

Frauenfeld, 06. Juni 2018

Entscheid Nr. 30

0061/2016/DBU/ARE

0196/2017/DBU/ARE

Politische Gemeinde Arbon

- **Gestaltungsplan Rebenpark**
- **Änderungen Schutzplan Natur- und Kulturobjekte**
(Entlassung Parkbäume, Mammutbaum)

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Arbon am 4. Dezember 2017 beschlossene Gestaltungsplan Rebenpark wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Arbon am 14. Mai 2012, 17. Juni 2013 und 26. Mai 2014 beschlossenen Änderungen des Schutzplans Natur- und Kulturobjekte (Parzellen Nrn. 1356 und 3058: Entlassung Parkbäume) werden genehmigt.
3. Die vom Stadtrat Arbon am 22. Juni 2017 beschlossene Änderung des Schutzplans Natur- und Kulturobjekte (Parzelle Nr. 3058: Entlassung Mammutbaum) wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Arbon, Stadthaus, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage von drei Dossiers zum Gestaltungsplan Rebenpark und zwei Änderungen des Schutzplans der Natur- und Kulturobjekte (Parzellen Nrn. 1356 und 3058: Entlassung Parkbäume, Mammutbaum), je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9000 St. Gallen
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Rebenpark und zwei Änderungen des Schutzplans Natur- und Kulturobjekte (Parzellen Nrn. 1356 und 3058: Entlassung Parkbäume, Mammutbaum) mit Genehmigungsvermerken sowie der übrigen Akten



Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 22. Januar 2018 ersucht die Stadt Arbon um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans Rebenpark. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Im Prüfbericht wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass für eine Genehmigung des Gestaltungsplans verschiedene Bedingungen erfüllt werden müssen. Insbesondere hat die Stadt Arbon die benötigten Landflächen für die geplante Verkehrserschliessung (Gemeindestrasse, Fussweg) zu sichern und zwei Baumgruppen resp. einen Mammutbaum aus dem Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte zu entlassen. Die Genehmigungsgesuche für die notwendigen Änderungen am Schutzplan wurden mit Schreiben vom 6. Oktober 2017 und 24. April 2018 eingereicht. Mit E-Mail vom 24. Mai 2018 reichte die Stadt Arbon zudem einen Erschliessungsvertrag nach. Sowohl gegen den Gestaltungsplan Rebenpark als auch gegen die beiden Schutzplanänderungen sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig. Der Gestaltungsplan wurde vom Amt für Raumentwicklung mit den Berichten vom 20. Dezember 2016 und 26. September 2017 vorgeprüft.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Rebenpark** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft die Parzellen Nrn. 1356, 1415 und 3058 im Zentrum von Arbon. Im Westen grenzt das Gebiet „Rebenpark“ an ein Areal der Sekundarschule, im Osten an eine Alterssiedlung und im Süden an ein Gewerbeareal mit Parkplätzen. Nordseitig wird es durch die Rebenstrasse begrenzt. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Gebiet „Rebenpark“ der Wohnzone mittlerer Dichte W-m zugewiesen. Es ist mit einer Gestaltungsplanpflicht, einer Ortsbildschutzzone 2, einer Zone für archäologische Funde sowie teilweise mit einer Vorgartenschutzzone überlagert. Gemäss rechtskräftigem Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte bestehen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters (Parzellen Nrn. 1356 und 3058) zwei geschützte Baumgruppen (Parkbäume). Mit der laufenden Revision des Schutzplans soll der Schutz dieser Baumgruppen aufgehoben werden. Gleichzeitig ist geplant, die Villa Schöneck (Assek. Nr. 568) auf Parzelle Nr. 1356 unter Schutz zu stellen.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan eine gute ortsbauliche und architektonische Einbindung des Areals in das Stadtgefüge. Namentlich hat der Gestaltungsplan a) eine sorgfältige Einfügung in das Ortsbild zu gewährleisten, b) eine quartiertypische Umgebungsgestaltung mit angemessener örtlicher und baulicher Verdichtung zu ermöglichen, c) Ergänzungsbauten in gehobenem Ausbau mit qualitativ hochwertiger Architektur zu sichern und Rücksicht auf die schutzwürdige Villa Schöneck (Assek. Nr. 568) zu nehmen, d) die Richtplaninhalte eigentümergebunden umzusetzen und eine zweckmässige Er-

