

Frauenfeld, 08. November 2021

Entscheid Nr. 72

BOA/PG Nr. 2021.04-006

Stadt Arbon

- **Gestaltungsplan Brunewis**
- **Verkehrsbaulinienplan Amriswilerstrasse-Brunewis**
- **Teilaufhebung Gestaltungsplan AFG Winzelnwies Süd, Steinelo**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Arbon am 10. Februar 2020 und 30. November 2020 beschlossene Gestaltungsplan Brunewis, der am 15. November 2020 erlassene Verkehrsbaulinienplan Amriswilerstrasse-Brunewis und die am 10. Februar 2020 erlassene Teilaufhebung des Gestaltungsplans AFG Winzelnwies Süd, Steinelo werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadt Arbon, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage von drei Exemplaren des Gestaltungsplans Brunewis und des Verkehrsbaulinienplans Amriswilerstrasse-Brunewis sowie je drei Teilaufhebungen des Gestaltungsplans AFG Winzelnwies Süd, Steinelo, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Energiefachstelle
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Rietmann Raum- & Projektentwicklung, Tablatstrasse 30, 9016 St. Gallen
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage des Gestaltungsplans Brunewis und des Verkehrsbaulinienplans Amriswilerstrasse-Brunewis sowie einer Teilaufhebung des Gestaltungsplans AFG Winzelnwies Süd, Steinelo, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 20. April 2021 ersuchte die Stadt Arbon um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan Brunewis, gegen



den Verkehrsbaulinienplan Amriswilerstrasse-Brunewis sowie gegen die Teilaufhebung des Gestaltungsplans AFG Winzelnwies Süd, Steinelohe keine Rekurse hängig. Der Entwurf des Gestaltungsplans Brunewis wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 19. März 2018 vorgeprüft.

2. Die zur Genehmigung eingereichten Planungen betreffen das Gebiet „Brunewis“. Dieses liegt am Siedlungsrand von Arbon zwischen dem Weiler Steinelohe, bestehenden Fabrikations-, Verwaltungs- und Bürobauten sowie einer Reihenhaussiedlung. Das Gebiet „Brunewis“ fällt in Richtung Nordost ab und hat zwischen der Amriswilerstrasse und dem tiefsten Geländepunkt einen Höhenunterschied von rund 18 m. Es grenzt im Westen direkt an die offene Landschaft und im Norden an das Areal der Primarschule Frasnacht. Im Süden wird es durch die stark befahrene Amriswilerstrasse und im Westen durch den Brunewisweg begrenzt. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Gebiet "Brunewis" der Gewerbezone G zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Gewerbezone grenzt im Süden und Osten an die Wohn- und Gewerbezone niedrige Dichte WG-n. Im Bereich des Weilers Steinelohe ist die Wohn- und Arbeitszone WG-n mit einer Ortsbildschutzzone und einer Vorgartenschutzzone überlagert.
Auf den Parzellen Nrn. 4343, 5254 und 5256 besteht der rechtskräftige Gestaltungsplan „AFG Winzelnwies Süd, Steinelohe“ (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 18 vom 24. Februar 2006). Dieser Gestaltungsplan wird teilweise vom Perimeter des zur Genehmigung eingereichten Gestaltungsplans Brunewis überlappt. Planerisch ist nachvollziehbar, dass der **Gestaltungsplan „AFG Winzelnwies Süd, Steinelohe“** im Bereich des neuen Gestaltungsplans aufgehoben wird. Diese **Teilaufhebung** kann somit genehmigt werden.
3. Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) bestehen die allgemeinverbindlichen Bestandteile des **Gestaltungsplans Brunewis** (nachfolgend: Gestaltungsplan) aus einer Karte im Massstab 1:1'000 und den SBV. Zur Erläuterung des Gestaltungsplans dient ein Planungsbericht. Der Gestaltungsplan bezweckt eine Überbauung des Gewerbegebietes mit einer gemischten Nutzung und die Realisierung eines Gewerbe-, Technologie und Innovationsparkes (Art. 2 SBV). Zudem strebt der Gestaltungsplan an, nebst einer zweckmässigen Erschliessung, eine auf die Nutzung abgestimmte Bebauungsstruktur, angemessene Dichte und ökologisch und städtebaulich wertvolle Freiraumgestaltung zu regeln. Insgesamt regelt der Gestaltungsplan, abgestimmt auf den Zweckartikel und die örtliche Situation, die Erschliessung und Parkierung (Art. 3-4 SBV), die Bebauung (Art. 7-15), die Umgebung (Art. 16-19 SBV) und die Ver- und Entsorgung (Art. 20-22 SBV) sachgerecht.

Der Gestaltungsplan basiert auf einer zentralen Haupteerschliessungsstrasse und dem Grundmuster einer möglichen Bebauung (Kapitel 4.1 des Planungsberichts). Zu begrüssen ist, dass diese planerische Grundlage in einem Variantenstudium entwickelt wurde. Die erwähnte Haupteerschliessungsstrasse unterteilt das Planungsgebiet in zwei Teile (Ost und West). Im westlichen Teil sieht der Gestaltungsplan zwei Baubereiche (A und C 1/2) und im östlichen Teil vier Baubereiche (B, D-F) vor.

