

Frauenfeld, 29. Mai 2018

Entscheid Nr. 27

0158/2017/DBU/ARE

Politische Gemeinde Arbon Gestaltungsplan Seesicht

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Arbon am 8. Mai 2017 und 23. April 2018 beschlossene Gestaltungsplan Seesicht wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Arbon, Stadthaus, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage dreier Gestaltungspläne Seesicht, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Rietmann Raum- und Projektentwicklung, Tablatstrasse 30, 9016 St. Gallen
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Seesicht, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Beilage:

- Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Abteilung Abfall und Boden vom 4. August 2017

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 21. Juli 2017 ersucht die Stadt Arbon um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung zeigte sich, dass der Gestaltungsplan verschiedene rechtliche Mängel hat. Um diese auszuräumen, wurde der Gestaltungsplan nochmals geändert. Gestützt auf § 29 Abs. 2 PBG wurde auf eine erneue öffentliche Auflage verzichtet und die Gestaltungsplanänderung einzig den betroffenen Eigentümern schriftlich mitgeteilt. Der geän-



derte Gestaltungsplan wurde am 26. April 2018 zur Genehmigung eingereicht. Zusätzlich reichte die Stadt Arbon mit E-Mail vom 16. Mai 2018 eine Eingriffsbewilligung für das Fällen zweier Bäume ein. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind gegen den Gestaltungsplan Seesicht keine Rekurse hängig. Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 30. Januar 2017 vorgeprüft.

Der **Gestaltungsplan Seesicht** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft die Parzellen Nrn. 2151 und 3540. Sie liegen am Seeufer im Südosten von Arbon, zwischen der Kantonsstrasse und der Seepromenade. Der Strassenraum sowie die Uferpromenade werden von zwei geschützten Baumreihen (resp. einer Allee) gesäumt. Im rechtskräftigen Zonenplan sind die erwähnten Parzellen der Wohn- und Gewerbezone hoher Dichte WG-h zugewiesen. Auslöser für das Planungsverfahren ist ein Projekt für eine Wohnüberbauung (Vorprojekt) des Architekturbüros Caruso St. John, Zürich. Nach Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan aus einer Karte 1:500, den SBV und den Beilageplänen des Architekturbüros vom 8. Mai 2017 / 12. Januar 2018. Die Beilagepläne sind nur bezüglich architektonischem Ausdruck, der Fassadengestaltung sowie der Qualität des Aussenraumes allgemeinverbindlich. Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Realisierung einer ortsbaulich und architektonisch vorzüglichen Gesamtüberbauung, welche eine hohe Wohnqualität, eine hochwertige, auf die Lage am See und die Bebauung abgestimmte Umgebungsgestaltung sowie eine siedlungsgerechte Organisation des Verkehrs innerhalb des Areals aufweist. Dem Gestaltungsplan liegt ein Konzept mit zwei winkelförmigen, fünfgeschossigen Wohnbauten mit aufgesetzten Attikageschossen zu Grunde. Dieses Baukonzept überzeugt architektonisch und ermöglicht einen interessanten Aussenraum. Die planerische Umsetzung des Konzepts in den Gestaltungsplan erfolgt im Sinne von § 23 Abs. 1 und § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sachgerecht und zweckmässig. Um die planerische Kontinuität und hohe architektonische wie auch aussenräumliche Qualitäten sicherzustellen wird empfohlen, das Architekturbüro Caruso St. John und die Landschaftsarchitekten Anton & Ghiggi auch für die Projektausführung zu beauftragen. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf eine qualitätsvolle Materialisierung und Farbgebung zu legen.

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. Im Wesentlichen wird mit dem Gestaltungsplan das ordentlichen Höhenmass (12 m) um 3.2 m resp. ein Vollgeschoss erhöht. Gleichzeitig wird die Gesamthöhe auf 18.4 m beschränkt und die Gebäudelänge von 60 m auf rund 46 m reduziert. Durch die Abweichungen werden Voraussetzungen geschaffen, um zwischen den beiden geplanten Baukörpern (Gebäude A und B) einen grossen, offe-



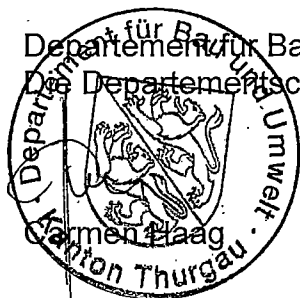
nen und attraktiven Freiraum zu ermöglichen. Damit resultiert im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG insgesamt eine bessere Siedlungsgestaltung, die im öffentlichen Interesse liegt. Die hierfür notwendigen Nachweise sind in Kapitel 4.1.2 des Planungsberichts zu finden.

Im Bereich der Kantonsstrasse sind zwei neue Ein- resp. Ausfahrten geplant. Um diese zu ermöglichen, müssen zwei Einzelbäume gefällt werden. Dies bedingt aber einen Eingriff in eine geschützte Baumreihe. Um dies zu ermöglichen, hatte die Stadt Arbon über eine sogenannte Eingriffsbewilligung zu befinden. Diese wurde mit Stadtratsbeschluss vom 7. Mai 2018 erteilt. In dieser Bewilligung verlangt die Stadt Arbon auch Ersatzpflanzungen. Solche Neupflanzungen enthält auch der Gestaltungsplan (Art. 15 Abs. 4 SBV). Aus kantonaler Sicht wird dies begrüsst.

Die Parzellen Nrn. 2152 und 3540 wurden mit dem Entscheid Nr. 2344/11 vom 30. Januar 2012 als „Seeuferauffüllung östlich Saurer-Werke“ unter der Register-Nr. 4401 D 13 in den Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Thurgau eingetragen. Der Standort Register-Nr. 4401 D 13 gilt im KbS als belastet ohne Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsbedarf. Im Bereich der Seeuferauffüllung ist mit belastetem Untergrundmaterial zu rechnen, welches gemäss der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen vom 4. Dezember 2015 (Abfallverordnung, VVEA; SR 814.600) entsorgt oder verwertet werden muss. Eingriffe in einen Standort mit KbS-Eintrag oder die Aufteilung und die Veräusserung von im KbS eingetragenen Grundstücken sind bewilligungspflichtig. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss mit verschiedenen Auflagen gerechnet werden. Weitere Hinweise zum KbS-Eintrag und Informationen zu möglichen Auflagen sind der Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Abteilung Abfall und Boden vom 4. August 2017 zu entnehmen (vgl. Beilage).

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen die Genehmigungsvorlage geäussert. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden mehrheitlich berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Der Gestaltungsplan Seesicht erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin





4/4

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. MAI 2018