

Frauenfeld, 28. September 2016

Entscheid Nr. 46

0025/2015/DBU/ARE

Politische Gemeinde Arbon Gestaltungsplan Breitehof

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Arbon am 23. Juni 2014 und 16. Februar 2015 beschlossene Gestaltungsplan Breitehof wird mit Hinweisvermerken bezüglich Art. 3 Abs. 2 SBV, Art. 4 Abs. 2 SBV genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Arbon, Stadthaus, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen Breitehof, je mit Hinweis- und Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Strittmatter & Partner, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - SBB AG
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Breitehof, mit Hinweis- und Genehmigungsvermerken sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Der vorliegende Gestaltungsplan Breitehof wurde vom Stadtrat Arbon am 15. Dezember 2014 zur Genehmigung eingereicht. Nach entsprechender Rückmeldung seitens des Amtes für Raumentwicklung wurden die maximal zulässigen Fassadenhöhen in den Baubereichen A1, A2 und A3 soweit reduziert, dass die Thematik von Höheren Häusern gemäss § 38 Abs. 1 PBV nicht zum Tragen kommt. Die entsprechende Änderung des Gestaltungsplans Breitehof wurde mittels vereinfachtem Verfahren nach § 29 Abs. 2 PBG vorgenommen. Die überarbeitete Version des Gestaltungsplans Breitehof wurde mit Schreiben vom 7. Mai 2015 erneut zur Genehmigung eingereicht. 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.

Das Gestaltungsplanareal befindet sich westlich der Altstadt von Arbon, zwischen der Bahnlinie und der Romanshornestrasse und betrifft ein ehemaliges Firmengelände der AFG Arbonia-Forster-Holding AG. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Breitehof umfasst die Parzellen Nrn. 421A (teilweise), 2823, 2848 (teilweise), 4242 (teilweise) und 4256 mit einer Fläche von circa 12'500 m². Im Jahre 2010 wurden für das Gestaltungsplangebiet zusammen mit dem nördlich der Bahnlinie gelegenen industriell genutzten Gebiet der AFG (31'500 m²) verschiedene Workshops zur Arealentwicklung durchgeführt. Die aus den Workshops gewonnenen Erkenntnisse bildeten die Grundlage für einen Studienauftrag, zu welchem im Jahre 2012 sechs Architekturbüros eingeladen wurden. Der vorliegende Gestaltungsplan Breitehof beruht auf den Grundlagen des Siegerprojektes.

Der Gestaltungsplan Breitehof besteht aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan, den Beilageplänen Architektonisches Konzept und Umgebungskonzept und den Sonderbauvorschriften. Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan Breitehof die gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals in das bestehende Ortsgefüge. Neben der Regelung der Verkehrserschliessung soll mit dem Gestaltungsplan insbesondere eine geordnete Überführung der heutigen Gewerbenutzung zur Wohnnutzung erreicht und damit eine auf die Zukunft ausgerichtete und nachhaltige Wohnüberbauung realisiert werden. Zudem sollen die Erschliessungsflächen minimiert, attraktive, grosszügige und abwechslungsreiche Aussenräume angelegt und ein auf die Architektur abgestimmter Lärmschutz entlang der Romanshornestrasse geschaffen werden.

Um diese Ziele zu erreichen, werden verschiedene Baubereiche ausgeschieden. Die Baubereiche A1, A2, A3 und A4 dienen ausschliesslich der Wohnnutzung. Die Baubereiche B und C sollen mehrheitlich der gewerblichen Nutzung dienen. Grundsätzlich ist ein solches Bebauungskonzept aufgrund der Lärmproblematik sicherlich sinnvoll. Mit dem vorliegenden Umgebungskonzept und der Unterscheidung zwischen dem städtischen, grösstenteils versiegelten Bereich zur Romanshornestrasse hin und dem landschaftlich geprägten, grünen Wohnbereich können attraktive Freiräume geschaffen werden. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist auf den südlichen, zur Romanshornestrasse hin gelegenen Bereich und die Tiefgarage beschränkt. Insgesamt erscheinen der Zweck des Gestaltungsplans und die zur Umsetzung notwendigen Regelungen sachgerecht.

