

Frauenfeld, 24. Juli 2019

Entscheid Nr. 44

0058/2019/DBU/ARE

Politische Gemeinde Arbon

- Zonenplanänderung Heinehof, Parzelle Nr. 2755
- Gestaltungsplan Heinehof
- Teilaufhebung Gestaltungsplan Saurer WerkZwei

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Arbon am 17. Dezember 2018 erlassene Zonenplanänderung Heinehof, Parzelle Nr. 2755 wird mit Ausnahme einer Teilfläche des "lärmvorbelasteten Gebiets" (Höhereinstufung der Empfindlichkeitsstufe) genehmigt.
2. Der vom Stadtrat Arbon am 17. Dezember 2018 erlassene Gestaltungsplan Heinehof wird genehmigt.
3. Die vom Stadtrat Arbon am 17. Dezember 2018 erlassene Teilaufhebung des Gestaltungsplans „Saurer WerkZwei“ (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 61 vom 10.08.2007) wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Arbon, Stadthaus, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage von drei Zonenplanänderungen Heinehof, Parzelle Nr. 2755, vier Exemplaren des Gestaltungsplans Heinehof und vier Teilaufhebungen des Gestaltungsplans „Saurer WerkZwei“, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk (Zonenplanänderung: Lärmvorbelastetes Gebiet / Höhereinstufung der Empfindlichkeitsstufe) (chargé)
 - Grundbuchamt Arbon, Walhallastrasse 2, 9320 Arbon
 - Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen
 - 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
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Zonenplanänderungen Heinehof, Parzelle Nr. 2755, eines Exemplars des Gestaltungsplans Heinehof und ei-

ner Teilaufhebung des Gestaltungsplans „Saurer WerkZwei“, je mit Vermerken analog des Gemeindedossiers sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 22. Februar 2019 ersucht die Stadt Arbon um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Die zur Genehmigung eingereichte Zonenplanänderung Heinehof, Parzelle Nr. 2755 hat der Stadtrat Arbon im Verfahren gemäss § 4 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) beschlossen. Im Zuge der verwaltungsinternen Vernehmlassung zeigte sich, dass der eingereichte Planungsbericht betreffend Lärmbeurteilung ungenügend ist. Daher wurde die Stadt Arbon mit E-Mail vom 15. März 2019 darum gebeten, den Planungsbericht zu überarbeiten. Dieser ergänzte Planungsbericht wurde dem Amt für Raumentwicklung im Juni 2019 nachgereicht. Gegen die Genehmigungsvorlage sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig. Die Entwürfe des Gestaltungsplans Heinehof und die Teilaufhebung des Gestaltungsplans „Saurer WerkZwei“ wurden vom Amt für Raumentwicklung mit Schreiben vom 30. April 2018 vorgeprüft.
2. Das in den Gestaltungsplan Heinehof einbezogene Areal umfasst die Parzellen Nrn. 2755 und 3288. Auf diesen Parzellen steht die ehemalige, gleichnamige Arbeitersiedlung „Heinehof“ mit einer Fabrikantenvilla, welche für Arbon städtebaulich und architektonisch äusserst bedeutsam ist. Die Heinehof-Siedlung befindet sich an zentralster und prominenter Lage im Zentrum von Arbon, direkt angrenzend an das Saurer WerkZwei Areal. Mit Entscheid vom 24. April 2017 hat der Stadtrat Arbon beschlossen, die Heinehof-Siedlung unter Schutz zu stellen.

Auslöser für das vorliegende Planungsverfahren ist der Zustand der bestehenden Wohnungen. Laut Planungsbericht sind die Wohnungen zu klein und vermögen den heutigen Ansprüchen nicht mehr zu genügen. Daher soll die Siedlung nun erneuert und mit Zwischenbauten ergänzt werden. Aufgrund der erwähnten historischen und städtebaulichen Bedeutung der Heinehof-Siedlung, wurde die Projektentwicklung seitens des Amtes für Denkmalpflege und des Hochbauamtes intensiv begleitet.

Der Erlass des Gestaltungsplans Heinehof bedingt, dass gleichzeitig ein Teilbereich des Gestaltungsplans "Saurer WerkZwei" (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 61 vom 10.08.2007) aufgehoben wird. Die **Teilaufhebung des Gestaltungsplans "Saurer WerkZwei"** ist planerisch nachvollziehbar. Sie erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann somit genehmigt werden.

