

Frauenfeld, 16. August 2018

Entscheid Nr. 47

0200/2017/DBU/ARE

Politische Gemeinde Arbon Gestaltungsplan Hofstett

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Arbon am 6. März 2017 beschlossene Gestaltungsplan Hofstett wird genehmigt.
2. Die Genehmigung des Gestaltungsplans Hofstett steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelverfahren keine Korrekturen zur Folge haben.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Arbon, Stadthaus, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage von zwei Exemplaren des Gestaltungsplans Hofstett, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Stritmatter 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
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Hochbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Exemplars des Gestaltungsplans Hofstett, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 15. September 2017 ersucht der Stadtrat Arbon um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Im Rahmen einer generellen Prüfung stellte das Amt für Raumentwicklung fest, dass der Planungsbericht unvollständig ist. Daher wurde die Stadt Arbon mit Schreiben vom 2. Oktober 2017 aufgefordert, den Planungsbericht zu ergänzen. Diese Ergänzung reichte die Stadt Arbon am Rekursaugenschein vom 4. Juni 2018 nach. Mit dem Gestaltungsplan Hofstett wurde zeitgleich der Gestaltungsrichtplan Bleichi zur Genehmigung eingereicht. Im

Zuge des Genehmigungsverfahrens erwog die Stadt Arbon, das Genehmigungsge-
such für den Gestaltungsrichtplan zurückzuziehen. Mit Schreiben vom 27. April
2018 wurde dieser Rückzug dem Departement für Bau und Umwelt mitgeteilt. Damit
ist der Gestaltungsrichtplan Bleichi nun nicht mehr Gegenstand des Genehmi-
gungsverfahrens. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden,
dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Der Gestaltungsplan
wurde zwar zur Vorprüfung eingereicht, die Stadt Arbon verzichtete aber auf einen
schriftlichen Prüfbericht. Stattdessen wurde der Gestaltungsplan direkt öffentlich
aufgelegt und danach zur Genehmigung eingereicht. Gegen den Gestaltungsplan
liegt beim Departement für Bau und Umwelt ein Rekurs vor. Über diesen Rekurs
befindet das Departement in einem separaten Entscheid.

2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Hofstett** (nachfolgend: Ge-
staltungsplan) umfasst die Parzelle Nr. 4107, Hofstett. Die betroffene Parzelle liegt
im Süden von Arbon an der Landquartstrasse. Die Parzelle Nr. 4107 befindet sich
zwischen einer Zeilenhausiedlung (im Norden) und zwei Einfamilienhäusern auf
Parzellen Nrn. 3762 und 3763 (im Süden). Auf Parzelle Nr. 3763 steht ein Wohn-
haus, welches mit dem revidierten Schutzplan (2014) unter Schutz gestellt wird. Im
rechtskräftigen Zonenplan ist das Gebiet "Hofstett" der Wohn- und Gewerbezone
niederer Baudichte (WG-n) zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht über-
lagert. Von dieser Gestaltungsplanpflicht wird die gesamte Wohn- und Gewerbezo-
ne WG-n überlagert. Von dieser Überlagerung betroffen sind sämtliche Parzellen
zwischen dem Gebiet "Hofstett" und der geschützten Mayr-Liegenschaft auf Parzel-
le Nr. 3761. Für dieses Gebiet sowie die bereits überbauten Parzellen Nrn. 3762
und 4107 bestehen weder konkrete Projekte noch Planungsabsichten. Ferner hat
sich gezeigt, dass der im Gebiet "Hofstett" geplante Gestaltungsplan keine präjudi-
zierende Wirkung auf die Planung der verbleibenden, gestaltungsplanpflichtigen
Fläche (Gebiet Bleichi) hat. Aus planerischer Sicht ist somit nachvollziehbar, dass
vorerst einzig über die Parzelle Nr. 4107 ein Gestaltungsplan erlassen wird.

Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan aus
einem Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften und dem Planungsbericht.
Allgemeinverbindlich sind indes nur die Festlegungen im Situationsplan und den
Sonderbauvorschriften. Der Planungsbericht dient der Erläuterung. Der Gestal-
tungsplan bezweckt insbesondere eine gute ortsbauliche und architektonische Ein-
bindung des Areals in das bestehende Stadtgefüge. Namentlich wird a) eine funkti-
onale und sparsame interne Verkehrserschliessung mit zusammengefasster Gara-
gierung und direkten Hauszugängen für den Langsamverkehr, b) die Realisierung
einer geordneten, flächensparenden, nachhaltigen, dem Standort entsprechenden,
dichten Wohnüberbauung, welche auf die Umgebung Rücksicht nimmt und eine
hohe Wohnqualität aufweist und die Schaffung einer zentralen Hofsituation mit
Spielplatz und Freizeitfläche sowie von Bezügen zwischen den Wohnungen und

den attraktiven, grünen Aussenräumen angestrebt. Insgesamt ist der Zweckartikel mit Blick auf § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) zweckmässig und auf die örtliche Situation abgestimmt.