Mit dem Gestaltungsplan Breitehof wird von den Sonderbauvorschriften abgewichen. Die Grenzabstände werden teilweise verringert und die Höhenmasse um ein Geschoss vergrössert. Im Gegenzug wird die Gebäudelänge deutlich begrenzt und die Dachform teilweise vorgeschrieben. Trotz des Hinweises in der Vorprüfung fehlt im Planungsbericht ein ausführliches Kapitel zu den Abweichungen respektive inwiefern die einzelnen

Abweichungen von der Regelbauweise zu einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung führen und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die zusammenfassende Darlegung der besseren Siedlungsgestaltung kann ausnahmsweise akzeptiert werden. Jedoch wird die Stadt Arbon im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, insbesondere im Bereich der Umsetzung der verbindlich erklärten Inhalte des Beilageplans Umgebungskonzept, gefordert sein.

Aus den Sonderbauvorschriften geht nicht hervor, wer den im Bereich „Fuss- und Radweg intern“ vorgesehenen Fuss- und Radweg zu erstellen und zu unterhalten hat. Als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Sinne des Gesetzes ist dies ungenügend. Entsprechend ist dies mit einer privatrechtlichen Dienstbarkeit zu sichern. Bezüglich der Autoabstellplätze für Besucher und Kunden ist darauf hinzuweisen, dass mit der Formulierung „Autoabstellplätze sinddauernd sicherzustellen“ zur Sicherung dieser Abstellplätze ebenfalls privatrechtliche Dienstbarkeiten abzuschliessen sind. Dies gilt auch für die Besucher-PP, welche für den Baubereich A in der Tiefgarage angeordnet werden. Die Lage dieser Plätze ist aus dem GP-Plan nicht ersichtlich, so dass hierfür eine Ergänzung des Gestaltungsplans nötig wäre oder mittels einer Dienstbarkeit sicherzustellen ist. Die Artikel 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften werden diesbezüglich mit einem Hinweisvermerk versehen.

Im Gestaltungsplangebiet stehen zwei geschützte Naturobjekte (Einzelbäume). Diese werden gefällt, um dem Baubereich B inklusive Tiefgaragenteil Platz zu machen. Im Situationsplan sind zwei Standorte für Ersatzpflanzungen verbindlich festgelegt. Die Grundlage für das Fällen der Bäume bildet gemäss Planungsbericht Art. 57 Abs. 2 BauR, wonach für Bäume, die aus zwingenden Gründen zu fällen sind, angemessener Ersatz zu schaffen ist.

Dieser Eingriff in zwei gemäss § 10 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG; RB 450.1) geschützte Objekte wurde gemäss Schreiben der Politischen Gemeinde Arbon den als rechtsmittelberechtigten bezeichneten Organisationen mitgeteilt.

Der Nachtrag zum Planungsbericht vom 7. Juni 2016 (Stadtratprotokoll vom 22. Februar 2016) beinhaltet eine Beurteilung der Schutzwürdigkeit der beiden bestehenden Einzelbäume und die Darlegung der zwingenden Gründe gemäss Art. 57 Abs. 2 BauR. Aus kantonaler Sicht kann das Fällen der beiden Einzelbäume akzeptiert werden.

Wie im Planungsbericht Kapitel 2.3.1 Altlasten aufgeführt, betrifft das Planungsgebiet die zwei Standorte Register-Nrn. 4401 S 08 und 4401 S 31, welche im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen sind.

Der Standort Register-Nr. 4401 S 08 auf der Parzelle Nr. 2823 wurde mit dem Entscheid Nr. 2276/11 vom 30. Juni 2011 als «Forster Hermann AG, Stahlfabrikation, Beizerei, Romanshornestr. 4» in den KbS als prioritär untersuchungsbedürftiger Standort eingetragen. Zurzeit läuft die Voruntersuchung gemäss Art. 7 AltIV (Verordnung über

die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998, Altlasten-Verordnung, SR 814.680). Das Amt für Umwelt (AfU) hat mit Schreiben vom 1. April 2015 zur historischen Untersuchung Stellung genommen und das Pflichtenheft für die technische Untersuchung mit Auflagen genehmigt.

Der Standort Register-Nr. 4401 S 31 auf der Parzelle Nr. 2848 wurde mit der Verfügung Nr. 064/03 vom 26. Januar 2004 als «Syfrig, Autoreparaturwerkstätte & Garage, Romanshornstr. 12» in den KbS als nicht prioritär untersuchungsbedürftiger Standort eingetragen. Bisher liegen zum Standort keine Untersuchungen vor.

Belastete Standorte dürfen durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur dann verändert werden, wenn sie nicht sanierungsbedürftig sind und es durch das Bauvorhaben auch nicht werden oder ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder sie, soweit sie durch das Vorhaben verändert werden, gleichzeitig saniert werden (Art. 3 AltIV).

