

Frauenfeld, 7. November 2016

Entscheid Nr. 53

0111/2016/DBU/ARE

Politische Gemeinde Amriswil

- **Gestaltungsplan „Migros“, Parzellen Nrn. 212, 216, 948**
- **Zonenplanänderung „Parzelle Nr. 948“**
- **Änderung Schutzplan Naturobjekte**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Amriswil am 15. Dezember 2015 beschlossene Gestaltungsplan „Migros“, Parzellen Nrn. 212, 216, 948, wird unter Vorbehalt von Ziffer 2 genehmigt.
2. Mit der Genehmigung werden gestützt auf § 5 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) nachfolgende Teile des Gestaltungsplans (SBV, Karte) mit einem Hinweisvermerk versehen und wie folgt geändert:
Art. 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 SBV:
Für die vorgesehene Nutzung sind in einer Tiefgarage mindestens 200 und maximal 260 Parkfelder für Personenwagen zu erstellen.
Art. 21 Abs. 2 SBV:
Weitergehende Massnahmen im Sinne der Vorsorge werden durch das Amt für Wirtschaft, Arbeitsinspektorat, im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
Art. 21 Abs. 3 SBV:
Entlang der Grenze zu den Parzellen Nrn. 214/1840 ist eine gut gestaltete Lärmschutzwand mit einer Höhe von max. 4.0 m im Sinne des Vorsorgeprinzips zu erstellen, soweit keine abweichenden Festlegungen in den bestehenden Grunddienstbarkeitsverträgen enthalten sind.
Karte 1:500, Lärmschutzwand
Die Lärmschutzwand wird in der Karte 1:500 neu unter dem „allgemeinverbindlichen Inhalt“ geführt.
3. Die vom Stadtrat Amriswil am 15. Dezember 2015 beschlossene Zonenplanänderung „Parzelle Nr. 948“ wird genehmigt.
4. Die vom Stadtrat Amriswil am 15. Dezember 2015 beschlossene Änderung des Schutzplans Naturobjekte wird genehmigt.
5. Mitteilung an:
 - Stadt Amriswil, Bauverwaltung, Arbonerstrasse 2, Postfach 1681, 8580 Amriswil, unter Beilage von zwei Exemplaren der Zonenplanänderung „Parzelle Nr. 948“

sowie je drei Exemplaren des Gestaltungsplans „Migros“, Parzellen Nrn. 212, 216, 948, und der Änderung des Schutzplans Naturobjekte, je mit den notwendigen Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)

- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Departement für Bau und Umwelt, UVP-Fachstelle
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. öffentlicher Verkehr/Tourismus
- Hochbauamt
- Tiefbauamt
- Grundbuchamt Arbon, Walhallastrasse 2, 9320 Arbon
- ERR Raumplaner AG, Kasernenstrasse 39, 9102 Herisau
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen „Parzelle Nr. 948“ sowie je einem Exemplar des Gestaltungsplans „Migros“, Parzellen Nrn. 212, 216, 948, und der Änderung des Schutzplans Naturobjekte, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Beilage:

- Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Leiter Abt. Abfall und Boden vom 15. September 2016

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 29. April 2016 ersucht die Stadt Amriswil um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurde festgestellt, dass insbesondere das Verfahren betreffend Umweltverträglichkeitsprüfung nicht korrekt durchgeführt wurde. Über diesen Verfahrensmangel sowie auf rechtliche Vorbehalte seitens des Rechtsdienstes orientierte das Amt für Raumentwicklung die Stadt Amriswil mit Schreiben vom 29. Juli 2016. Infolgedessen wurde das Genehmigungsverfahren sistiert. Der Stadtrat Amriswil setzte sich an einer Sitzung vom 30. August 2016 erneut mit der Umweltverträglichkeit des geplanten Migrosbaus auseinander. Ferner bezog er Stellung zu den Vorschlägen des Amtes für Raumentwicklung, um den Gestaltungsplan in rechtlicher Hinsicht nachzubessern.

