



Stadt Steckborn

Gestaltungsplan «Sportanlage Emmig»

Sonderbauvorschriften (SBV)

Öffentliche Auflage (untersteht dem fakultativen Referendum gem. § 24 Abs. 3 PBG)*

vom bis

Das fakultative Referendum ergriffen:

Erlass durch den Stadtrat

am

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

.....

Roland Toleti

.....

Manuela Senn

Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau

am

mit Entscheid Nr.

Inkraftsetzung durch den Stadtrat

per

** Wer durch den Gestaltungsplan berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist beim Stadtrat Steckborn schriftlich und begründet Einsprache erheben.*

** Der Gestaltungsplan ist nach der Erledigung der Einsprachen der Volksabstimmung zu unterbreiten, wenn während der Auflagefrist min. 10 % der Stimmberechtigten dies verlangen (fakultatives Referendum).*

Stand am 30.04.2023 (zur Vorprüfung)

Bearbeitung (Nr. 2809):



Winzeler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung

Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen | Tel. 052 624 32 32 | info@regional-entwicklung.ch | www.regionalentwicklung.ch

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich / Teilbereiche A (A1 - A2) und B

- 1 Der Gestaltungsplan gilt für das im Situationsplan 1:1'000 umgrenzte Gebiet.
- 2 Der Teilbereich A (A1 - A2) umfasst die Bauten und Anlagen der Sportanlage. Der Teilbereich B umfasst das bestehende EKT-Unterwerk.

Art. 2 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt;

- a) die Erstellung einer Sportanlage von regionaler Bedeutung für den Breitensport mit zwei Fussballfeldern (100 x 64m und 61 x 44m), 100m-Rasenlaufbahn sowie zugehörigen Bauten und Anlagen, wie insbesondere Klubhaus (mit Garderoben, sanitären Einrichtungen, Küche, Vereinslokal), Materiallager und Lagerflächen, Ballfangzäunen, Stehtribüne und Flutlichter;
- b) die Erstellung eines unterirdischen, öffentlichen Schutzraumes;
- c) den Erhalt und einen allfälligen Ausbau des EKT-Unterwerks;
- d) die bedarfsgerechte Erschliessung der Bauten und Anlagen, mit sicheren und direkten Langsamverkehrsverbindungen sowie ausreichend Parkierungsmöglichkeiten;
- e) die gute Einpassung der Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild;
- f) den Erhalt und die Förderung ökologischer Ausgleichs- und Vernetzungsflächen.

Art. 3 Inhalt und Wirkung

- 1 Der Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:
 - a) **Situationsplan 1:1'000**
 - b) **Sonderbauvorschriften**
 - c) **Richtprojekt «Architektur» vom 30.04.2023**
 - Grundrisse / Fassade / Schnitt 1:500
 - d) **Richtprojekt «Sportplatz» vom 30.04.2023**
 - Situation Sportplatz 1:200
 - Situation Parkplatz 1:200
 - e) **Richtprojekt «Umgebungsgestaltung» vom 30.04.2023**
 - Situation 1:500
 - Schnitte 1:200
 - f) **Planungsbericht**
- 2 Alle im Gestaltungsplan bezeichneten Festlegungen und die Sonderbauvorschriften sind allgemeinverbindlich.
- 3 Die Richtprojekte verdeutlichen Planungs idee und Planungsabsichten betreffend den Teilbereich A. Soweit im Nachfolgenden Teile davon nicht für allgemeinverbindlich erklärt werden, haben sie wegleitenden Charakter und sind nicht rechtsverbindlich.
- 4 Die Planhinweise und der Planungsbericht haben wegleitenden Charakter und sind nicht rechtsverbindlich.

2. Etappierung

Art. 4 Teilbereiche A (A1 - A2) und B

- 1 Bauten und Anlagen im Teilbereich A1 sowie die dazu benötigten Werkleitungen im Teilbereich A2 sind in einem Zuge zu erstellen.
- 2 Ein Teil der Fläche des Teilbereichs A2 ist gemäss Kaufvertrag zwischen Bruno Gisler und der Politischen Gemeinde Steckborn vom 28.09.2022 Gegenstand eines auf den 31.12.2029 befristeten Bewirtschaftungsrechts zugunsten Bruno Gisler und wird bis dahin voraussichtlich landwirtschaftlich genutzt¹. Die Erstellung der Sportanlagen im Teilbereich A2 muss entsprechend etappiert werden.
- 3 Der Teilbereich B unterliegt keinen Etappierungsvorgaben.

