise in der WG2 für Wohnbauten nach Anzahl Geschossen gewählt. Die geplanten Bauten weichen in ihrer Geschossigkeit von der Regelbauweise ab, indem das dritte Geschoss nicht wie vorgeschrieben im Dach angeordnet wird. In Art. 8 Abs. 3 wird die Ausgestaltung des obersten Geschosses definiert, wobei die Bezeichnung „Attikageschoss“ falsch ist, da das Kantonale Recht die Vorgaben für ein Attikageschoss abschliessend regelt. Das im vorgenannten Artikel umschriebene und aus den Beilagplänen ersichtliche 3. Geschoss entspricht nicht einem Attikageschoss gemäss PBG und ist somit als normales drittes Geschoss einzustufen. Nebst der Festlegung der max. Höhe EG in Plan 2 ist es notwendig, dass die Höhen des gewachsenen Terrains in allen Ecken der Baufelder bekannt sind, da Kellergeschosse, die auf der Talseite im Mittel mehr als 1.10 m über das gewachsene oder im Sinne von § 69 PBG gestaltete Terrain herausragen als Vollgeschosse zählen. Ein viergeschossiger Bau könnte in der WG2 auch mittels Gestaltungsplan nicht genehmigt werden. Bei den max. Höhen in Plan 2 und bei Art. 8 Abs. 4 SBV wird deshalb ein Hinweisvermerk angebracht.

Der GP „Halden“ weicht gemäss Ziffer 4.1 vom Planungsbericht in verschiedener Hinsicht von der Regelbauweise ab. Dies ist möglich, wenn gemäss § 19 Abs. 2 PBG dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt und auch nachgewiesen wird und dieses auch im öffentlichen Interesse liegt. Zudem dürfen ausserhalb des Perimeters gelegene Grundstücke nicht anders betroffen werden als dies nach der für die Zone des GP-Areals geltenden Vorschriften der Regelbauweise der Fall wäre. Der geforderte Nachweis wird im Planungsbericht Ziffer 4.1 hinreichend erbracht und die in der eingangs erwähnten Vorprüfung gemachten Hinweise und Vorbehalte wurden weitgehend berücksichtigt.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Steckborn am 9. März 2009 beschlossene Gestaltungsplan „Halden“ wird mit Ausnahme des „Fahrverbots für Motorwagen, ausgenommen Berechtigte“ in Plan 1 (Erschliessung) und einem Hinweisvermerk (Art. 8 Abs. 4 SBV, Max. Höhe OK Fussboden EG und Dachfläche in der Legende zu Plan 2) genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Steckborn, 8266 Steckborn, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen „Halden“ je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Halden“ mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken sowie der übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

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: 13. Aug. 2009