

Frauenfeld, 22. September 2009

Entscheid Nr. 69

0052/2009/DBU/ARP

**Politische Gemeinde Steckborn
Gestaltungsplan „Wisli“**

1. Mit Schreiben vom 9. Februar 2009, ergänzt mit Erläuterungen vom 19. März 2009, ersucht der Stadtrat Steckborn um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Die Vorlage wurde durch das Amt für Raumplanung mit Bericht vom 1. Februar 2008 vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.
2. Das in den **Gestaltungsplan „Wisli“** einbezogene Gebiet befindet sich östlich der Altstadt Steckborn. Es schliesst die Schützengrabenstrasse im Westen und die Morgenstrasse im Süden mit ein und wird im Norden von der Seestrasse begrenzt. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Politischen Gemeinde Steckborn ist das Gebiet im Westen der Freihaltezone, im Nordwesten der Kernzone, im Norden der Wohn- und Gewerbezone WG2 und im Süden der Wohnzone W3 zugewiesen. Die vorgenannte Wohnzone W3 ist zudem mit Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der Gestaltungsplan „Wisli“ besteht aus den allgemeinverbindlichen Plänen 1 (Perimeter, Erschliessung, Etappen) und 2 (Bebauung, Umgebung) sowie den Sonderbauvorschriften. Diese sind genehmigungspflichtig. Im Weiteren enthält das Genehmigungsdossier den Planungsbericht und ein Bebauungskonzept. Diese dienen der Erläuterung und bedürfen keiner Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt. Gemäss den Sonderbauvorschriften bezweckt der Gestaltungsplan „Wisli“ die Erschliessung und Bebauung des vom Gestaltungsplanperimeter erfassten Gebietes. Ziel sei es, das Potential für eine Nachverdichtung zu ermöglichen und dazu, wo sinnvoll, die Zufahrten, Strassenabstände und Begrünung zu regeln. Gemäss § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) dient der Gestaltungsplan der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbauggebiet der Landschaftsgestaltung. Den Ausführungen im Planungsbericht zufolge sei der Stadtrat Steckborn der Auffassung, dass im Areal Wisli die Erschliessung, die Nachverdichtung sowie die Reihenfolge der Bebauung im Vordergrund stünden, während bauliche und gestalterische Massnahmen durch das Baureglement geregelt würden. Schliesslich befinde sich das Gestaltungsplangebiet weder ortsbaulich noch landschaftlich an einer ausserordentlich sensiblen Lage. Der Übergang zur Altstadt werde durch die Freihaltezone sowie das Friedhofareal ausreichend gepuffert. Auch die bestehende Bebauungsstruktur, welche bereits heute eine lebhaft Durchmischung verschiedener Bautypen und Bautenstellungen aufweise, spreche gegen gestalterische Massnahmen im Gestaltungsplan, die über das

Mass der Regelbauweise hinausgehen. Die Gestaltungsplanpflicht im Areal Wisli sei deshalb in erster Linie mit Blick auf die fehlende, innere Erschliessung festgelegt worden. Mit Blick ins Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) vermag die Argumentation des Stadtrates gegen gestalterische Massnahmen im gestaltungsplanpflichtigen Bereich nicht vollständig zu überzeugen. Gemäss ISOS ist der an die Stadtmauer und an die Kirche mitsamt Friedhof angrenzende Bereich eine Umgebungszone (Baum- und Nutzgartenbereich vor der mittelalterlichen Stadtmauer) mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Für Bereiche mit dieser Einstufung gelten gemäss ISOS folgende Erhaltungsziele: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, Bewahren der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und Altbauten sowie störende Veränderungen beseitigen. Diese Erhaltungsziele können erreicht werden, indem man Freihaltegebiete kennzeichnet, an die Umgebung angepasste Zonenvorschriften und/oder spezielle Gestaltungsvorschriften sowie allfällige Schutzanordnungen erlässt. In jedem Fall sollte der Stellenwert der Umgebung im Detail geprüft und entsprechend reagiert werden. Durch das Ausscheiden der Freihaltezone und der Überlagerung mit Gestaltungsplanpflicht wurde im Rahmen der Nutzungsplanung auf die Schutzwürdigkeit dieses Bereichs richtig reagiert. Mit dem Unterlassen von spezifischen Gestaltungsvorschriften im nun vorliegenden Gestaltungsplan wird dies nicht mehr konsequent weiterverfolgt. Bereits im Rahmen der Vorprüfung hat das Amt für Raumplanung darauf aufmerksam gemacht, dass aufgrund der Nähe zur Altstadt Einpassungs- und Gestaltungsvorschriften durchaus zweckmässig seien. So bleibt festzuhalten, dass der Gestaltungsplan weder mit einer Strukturierung der Bebauung noch mit einer angemessenen Freiraum- und Grünkonzeption auf die gemäss ISOS ausserordentliche Lage des Gebiets reagiert. Die Stadt verpasst damit die Möglichkeit, die künftige Entwicklung massgeblich mitzuprägen und mitzugestalten. Unter besonderer Würdigung des kommunalen Planungsermessens im Sinne von Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700), wonach darauf zu achten sei, den nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum zu lassen, scheint der Gestaltungsplan „Wisli“ die Grundanforderungen von § 18 PBG dennoch zu erfüllen. Es bleibt zu empfehlen, dass im weiteren Planungs- und Projektierungsverlauf den ortsbildlichen und kulturhistorischen Interessen im gesamten Gestaltungsplangebiet mehr Beachtung geschenkt wird.