3. Erschliessung

Art. 5 Motorisierter Verkehr

- 1 Die internen Verkehrsflächen sowie die Zu- und Wegfahrten auf das übergeordnete Strassenetz sind gemäss Planeintrag (Situationsplan 1:1'000) anzuordnen. Bei den Ausfahrten sind die Sichtzonenbereiche gemäss § 41 StrWG freizuhalten.
- 2 Der Knoten Obergrund-/Frauenfelderstrasse ist gemäss Planeintrag (Situationsplan 1:1'000) neuzugestalten. Das Ausführungsprojekt (für Strasse) ist koordiniert mit dem Baugesuch (für Parkplatz und Sportanlage) aufzulegen.
- 3 Die Parkierung für den motorisierten Verkehr ist wie folgt anzuordnen:
 - a) Parkierungsbereich P1: Min. 65 offene Abstellplätze für Besucher, Betriebspersonal und Benutzer der Sportanlage, des Tennisplatzes Walch und für Naherholungssuchende, davon min. 3 Abstellplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge.
 - b) Parkierungsbereich P2: Min. je 2 offene Abstellplätze für Invalide und Betriebspersonal der Sportanlage.
 - c) Im Bereich des Standortes P3 sind die für den Betrieb und Unterhalt des EKT-Unterwerks erforderlichen Abstellplätze zulässig.

Art. 6 Zugang Nordost

Im Teilbereich A2 ist eine Zu-/Wegfahrt für Unterhalts- und Bewirtschaftungsfahrzeuge der Sportanlage sowie - bei Bedarf - eine Langsamverkehrsanbindung gemäss den Planeinträgen (Situationsplan 1:1'000) zulässig.

¹ Gemäss Kaufvertrag wird diesbezüglich noch ein separater Vertrag zwischen Bruno Gisler und der Politischen Gemeinde Steckborn abgeschlossen.

Art. 7 Langsamverkehr

- 1 Öffentliche Fusswege sind auf den bezeichneten Verbindungen (Situationsplan 1:1'000) vorzusehen. Die Wege haben eine Breite von min. 1.5 m aufzuweisen und sind zu befestigen. Entlang der Baulinie für Fussweg (Situationsplan 1:1'000) beträgt der Grenzabstand zur Parz. Nr. 1161 0m.
- 2 Im bezeichneten Bereich für Veloabstellanlagen (Situationsplan 1:1'000) sind gedeckte, beleuchtete Veloabstellanlagen mit min. 31 Veloabstellplätzen zu erstellen. Zusätzliche Veloabstellanlagen sind bei Bedarf gestützt auf Art. 13 auch ausserhalb des bezeichneten Bereichs zulässig.
- 3 Für Biker ist im bezeichneten Bereich für Veloabstellanlagen (Situationsplan 1:1'000) ein Waschplatz mit Wasseranschluss vorzusehen.

Art. 8 Wasserversorgung (Frisch- / Brauchwasser)

- 1 Die Versorgung des Baubereichs 1 mit Frischwasser und der Anschluss an das bestehende Wasserleitungsnetz erfolgen gemäss den Planeinträgen (Situationsplan 1:1'000).
- 2 Die Bewässerung der Rasenspielfelder im Baubereich Sportplatz erfolgt mit Brauchwasser aus dem alten Reservoir (ausserhalb Gestaltungsplanperimeter) gemäss den Planeinträgen (Situationsplan 1:1'000).

Art. 9 Abwasserentsorgung (Kanalisation / Meteorwasser)

- 1 Die Entsorgung des Schmutzwassers des Baubereichs 1 und der Anschluss an das bestehende Kanalisationsleitungsnetz (ausserhalb Gestaltungsplanperimeter) erfolgen gemäss den Planeinträgen (Situationsplan 1:1'000).
- 2 Die bestehende Kanalisationsleitung mit Klärgrube des Baubereichs 2 kann bei Bedarf der Grundeigentümerschaft an die neue Kanalisationsleitung angeschlossen werden.
- 3 Das anfallende Meteorwasser der Baubereiche 1 und Sportplatz sowie der Verkehrsflächen ist gemäss den Planeinträgen (Situationsplan 1:1'000) zu sammeln und gedrosselt mit einem Abflusskoeffizienten von max. 0.10 in die bestehende, zu sanierende Entwässerungsleitung einzuleiten.