Die Stellungnahme des Stadtrates wurde dem Amt für Raumentwicklung mit Schreiben vom 1. September 2016 zugestellt. Anschliessend wurde das Genehmigungsverfahren wieder aufgenommen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass in planungsrechtlicher Hinsicht die Verfahren ordnungsgemäss erfolgten. Gegen die erwähnten Vorlagen sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig. Die Entwürfe der Vorlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 29. Oktober 2015 vorgeprüft.



Auslöser für den Gestaltungsplan sowie die verschiedenen Planänderungen sind Bestrebungen der Genossenschaft Migros Ostschweiz. Diese möchte im Zentrum von Amriswil auf den Parzellen Nrn. 212, 216 und 948 die bestehenden Bauten der Migros inkl. Wohn- und Geschäftshaus abbrechen und durch einen Neubau eines Einkaufszentrums mit Tiefgarage ersetzen. Um den Ersatzneubau zu ermöglichen, wurden verschiedene Planungsverfahren durchgeführt.

Änderung Zonenplan und Schutzplan

Den rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Amriswil genehmigte der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 964 am 12. Juli 1990. Die zur Genehmigung eingereichte Zonenplanänderung „Parzelle Nr. 948“ betrifft die gleichnamige Parzelle auf dem erwähnten Migros-gelände. Die Parzelle 948 wird von der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4 in die Kernzone umgezont. Aus raumplanerischer Sicht ist diese Umzonung nachvollziehbar. Ferner sollen aus dem rechtskräftigen Schutzplan Naturobjekte (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 57 vom 18. Mai 2004) verschiedene geschützte Einzelbäume (Objekt B63) entlassen werden, die sich auf den Parzellen Nrn. 216 (entlang der Rütistrasse) und 212 befinden. Im Zuge des Bauprojekts sollen diese Einzelbäume gefällt und durch eine Alleenbepflanzung ersetzt werden. Die Ersatzpflanzung wird neu wiederum im Schutzplan geführt. Unter Abwägung sämtlicher Interessen ist gegen die beiden Planänderungen aus kantonaler Sicht nichts einzuwenden. Bedingung ist allerdings, dass für die Ersatzpflanzung wiederum einheimische, standortgerechte Bäume verwendet werden.

Gestaltungsplan „Migros“, Parzellen Nrn. 212, 216, 948

Das in den Gestaltungsplan „Migros“ (nachfolgend: Gestaltungsplan) einbezogene Gebiet umfasst die Parzellen Nrn. 212, 216 und 948. Der Gestaltungsplan besteht nach Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) aus einer Karte 1:500, Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht mit Beilagen. Ferner sind nach Art. 2 Abs. 2 SBV für die Baubewilligungsbehörde verschiedene Vorprojekt-Pläne sowie ein Umweltverträglichkeitsbericht richtungsweisend. Nach Art. 3 Abs. 1 SBV bezweckt der Gestaltungsplan insbesondere; a) die Erschliessung des Planungsgebiets; b) die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau der Migros; c) die Festlegung von Gebäudekuben, Gebäudehöhen und Aussenräumen; d) die Festlegung von Zu- und Wegfahrt sowie die Parkierung; e) ein verminderter Energieverbrauch sowie eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG.

Die planerische Umsetzung des Zweckartikels scheint mit wenigen Ausnahmen zweckmässig. Zu würdigen ist die intensive Auseinandersetzung mit dem Planungsgebiet. Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Projekt für den Ersatzneubau der



Migros zeichnet sich durch ein übersichtliches Erschliessungs-, Bebauungs- und Aussenraumkonzept aus. Trotz grossem Bauvolumen macht die Gesamtanlage bezüglich Massstäblichkeit und Geschossigkeit einen schlüssigen, auf den gebauten Kontext abgestimmten Eindruck. Es wird begrüsst, dass mit dem Gestaltungsplan insbesondere das architektonische Konzept, die Materialisierung sowie die Umgebungsgestaltung verbindlich festgelegt wurden (Art. 2 Abs. 2 SBV). Für den weiteren Prozess wird der Stadt Amriswil empfohlen, auch die Materialisierung mit vorfabrizierten Betonelementen vorzuschreiben. Überdies wird zur Sicherstellung der planerischen Kontinuität und hohen architektonischen Qualität angeregt, die Verfasser des Projektes auch für die Ausführung zu beauftragen.

