



Frauenfeld,

1. September 2003

Entscheid Nr. 80

Allkom Nr. 160/2003

**Einheitsgemeinde Gottlieben
Gestaltungsplan „Rietblick“, Teilweise Aufhebung des „Baulinienplans
1:1'000 Ergänzung 1991“**

1. Mit Schreiben vom 11. Juli 2003 ersucht der Gemeinderat Gottlieben um Genehmigung der im Titel erwähnten Pläne. Diese wurden vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 25. April 2003 vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Pläne keine Rekurse hängig.
2. Der **Gestaltungsplan „Rietblick“** regelt die Bebauung und Nutzung des Areals der Firma Brunnert-Grimm AG. Die den Hafen umgebenden Firmenbereiche sind der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG 2 zugewiesen. Gemäss Art. 2.23 des Baureglements sind in den WG 2 bei grundsätzlichen Änderungen der heutigen Nutzung mit Abbruch bestehender Bauteile Gestaltungspläne zu erstellen. Für diesen Fall sind nach der vorgenannten Zonenbestimmung die Gestaltungsvorschriften der Kernzone sinngemäss anwendbar. Aufgrund der geplanten Bebauungs- und Nutzungsabsichten des Areals Brunnert-Grimm AG sind die vorgenannten Anforderungen zum Erlass eines Gestaltungsplans erfüllt. Der Vollständigkeit halber wird noch angemerkt, dass zur Erlangung der planungsrechtlichen Baureife ungeachtet der Zonenbestimmung wohl § 61 des Planungs- und Baugesetzes den Erlass eines Gestaltungsplanes verlangen würde.
Das in den Gestaltungsplan „Rietblick“ (nachfolgende Bezeichnung: Gestaltungsplan) einbezogene Areal liegt an einer ortsbaulich und landschaftlich besonders heiklen Lage unmittelbar am Seerhein. Es bildet zudem den westli-

chen Abschluss des Dorfes Gottlieben. Der Gestaltungsplan basiert auf dem überarbeiteten Ergebnis eines Studienauftrages. Dieses Vorgehen überzeugt, weil mit Studienaufträgen oder Wettbewerben gute Grundlagen für den Erlass von Gestaltungsplänen geschaffen werden können. Im vorliegenden Fall wurde, abgestützt auf den Studienauftrag, ein Gestaltungsplan erlassen, der für die Nutzung und Bebauung des Areals optimale Voraussetzungen schaffen soll. Im Rahmen der Überarbeitung des aus dem Studienauftrag hervorgegangenen Projektes wurde namentlich die Möglichkeit der besseren Integration der auf der Südseite des Hafens bestehenden Bootshalle in das Überbauungskonzept geprüft.

Der Gestaltungsplan bezweckt laut Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) die Schaffung eines Gesamtkonzeptes von hoher architektonischer Qualität unter Berücksichtigung der ortsbaulichen, landschaftlichen und ökonomischen Aspekte. Zentraler Inhalt des Gestaltungsplans sind die mit Mantelbaulinien definierten Baubereiche A, B, C und D samt Angabe der Gebäudekoten und Nutzungszuweisungen. Zudem regeln die SBV insbesondere auch die Gestaltung der Bauten und die Umgebung. Der bestehenden Bootshalle (Baubereich D) wird unmittelbar ein Baubereich C vorgelagert, dessen Baute gemäss Art. 4.2 SBV für eine durchmischte Nutzung vorgesehen ist. Mit dieser Baute soll gemäss Planungsbericht eine bessere Integration bzw. Unterordnung der grossen Bootshalle erreicht werden. Weiter soll ein klarer Dorfabschluss definiert werden, indem die Bauten dicht an das Wasser herangeführt werden. Gleichzeitig wird der öffentliche Zugang zum Seerhein verbessert. Die Baubereiche A und B sind für Wohnnutzungen reserviert. Der Baubereich D ist zur Bootseinlagerung zu nutzen. Im Baubereich C ist eine gemischte Nutzung (Wohnen, Gewerbe) gestattet. Im Übrigen wird auf die Erläuterungen im Planungsbericht verwiesen.

Im Rahmen der kantonalen Vernehmlassung des Gestaltungsplans hat das Amt für Denkmalpflege angemerkt, dass das von ihr in der Vorprüfung vorgebrachte Anliegen, namentlich betreffend der in Art. 5 lit. e des Entwurfs der Sonderbauvorschriften erwähnten Materialisierung/Farbgebung sowie Be-

pflanzung nur zum Teil im zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan aufgenommen wurde. Nach wie vor seien die damals genannten Anliegen betreffend Materialisierung wichtig und Voraussetzung, um das Projekt realisieren zu können. Im Gegensatz zum Vorprüfungsentwurf verlangt Art. 5 lit. e SBV nun, dass namentlich mit einer geschickten Materialwahl der besonderen Lage der Neubauten angemessen Rechnung zu tragen ist. Vor allem die im vorgenannten Artikel enthaltene Materialisierung der Fassaden in Metall bedürfen einer besonders sorgfältigen und kritischen Beurteilung. An das der einstige Bauprojekt und an das Baubewilligungsverfahren werden hinsichtlich der genannten Aspekte hohe Anforderungen gestellt. In den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans ist deshalb ein Hinweisvermerk anzubringen (Art. 5 lit. e SBV). Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass die Überbauung der Wasserfläche im Baubereich C konzessionspflichtig ist.

Der Gestaltungsplan führt zur teilweisen Aufhebung der auf seinem Areal befindenden Baulinien, die vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 418 am 24. März 1992 genehmigt wurden. In diesem Zusammenhang wird auf den im Dossier des Gestaltungsplans Rietblick enthaltenen Plan „Gestaltungsplan Rietblick Aufzuhebende Baulinien M 1:1'000“ hingewiesen.

Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden abgesehen von der erwähnten Gestaltung der Neubauten (namentlich Materialisierung) keine Vorbehalte gegen die zur Genehmigung vorliegenden Pläne angemeldet. Im Sinne von § 33 PBG erscheinen sie insgesamt rechtmässig.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Gottlieben am 2. Juni 2003 beschlossene Gestaltungsplan „Rietblick“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Gottlieben am 2. Juni 2003 beschlossene teilweise Aufhebung der mit RRB Nr. 418 am 24. März 1992 genehmigten Baulinien wird genehmigt.

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Gottlieben, 8274 Gottlieben, unter Beilage von je drei Gestaltungsplänen „Rietblick“ und „Gestaltungsplan Rietblick Aufzuhebende Baulinien M 1:1'000“, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk (Art. 5 lit. e SBV) chargé
- Amt für Umwelt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Rietblick“ mit Vermerken analog Gemeindexemplare sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Gottlieben, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 2. September 2003