Art. 10 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung der Bauten und Anlagen im Teilbereich A mit Strom sowie der Anschluss an das bestehende Stromleitungsnetz erfolgen gemäss den Planeinträgen (Situationsplan 1:1'000).

4. Bauten und Anlagen

Art. 11 Baubereiche für Hauptbauten 1 und 2

1 Hauptbauten² sind innerhalb der bezeichneten Baubereiche (Situationsplan 1:1'000) zulässig. Der Baubereich 1 darf von Dachvorsprüngen um max. 1 m überragt werden. Den Baubereich 2 dürfen äussere Nachisolierungen, Dachvorsprünge um max. 1 m und vorspringende Gebäudeteile im Sinne von § 24 PBV überragen.

2 Es gelten folgende Bauvorschriften:

<i>Bauvorschrift</i>	<i>Baubereich 1</i>	<i>Baubereich 2</i>
Dachform:	Flachdach	Flach- oder Satteldach Dachneigung max. 35° Firstrichtung gemäss Planeintrag
Talseitige Fassadenhöhe:	max. 6.0 m	max. 10.0 m
Gesamthöhe:	max. 6.0 m	max. 11.0 m für Flachdach max. 13.5 m für Satteldach (gilt nicht für Mobilfunkantennen)
Geschossigkeit:	max. 1 Vollgeschoss (ohne Attikageschoss)	max. 2 Vollgeschosse (+ Dachgeschoss)
Gebäuelänge:	max. 45.0 m	gemäss Baubereich (max. 43.0 m)
Grenzabstände:	gemäss Baubereich	gemäss Baubereich

3 Form, Proportionen und topografische Einbettung der Bauten sowie Gliederung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden und Dächern sind im Hinblick auf eine gute und zurückhaltende Gesamterscheinung im Landschaftsbild zu wählen.

4 Für den Baubereich 1 ist das Richtprojekt «Architektur» hinsichtlich Form, Dach- und Fassadengestaltung verbindlich. Davon ausgenommen ist die Ausrichtung der Holzschalung.

Art. 12 Baubereich für Sportplatz

Innerhalb des bezeichneten Baubereichs (Situationsplan 1:1'000) sind die für den Sportplatz erforderlichen Bauten und Anlagen wie insbesondere zwei Fussball-Rasenspielfelder (100 x 64m und 61 x 44m), 100m-Rasenlaufbahn, Materiallager und Lagerflächen, Ballfangzäunen, Stehtribüne und Flutlichter anzuordnen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 13 und Art. 15.

Art. 13 An- und Kleinbauten

An- und Kleinbauten sind zulässig, sofern sie für den Betrieb notwendig sind und sich gut in die Umgebung einfügen.

Art. 14 Untergeschosse, öffentlicher Schutzraum

1 Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sind innerhalb der Baubereiche 1 und 2 zulässig. Innerhalb des Baubereichs für Untergeschoss sind ebenfalls Untergeschosse sowie unterirdische Bauten (jedoch keine Unterniveaubauten) zulässig. Kellerzugänge, Lüftungs- und Belichtungsschächte dürfen die Baubereiche überragen, sofern diese einen Grenzabstand von min. 0.5 m einhalten.

² Als Hauptbauten gelten alle Gebäude und Gebäudeteile, die gemäss IVHB nicht als An-, Kleinbauten, unterirdische Bauten oder Unterniveaubauten definiert sind.

- 2 In den Baubereichen 1 und/oder Untergeschoss ist ein öffentlicher Schutzraum mit min. 350 Schutzplätzen zu erstellen.

Art. 15 Einfriedungen

Zum Schutz vor Wildschäden und von kritischer Infrastruktur dürfen der Sportplatz sowie der Teilbereich B (EKT-Unterwerk) vollständig eingefriedet werden. Im Bereich des Sportplatzes ist die Einfriedung mittels Ballfangzäunen sicherzustellen. Zwischen Sportplatz und Teilbereich B dürfen die Ballfangzäune mit dem bestehenden Zaun gemäss Planeintrag (Situationsplan 1:1'000) verbunden werden.

