

Frauenfeld, 02. Oktober 2019

Entscheid Nr. 53

0055//01272019/DBU/ARE // BOA PG Nrn. 2019.01-015 + 2019.05-016

Politische Gemeinde Arbon

- Gestaltungsplan Holzgass - Stachen

- Aufhebung Verkehrslinienplan St. Gallerstrasse - Holzgasse

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Arbon am 5. März 2018 und 19. November 2018 erlassene Gestaltungsplan Holzgass-Stachen wird
 - mit Ausnahme des Baubereichs R (auf den Parzellen Nrn. 5064 und 5747) im Situationsplan 1:500 und
 - Art. 11 und Art. 17 Abs. 1 lit. b der Sonderbauvorschriften (SBV)genehmigt.
2. Gestützt auf § 5 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) wird Art. 17 Abs. 1 lit. a SBV wie folgt geändert bzw. ergänzt und mit einem Hinweisvermerk versehen: "... die unterirdische Sammelgarage I und die Sanierung der Liegenschaft Speiserslehn 1 (Assek. Nr. 07/2-0168) müssen in der ersten Etappe realisiert werden; ..."
3. Die Stadt Arbon wird angewiesen, den Gestaltungsplan innert 6 Monaten hinsichtlich der Parzellen Nrn. 5064 und 5747 zu ergänzen. Insbesondere gilt es dabei einen Baubereich, Höchst- und Mindestmasse und die Dachgestaltung festzulegen, welchen den Anforderungen an den Ortsbildschutz gerecht werden.
4. Die vom Stadtrat Arbon am 1. April 2019 erlassene Aufhebung des Verkehrslinienplans St. Gallerstrasse-Holzgasse (genehmigt mit RRB Nr. 1409 vom 14.08.1979) wird genehmigt.
5. Mitteilung an:
 - Stadtrat Arbon, Stadthaus, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage von vier Exemplaren des Gestaltungsplans Holzgass-Stachen, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- (Baubereich R auf den Parzellen Nrn. 5064 und 5747, Art. 11 SBV und Art. 17 Abs. 1 lit. b SBV) sowie Hinweisvermerken (Art. 17 Abs. 1 lit. a SBV) und vier Aufhebungen des Verkehrslinienplans St. Gallerstrasse-Holzgasse, je mit Genehmigungsvermerk (A-Post Plus)
 - Strittmatter Partner AG, Vadianstrasse 37, 9001 St. Gallen

2/6

- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Hochbauamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Exemplars des Gestaltungsplans Holzgass-Stachen und einer Aufhebung des Verkehrslinienplans St. Gallerstrasse-Holzgasse, je mit Vermerken analog des Gemeindedossiers sowie der übrigen Akten

Weitere Beilage:

- Merkblatt "Unterflurcontainer (UFC) an Kantonsstrassen"

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 23. Januar 2019 ersucht die Stadt Arbon um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans Holzgass-Stachen. Mit Schreiben vom 27. Mai 2019 ersucht die Stadt Arbon überdies, den Verkehrsbaulinienplan St. Gallerstrasse-Holzgasse aufzuheben. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen die Genehmigungsvorlage sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig. Die Entwürfe des Gestaltungsplans Holzgasse-Stachen wurden vom Amt für Raumentwicklung mit Schreiben vom 27. September 2012, 9. Juni 2015 und 12. Oktober 2017 vorgeprüft.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Holzgass-Stachen** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft das Gebiet „Holzgass“ im Ortsteil Stachen. Es umfasst die Parzellen Nrn. 5063, 5064, 5066, 5067, 5069, 5387, 5660, 5747. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich das Gestaltungsplangebiet in der Dorfzone D und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Gemäss Schutzplan der Natur- und Kulturobjekte stehen die Liegenschaft "Im Leh 16" sowie die Häuser "Im Speiserslehn 1, 13 und 19" unter Schutz. Im Bereich der geschützten Gebäude ist im Zonenplan die Dorfzone mit einer Ortsbildschutzzone 1 oder 2 überlagert. Gemäss Art. 26 des Baureglements (BauR) gelten innerhalb der Ortsbildschutzzonen erhöhte gestalterische Anforderungen. Diesbezüglich ist zusätzlich das Reglement zum Ortsbildschutz zu beachten.

Der Erlass des Gestaltungsplans Holzgass-Stachen bedingt, dass gleichzeitig der **Verkehrsbaulinienplan St. Gallerstrasse-Holzgasse** (genehmigt mit RRB Nr. 1409 vom 14.08.1979) **aufgehoben** wird. Diese Aufhebung ist planerisch nach-

vollziehbar. Sie erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann somit genehmigt werden.

3. Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) bestehen die allgemeinverbindlichen Bestandeile des Gestaltungsplans aus einem Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften (SBV). Ferner gehören zum Gestaltungsplan die Beilagepläne „Architektonisches Konzept“ und ein Planungsbericht. Diese sind richtungsweisend respektive erläuternd. Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan eine gute ortsbauliche und architektonische Einbindung der Überbauung des Areals in das bestehende Ortsgefüge von Stachen. Darüber hinaus bezweckt der Gestaltungsplan namentlich a) eine funktionale und sparsame Verkehrserschliessung mit einer zusammengefassten unterirdischen Garagierung und b) die Schaffung einer grossen Durchlässigkeit mittels öffentlichen Fusswegen. Daneben soll der Gestaltungsplan c) die Realisierung einer zeitgemässen Wohnüberbauung ermöglichen, welche die geschützten Kulturobjekte miteinbezieht. Weiter soll er d) die Voraussetzungen für zentrale halböffentliche Platz- und Hofsituationen schaffen und e) den Schutz der lärmempfindlichen Räume vor Lärmimmissionen regeln. Dieser Zweckartikel scheint mit Blick auf § 23 PBG insgesamt zweckmässig und auf die örtliche Situation abgestimmt.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Konzept zu Grunde, welches unter Einbezug des Hochbauamtes erarbeitet wurde. Im Wesentlichen beinhaltet das Konzept eine Bebauung mit orthogonal zueinander angeordneten Mehrfamilienhäusern (Baubereiche A1-12). Dieses ermöglicht mehrere Hofsituationen und eine räumliche Verzahnung der angrenzenden Bebauung. Das erarbeitete Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept überzeugt und ermöglicht einen eigenständigen Siedlungscharakter mit hoher Wohnqualität. Dabei sind die Proportionen, die Massstäblichkeit und die Körnigkeit der Baukörper ortsbaulich mehrheitlich optimal auf die Umgebung resp. die unterschiedlichen Nachbarschaften (kleinteilige, dörfliche Strukturen im Nordosten, Wohnblöcke im Westen und grossmassstäbliche Gewerbebauten im Süden) abgestimmt.

Nicht optimal gelöst werden aber einzelne Übergänge zu geschützten Bauten. Namentlich betrifft dies die geplante Abfahrt zur unterirdischen Sammelgarage auf Parzelle Nr. 5063. Diese ist auf der Südseite der Liegenschaft "Im Leh 6" geplant. Aus kantonaler Sicht wird befürchtet, dass sich die geplante Abfahrt negativ auf die Umgebung der geschützten Liegenschaft auswirkt. So werden Einstellhallen-Abfahrten erst in jüngerer Zeit gebaut. Im Umfeld eines historisch, geschützten Gebäudes wirken sie eher fremd und bilden keinen Bezug zum gebauten Kontext. Oft wirken solche Abfahrten wie ein offener "Schlund" in der Umgebung. Um den Anforderungen ans Ortsbild gerecht zu werden, wird empfohlen, die Gestaltung der Abfahrt im Baubewilligungsverfahren weiter zu optimieren. Dazu wird der Stadt Ar-

bon empfohlen, im Baubewilligungsverfahren für die Abfahrt eine belebte, grüne Überdeckung zu verfügen, z.B. ein freistehendes, feuerverzinktes Stahlgerüst mit einheimischen Kletterpflanzen.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist beim geschützten Gebäude "Speiserslehn 1" angezeigt, die Sanierung dringend in die Wege zu leiten. So wurden in den letzten Jahren der Unterhalt und die Pflege dieser geschützten Liegenschaft vernachlässigt. Ein weiteres Aufschieben der Sanierung steht im Widerspruch zu Art. 4 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG, RB 450.1). Aus denkmalpflegerischer Sicht bedingt eine Zustimmung zum Gestaltungsplan, dass die Sanierung der erwähnten Liegenschaft parallel zur Erstellung der ersten Bauten (Baubereiche A1, B1 und C1) vorgenommen wird. Da Art. 17 Abs. 1 lit. b SBV nicht mit den denkmalpflegerischen Anliegen vereinbar ist, wird diese Bestimmung nicht genehmigt. Gleichzeitig wird gestützt auf § 5 Abs. 4 PBG die Bestimmung von Art. 17 Abs. 1 lit. a SBV wie folgt geändert bzw. ergänzt und mit einem Hinweisvermerk versehen: "... die unterirdische Sammelgarage I und die Sanierung der Liegenschaft Speiserslehn 1 (Assek. Nr. 07/2-0168) müssen in der ersten Etappe realisiert werden; ..." Unter Berücksichtigung dieser Planänderung erachtet das Departement den Gestaltungsplan als genehmigungsfähig. Gestützt auf § 5 Abs. 4 PBG kann die erwähnte Bestimmung nur geändert werden, sofern die Gemeindebehörde zustimmt und keine grundlegende Überarbeitung erforderlich ist. Ausserdem sind die betroffenen Privaten anzuhören. Mit E-Mail vom 16. September 2019 stimmt die Stadt Arbon und mit E-Mail vom 4. September 2019 die betroffene Grundeigentümerschaft der Planänderung zu. Damit erfüllt die Planänderung die Anforderungen von § 5 Abs. 4 PBG und kann genehmigt werden.