3. Im rechtskräftigen Zonenplan ist die Parzelle Nr. 2755 der Wohn- und Gewerbezone mittlerer Dichte (WG-m) zugewiesen. Dieser Nutzungszone liegt eine berechnete Geschossflächenziffer (GFZ) von 0.95 zu Grunde. Da bereits die bestehende Bebauung ein deutlich höheres Dichtemass (GFZ von 1.14) hat und diese durch das Richtprojekt auf eine GFZ von 1.25 erhöht werden soll, hat die Stadt Arbon die Zonenzuweisung auf der Parzelle Nr. 2755 überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass die angestrebte Weiterentwicklung der Heinehof-Siedlung nicht mit dem Zonencharakter der Wohn- und Gewerbezone WG-m vereinbar ist. Daher wird die Parzelle Nr. 2755 mit der **Zonenplanänderung Heinehof, Parzelle Nr. 2755**, neu in die Wohnzone hoher Dichte W-h umgezont. Aus planerischer Sicht ist diese Umzonung nachvollziehbar.

Die Umzonung in eine reine Wohnzone hat zur Folge, dass sich gleichzeitig die Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) reduziert. In Abweichung zur bisherigen Wohn- und Gewerbezone (ES III) gelangt bei einer reinen Wohnzone neu die ES II zur Anwendung. Gleichzeitig ist nun aber geplant, die neue Wohnzone W-h auf Parzelle Nr. 2755 mittels überlagernder Zone gesamthaft der nächst höheren Empfindlichkeitsstufe (ES III) zuzuweisen. Nach Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) können Teile von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II der nächst höher Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Dabei ist aber zu beachten, dass solche Höhereinstufungen nur in Ausnahmefällen vorgenommen werden sollten. In jedem Fall bedingt eine Höhereinstufung eine umfassende Interessenabwägung.

Vorliegend hat sich gezeigt, dass nur ein Teil der Parzelle Nr. 2755 mit Lärm vorbelastet ist. So besteht entlang der Landquartstrasse lediglich eine Vorbelastung in der ersten Bautiefe (Baubereiche C 1-6), wie aus dem Technischen Bericht zum Lärmsanierungsprojekt (LSP) der Stadt Arbon vom Dezember 2017 hervorgeht. Im Bereich dieser Liegenschaften geht die Stadt Arbon von einer künftigen Lärmbelastung (Jahr 2036) von 67-69 dB(A) am Tag und 55-58 dB(A) in der Nacht aus. Diese Werte liegen deutlich über dem Immissionsgrenzwert (IGW) der ES II von 60 dB(A) am Tag resp. 60 dB(A) in der Nacht. Selbst bei einer ES-Aufstufung wird laut Planungsbericht noch der IGW der Empfindlichkeitsstufe III um rund 1 dB(A) überschritten. Ausserdem habe sich gezeigt, dass bauliche Lärmschutzmassnahmen am Gebäude wenig sinnvoll sind.

Aus kantonaler Sicht ist nachvollziehbar, dass zur "Wahrung der ortsbaulichen Situation" und aus denkmalpflegerischen Gründen auf solche Massnahmen verzichtet wird. Planerisch nicht nachvollziehbar ist hingegen, dass auch im Bereich der 2. und 3. Bautiefe die Empfindlichkeitsstufe auf ES III erhöht resp. im Zonenplan als "lärmvorbelastetes Gebiet" bezeichnet werden soll. Für diesen Teil der Parzelle Nr. 2755 ist die Lärmvorbelastung nicht nachgewiesen. Entsprechend kann diese Hö-

hereinstufung resp. die entsprechende Teilfläche (ab der 2. Bautiefe) nicht als "lärmvorbelastetes Gebiet" genehmigt werden.

4. Der **Gestaltungsplan Heinehof** (nachfolgend: Gestaltungsplan) besteht aus einem Situationsplan 1:500, den Sonderbauvorschriften, dem Planungsbericht (PB) und den Beilageplänen zum Richtprojekt vom 23. November 2018. Allgemeinverbindlich sind die, in den Planlegenden bezeichneten Festlegungen, die Sonderbauvorschriften sowie die in Art. 10-13 SBV erwähnten Elemente der Beilagepläne. Der Gestaltungsplan bezweckt a) die strukturelle Erhaltung und Weiterentwicklung der Bebauung Heinehof, b) eine Verbesserung der Wohnqualität und c) eine zweckmässige Regelung der Zu- und Wegfahrt sowie der Parkierung auf dem Areal. Zur Umsetzung der erwähnten Zielsetzung sieht der Gestaltungsplan verschiedene Massnahmen vor. Dabei bildet die planerische Grundlage für den Gestaltungsplan das Richtprojekt vom 23. November 2018.

