



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 2 8. Nov. 1989

Nr. 1623

Gestaltungsplan Novaseta/Zonenplanänderung im Areal
Novaseta/OG Arbon/Genehmigungen

1. Mit Schreiben vom 22. Mai 1989 und 6. Juni 1989 ersucht die Ortsverwaltung Arbon um Genehmigung der im Titel aufgeführten Vorlagen. Die Vervollständigung der Gesuchsunterlagen erfolgte Ende August 1989. Wie noch darzulegen ist, hängen der Gestaltungsplan und die Zonenplanänderung materiell eng zusammen. Deshalb drängt sich eine Zusammenlegung der Genehmigungsverfahren auf. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass die Planaufgabe- und Beschlussverfahren entsprechend den baugesetzlichen Bestimmungen durchgeführt wurden. So wurden die Zonenplanänderung und der Gestaltungsplan samt Bericht über die Auswirkungen auf die Umwelt gleichzeitig vom 15. April bis zum 16. Mai 1989 öffentlich aufgelegt. An der Urnenabstimmung vom 3./4. Juni 1989 hiessen die Stimmberechtigten mit 1'984 Ja gegen 243 Nein die Zonenplanänderung gut. Beim Gestaltungsplan wurde von der Möglichkeit des fakultativen Referendums nicht Gebrauch gemacht. Beim Baudepartement sind keine Rekurse hängig. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung der Vorlagen nichts entgegen.
2. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das ca. 25'500 m² grosse, in den Gestaltungsplan einbezogene Areal der Kernzone und der Industriezone A zugewiesen. Das an die St. Gallerstrasse angrenzende Planungsgebiet liegt an zentraler Lage und umfasst einen Teil der ehemaligen Firma Heine AG. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege sind einige Bauten davon als "wertvoll" eingestuft. Das Gestaltungsplanverfahren wurde durch Ueberbauungsabsichten ausgelöst. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass dem vorliegenden Sondernutzungsplan ein Vorprojekt zugrunde liegt. Im übrigen orientiert der den Unterlagen beiliegende Planungsbericht über die planerische Ausgangslage, die Zielsetzungen, die Randbedingungen, den Gestaltungsplaninhalt sowie die Umweltverträglichkeitsprüfung und die Umzonung.

3. Die Gestaltungsplanung Novaseta besteht aus folgenden Bestandteilen: Plan im Massstab 1:500 mit aufgedruckten Sonderbauvorschriften, einem Planungsbericht sowie einem Bericht über die Auswirkungen auf die Umwelt. Davon werden lediglich der Plan und die Sonderbauvorschriften (SBV) grundeigentümergebunden.

Gemäss Art. 1 SBV bezweckt der Sondernutzungsplan "die Regelung von Erschliessung und Ueberbauung nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept sowie die Ermöglichung eines architektonisch einheitlichen und sich gut in die Umgebung einfügenden Projektes. Im Rahmen der inneren Siedlungserneuerung ist eine dem Zentrumscharakter entsprechende Nutzungsdurchmischung anzustreben". Die Prüfung des Gestaltungsplanes erfolgt in erster Linie anhand der Anforderungen des kantonalen Baugesetzes (§ 32 BauG) und den Zielen und materiellen Planungsgrundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG).

4. Der Gestaltungsplan verfeinert, ergänzt und ändert die Grundordnung (Zonenplan, Baureglement) und bildet den planungsrechtlichen Rahmen für die Realisierung einer nutzungsmässig vielfältig durchmischten Ueberbauung. Er ordnet insbesondere Art und Lage der Nutzungen sowie die bauliche Dichte. In städtebaulicher Hinsicht ist festzustellen, dass dem Gestaltungsplan ein Ueberbauungskonzept zugrunde liegt, das in den Grundzügen mit der bestehenden Bebauung übereinstimmt. So wird insbesondere das langgestreckte Gebäude entlang der St. Gallerstrasse beibehalten. Unter Berücksichtigung der vergleichsweise kleinteiligen Bauweise der Umgebung erscheint das nicht zwingend. Durchaus denkbar wäre auch eine Weiterentwicklung bzw. Berücksichtigung der von voluminösen Einzelbauten geprägten Siedlungsstruktur gewesen. In diese Richtung weist an sich auch die gemäss § 67 des kommunalen Baureglementes in den Kernzonen maximal zulässige regelbauweiskonforme Gebäudelänge von 30 m. Im Rahmen einer Sonderbauordnung kann indessen von den Höchst- und Mindestmassen abgewichen werden, sofern die erwähnten gesetzlichen Bestimmungen erfüllt sind.