Gemäss Gestaltungsplan ist im Bereich der Kantonsstrasse ein Unterflurcontainer (UFC) geplant. Diesbezüglich ist zu bemerken, dass für diesen UFC ein separates Baugesuch beim kantonalen Tiefbauamt einzureichen ist. Zu beachten ist dabei, dass dieses Baugesuch via Gemeinde der Baugesuchszentrale des Amtes für Raumentwicklung einzureichen ist (siehe dazu auch das Merkblatt "Unterflurcontainer (UFC) an Kantonsstrassen")

Mit dem Gestaltungsplan Holzgass-Stachen wird von der Regelbauweise abgewichen. Insbesondere wird das Höhenmass von 8.0 m um 1.5 - 3 m erhöht. Konkret werden dabei folgende traufseitigen Fassadenhöhen festgelegt: Baubereiche A1-12: 9.5 m (+1.5 m), Baubereiche B1 und C: 10.5 m (+2.5 m) und Baubereiche R: 11 m (+3 m). Ferner erhöht sich in den Baubereichen B1, C1 und D die Gebäudelänge von 40 m auf ca. 72 m. Mit dieser Abweichung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um entlang der St. Galler-Strasse einen abgewinkelten Gebäuderiegel zu ermöglichen und den Übergang zur hinterliegenden Wohnüberbauung zu schaffen. Nach § 24 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen wer-

den, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Der Nachweis eines besseren Siedlungsergebnisses ist von der Planungsbehörde zu erbringen. Entsprechende Begründungen und Nachweise sind in Kapitel 4.1 des Planungsberichts enthalten. Aus kantonalen Sicht sind die Begründungen mehrheitlich nachvollziehbar. Daher kann grundsätzlich die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 PBG bejaht werden.

Hinsichtlich des Baubereichs R wird der Gestaltungsplan aber den Anforderungen von § 24 PBG nicht gerecht. Im Baubereich R wird das ordentliche Höhenmass von 8.00 m auf eine Fassadenhöhe von 11.00 m (+3 m) erhöht. Gleichzeitig wird in der Dorfzone der grosse Grenzabstand von 8.00 m auf 3.00 m reduziert. Inwiefern diese Abweichungen einen Beitrag zu einer "besseren Siedlungsgestaltung" zu leisten vermögen, wird im Planungsbericht nicht dargelegt. Ferner wird aus denkmalpflegerischer Sicht der Baubereich R resp. die festgelegten Höchst- und Mindestmasse für die Parzellen Nrn. 5064 und 5747 generell abgelehnt.

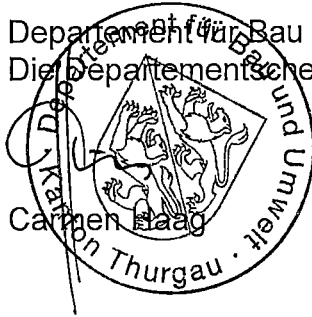
So wird hier der Baubereich R von zwei eigentümerverbindlich geschützten Liegenschaften flankiert. Diese historischen Liegenschaften, Speiserslehn 19 und 13, zeichnen sich durch eine kleinteilige, zweigeschossige Bauweise aus. Gemäss Art. 11 SBV wird für den Baubereich R eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 11.00 m und eine Gesamthöhe von max. 15.50 m zugelassen. Diese Höhenmasse sind aus denkmalpflegerischer Sicht nicht nachvollziehbar. So sind ortstypisch lediglich zwei Geschosse. Die geplante Höhenentwicklung (+ 1 Vollgeschoss) im Baubereich R beeinträchtigt die umliegenden Schutzobjekte und deren Umgebungsschutz stark und steht somit im Widerspruch zum Ortsbildschutz. Ferner wird der geplante Baubereich R nicht der ortsüblichen Körnung der aktuell bestehenden Bebauung gerecht. Überdies ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht nachvollziehbar, weshalb für den fraglichen Baubereich R keine Satteldach- sondern lediglich eine Steildachpflicht vorgeschrieben wird. Sowohl der Baubereich R auf den Parzellen Nrn. 5064 und 5747 als auch Art. 11 SBV werden daher nicht genehmigt.

Da für die Parzellen Nrn. 5064 und 5747 eine Gestaltungsplanpflicht besteht, kann aber nicht vollständig auf den Erlass von Regelungen verzichtet werden. Daher wird die Stadt Arbon angewiesen, den Gestaltungsplan innert 6 Monaten in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege und dem Amt für Raumentwicklung hinsichtlich der Parzellen Nrn. 5064 und 5747 zu ergänzen. Dabei gilt es insbesondere einen Baubereich, Höchst- und Mindestmasse und die Dachgestaltung festzulegen, welche den Anforderungen an den Ortsbildschutz gerecht werden.

6/6

Im Übrigen erfüllt der Gestaltungsplan Holzgass-Stachen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin



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:

- 7. OKT. 2019