Aus kantonalen Sicht überzeugt das Richtprojekt mehrheitlich. Gleichzeitig wird aber bedauert, dass einige Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften (SBV) sehr allgemein formuliert sind. Angesichts der Bedeutung des Ensembles wären etwas griffigere Formulierungen - vor allem im Zusammenhang mit dem Heinehof und der intimen Wechselbeziehung von Bestands- und Neubauten - wünschenswert. Im Rahmen der Weiterbearbeitung wird deshalb empfohlen, die Baueingabepläne vor der Gesuchstellung nochmals dem Amt für Denkmalpflege und dem kantonalen Hochbauamt zur Beurteilung zu unterbereiten. Hierbei steht weniger das Konzept, als vielmehr die Klärung von Details - insbesondere die Anschlüsse und Übergänge zwischen Alt und Neu - im Fokus. Nebst der Materialisierung und dem Farbkonzept, ist die sorgfältige Gestaltung von Fenster, Geländer, Balkontrennwand, Dachpergola usw. essentiell. Ferner wird empfohlen, ein detailliertes Arbeitsmodell eines repräsentativen Ausschnitts zu erstellen. Spätestens hier - in der dreidimensionalen Darstellung - wird sich zeigen, dass beispielsweise die Balkontrennwand und die im Vergleich zur Fassadenebene nicht zurückversetzte Dachpergola präziser zu entwerfen sind.

Die von den Baubereichen B und C erfassten Gebäude werden gemäss Stadtratsbeschluss vom 24. April 2017, neu in den Schutzplan aufgenommen. Das Unterschutzstellungsverfahren ist noch pendent. Der Gestaltungsplan ermöglicht Eingriffe in diese Objekte. In der Vorprüfung wurde deshalb empfohlen, die Auflage des Gestaltungsplans den rechtsmittelberechtigten Organisationen mitzuteilen (§ 24 TG NHG), weil sonst die Gefahr bestünde, dass eine vorfrageweise Überprüfung des Gestaltungsplans im Baubewilligungsverfahren möglich bleibe. Dem Planungsbericht kann nicht entnommen werden, ob die Mitteilungen erfolgt sind. Deshalb wird

an dieser Stelle nochmals auf das Risiko der akzessorischen Überprüfung des Gestaltungsplans hingewiesen.

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 6.1.1 des Planungsberichts (PB) beschrieben. Mit dem Gestaltungsplan werden dabei insbesondere die ordentlichen Grenzabstände leicht unterschritten und das Dichtemass von 1.20 GFZ (resp. 0.80 Az) auf 1.25 erhöht. Angaben zur "besseren Siedlungsgestaltung" und dem „öffentlichen Interesse“ im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG sind in Kapitel 6.1.2 enthalten. Diesbezüglich als Siedlungsqualität speziell zu erwähnen ist auch der neu gestaltete Innenhof. Dieser wird "entrümpelt" und durch eine attraktive Gestaltung aufgewertet. Zudem wird aufgrund des Ortsbildes bewusst darauf verzichtet, die Aussenparkplätze (vgl. Kapitel 5.2.3 PB) zu überdachen. Im Weiteren ist zu erwähnen, dass durch die geplanten Zwischenbauten ein Lärmriegel gebildet werden kann, der zu einer wahrnehmbaren Lärmreduktion für die dahinterliegenden Liegenschaften (Baubereiche B 1-5) führt. Auch dabei handelt es sich um eine Massnahme, die als Beitrag für eine "besseren Siedlungsgestaltung" beurteilt werden kann. Die im Kapitel 6.1.2 dargelegte Begründung ist insgesamt nachvollziehbar. Aus kantonaler Sicht kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden.

Die Zonenplanänderung Heinehof, Parzelle Nr. 2755 (mit Ausnahme des "lärmvorbelasteten Gebiets"), der Gestaltungsplan Heinehof und die Teilaufhebung des Gestaltungsplans „Saurer WerkZwei“ (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 61 vom 10.08.2007) erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und können genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin
Carmen Haag

6/6

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen ab Publikation im Amtsblatt 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. AUG. 2019