Mit Art. 6 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) wird die Ausnützungsziffer gegenüber dem Baureglement um 10 % erhöht. Gemäss Planungsbericht solle damit die Möglichkeit der Nachverdichtung sowie Anreiz für eine solche geschaffen werden. Es bleibt festzuhalten, dass im Gestaltungsplan darüber hinaus keine Regelungen getroffen werden, welche eine innere Verdichtung sicherstellen würden. Die Nachverdichtung ist deshalb als Option zu verstehen. Nach § 19 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden. Ausserhalb des Gestaltungsplangebiets gelegene Grundstücke dürfen nicht anders

als nach den für die Zonen des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Der Planungsbericht legt nicht nachvollziehbar dar, inwiefern mit dem Gestaltungsplan ein besseres architektonisches Ergebnis erzielt wird. Die Möglichkeit, die Bruttogeschossfläche um 10 % zu erhöhen, führt nicht zu einem gesamthaft besseren architektonischen und ortsbaulichen Ergebnis. Zudem kann mit der optionalen Erhöhung ohne weitere Regelungen und Vorschriften die angestrebte Nachverdichtung nicht gesichert werden. Wie bereits erwähnt fehlen bauliche und gestalterische Regelungen im Gestaltungsplan, die eine gute Einpassung ins Siedlungsbild sowie die Qualität der Siedlung sicherstellen könnten. Der Gestaltungsplan „Wisli“ vermag deshalb die erhöhten Anforderungen von § 19 Abs. 2 PBG nicht zu erfüllen. Demzufolge kann Art. 6 Abs. 2 SBV nicht genehmigt werden.

Nach § 35 PBG ist die Gemeinde verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebiets. Gemäss § 37 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sind Baugebiete in der Regel im Rahmen eines Gestaltungsplans zu erschliessen und Baureif zu machen. Mit dem Gestaltungsplan „Wisli“ wird beabsichtigt, das Gestaltungsplangebiet in zwei Etappen zu erschliessen. Dabei erfolgt die Landsicherung der ersten Etappe mittels Kaufvertrag. Für die zweite Etappe liegen dem Genehmigungsdossier keine Kaufverträge bei. Indes scheint das benötigte Land für die zweite Etappe durch die in Plan 2 festgelegten Baubereiche (Baulinien entlang der Stichstrassen) für eine zeitgerechte Erschliessung hinreichend gesichert. Plan 1 (Erschliessung) ist zudem zu entnehmen, dass die Erschliessungsstrasse Wiesenweg teilweise nur 3.5 m breit geplant ist. Gemäss den VSS-Normen 640 201 und 640 202 ist es fraglich, ob diese Breite für das zu erschliessende Gebiet hinreichend ist. Entsprechend sollte im Rahmen des Ausführungsprojekts geprüft werden, ob die Erschliessungsstrasse verbreitert werden müsse. Solche nachträgliche Abweichungen vom Gestaltungsplan sind gemäss § 22 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) möglich, sofern der Gestaltungsplan in den wesentlichen Zügen nicht geändert wird.

§ 19 Abs. 1 PBG regelt die möglichen Inhalte des Gestaltungsplans abschliessend. Danach können die in Plan 1 enthaltenen „neuen privaten Zufahrten“ nicht allgemeinverbindlicher Inhalt des Gestaltungsplans sein, da sie nicht zur öffentlichen Erschliessung zählen. Durch die Baulinien scheint die Zufahrt zu den „eingeschlossenen Parzellen“ bereits hinreichend gesichert. Die grundeigentümerverbindlichen Vereinbarungen können alsdann im Rahmen der Bauprojekte grundbuchamtlich geregelt werden. Die „neue private Zufahrten“ in Verbindung mit Art. 2 Abs. 3 SBV werden als verbindlicher Inhalt des Gestaltungsplans „Wisli“ nicht genehmigt. (Sie können allerdings als unverbindlicher Informationsinhalt geführt werden). Ansonsten regelt der Gestaltungsplan „Wisli“ die Erschliessung zeit- und sachgerecht.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung macht das Tiefbauamt noch darauf aufmerksam, dass die gemäss § 41 StrWG erforderlichen Sichtbermen (2.5 m Beobachtungsstand x mindestens 50 m Sichtdistanz) bei der vorbeiführenden

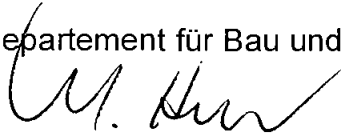
4/4

Kantonsstrasse dauernd einzuhalten seien. Das Amt für Umwelt verweist in seiner Stellungnahme auf den Verdachtsflächenkataster und hält zudem fest, wie mit allfälligen Bodenbelastungen umzugehen wäre (vgl. beigelegte Stellungnahme und Katasterkarte des Amtes für Umwelt).

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Steckborn am 2. Juni 2008 beschlossene Gestaltungsplan „Wisli“ wird mit Ausnahme von Art. 6 Abs. 2 und Art. 2 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften sowie der in Plan 1 (Perimeter, Erschliessung, Etappen) mit „neue private Zufahrten“ bezeichneten Erschliessungsstrasse genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Steckborn, 8266 Steckborn, unter Beilage von vier Dossiers des Gestaltungsplans „Wisli“, je mit den notwendigen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung unter Beilage von einem Dossier des Gestaltungsplans „Wisli“, mit den notwendigen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken sowie den übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt


Dr. Jakob Stark

Beilagen:

- Stellungnahme Amt für Umwelt vom 8. April 2009
- Katasterkarte Amt für Umwelt vom 6. April 2009

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: **22. Sep. 2009**