

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom 3. Dez. 1985

Nr. 2077

Gemeinden Arbon und Frasnacht
Quartierplan "Thurgauerstrasse" und Gestaltungsplan
"Halten" sowie Gemeindegrenzregulierung, Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 23. Oktober 1984 ersucht die Ortsbehörde von Arbon um Genehmigung des Quartierplanes "Thurgauerstrasse" und einer Gemeindegrenzregulierung. Im weitem ersucht die Ortsvorsteherschaft von Frasnacht mit Schreiben vom 10. Oktober 1984 um Genehmigung des Gestaltungsplans "Halten" und der entsprechenden Gemeindegrenzregulierung. Da es sich um Planungen an der Gemeindegrenze handelt, die gegenseitig eng zusammenhängen, werden die Genehmigungsgesuche im selben Verfahren bearbeitet.

Den Akten der Gemeinden ist zu entnehmen, dass die Planaufgabe- und Plangenehmigungsverfahren entsprechend den baugesetzlichen Bestimmungen durchgeführt wurden. Der gegen den Quartierplan "Thurgauerstrasse" beim Baudepartement anhängig gemachte Rekurs sowie das Gesuch um Genehmigung der Gemeindegrenzregulierung werden in separaten Verfahren behandelt. In formeller Hinsicht steht einer Genehmigung des Quartierplanes "Thurgauerstrasse" und des Gestaltungsplanes "Halten" nichts entgegen.

2. Einleitend sind einige Hinweise zur übergeordneten Verkehrsplanung und zu den kommunalen Richtplänen anzubringen, welche im Hinblick auf die Behandlung der Quartiererschliessungen "Halten" und "äussere Brühlstrasse" von Bedeutung sind.

In den rechtskräftigen Richtplänen der Gemeinden Arbon und Frasnacht ist vorgesehen, die St. Gallerstrasse und die Romanshorneerstrasse im Bereich der Gemeindegrenze mit einer Hauptverkehrsstrasse (HVS) zu verbinden. Es handelt sich dabei um die sogenannte Grenzstrasse, welche in erster Linie der Umfahrung der Stadt Arbon und als N1-Zubringer dient. Der Bundesrat hat der Umtrassierung dieses N1-Zubringers am 14. September 1983 zugestimmt. Zurzeit wird der Kantonale Richtplan vom Grossen Rat behandelt, der vorsieht, die Umfahrung Arbon und den N1-Zubringer teilweise auf dem Trasse der T13 zu erstellen. Der Anschluss dieses Zubringers an das bestehende Strassennetz erfolgt nördlich von Frasnacht.

Im Rahmen der Vorprüfungsverfahren wurden die Gemeinden Arbon und Frasnacht vom Baudepartement mit Schreiben vom 18. Mai 1984 über die Umtrassierung orientiert. Ueberdies wurde mitgeteilt, dass aus der Sicht des Baudepartementes einer Verwendung des Grenzstrassen-trassees als kommunale Strasse nichts mehr entgegenstehe. Die Gemeinden wurden ersucht, die kommunalen Richtpläne unter Berücksichtigung der geänderten übergeordneten Planung zu revidieren.

Dabei müssen die Auswirkungen der neuen übergeordneten Strassenplanung auf das kantonale und kommunale Strassennetz und die Besiedlung im Rahmen einer umfassenden Gesamtschau bearbeitet und daraus die Folgerungen für die kommunale Planung gezogen werden. Nur den neuen Gegebenheiten angepasste Richtpläne beider Gemeinden ermöglichen es, Teilprobleme und Aufgaben wie Quartier- oder Gestaltungspläne im Gesamtzusammenhang und auf der Grundlage eines behördenverbindlichen Planes zu bearbeiten. Wenn die Richtplanung im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) als dauernder Prozess verstanden

und betrieben wird, vermag sie auch ihre Hauptaufgabe als wirkungsvolles Koordinations- und Führungsinstrument zu erfüllen. Ueberdies informiert der Richtplan bestehend aus Karte und Text auch die Allgemeinheit über die Absichten der Behörde (Festsetzungen), ihre offenen Fragen und Probleme (Vororientierungen und Zwischenergebnisse) bezüglich der langfristig raumwirksamen Aufgaben und Tätigkeiten. Zusammen mit andern Massnahmen kann damit massgeblich der in Art. 4 RPG an die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden gerichtete Auftrag erfüllt werden, die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planung zu unterrichten.