Zur Umsetzung des Zweckartikels sieht der Gestaltungsplan ein Konzept mit drei zueinander versetzt angeordneten Mehrfamilienhäusern (Baubereiche A1-3) vor. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die vom Gestaltungsplan betroffene Wohn- und Gewerbezone WG-n neben Wohnungen auch Gewerbebetriebe zulässt (Art. 6 Baureglement). Nach Art. 6 Abs. 2 BauR kann bei einer Mischnutzung mit einem Gewerbeanteil von 30-70 % die zulässige Ausnützungsziffer um 20 % erhöht werden. Nach § 23 Satz 2 PBG darf mit einem Gestaltungsplan aber die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden. Da die Wohn- und Gewerbezone WG-n keine Nutzungsanteile festgelegt, sind grundsätzlich sowohl reine Wohnnutzungen als auch reine gewerbliche Nutzungen zulässig. Auch wenn der Gestaltungsplan Hofstett auf eine Wohnnutzung abzielt, wird die gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen. Im Sinne von § 23 Satz 2 PBG bleibt somit die zonengemässe Nutzungsart weiterhin gewährleistet.

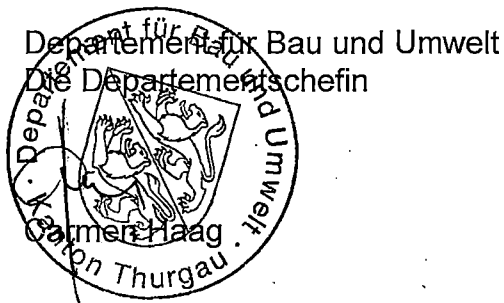
Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Konzept basiert auf dem Projektvorschlag eines Architekturbüros. Zudem ist es das Ergebnis eines Variantenstudiums. Aus kantonaler Sicht ist zu begrüßen, dass verschiedenen Varianten geprüft wurden. Das nun vorliegende Konzept überzeugt, indem eine räumliche Verzahnung mit den angrenzenden Bebauungen gesucht wird. Sämtliche Parkfelder (Bewohner und Besucher) werden zudem unterirdisch angeordnet. Zur Umsetzung des Konzepts sieht der Gestaltungsplan verschiedene Baubereiche, Spiel- und Grünbereiche vor. An sämtliche Hauptbauten werden in Bezug auf die architektonische Ausgestaltung erhöhte Anforderungen gestellt. Auch wird eine einheitliche Materialisierung und Dachgestaltung verlangt (Art. 10 SBV). Indem die Tiefgaragenzufahrt in das Mehrfamilienhaus integriert wird, kann die Qualität der Aussenräume gesteigert werden. Um das Projekt weiter zu optimieren, sollten noch Änderungen der Fassadengestaltung geprüft werden. Das Projekt sollte so angepasst werden, dass die Fassaden aus drei, maximal vier Fensterformaten bestehen und einen möglichst ruhigen, aber grosszügigen Ausdruck aufweisen. Ferner wäre es aus architektonischer Sicht besser, die Gestaltung der in Erscheinung tretenden Untergeschosse an die restlichen Geschosse anzugleichen. Mit der Bestimmung von Art. 9 Abs. 1 SBV wird indes das Gegenteil gefordert, was aus kantonaler Sicht zu bedauern ist. Davon abgesehen überzeugt der Gestaltungsplan und erfüllt die Anforderungen von § 23 PBG.

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 Sied-

lungsgestaltung“ im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG sind in Kapitel 4.1 des Planungsberichts zu finden. Mit dem Gestaltungsplan wird vom ordentlichen Höhen- als auch Längenmass der Wohn- und Gewerbezone WG-n abgewichen. Namentlich wird das ordentliche Höhenmass (8 m) um 1.5 m überschritten und die Gebäudelänge von 45 m auf 30-31 m reduziert. Die Abweichungen ermöglichen insbesondere ein Konzept, welches eine optimale Abstimmung auf die umliegenden Bauten und auf das bestehende Terrain gewährleistet. Die generelle Prüfung ergibt, dass der Gestaltungsplan die Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG erfüllt.

Das Gebiet "Hofstett" wird nicht von einer Zone archäologischer Funde überlagert. Bei Baumassnahmen auf der gegenüberliegenden Strassenseite wurden jedoch eisenzeitliche Siedlungsschichten und ein römisches Handwerkerquartier entdeckt. Archäologische Funde können somit auch im Gebiet "Hofstett" nicht ausgeschlossen werden. Um das Vorhandensein von archäologischen Funden und Befunden auch im Planungssperimeter zu prüfen, sollten Sondierungen vorgenommen werden. Sollten im Rahmen einer Projektplanung Bodeneingriffe vorgesehen sein – z.B. geologische Sondierungen – ist das Amt für Archäologie im Vorfeld miteinzubeziehen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen die Genehmigungsvorlage geäussert. Der Gestaltungsplan Hofstett erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes und kann genehmigt werden.



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: **16. Aug. 2018**