

Departement für Bau und Umwelt

Frauenfeld, 10. August 2007

Entscheid Nr. 61

0046/2007/ DBU/ARP

Stadtammannamt			
Antrag:		Datum:	Visum:
Z.K.	STA		
X	BV		
	EWD		
	FV		
	FW/ZS		
E		14. AUG. 2007	
	SD		
	SPD		
	Steueramt		
CC	Stadtrat: alle		
	Ressort:		
Kto.Nr. CC Sche			

Thurgau



**Politische Gemeinde Arbon
Richtplan Entwicklung „Saurer WerkZwei-Schöntal“
Zonenplanänderung „Saurer WerkZwei“
Gestaltungsplan „Saurer WerkZwei“**

1. Mit Schreiben vom 31. Januar 2007 ersucht die Abteilung Bau und Planung der Stadt Arbon um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Mit Bericht vom 3. November 2005 wurden die Vorlagen durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind keine Rekurse hängig.
2. Nachdem auf dem Saurer Areal Werk II mit seinen ca. 242'000 m² Fläche nur noch ein Teil der Fläche für die industrielle Nutzung benötigt wird, stehen grosse Siedlungsgebiete an städtebaulich strategischen Lagen von Arbon zur nutzungsmässigen Disposition. Die Liegenschaften und das brachliegende Industrieland an zentralster Lage beim Bahnhof und See bieten eine grosse Chance für eine neue, zukunftsgerichtete Stadtentwicklung. Die Stadt Arbon hat diese Chance erkannt und im Jahre 2002 ein breit angelegtes Planungsverfahren eingeleitet. Aus einer Testplanung im Jahre 2004, an welcher die Gemeinden Arbon und Steinach beteiligt waren, wurde ein Entwicklungskonzept und darauf basierend ein Richtplan, ein Gestaltungsplan und eine Zonenplanänderung erarbeitet. Mit diesen Instrumenten soll die erwünschte räumliche Entwicklung umgesetzt oder zumindest ermöglicht werden.

Richtplan Entwicklung „Saurer WerkZwei-Schöntal“

Eine grosse Herausforderung im obgenannten Richtplan stellt die Verkehrsrichtplanung dar. Die Komplexität der geplanten Erschliessung liegt in erster Linie darin, dass die übergeordnete Erschliessung über das Gebiet zweier Gemeinden verschiedener Kantone führt. Zudem gilt es die aus verschiedenen Stichstrassen und Plätzen bestehende arealinterne Verkehrserschliessung an die übergeordnete Stickereistrasse anzubinden. Nebst der Verkehrsrichtplanung enthält der Richtplan Entwicklung „Saurer WerkZwei-Schöntal“ gemäss Kap. 2 des Planungsberichts weitere Schwerpunkte, die auf vorbildliche Weise umgesetzt wurden. Das Amt für Raumplanung würdigt den Richtplan denn auch als sehr gute Planungsstrategie, in der das Wesentliche auch unter Beachtung einer längeren Entwicklungs-, Etappierungs- und Umsetzungsphase geregelt wird. Auch das Amt für Raumentwicklung

des Kantons St. Gallen würdigt in seiner Stellungnahme vom 14. Mai 2007 die Planung als beispielhaft.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung hat das Amt für Umwelt zum Thema Altlasten Stellung genommen. Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass seit dem Vorprüfungsbericht, wie in Kap. 7.2 des Planungsberichts festgehalten, eine Zusammenarbeit mit der Dr. Heinrich Jäckli AG stattgefunden hat. Entgegen den Aussagen in Kap. 2.6 des Planungsberichts sind aber die neusten Daten und Erkenntnisse der Altlasten im Richtplan nicht berücksichtigt worden bzw. die Aussagen im Richtplantext zu allgemein gehalten, was nicht den neusten Erkenntnissen entspricht. Für die weiteren Projektschritte wäre es sehr sinnvoll, wieder einen auf Altlasten spezialisierten Berater in die Projektierung einzubeziehen. Das Amt für Umwelt führt weiter aus, dass die vorhandenen Unterlagen zu den bisherigen Untersuchungen der Belastungen im Untergrund in einem überblickbaren Synthesebericht zusammengefasst werden sollten. Dieser Synthesebericht sollte einer Voruntersuchung gemäss Altlasten-Verordnung entsprechen und allenfalls ein Sanierungskonzept enthalten. Für eine Standortbeurteilung des Areals gemäss der Altlasten-Verordnung müssen die hydrogeologischen Verhältnisse fundiert untersucht und der Rückhalt von Stoffen für den gesamten Standort noch nachgewiesen werden. Spätestens für die Beurteilung von Baugesuchen ist das Amt für Umwelt auf ausreichende Beurteilungsgrundlagen angewiesen. Diesbezüglich empfiehlt sich im Rahmen der Ausarbeitung von Baugesuchen der frühzeitige Kontakt mit dem Amt für Umwelt.