5. Umgebungsgestaltung

Art. 16 Allgemeine Umgebungsfläche

- 1 Die Versiegelung der bezeichneten Umgebungsfläche (Situationsplan 1:1'000) ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Grünflächen sind als extensiv genutzte Wiesen zu gestalten.
- 2 Sämtliche Autoabstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu gestalten (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.).
- 3 Die Umgebungsfläche ist insbesondere entlang der Zonengrenzen (Geltungsbereich) ausreichend mittels einheimischer, standortgerechter Sträucher und Bäume zu bepflanzen, sodass die Bauten und Anlagen optisch in das Landschaftsbild eingebunden werden.

Art. 17 Bereich für Hecken und Feldgehölze

- 1 Innerhalb der bezeichneten Bereiche (Situationsplan 1:1'000) sind ökologisch wertvolle Hecken und Feldgehölze mit Krautsaum, Sträuchern, Büschen und – je nach Platzverhältnissen – mit vereinzelt Bäumen anzulegen und fachgerecht zu pflegen. Hecken dürfen gehölzfreie Abschnitte aufweisen.
- 2 Die talseitige Hecke vor dem Sportplatz dient insbesondere auch als Sichtschutz der Sportanlage im Landschaftsbild (insb. des Ballfangzaunes). Die Bepflanzung muss eine möglichst gute optische Abdeckung gewährleisten.

Art. 18 Eingriff in ein geschütztes Naturobjekt

Das bestehende, durch den Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte geschützte Naturobjekt (Feldgehölz) ist mittels Ersatzpflanzungen gemäss Planeintrag (Situationsplan 1:1'000) anzupassen.³

Art. 19 Bereich für Trockenbiotop

Im bezeichneten Bereich (Situationsplan 1:1'000) ist ein ökologisch wertvolles Trockenbiotop als Retentionsanlage für die Entwässerung des Dachwassers des Baubereichs 1 (vgl. Art. 9) anzulegen und fachgerecht zu pflegen.

Art. 20 Bäume

Zusätzlich zu den in Art. 16 bis 19 geforderten Bepflanzungselementen sind mindestens an den bezeichneten Lagen (Situationsplan 1:1'000) einheimische, standortgerechte, hochstämmige Einzelbäume oder Baumgruppen zu pflanzen. Dabei sind die Sicherheitsaspekte des Verkehrs zu berücksichtigen. Von den bezeichneten Lagen darf um max. 5 m abgewichen werden.

³ Vgl. Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte vom 29.09.2009 (DBU-Entscheid Nr. 19 vom 25.03.2011). Der Eingriff in das Naturobjekt bedarf einer Bewilligung gemäss § 7 TG NHG. Die Ersatzpflanzungen erfolgen gestützt auf § 8 Abs. 3 TG NHG.

Art. 21 Detaillierter Pflanz- und Pflegeplan

Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Pflanz- und Pflegeplan einzureichen, in welchem insbesondere die genauen Lagen und Pflanzenarten der Sträucher, Bäume und Hecken sowie deren fachgerechte Pflege festzulegen sind.

Art. 22 Terraingestaltung Teilbereich A

1 Die Sportanlagen im Teilbereich A sind so in die Geländeform einzubetten, dass sie vom See her betrachtet möglichst unauffällig in Erscheinung treten. Das Richtprojekt «Umgebungsgestaltung» ist hinsichtlich Höhen des gestalteten Terrains verbindlich, wobei Abweichung im Rahmen der Detailplanung um max. ± 1.0 m zulässig sind.

2 Die maximale Abgrabungstiefe im Teilbereich A ist nicht beschränkt.

6. Umweltbestimmungen

Art. 23 Belasteter Boden und Aushub

Allfällig belasteter Boden und Aushub ist umweltgerecht gemäss Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA, SR 814.600) vom Grundeigentümer zu entsorgen.

Art. 24 Lichtemissionen

1 Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist bei Aussenbeleuchtungen und insbesondere Flutlichtanlagen der Sportanlage sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschalteneinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird.

2 Die SIA-Norm 491 (Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum) vom 01.03.2013 ist zu beachten.

7. Schlussbestimmungen

Art. 25 Voraussetzung für die Inkraftsetzung des Gestaltungsplans

Die Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes «Sportanlage Emmig» setzt die Inkraftsetzung der gleichnamigen Zonenplanänderung voraus und erfolgt nach der Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt und nach dem Abschluss eines allfälligen Rechtsmittelverfahrens auf einen vom Stadtrat zu bestimmenden Zeitpunkt.