Im Baubereich C1/2 sind mehrere Baukörper zulässig, die zum Siedlungsrand hin abfallen. Um eine Verzahnung mit der offenen Landschaft sicherzustellen, wird am Siedlungsrand eine Gestaltungsbaulinie festgelegt (Art. 9 SBV). Diese stellt sicher, dass die Gebäudefassaden am Siedlungsrand gegliedert werden. So dürfen die Fassaden auf höchstens zwei Dritteln ihrer Länge an die Gestaltungsbaulinie gesetzt werden. Ein Drittel ist mind. 5.0 m hinter die Gestaltungsbaulinie zu setzen resp. nicht zu bebauen. Aus planerischer Sicht ist diese Regelung (Art. 9 SBV) sowie die geplante abfallende Bebauung nachvollziehbar. Im Baubereich C1/2 wird mit einer max. Gebäudelänge von 111.0 m ein Bezug zur grossmassstäblichen Bebauung in der Nachbarschaft geschaffen. Gleichzeitig wird gegenüber Steineloeh ein Freihaltebereich (Obstgarten) eingeschoben, um auf die kleinteilige Weilerstruktur zu reagieren. Planerisch sind die erwähnten Massnahmen nachvollziehbar.

Vorliegend ist zu begrüssen, dass gemäss Vorgaben des Gestaltungsplans "alle Bauten hohe Ansprüche der städtebaulichen und architektonischen Qualität und Einordnung (Art. 12 SBV) zu erfüllen haben." Um diese selbst gesteckten Anforderungen tatsächlich zu erfüllen reicht es indes nicht aus, im Baubewilligungsverfahren einzig ein Material- und Farbkonzept einzufordern. So ist es auch wichtig, dass die Erarbeitung der Bauprojekte von qualifizierten Fachpersonen begleitet wird. Mit Schreiben vom 11. Oktober 2021 teilt die Stadt Arbon dem Amt für Raumentwicklung mit, dass sie gewillt ist, im weiteren Verfahren qualifizierte Fachpersonen (Gestaltungsbeirat oder ähnliches) beizuziehen. Gleichzeitig hat die Stadt Arbon beschlossen, Art. 12 Abs. 3 SBV anzupassen. Mit dieser Anpassung verpflichtet sich die Stadt Arbon, einen Studienauftrag oder Architekturwettbewerb für den Baubereich A und das Kopfgebäude im Baubereich B durchzuführen. Unter diesen Voraussetzungen kann dem Gestaltungsplan zugestimmt werden.

Um eine qualitätsvolle Entwicklung und Durchgrünung dieses Arbeitsplatzgebietes zu gewährleisten, hat die Gestaltung des öffentlichen Raumes (Grün- und Platzflächen) eine zentrale Bedeutung. Diesbezüglich fällt positiv ins Gewicht, dass am Rand des Planungsgebiets grosszügige Freihaltebereiche (Retention und Obstgarten) vorgesehen sind. Diese sollen mit hochstämmigen Bäumen und Baumgruppen bepflanzt werden (Art. 19 SBV). Diese werden mit einer Allee entlang der Haupteerschliessungsstrasse ergänzt. Zusätzlich ist geplant, in den Baubereichen C1 und D



hofartige Freiräume einzuplanen (Art. 10 SBV). Diese sowie die genannten Massnahmen stellen sicher, dass ein Arbeitsplatzgebiet mit einer angemessenen Durchgrünung und ein attraktives Arbeitsumfeld entsteht.

Abweichungen von der Regelbauweise

Mit dem Gestaltungsplan wird von der Regelbauweise der Gewerbezone abgewichen. Diese schreibt eine max. Gebäudehöhe von 12.0 m und einen Grenzabstand von 4.0 m vor. Eine Regelung zu einem max. Dichte- oder Längenmass besteht in der Gewerbezone indes nicht. Mit dem Gestaltungsplan wird das Höhenmass generell von 12.0 m auf 15.2 m (+ 3.2 m) erhöht. Gleichzeitig wird die Höhe im Baubereich E um 1.5 m (neu: Fassadenhöhe 10.5 m) reduziert. Zudem wird mit dem Gestaltungsplan eine max. Gebäudelänge von 111.0 m eingeführt.

Gemäss § 24 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die hierfür erforderlichen Nachweise und Begründungen in Kapitel 6.4 des Planungsberichtes sind nachvollziehbar. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen nach § 23 und 24 PBG und kann somit genehmigt werden.

3. Der geplante Arbeitsplatzstandort bedingt, dass die Amriswilerstrasse ausgebaut und ein Linksabbieger erstellt wird. Um den benötigten Raum freizuhalten, sind entlang der Kantonsstrasse neue Baulinien vorgesehen. Diese werden im zur Genehmigung eingereichten **Verkehrsbaulinienplan Amriswilerstrasse-Brunewis** festgelegt. Gegenüber diesem Baulinienplan bestehen keine Vorbehalte. Im Genehmigungsgesuch nicht abschliessend beurteilt wurde die Notwendigkeit des Linksabbiegers. Ob ein solcher Linksabbieger notwendig ist, hängt unter anderem vom künftigen Verkehrsaufkommen ab. Abschliessend ist zu bemerken, dass die Erstellungskosten für den möglichen Linksabbieger vollumfänglich durch die Verursacher zu tragen sein werden (§ 28 Gesetz über Strassen und Wege, RB 725.1).

Die Vorlagen entsprechen den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und können genehmigt werden.



Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag

5/5

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: - 8. NOV. 2021