Das Amt für Umwelt, Abteilung Abfall und Boden, weist in seiner Stellungnahme vom 15. September 2016 darauf hin, dass die Umweltverträglichkeit des Migrosbaus nicht abschliessend beurteilt werden könne. Konkret würden im Umweltverträglichkeitsbericht nach wie vor Mengenangaben zu den anfallenden Bauabfällen, ein Entsorgungskonzept nach SIA 430 und konkrete Angaben zur schon vor Jahren erfolgten Schadstoffentfrachtung des Gebäudes fehlen. Die erwähnte Nachforderung stehe im Einklang mit den Vorgaben des UVP-Handbuchs des Bundes (vgl. BAFU 2009, Modul 5, S. 33). An dieser Beurteilung ändert auch nichts, dass die Stadt Amriswil das Erstellen eines detaillierten Entsorgungskonzepts auf der Stufe des Gestaltungsplans als verfrüht erachtet. Trotz diesen Vorbehalten stimmt das Departement für Bau und Umwelt einer Genehmigung zu. Voraussetzung ist allerdings, dass in die Baubewilligung für den Migrosbau die in der Stellungnahme der Abteilung Abfall und Boden vom 15. September 2016 (vgl. Beilage) formulierten Bedingungen aufgenommen und deren Einhaltung durch die Stadt Amriswil sichergestellt wird.

Das Tiefbauamt stellt fest, dass bereits das Verkehrsgutachten (Nagel + Steiner, 29. Januar 2015) für den Knoten Kreisel Weinfelder - / Alleestrasse für den Ist-Zustand 2014 für den Zubringer (H 14) Weinfelderstrasse von Osten eine Qualitätsstufe F (Überlastung) aufweise. Mit dem Betriebszustand 2018 würden sogar beide Zubringerachsen der H 14 (Weinfelderstrasse) die Qualitätsstufe F aufweisen. Gemäss dem Tiefbauamt müsse der Zugang zur Migros jederzeit auch via Romanshornestrasse - Rütistrasse und Kirchstrasse - Rütistrasse gewährleistet sein und so der kritische Knoten Kreisel Weinfelder- / Alleestrasse von den Migros-Kunden von Osten her umfahren werden können. Falls sich beim Kreisel Weinfelder- / Alleestrasse aufgrund häufig auftretender Verkehrsüberlastungen Sanierungsmassnahmen als erforderlich erweisen, könne gemäss Tiefbauamt die Genossenschaft Migros Ostschweiz als Mitverursacherin im Sinne von § 28 Gesetz über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) zur Kostenbeteiligung verpflichtet werden.

Abweichungen von der Regelbauweise

Mit dem Gestaltungsplan wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die einzelnen Abweichungen werden in Kapitel 6 Planungsbericht dargelegt. Demnach liegt dem Gestaltungsplan ein Projekt zu Grunde, welches eine leicht höhere Geschossflächenziffer von 1.5 (+3.5 %) ermöglicht. Zudem ist geplant, punktuell vom ordentlichen Höhenmass abzuweichen. Insbesondere im nordöstlichen Bereich soll eine Fassadenhöhe von rund 16 Meter ermöglicht werden, welche das ordentliche Höhenmass von 11.0 Meter um rund 4 Meter überragt. Im Planungsbericht wird das öffentliche Interesse an den vorgenannten Abweichungen mit dem zentralen, gut mit öffentlichem Verkehr erschlossenen Gebiet begründet, wo eine gewisse Innentwicklung unter qualitativen Anforderungen umgesetzt werden könne.

Zudem wird argumentiert, dass sich das geplante Einkaufszentrum optimal ins Ortszentrum sowie den Strassenraum einordne. Die Ausführungen im Planungsbericht zur besseren Siedlungsgestaltung sind nachvollziehbar. Damit kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG grundsätzlich bejaht werden.