Zonenplanänderung „Saurer WerkZwei“

Das Betriebsareal ist im rechtskräftigen Zonenplan verschiedenen Nutzungszonen zugewiesen. Bereits in früheren Jahren wurde im Rahmen einer partiellen Zonenplanänderung ein Teil des Areals der Wohnzone und ein Teil der Wohn- und Gewerbezone hoher Dichte zugewiesen. Durch die Aufgabe der industriellen Tätigkeit innerhalb des Areals hat sich für die Stadt Arbon die Chance und Herausforderung ergeben, das brachliegende Industrieland an zentralster Lage einer neuen zukunftsgerichteten Stadtentwicklung und Nutzung zuzuführen. Basierend auf dem Entwicklungskonzept und dem Richtplan „Entwicklung Saurer Areal II“ drängt sich eine Zonenplanänderung auf. Von der heutigen Industriezone sollen ca. 6.6 ha Fläche der Wohn- und Gewerbezone hoher Dichte zugeführt werden. Zudem wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Gestaltungsplan „Saurer WerkZwei“

Mit dem Gestaltungsplan sollen gemäss Planungsbericht hauptsächlich die planerischen Vorgaben des „Richtplans Entwicklung Saurer WerkZwei - Schöntal“ grundeigentümerverbindlich umgesetzt und die Erschliessung des Areals gesichert werden. Der Gestaltungsplan „Saurer Areal Werk II“ (nachfolgend GP) soll den Quartierplan „Saurer Werk II“ vom 24. Januar 1995 ablösen. Der GP bezweckt gemäss Art. 2 der

Sonderbauvorschriften (SBV) die Öffnung des ehemaligen Werkareals und die Einbindung ins Stadtgefüge. Er regelt in erster Linie die Grundsätze der Bebauung, der Nutzung und der Erschliessung. Die Bebauung ist durch eine sogenannte Stadtkante geprägt, welche mittels Pflichtbaulinie und Mindestgebäudehöhen sichergestellt wird. Hinter dieser Stadtkante werden verschiedene Baufelder durch Mantelbaulinien definiert, in denen gemäss Art. 9 SBV Vorschriften über die Nutzung definiert sind. Mit dieser Massnahme soll eine durchmischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe (auch Dienstleistungen) erreicht werden.

Die im Vorprüfungsbericht vom 3. November 2005 getätigten Hinweise und Vorbehalte sind weitgehend in der vorliegenden Planung berücksichtigt worden. Das Amt für Denkmalpflege macht indessen darauf aufmerksam, dass gemäss Plangenehmigung des Bundesamts für Verkehr (BAV) vom 20.11.2006 das Stellwerk (Assek.-Nr. 07/1.0079) zu erhalten sei. Der Gestaltungsplan wie auch der allgemeinverbindliche Beilageplan „Konzept Werkerschliessung“ sehen jedoch zumindest in einem Teilbereich des vorgenannten Stellwerks eine öffentliche Strasse (Stickereistrasse) vor. Diesen Konflikt gilt es im weiteren Planungsverlauf zu lösen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Planungsarbeiten von einer vertieften Auseinandersetzung mit den vielfältigen Aspekten an dieser städtebaulich exponierten Lage zeugen. Die Planung ist beispielhaft und bildet Grundlage für eine zukunftsweisende Arealentwicklung im Agglomerationsgebiet St. Gallen/ Arbon-Rorschach.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Arbon am 8. Januar 2007 und vom Gemeinderat Steinach am 21. Dezember 2006 beschlossene **Richtplan Entwicklung „Saurer WerkZwei-Schöntal“** wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat am 28. August 2006 erlassene **Zonenplanänderung „Saurer WerkZwei“** wird genehmigt.
3. Der vom Stadtrat am 28. August 2006 erlassene **Gestaltungsplan „Saurer WerkZwei“** und die gleichzeitige Aufhebung des Quartierplans Saurer Werk II (RRB Nr. 80 vom 24. Januar 1995) wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Arbon, 9320 Arbon, unter Beilage von fünf Planungsdossier, mit Genehmigungsvermerken auf dem Richtplan Entwicklung „Saurer WerkZwei-Schöntal“, der Zonenplanänderung „Saurer WerkZwei“ und dem Gestaltungsplan „Saurer WerkZwei“.



4/4

- Gemeinderat Steinach, 9323 Steinach, unter Beilage eines Richtplans Entwicklung „Saurer WerkZwei-Schöntal“ mit Genehmigungsvermerk
- Amt für Raumentwicklung St. Gallen, 9001 St. Gallen, unter Beilage eines Richtplans Entwicklung „Saurer WerkZwei-Schöntal“ mit Genehmigungsvermerk
- Tiefbauamt des Kantons St. Gallen
- Grundbuchamt Arbon
- SBB AG, Immobilienrecht
- Amt für Umwelt
- Amt für Archäologie
- Tiefbauamt
- Amt für Wirtschaft und Arbeit
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung unter Beilage von zwei Planungsdossier; je mit Genehmigungsvermerken analog den Gemeindedossiers 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 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 10. Aug. 2007