Eingriffe in belastete Standorte bedürfen nebst der kommunalen Baubewilligung einer Eingriffsbewilligung des AfU (§ 16 Abs. 1 des Gesetzes über die Abfallbewirtschaftung vom 4. Juli 2007, Abfallgesetz, AbfallG, RB 814.04). Diese Bewilligung wird erteilt, wenn der Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin nachweist, dass sich durch den Eingriff die vom Standort ausgehende Umweltgefährdung nicht erhöht, eine mögliche Sanierung nicht erschwert wird und der Eingriff verhältnismässig ist (§ 16 Abs. 2 AbfallG).

Entgegen der Bemerkung auf S. 10 des Planungsberichts sind also die geforderten Altlasten-Voruntersuchungen nach Art. 7 AltIV nicht abgeschlossen bzw. noch nicht in Angriff genommen worden. Solange keine abgeschlossenen Altlasten-Voruntersuchungen der Standorte Register-Nrn. 4401 S 08 und 4401 S 31 vorliegen, ist keine Beurteilung der Standorte nach Art. 8 AltIV möglich, d.h. ob die Standorte belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig, überwachungsbedürftig oder sanierungsbedürftig sind. Somit kann noch keine Aussage darüber gemacht werden, ob bei einem zukünftigen Bauvorhaben Art. 3 AltIV eingehalten wird oder nicht. Wenn ein Standort sanierungsbedürftig ist, müssen die Ziele und die Dringlichkeit einer Sanierung mittels einer Detailuntersuchung abgeklärt werden (Art. 14 AltIV).

Falls ein Bauvorhaben einen Bereich mit belastetem Untergrund tangiert, muss dem AfU spätestens 4 Wochen vor Baubeginn ein Entsorgungskonzept eingereicht werden (§ 18 der Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über die Abfallbewirtschaftung vom 18. Dezember 2007, Abfallverordnung, AbfallV, RB 814.041). Die Aushub- und Entsorgungsarbeiten sind von einer Fachperson für Altlasten zu begleiten und in Form eines Schlussberichts zu dokumentieren. Falls belastetes Aushubmaterial ausgehoben wird, ist dieses gesetzeskonform zu entsorgen.

Gemäss den Unterlagen soll auf dem Gebiet eine Tiefgarage mit 102 Parkplätzen erstellt werden. Bei diesem Projekt ist eine mechanische Entlüftung der Tiefgarage mit Abluftführung über Dach erforderlich. Die Entlüftung ist nach der SWKI Richtlinie 96-1 auszuführen. Für die Abluftabführung sind die Kamin-Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) einzuhalten. Im Weiteren ist beim Betrieb der Lüftungsanlage darauf

5/5

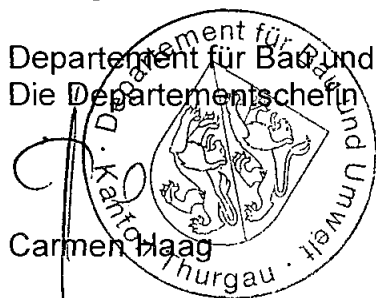
zu achten, dass während deren Stillstandszeit in den anliegenden Wohneinheiten keine Geruchsimmissionen entstehen.

Die SBB AG weist darauf hin, dass die geplanten Bepflanzungen nicht höher wachsen dürfen als der Abstand zwischen den Bepflanzungen und dem Schotterbett der Bahn misst. Beim Bau einer künftigen Doppelspur muss der Umgebungsplan allenfalls entsprechend angepasst werden.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen kann die SBB AG keine Stellungnahme betreffend Bauhöhe und Abstände im Sinne der Leitungsverordnung Art. 38 abgeben. Die einzelnen Bauvorhaben sind nach Art. 18m des Eisenbahngesetzes (EBG; SR 742.101) zur Vernehmlassung der SBB AG einzureichen. Zur Überprüfung der Leitungsabstände sind dannzumal genaue Schnitte in Relation zur Gleisachse der Bahn zu liefern. Etwelche Auswirkungen auf die Bauvorhaben bei Überschreitung der Leitungsabstände bleiben vorbehalten. Alle auf dem Gestaltungsplan beruhenden Bauvorhaben sind der SBB AG zur Prüfung nach Art. 18m EBG zuzustellen.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan Breitehof angebracht. Die Vorlage entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



Carmen Haag

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:

29. SEP. 2016