

Frauenfeld, 31. August 2021

Entscheid Nr. 57

BOA/PG Nr. 2021.04-013

Politische Gemeinde Arbon

Änderung Gestaltungsplan Holzgass - Stachen (Nachtrag)

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Arbon am 22. Februar 2021 beschlossene Änderung des Gestaltungsplans Holzgass-Stachen (Nachtrag) wird genehmigt.
2. In teilweiser Wiedererwägung des Entscheids Nr. 53 vom 2. Oktober 2019 des Departements für Bau und Umwelt wird Art. 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Arbon, Stadthaus, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage von drei Exemplaren der Änderung des Gestaltungsplans Holzgass-Stachen (Nachtrag), je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Hochbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage einer Änderung des Gestaltungsplans Holzgass-Stachen (Nachtrag), mit Vermerk analog der Gemeindedossiers sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 26. April 2021 ersuchte die Stadt Arbon um Genehmigung der im Titel erwähnten Gestaltungsplanänderung. Im Rahmen der Vorzirkulation wurde festgestellt, dass die eingereichten Unterlagen nicht vollständig sind. Daher wurde die Stadt Arbon mit E-Mail vom 12. Mai 2021 aufgefordert, die Gesuchsunterlagen zu ergänzen. Die fehlenden Unterlagen reichte die Stadt Arbon mit Schreiben vom 19. Juli 2021 nach. Gestützt auf § 29 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) wurde auf eine öffentliche Auflage verzichtet. Die Gestaltungsplanände-

rung wurde jedoch gestützt auf § 29 Abs. 2 PBG den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig. Die Planänderung wurde nicht vorgeprüft.

2. Den rechtskräftigen Gestaltungsplan Holzgass-Stachen genehmigte das Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 53 vom 2. Oktober 2019. Nicht genehmigt wurden indes der Baubereich R auf den Parzellen Nrn. 5064 und 5747 sowie Art. 11 und Art. 17 Abs. 1 lit. b der Sonderbauvorschriften (SBV). Gleichzeitig wurde die Stadt Arbon aufgefordert, den Gestaltungsplan innert 6 Monaten hinsichtlich der Parzellen Nrn. 5064 und 5747 zu ergänzen. Insbesondere wurde gefordert, einen Baubereich, Höchst- und Mindestmasse festzulegen sowie eine Dachgestaltung, welche den Anforderungen an den Ortsbildschutz gerecht wird. Mit der zur Genehmigung eingereichten Planänderung (Nachtrag) wird dieser Auftrag umgesetzt.

Im rechtskräftigen Zonenplan sind die von der Planänderung betroffenen Parzellen Nr. 5064 und 5747 der Dorfzone D zugewiesen. Zudem sind sie mit einer Gestaltungsplanpflicht und mit einer Ortsbildschutzzone 2 überlagert. Gemäss rechtskräftigem Baureglement ist in der Dorfzone D eine Gebäudehöhe von 8.0 m und eine Gebäudelänge von 40.0 m zulässig. Mit der Revision der Ortsplanung soll die Dorfzone D in eine Kernzone K2 umgewandelt werden. Künftig würde somit eine traufseitige Fassadenhöhe von 11.0 m, eine Gesamthöhe von 15.50 m und eine Gebäudelänge von 40.0 m gelten. Mit der Änderung des Gestaltungsplans (Art. 11 Abs. 2 SBV) sieht die Stadt Arbon auf den Parzellen Nrn. 5064 und 5747 neu einen Baubereich R-E vor. Für diesen Baubereich wird eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 10.0 m, eine Gesamthöhe von 13.5 m und eine Gebäudelänge von 20.0 m festgelegt. Damit wird das ordentliche Höhenmass um 2.0 m erhöht und die Gebäudelänge um 20.0 m reduziert. Gleichzeitig wird für den Baubereich R-E vorgeschrieben, dass die Bauten ein Satteldach haben (Art. 15 Abs. 2 SBV) und strassenseitig zweigeschossig in Erscheinung treten müssen (Art. 11 Abs. 2 SBV). Dadurch wird gewährleistet, dass sich allfällige Ersatzbauten optimal in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen. Die generelle Prüfung ergibt, dass mit der Gestaltungsplanänderung gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 PBG erzielt wird.

Mit Entscheid Nr. 53 vom 2. Oktober 2019 hat das Departement für Bau und Umwelt Art. 11 Abs. 1 SBV nicht genehmigt. Diese Bestimmung regelt die max. Höhen- und Längenmasse für den Baubereich R. Dieser Baubereich existiert aufgrund der vorliegenden Planänderung einzig noch auf Parzelle Nr. 5066. Die veränderte Ausgangslage rechtfertigt es, den Entscheid Nr. 53 vom 2. Oktober 2019 bezüglich Art.

3/3

11 Abs. 1 SBV in Wiedererwägung zu ziehen und diese Bestimmung nachträglich zu genehmigen.

Die Planänderung sowie Art. 11 Abs. 1 SBV erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und werden somit genehmigt.



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:

- 2. SEP. 2021