schliessung zu regeln. Insgesamt ist der Zweckartikel mit Blick auf § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) zweckmässig und auf die örtliche Situation abgestimmt. Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan aus einem Situationsplan 1:500, Sonderbauvorschriften (SBV) sowie den Beilageplänen. Die Beilagepläne „Architektonisches Konzept“/ Umgebungskonzept sind nur soweit verbindlich, wie sie in den Sonderbauvorschriften erwähnt werden. Der Erläuterung der eingereichten Unterlagen dient ein Planungsbericht.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Bebauungs- und Umgebungskonzept zu Grunde, welches das Ergebnis eines Workshopverfahrens ist. An diesem Verfahren waren Vertreter des Hochbauamtes, des Amtes für Denkmalpflege und des Amtes für Raumentwicklung beteiligt. Nebst der Stadt Arbon und der Eigentümerschaft wurde das ursprüngliche Planungsteam mit einem Architekten und einem Landschaftsarchitekten verstärkt. Das Bebauungskonzept sieht vor, die Baulücke entlang der Rebenstrasse mit einem zusätzlichen Baukörper zu schliessen. Dazu ist geplant, unmittelbar neben der Villa Schöneck eine zweite Villa (Baubereich A) mit verschiedenen Nebenbauten (Baubereiche C und D) sowie einer Tiefgarage zu errichten. Die bestehende Remise (Assek. Nr. 569) soll in ihrer Struktur erhalten bleiben. Sie darf aber im Sinne der Besitzstandsgarantie nach § 94 PBG verändert werden. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird dies begrüsst.

Im südlichen Teil soll eine Überbauung mit Alterswohnungen errichtet werden. Im Wesentlichen besteht diese aus 3 viergeschossigen Wohnhäusern (Baubereiche B), welche auf einem Sockelgeschoss aufgereiht werden. Die einzelnen Wohnhäuser haben eine Länge von ca. 20 m und stehen auf einem eingeschossigen Sockelgeschoss von 71 m Länge. Gegenüber den südseitigen Parzellen wird ein Grenzabstand von rund 10 m eingehalten. Die Anordnung der geplanten Villa resp. der Alterswohnungen ermöglicht die Schaffung eines schönen, grosszügigen Landschaftsparks. Um den heutigen Grün- und Freiraum möglichst zu erhalten, hat die Parkierung weitestgehend unterirdisch zu erfolgen. Das gewählte Bebauungs- und Aussenraumkonzept ist gut aufeinander abgestimmt und garantiert eine optimale ortsbauliche Einpassung.

Das Gebiet „Rebenpark“ ist noch nicht vollständig erschlossen und im Sinne von § 72 Abs. 1 PBG nicht baureif. Nach § 36 Abs. 1 PBG ist die Stadt Arbon verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung. Für die verkehrsmässige Erschliessung ist auf der Ostseite der Parzelle Nr. 1415 eine neue Gemeindestrasse vorgesehen. Diese wird mit einem öffentlichen Fussweg auf Parzelle Nr. 3058 ergänzt. Die notwendigen Werkleitungen sind in der geplanten Gemeindestrasse integriert. Insgesamt erscheint die geplante Erschliessung zweckmässig und auf das erwähnte Bebauungskonzept abgestimmt. Wie bereits im Prüfbericht vom 26. September 2018 erwähnt, hat die Stadt Arbon die Verfügbarkeit des Landes zu sichern,