Dem den Unterlagen beigelegten Situationsplan im M 1:1000 ist zu entnehmen, dass die Gemeinden Arbon und Frasnacht beabsichtigen, im Bereich der ehemaligen Grenzstrasse eine kommunale Sammelstrasse zu erstellen. Aufgrund der teilweise peripheren Lage der Siedlungsgebiete (Bauzonen und Richtplangebiete) in den Gemeinden Arbon und Frasnacht zu den übrigen Sammelstrassen und Hauptverkehrsstrassen sowie vor allem wegen der Lage und Belastbarkeit der innerörtlichen Hauptverkehrsstrasse in Arbon wird sich langfristig eine Sammelstrasse in diesem Bereich wohl als notwendig erweisen. Damit wird insbesondere ermöglicht, grosse Siedlungsgebiete der Gemeinden Arbon und Frasnacht verkehrsmässig direkt an das übergeordnete Strassennetz anzuschliessen. So werden die vorgelagerten Quartiere nicht mit zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr belastet. Aus übergeordneter Sicht ist sogar zu prüfen, ob nicht eine Verbindung Scheidweg bis zur Zufahrt N1 im Bereich von Landquart untersucht und bei Bedarf gesichert werden sollte. Diese als Tangente an den Gemeindegrenzen verlaufende Sammelstrasse könnte überdies durchaus eine wichtige Entlastung für die übrigen Strassen bewirken. Das gilt vor allem für die Landquart-, Sonnenhügel-, Amriswiler- und die St. Gallerstrasse.

3. Am 30. April 1985 genehmigte der Regierungsrat in der Ortsgemeinde Frasnacht im Gebiet "Halten" eine Umzonung von der zweigeschossigen Reservewohnzone W2 in die definitive Wohnzone W3. In diesem Gebiet bestehen konkrete Ueberbauungsabsichten. Gemäss § 74 BauG dürfen Neubauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Das Quartier "Halten" ist baureif, wenn ein rechtskräftiger Quartierplan vorliegt und es erschlossen ist. Ein Grundstück ist erschlossen, wenn entsprechend seiner Nutzung eine hinreichende Zufahrt und die nötigen Anlagen für Wasser- und Energieversorgung sowie für die Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit dem Bau erstellt werden. Die ersten Planungen für die Erschliessung liegen schon etliche Jahre zurück. Insgesamt wurden dem Baudepartement drei Quartierplanentwürfe zur Vorprüfung unterbreitet. Der letzte vom Baudepartement mit Schreiben vom 18. Mai 1984 vorgeprüfte Entwurf sah vor, das Quartier "Halten" unter Verwendung des auf Arboner Gemeindegebiet ausgeschiedenen Grenzstrassentrassees zu erschliessen. Für die Gemeinde Arbon eröffnet sich damit die Möglichkeit, das bis anhin verkehrsmässig ungünstig erschlossene äussere Brühlstrassenquartier besser anzubinden. Wie bereits unter Ziff. 2 dargelegt, teilte das Baudepartement den Gemeinden mit, dass aus seiner Sicht aufgrund der geänderten übergeordneten Verkehrsplanung einer Verwendung des Grenzstrassentrassees für eine kommunale Strasse nichts mehr entgegenstehe. Zum Quartierplan "Thurgauerstrasse" und Gestaltungsplan "Halten" sind im einzelnen folgende Hinweise und Bemerkungen anzubringen.