Stellung, Lage und Grösse der einzelnen Gebäude sind mittels Mantelbaulinien und Höhenangaben fixiert. Ueberdies sind für städtebaulich wichtige Gebäudefluchten Pflichtbaulinien ausgeschieden. Inhalt und Rechtsfolgen der vorgenannten Baulinien werden in Art. 10 SBV geregelt. Wie bereits erwähnt unterscheidet sich die Ueberbauung in den städtebaulichen Grundzügen kaum von der bestehenden Situation. Vorteilhaft ist aber die vergleichsweise erheblich erhöhte Nutzungsvielfalt. Der dritte Absatz des vorgenannten Artikels verteilt die verschiedenen Nutzungen auf die einzelnen Baubereiche (Trakt A = Dienstleistungen wie Einkauf, Bank, Restaurant/Trakt B = Gewerbe/Trakt C = Wohnungen). Diese Nutzungsvielfalt ist ein wesentlicher Bei-

trag zur Erreichung des vom Baugesetz geforderten besseren städtebaulichen Ergebnisses. Vor allem in Kerngebieten sind gute städtebauliche Lösungen nicht nur eine Frage der Architektur und des Ueberbauungskonzeptes, sondern überdies auch eine Frage der Nutzung. Mit dem Nutzungsangebot berücksichtigt der Gestaltungsplan auch den materiellen Planungsgrundsatz, wonach Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen sind (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG). Erwähnenswert ist ferner auch die hohe Standortgunst des Areals für die verschiedenen Nutzungen. Festzustellen ist noch, dass sich in den letzten Jahrzehnten fast ausschliesslich ausserhalb der Altstadt, und zwar vornehmlich im erweiterten Umfeld des Bahnhofs, neue und teilweise grosse Dienstleistungsbetriebe wie Einkaufszentren und Banken angesiedelt haben. Dieser Prozess erfährt nun durch diesen Gestaltungsplan eine Akzentuierung. Unklar und nicht ganz unproblematisch erscheinen die Auswirkungen auf die Altstadt. Nicht auszuschliessen ist eine weitere Konkurrenzierung der dortigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, was letztlich eine weitere unerwünschte Reduktion der dortigen Nutzungsvielfalt bzw. Einbusse der urbanistischen Qualität zur Folge haben kann.

Das für den Gestaltungsplan vom Baugesetz geforderte bessere architektonische und städtebauliche Ergebnis ist in erster Linie eine Frage der Situation (Gebäudeanordnung und -grössen, Aussenräume, etc.) und der Bezüge zur Umgebung. Trotz der teilweise erheblichen Gebäudedimensionen erscheint der Plan diesbezüglich nicht unzweckmässig. In zweiter Linie ist der architektonische Ausdruck entscheidend. Diesbezüglich sind etwa die Materialwahl, die Farbgebung und die baulichen Details gemäss Art. 18 SBV massgebend. Dieser Artikel äussert sich abstrakt zur Fassadengestaltung. Seine Vorgaben sind im Rahmen der späteren Projektierung und Baugesuchsbeurteilung sachgerecht umzusetzen. Insbesondere ist auf dessen dritten Absatz hinzuweisen, wonach die Fassadenentwürfe rechtzeitig der Baubewilligungsbehörde vorzulegen sind. Analoges gilt auch für die Umgebungsgestaltung und die Gliederung der Freiräume (Art. 20 und 21 SBV).

