

Frauenfeld, 17. Januar 2018

Entscheid Nr. 2

0197/2017/DBU/ARE

Politische Gemeinde Arbon Zonenplanänderung Parzelle Nr. 3477

1. Die vom Stadtrat Arbon am 15. Dezember 2014 beschlossene Zonenplanänderung Parzelle Nr. 3477 wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Arbon, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen Parzelle Nr. 3477 mit Genehmigungsvermerk (A-Post+)
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Grundbuchamt Arbon, Walhallastrasse 2, 9320 Arbon
 - Steuerverwaltung, Schlossmühlestrasse 15, 8510 Frauenfeld
 - Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen Parzelle Nr. 3477, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 15. September 2017 ersucht der Stadtrat Arbon um Genehmigung der im Titel erwähnten Zonenplanänderung. Der Stadtrat hat diese Zonenplanänderung bereits im Jahr 2014 als geringfügige Änderung im Verfahren gemäss § 4 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) beschlossen. Während der öffentlichen Auflage vom 9. bis 28. Januar 2015 gingen keine Einsprachen ein. Auch wurde das fakultative Referendum nicht ergriffen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Auf eine kantonale Vorprüfung im Sinne von § 11 PBG wurde verzichtet. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Zonenplanänderung keine Rekurse hängig.
2. Die zur Genehmigung eingereichte **Zonenplanänderung Parzelle Nr. 3477** (nachfolgend: Zonenplanänderung) betrifft die gleichnamige Parzelle, die unmittelbar an das Areal des Hotels Seegarten angrenzt. Auslöser für die Zonenplanänderung ist ein Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 3424. Auf dieser Parzelle befindet sich der Parkplatz des Hotels Seegarten. Dieser soll einer geplanten Wohnüberbauung weichen. Für das Hotel Seegarten soll ein neuer Parkplatz auf Parzelle Nr. 3477 gebaut werden. Um dies zu ermöglichen, hat die Stadt Arbon beschlossen, eine Teil-



fläche der stadteigenen Parzelle Nr. 3477 von insgesamt rund 1'729 m² an die Hotel Seegarten AG zu verkaufen. Die bestehende Grünanlage mit einem Spielplatz (ca. 683 m²) soll aber im Eigentum der Stadt Arbon verbleiben. Im rechtskräftigen Zonenplan ist die Parzelle Nr. 3477 der Zone für öffentliche Anlagen OeA zugewiesen. In der OeA-Zone ist ein privater Parkplatz nicht zonenkonform. Daher wird die Parzelle Nr. 3477 von der Zone für öffentliche Anlagen OeA in die Wohn- und Gewerbezone hoher Dichte WG-h umgezont.

Gemäss Kantonalem Richtplan (Stand: Juni 2017) liegt die Politische Gemeinde Arbon grossmehrheitlich im Urbanen Raum. Die Ortschaft Arbon (und somit die Parzelle Nr. 3477) ist dem Dichtetyp „Urbaner Raum: Kantonales Zentrum“ zugewiesen. Gemäss Festsetzung 1.2 A wird bei diesem Dichtetyp in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) für den Zonenplanhorizont 2030 und den Richtplanhorizont 2040 eine Mindestdichte (Raumnutzer/Hektare) von 86 RN / ha angestrebt. Aktuell verfügt Arbon in den WMZ über eine Raumnutzerdichte von 80 RN / ha und erfüllt die Dichtevorgaben aus dem KRP noch nicht. Im Weiteren wird für die Stadt Arbon nach den KRP-Vorgaben bis ins Jahr 2030 in den WMZ mit 20'583 RN gerechnet. Die Kapazität der rechtskräftig ausgeschiedenen WMZ liegt bei 20'410 RN, was zu einer Auslastung der WMZ von 101 % führt. Damit sind die WMZ-Flächen für den Zeithorizont der nächsten 15 Jahren zu klein dimensioniert, womit ein Bedarf für zusätzliche WMZ ausgewiesen werden kann. Daher ist die Umzonung einer Fläche von 2'413 m² in eine Mischzone grundsätzlich nachvollziehbar. Dass die Parzelle Nr. 3477 mehrheitlich als Parkplatz genutzt werden soll, steht indes in einem diametralen Widerspruch zur Grundaussrichtung einer Wohn- und Gewerbezone „hoher Baudichte“. Anstelle der gewählten Lösung hätte es das Departement für Bau und Umwelt begrüsst, die notwendigen Parkplätze in die Überbauung auf Parzelle Nr. 3424 zu integrieren.

Die Zonenplanänderung Parzelle Nr. 3477 erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und kann genehmigt werden.



3/3

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:

17. JAN. 2018