4. Quartierplan "Thurgauerstrasse" der Gemeinde Arbon

Vom Zentrum aus verläuft die Brühlstrasse parallel zur St. Gallerstrasse bis ins äussere Brühlstrassen-

quartier; dort endet sie als Sackgasse. In regelmässigen Abständen bestehen Querverbindungen zwischen den beiden Strassen. Bei der St. Gallerstrasse handelt es sich um eine wichtige Hauptverkehrsstrasse und bei der Brühlstrasse um eine wichtige Sammelstrasse, welche neben Ziel- und Quellverkehr auch Durchgangsverkehr aufweist. Die Brühlstrasse erschliesst von der Sonnenhügelstrasse an bis zu ihrem Ende reine Wohnzonen. Im rechtskräftigen Richtplan der Gemeinde Arbon ist nur der Strassenzug Brühlstrasse-Waldeggstrasse als Sammelstrasse bezeichnet. Der Richtplan sieht beispielsweise auch keinen Anschluss der Brühlstrasse an die Thurgauerstrasse (vormals Grenzstrasse) vor. Das äussere Brühlstrassenquartier ist verkehrsmässig schlecht erschlossen; dessen Ziel- und Quellverkehr belastet überdies auch die ihm vorgelagerten Wohnquartiere. Mit dem im Quartierplan "Thurgauerstrasse" vorgesehenen Anschluss der Brühlstrasse an die Thurgauerstrasse könnte diese offensichtlich ungünstige Situation verbessert werden. Der vorgesehene in beiden Richtungen durchgehend befahrbare Strassenzug Brühlstrasse-Thurgauerstrasse-St. Gallerstrasse dürfte jedoch den daran angrenzenden Wohnquartieren erheblichen Mehrverkehr bringen. Je nach dem Umfang der im Quartierplan angedeuteten Weiterführung der Thurgauerstrasse Richtung Norden und allenfalls Richtung Süden könnte noch zusätzlicher Durchgangsverkehr dazukommen. Das Baudepartement hat in der Vorprüfung vom 18. Mai 1984 auf die Problematik hingewiesen. Eine verlässliche umfassende Abklärung dieser Fragen ist nur im Rahmen der unter Ziffer 1 erwähnten Richtplanrevisionen möglich. Das von der Ortsbehörde beschlossene Erschliessungskonzept kann nur dann im Sinne von § 41 BauG als zweckmässig bezeichnet werden, wenn die Brühlstrasse unterbrochen wird, um damit insbesondere das äussere Brühlstrassenquar-

tier vom quartierfremden Verkehr freizuhalten. Aus diesem Grunde wird die Genehmigung der Einmündung der Brühlstrasse in die Thurgauerstrasse solange sistiert, bis eine Unterbrechung der Brühlstrasse als Planergänzung nachgereicht wird.

5. Gestaltungsplan "Halten"

Das Gebiet "Halten" ist der definitiven dreigeschossigen Wohnzone W3 zugewiesen. In Ziffer 3 wurde dargelegt, dass zur Baureife dieses Gebietes ein Quartierplan gehört. Gemäss § 32 BauG kann die Ortsbehörde für ein bestimmt umgrenztes Gebiet einen Gestaltungsplan erlassen und darin von der Regelbauweise abweichende Vorschriften aufstellen, wenn dadurch eine bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Bei angemessener Grundnutzung kann ein Ausnützungsbonus gewährt werden. Die Gestaltungspläne ordnen als Basisinhalt die Erschliessung im Sinne des Quartierplans (§§ 49 ff BauG) und soweit erforderlich insbesondere Lage, Grösse und Gestaltung der Baute sowie Art und Mass ihrer Nutzung, Grünflächen, Ruhe- und Spielplätze sowie Garagen und Abstellplätze. Der Gestaltungsplan "Halten" wurde dem Baudepartement lediglich bezüglich des Erschliessungsinhalts zur Vorprüfung eingereicht. Im vorliegenden Genehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob der Gestaltungsplan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint (§ 41 BauG).