Der Nachweis der Erschliessung gehört zum Basisinhalt eines Gestaltungsplanes (§ 32 Abs. 3 BauG). In verkehrsmässiger Hinsicht fällt auf, dass das Planungsgebiet lediglich über die bisherige Klarastrasse mit dem übergeordneten Strassennetz verknüpft wird. Für den ruhenden Verkehr sind oberirdische und unterirdische Parkplätze vorgesehen. Art. 5 SBV regelt die Berechnungsart und die Art der Autoabstellplätze. Dem erwähnten Umweltbericht ist auf Seite 9 zu entnehmen, dass insgesamt mit beinahe 400 Parkplätzen (davon mehr als die Hälfte unterirdisch) zu rechnen sei. Die genaue Parkplatzzahl kann indessen erst anhand des Bauprojektes berechnet werden. Es wird bedauert, dass die vom Baudepartement vorgeschlagene Verlängerung der Stickereistrasse bis zur Landquartstrasse nicht möglich wurde. Es ist wohl davon auszugehen, dass die ge-

planten Bauten ein Verkehrsaufkommen von über 5'000 Fahrzeugen pro Tag erzeugen. Dieser Verkehr wird der-einst ausschliesslich über die Klarastrasse in die St. Gallerstrasse fliessen. Der Stellungnahme des Tiefbauamtes ist zu entnehmen, dass durch diesen Mehrverkehr am Knoten Klara-/St. Gallerstrasse eine Lichtsignalanlage nötig wird. Gemäss dem Verursacherprinzip muss der dannzumalige Bauherr einen noch festzusetzenden Beitrag an diese Lichtsignalanlage und die baulichen Anpassungen der Strassen leisten.

In ökologischer und siedlungsmässiger Hinsicht überzeugen die in Art. 19 SBV vorgegebene Dachbegrünung sowie die Hochstämme und Hecken. Damit wird Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG entsprochen.

Die geltende Regelbauweise wird bezüglich der Gebäudelängen, der Parkplatzzahl und der Ausnützungsziffer verletzt. In der im Planungsbericht enthaltenen Dichteberechnung wird summarisch nachgewiesen, dass die erwähnten Gebäude im Rahmen der Ausnützung gemäss Art. 14 SBV (Grundausrnützung gemäss Zonenvorschriften und Ausnützungsbonus) grundsätzlich realisiert werden können. Die Detailprüfung obliegt der Bewilligungsbehörde im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.