Wie bereits erwähnt, liegt dem Gestaltungsplan ein Projekt mit einer Fassadenhöhe von rund 16 Meter zu Grunde. Damit wird die ordentliche Gebäudehöhe von 11.0 Meter um 4 Meter überschritten. Somit handelt es sich beim geplanten Migrosbau um ein sogenannt „höheres Haus“ im Sinne von § 38 PBV. Ein solches Haus darf die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen (§ 38 Abs. 3 PBV). Dass keine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, ist mittels Schattendiagramm nachzuweisen (vgl. Kapitel 6.7 PBG-Erläuterungen). Die Überprüfung der Schattendiagramme durch das Hochbauamt hat ergeben, dass die Nachbarliegenschaften im Osten – entgegen der Annahme des Planungsteams – durch das Neubauprojekt nicht beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigung der nördlichen Liegenschaft durch den Dauerschatten an Wintertagen könne zudem vernachlässigt werden, da in der Gewerbezone keine Wohnbauten zugelassen seien. Auch den Schattenwurf durch die Trennwände der Wohnungsterrassen (2. Obergeschoss) gegen Westen erachtet das Hochbauamt aufgrund der kleinen Fläche als vernachlässigbar. Ferner bemerkt der Rechtsdienst, dass für eine Genehmigung grundsätzlich ein detailliertes Hochhauskonzept resp. Konzept für höhere Häuser (detaillierte städtebauliche Begründung) vorliegen müsse. Das räumliche Grobkonzept vom 3. September 2015 resp. das Konzept für die „Ausscheidung Gebiete für höhere Häuser für Wohn- und Mischnutzungen“ vom Juli 2014 werde den gesetzlichen Anforderungen indes nicht gerecht. Da lediglich punktuell vom ordentlichen Höhenmass abgewichen wird und das Projekt insgesamt überzeugt, kann vorliegend ausnahmsweise auf ein detailliertes „Hochhauskonzept“ verzichtet werden.

Sonderbauvorschriften

Gemäss § 5 Abs. 4 PBG kann das Departement im Genehmigungsentscheid von Nutzungsplänen offensichtlich gesetzeswidrige Pläne und Vorschriften ändern, sofern die Gemeindebehörde zustimmt und keine grundlegende Überarbeitung erforderlich ist. Die gemäss Ziffer 2 des vorliegenden Entscheides verfügten Änderungen berichtigen und ergänzen die zur Genehmigung eingereichten Sonderbauvorschriften. Die einzelnen Bemerkungen zu den vorgenommenen Änderungen werden nachfolgend ausgeführt. Sämtliche Änderungen wurden der Stadt Amriswil zur Stellungnahme unterbreitet. Die Stadt Amriswil wiederum veranlasste die Anhörung der betroffenen Privaten.

Art. 12 Abs. 2 SBV

Die Abteilung Natur und Landschaft begrüsst, dass die gemäss Schutzplan Naturobjekte bislang geschützten Einzelbäume ersetzt werden sollen. Nach Art. 12 Abs. 2 SBV sind entlang der Rütli- und der Kirchstrasse mindestens 9 einheimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Wie die Abteilung Natur und Landschaft jedoch feststellt, ist im Planungsbericht von schmalblättrigen Eschen (*Fraxinus angustifolia*) die Rede. Solche Bäume sind nicht einheimisch. Um den Anforderungen von Art. 12 Abs. 2 SBV gerecht zu werden, ist eine andere Baumart wie beispielsweise Pappeln, Feldahorn oder Eichen zu wählen.

Art. 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 SBV

Diese Bestimmung legt fest, dass für „die vorgesehene Nutzung in einer Tiefgarage mindestens 200 Parkfelder für Personenwagen zu erstellen sind. Die Festlegung der maximal zulässigen Anzahl Parkfelder erfolgt im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung.“ Wie der Rechtsdienst korrekt feststellt, geht aus der UVP (resp. aus dem Prüfbericht zum UVB) die maximale Parkplatzzahl nicht eindeutig hervor. Laut Angaben im UVB soll die geplante Tiefgarage rund 240 Parkfelder umfassen. Da im Gestaltungsplan keine Beschränkung der Parkplätze gemacht wird und auch die Anzahl der unterirdischen Stockwerke offen ist, besteht eine gewisse Gefahr, dass zu viele Parkplätze erstellt werden.