Der Gestaltungsplan "Halten" regelt in Uebereinstimmung mit den baugesetzlichen Bestimmungen die zonen-gerechte Erschliessung des Gebietes mit Verkehrsflächen, Werkleitungen und Kanalisationen. Das Quartier wird über die Thurgauerstrasse (Strasse Nr. 3) an

das übergeordnete Strassennetz angeschlossen. Die wichtige und vielbegangene Fusswegverbindung von Stachen nach Feilen bleibt erhalten. Im Bereich der Quartierstrasse 1 wird sie durch ein Trottoir ersetzt. Die im Plan rot bezeichneten Baulinien dienen der Sicherung der Verkehrsflächen und des Bachgehölzabstandes. Nach der Legende gelten diese Baulinien nur für Wohnbauten. Gemäss § 30 Abs. 2 BauG bestimmen Baulinien die Grenze, bis zu denen Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen. Von diesem Grundsatz gibt es Ausnahmen. Bei Strassen dürfen vorspringende Bauteile wie Dachgesimse und Balkone im Rahmen von § 78 Abs. 3 BauG über die Baulinien hinausragen (§ 76 BauG), sofern nicht die Verkehrssicherheit entgegensteht (§§ 103 ff. StrG). Die in den §§ 94 und 98 ff. StrG aufgeführten Bauten und Anlagen können im Bereich zwischen der Strasse und der Baulinie erstellt werden, sofern beispielsweise die Rechtsfolgen der Baulinie gemäss § 30 Abs. 2 BauG nichts anderes umschreiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Bei Gemeindestrassen entscheidet hiezu die Ortsbehörde und bei Staatsstrassen das Baudepartement unter Vorbehalt von § 26 b BauV von Fall zu Fall.

Bei Gewässer- und Ufergehölzbaulinien ist die oben genannte Bestimmung von § 76 BauG betr. vorspringende Bauteile analog anwendbar. Im Bereich zwischen einer nicht speziell umschriebenen besonderen Baulinie und dem Gewässer oder Wald sind nur unbewohnte standortgebundene Bauten und standortgebundene Anlagen zulässig, sofern das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird (§ 84 Abs. 2 BauG). Für solche Abstandsreduktionen ist bei Gewässern die Zustimmung des Baudepartementes und bei Ufergehölzen die Zustimmung des Forstdepartementes erforderlich. Da zwischen dem

Bachgehölz und der besonderen Baulinie im zur Vorprüfung eingereichten Quartierplan Strassen und Fusswege vorgesehen waren, ersuchte das Baudepartement die Ortsbehörde, im definitiven Plan die Rechtsfolgen der "Besonderen Baulinie" entsprechend zu umschreiben. Dem wurde einerseits mit der Umschreibung "Baulinie für Wohnbauten" und anderseits mit den Planeinträgen entsprochen. Aufgrund der Verknüpfung der Baulinienbezeichnung mit den Planeinträgen wird klar ersichtlich, welche Anlagen nach Auffassung der Gemeinde zwischen dem Gehölz und der Baulinie zulässig sind. Es handelt sich dabei um die Fuss- und Fahrwege und Parkplätze. Zusätzliche Anlagen - dazu gehören auch Terrainveränderungen - setzen die Zustimmung des Forstamtes und des Baudepartementes gemäss §§ 83 und 84 BauG voraus. Gegenüber dem vorgeprüften Quartierplan sind im Gestaltungsplan nun zwischen der Baulinie und dem Bachgehölz zusätzliche Anlagen (Parkplätze, Containerstandplätze, Spielplätze) vorgesehen, welche das Landschaftsbild und die Gehölzerhaltung beeinträchtigen. Dem Antrag des Amtes für Umweltschutz, alle zwischen den Fuss- und Fahrwegen und dem Bach liegenden Parkplätze und Containerstandplätze nicht zu genehmigen, muss entsprochen werden. Kinderspielplätze dürfen nur erstellt werden, sofern es sich nicht um bauliche Anlagen handelt.