Die verschiedenen Nutzungen sind im Gestaltungsplan nicht quantifiziert, was eine verlässliche umweltschutzmässige Beurteilung erschwert. Im Planungsbericht und im Umweltbericht sind indes entsprechende Grössenordnungen enthalten. Erst aufgrund des dannzumaligen Bauprojektes kann mit Sicherheit entschieden werden, ob eine formelle Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Aufgrund der vorgenannten Grössenordnungen und den offenbar bereits vorhandenen, dem Regierungsrat nicht zur Verfügung gestellten Vorprojektstudien, ist dies zu vermuten. Trotzdem war es zweckmässig, schon im jetzigen Zeitpunkt einen "Bericht über die Auswirkungen auf die Umwelt" zu erstellen. Dieser ist im Grunde genommen als Raumverträglichkeitsstudie einzustufen. Der Regierungsrat nimmt diesen zur Kenntnis. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass gemäss der "provisorischen Regelung des Regierungsrates zum Vollzug der Verordnung des Bundesrates über die Umweltverträglichkeit vom 2. Mai 1989" die Prüfung der Umweltverträglichkeit durch die Gemeindebehörde im Baubewilligungsverfahren (Anhang Nr. 80.5 des provisorischen Anhangs) durchzuführen ist. Aufgrund der vorliegenden Beurteilungsgrundlagen und der Hinweise in den verwaltungsinternen Mitberichten ist nicht auszuschliessen, dass im Hinblick auf die Umweltbelastung namentlich bezüglich Luftreinhaltung Probleme auftauchen. Dem Projektverfasser sei zu empfehlen, frühzeitig mit der Bewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen. Aufgrund der heutigen gesetzlichen Regelung musste im Rahmen dieses Gestaltungsplanes lediglich die für das einbezogene Areal massgebende Empfindlichkeitsstufe festgelegt werden (§ 24 RRV USG). Dieser Auftrag ist mit Art. 17 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften erfüllt.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der vorliegende Gestaltungsplan den gesetzlichen Anforderungen entspricht und als zweckmässig erscheint. Im Sinne des Planungsinstrumentes - dabei handelt es sich nicht um ein Bauprojekt - regelt der Gestaltungsplan auf vertretbarem, hohem Abstraktionsgrad die wesentlichen Elemente. Dem späteren Projektverfasser und der Baubewilligungsbehörde verbleibt somit ein ausreichender Projektierungs- und Beurteilungsspielraum. Der Gestaltungsplan ist ein Beitrag zu einer sinnvollen inneren Siedlungserneuerung und zum haushälterischen Umgang mit dem Boden. Er schafft den planungsrechtlichen Rahmen für eine dem Standort und der Lage des Areals entsprechende Nutzung. Die Abwägung mit den Ortsbildschutzanliegen fällt zu Gunsten der vorgenannten Aspekte aus; der Abbruch der in Ziffer 2 erwähnten, teilweise als schützenswert eingestuften Bauten ist zu verantworten. Im Mitberichtsverfahren meldet die kantonale Denkmalpflege keine Vorbehalte an. Spezielle Probleme werden wohl noch im Zusammenhang mit dem Abbruchmaterial zu lösen sein. Die Gemeinde und der Projektverfasser werden eingeladen, sich diesbezüglich frühzeitig mit dem Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft in Verbindung zu setzen. In materieller Hinsicht steht einer Genehmigung des Gestaltungsplanes Novaseta nichts entgegen.

6. Gemäss § 32 Abs. 2 BauG kann die Nutzungsart des Zonenplans im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens nicht geändert werden. Der Sondernutzungsplan erfüllt diese Anforderung bezüglich der Wohnungen nicht. Deshalb änderte die Gemeinde den Zonenplan entsprechend. Diese partielle Planänderung ist auf den Gestaltungsplan zugeschnitten und erscheint zweckmässig. Einer Genehmigung steht in materieller Hinsicht nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der von der Ortsverwaltung Arbon am 6. April 1989 beschlossene Gestaltungsplan Novaseta wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Damit wird der Plan im Massstab 1:500 samt den Sonderbauvorschriften rechtskräftig.
2. Gemäss Verursacherprinzip muss der Bauherr des Gestaltungsplanes an die notwendige und noch zu erstellende Lichtsignalanlage am Knoten Klara-/St. Gallerstrasse einen noch festzusetzenden Beitrag an diese Lichtsignalanlage und die baulichen Anpassungen der Strassenanlage leisten.

3. Die Genehmigung des Gestaltungsplanes steht unter dem Vorbehalt der Umweltverträglichkeit der vorgesehenen Bauten und Anlagen. Diese zu prüfen obliegt der Ortsverwaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
 4. Die von den Stimmberechtigten von Arbon am 4. Juni 1989 erlassene Zonenplanänderung im Gebiet Novaseta wird genehmigt.
 5. Mitteilung an:
 - Ortsverwaltung Arbon, 9320 Arbon, unter Beilage von zwei Gestaltungsplandossiers und einem Zonenplan; je mit Genehmigungsvermerk auf dem Gestaltungsplan und dem Zonenplanausschnitt
 - Baudepartement
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Tiefbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - | Amt für Raumplanung (3) unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers und eines Zonenplans; je mit Genehmigungsvermerk auf dem Gestaltungsplan und dem Zonenplanausschnitt, sowie der übrigen Akten
- Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

Maurer