Ohne feste Obergrenze der Parkplatzzahl fehlt es an der notwendigen Bestimmtheit, um diese Bestimmung genehmigen zu können. Daher wird diese Bestimmung gestützt auf § 5 Abs. 4 PBG mit Zustimmung der Stadt Amriswil wie folgt geändert:

„Für die vorgesehene Nutzung sind in einer Tiefgarage mindestens 200 und maximal 260 Parkfelder für Personenwagen zu erstellen.“

Art. 21 Abs. 2 SBV

Auch bei dieser Bestimmung ist unklar, welche Massnahmen des Fachbereichs Industrie- und Gewerbelärm im Gestaltungsplan verbindlich geregelt werden sollen. Gemäss Abklärungen beim Arbeitsinspektorat und der Stellungnahme des Arbeitsinspektorats vom 6. Juni 2016 zum UVB, sind zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Anhang 6 der Lärmschutzverordnung zwar keine Massnahmen notwendig. Im Sinne der Vorsorge müssten aber verschiedene Bedingungen als Auflagen in die Baubewilligung aufgenommen werden. Aus Sicht der Stadt Amriswil spricht nichts dagegen, die konkreten Massnahmen erst im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Sie stimmt entsprechend zu im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gestützt auf § 5 Abs. 4 PBG die betroffene Sonderbauvorschrift wie folgt anzupassen: „Weitergehende Massnahmen im Sinne der Vorsorge werden durch das Amt für Wirtschaft, Arbeitsinspektorat, im Baubewilligungsverfahren festgelegt.“

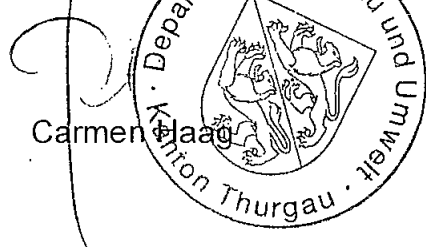
Art. 21 Abs. 3 SBV / Planeintrag

§ 24 Abs. 1 Ziffer 9 PBG verlangt, dass im Gestaltungsplan, soweit erforderlich, insbesondere bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen zu regeln sind. Wie aus der Stellungnahme des Arbeitsinspektorats vom 6. Juni 2016 zum UVB hervorgeht, seien Lärmemissionen aus dem Betrieb soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Ferner dürften die Lärmimmissionen der gesamten Anlage die Planungswerte gemäss Anhang 6 der Lärmschutzverordnung nicht überschreiten. Im Sinne der Vorsorge seien überdies verschiedene Bedingungen einzuhalten. Unter anderem verlangt die Fachstelle, dass entlang der westlichen Grenze des Gestaltungsplangebiets eine 4 Meter hohe Lärmschutzwand errichtet wird. Um diese Massnahme durchsetzen zu können und § 24 Abs. 1 Ziffer 9 PBG zu genügen, ist die Lärmschutzwand im Plan 1:500 neu unter dem „allgemeinverbindlichen Inhalt“ zu führen. Im Sinne der Planänderung nach § 5 Abs. 4 PBG wird zudem Art. 21 Abs. 3 SBV wie folgt angepasst: „Entlang der Grenze zu den Parzellen Nrn. 214/1840 ist eine gut gestaltete Lärmschutzwand mit einer Höhe von max. 4.0 m im Sinne des Vorsorgeprinzips zu erstellen, soweit keine abweichenden Festlegungen in den bestehenden Grunddienstbarkeitsverträgen enthalten sind.“

Die Zonenplanänderung „Parzelle Nr. 948“ und die Änderung des Schutzplans Naturobjekte erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und können genehmigt werden. Der Gestaltungsplan „Migros“, Parzellen Nrn. 212, 216, 948 wird mit dem vorliegenden Entscheid geringfügig geändert. Unter der Voraussetzung dieser Änderung erfüllt er ebenfalls die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

8/8

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



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: - 7. NOV. 2016