welches für den Bau der Erschliessungsanlagen notwendig ist. Um diese Sicherstellung zu gewährleisten, hat die Stadt Arbon mit der betroffenen Grundeigentümerin am 23. Mai 2017 einen Erschliessungsvertrag abgeschlossen. Dieser ermächtigt im Wesentlichen, die geplanten Erschliessungsanlagen durch die Grundeigentümerin erstellen zu lassen. Diese vertragliche Lösung garantiert indessen nicht, dass die Stadt Arbon auf das benötigte Land (ohne Zustimmung der Grundeigentümerin) zugreifen kann und die „zeitgerechte“ Erschliessung gewährleistet ist. Gemäss Ziffer 6.3 des Erschliessungsvertrags wird aber geregelt, dass die geplanten Erschliessungsanlagen nach erfolgter Bauabnahme kostenlos an die Stadt Arbon übergehen. Auch wird geregelt, dass die Gemeindestrasse gleichzeitig mit dem Bau der Villa und der Alterswohnungen zu erstellen ist (Ziffer 1.5 des Erschliessungsvertrags). Vor diesem Hintergrund kann ausnahmsweise auf einen öffentlich-rechtlich beurkundeten Landerwerbsvertrag verzichtet werden. Dass die Erschliessung aber zeit- und sachgerecht erfolgt, hat aber im Sinne von § 36 Abs. 1 PBG weiterhin die Stadt Arbon zu verantworten.

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 und der Nachweis „einer besseren Siedlungsgestaltung“ im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG sind in Kapitel 4.1 des Planungsberichts (PB) zu finden. Als Grundlage für die Regelbauweise wird in Kapitel 4.1 PB Bezug auf das künftige Baureglement genommen. Da dieses noch nicht in Kraft gesetzt ist, kann indes nicht darauf abgestützt werden. Mit dem Gestaltungsplan wird insbesondere vom ordentlichen Höhen- als auch Längenmass der Wohnzone W-m abgewichen. Namentlich wird das ordentliche Höhenmass (9.5 m) um ein Vollgeschoss (2.5-3.5 m) und die Gebäudelänge von 50 m auf 71 m erhöht. Gleichzeitig wird das Dichtemass aber nicht verändert. Die Abweichungen ermöglichen eine konzentrierte Bebauung mit einem grosszügigen Freiraum. Diesen Freiraum verlangt das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) möglichst zu erhalten. Mithin ist zu begrüssen, dass die Bebauung randständig angeordnet und damit den Zielsetzungen des ISOS entsprochen wird. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG vorbildlich.

Änderung Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte

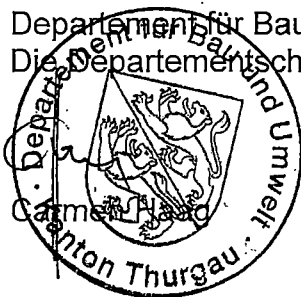
Gemäss dem rechtskräftigen Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte (genehmigt mit RRB Nr. 58 vom 23.01.1996) bestehen zwei geschützte Baumgruppen auf den Parzellen Nrn. 1356 und 3058. Mit der Revision des Schutzplans war geplant, auf der Parzelle Nr. 3058 zusätzlich einen Mammutbaum unter Schutz zu stellen. Ein Gutachten aus dem Jahr 2014 hat aber gezeigt, dass dieser Mammutbaum in keinem guten Zustand ist. Daher hat die Stadt Arbon beschlossen, von einer Unter-

5/5

schutzstellung abzusehen. Zudem hat sie entschieden, die beiden Baumgruppen aus dem Schutzplan zu entlassen. Für diese Entlassung verlangte sie aber, die zu fällenden Bäume zu kompensieren. Dieser Forderung kann insofern entsprochen werden, indem der Gestaltungsplan verschiedene standortgerechte Neupflanzungen vorsieht. Hinsichtlich Prinzipien der Bepflanzung wird mit Art. 15 SBV zudem das Umgebungskonzept zum allgemeinverbindlichen Inhalt des Gestaltungsplans erklärt. Unter anderem sieht dieses vor, neue Obstbäume (Bosquet) zu pflanzen und die bestehende Bestockung der Villa Schöneck zu einem Wäldchen zu ergänzen. Obwohl der Verlust „eines der ältesten Mammutbäume“ bedauert wird, kann einer Änderung des Schutzplans zugestimmt werden. Die Nichtunterschutzstellung der erwähnten Bäume wurde den rechtsmittelberechtigten Organisationen mitgeteilt. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen gegen die beiden Änderungen am Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte keine Vorbehalte geäussert.

Der Gestaltungsplan Rebenpark sowie die Änderungen am Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und können somit genehmigt werden.

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. Sie ist unterzeichnet und im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, und es sind die Beweismittel aufzuführen.

Expediert: - 6. JUNI 2018