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird ersichtlich, dass es zu Missverständnissen führen kann, wenn unterschiedliche Sachverhalte mit ein und derselben Baulinie geregelt werden. In der Legende sind deshalb bei der Umschreibung der Baulinie die Worte "für Wohnbauten" zu streichen.

Im Gestaltungsplan sind mit Mantelbaulinien die Gebäudestandorte, die Firstrichtungen und die Gebäudehöhen festgelegt. Gemäss Art. 8 der Sonderbauvor-

schriften (SBV) dürfen die im Plan eingetragenen Gebäudehöhen nicht unter- oder überschritten werden. Mit Ausnahme der geplanten Einfamilienhäuser weisen die übrigen neun Mehrfamilienhäuser alle die gleiche Geschosshöhe auf. Art. 9 der Sonderbauordnung ermöglicht grossflächige Terrainanschlüsse im Umfang von 1,50 m. Es ist eine Tiefgarage geplant. Die Grösse, der Realisierungszeitpunkt und die dauernd gesicherte Zuweisung der Einstellplätze zu den einzelnen Wohnbauten werden nicht geregelt. Dasselbe gilt analog auch für die im Plan symbolhaft bezeichneten Kinderspielplätze. Gegenüber dem Baureglement sind folgende Abweichungen vorgesehen. Anstelle einer Gebäudebautiefe von 12 m sind 15 m, und anstelle einer Dachgeschossnutzung von maximal 50 % sind 75 % vorgesehen. Im übrigen enthalten die Sonderbauvorschriften noch einige die Regelbauweise ergänzende Detailvorschriften.

Eine architektonisch und städtebaulich überzeugende Lösung setzt einerseits zweckentsprechende Detailgestaltungsvorschriften und andererseits eine abwechslungsreiche Stellung der Gebäude unter- und zueinander voraus. Ferner sind auch eine spannungsvolle Massenverteilung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und variierenden Abständen sowie eine entsprechende Umgebungsgestaltung notwendig. Eine städtebaulich und architektonisch gute Lösung ist somit vor allem das Resultat eines guten Grundmusters; erst in zweiter Linie sind sie mit Detail-Gestaltungsvorschriften durchsetzbar. Der Gestaltungsplan "Halten" enthält einige Detailgestaltungsvorschriften im vorgenannten Sinne. Das Siedlungsgrundmuster ist mit Mantelbaulinien und Gebäudehöhen fixiert. Es fällt auf, dass es sich, abgesehen von den Einfamilienhäusern, um neun gleich hohe und grosse Mehrfamilienhäuser handelt.

Zusammen mit der vorgeschriebenen Gebäudestellung resultiert im Grundmuster ein Ergebnis, welches im Sinne von § 32 BauG nicht als bessere Architektur und städtebauliche Situation eingestuft werden kann. Vielmehr muss die entstehende Siedlung als monoton und spannungslos bezeichnet werden. Das ist nicht zuletzt auf die weitgehend gleiche Stellung sowie die gleichen Höhen und Abstände der Gebäude zurückzuführen. Es fehlen abwechslungsreiche durch Gebäude geschaffene differenzierte Aussenräume.

Im Hinblick auf die gemäss Art. 2 und 3 SBV gesteigerten Anforderungen an die Gestaltung rechtfertigt es sich, die gegenüber der Regelbauweise erhöhte Nutzung des Dachgeschosses und grössere Bautiefe zu genehmigen. Der Ausbau des Dachgeschosses auf 75 % ist aber nur möglich bei Einhaltung der regelkonformen Ausnützung von 0,5 und einer Kniestockhöhe von max. 50 cm. Die Planeinträge "Standort...der Gebäude...", "Kinderspielflächen", "Zufahrt Tiefgarage", "Parkplätze" werden nicht genehmigt. Damit wird der Gemeindebehörde ermöglicht, einen verbesserten Gestaltungsplan im Sinne der Erwägungen auszuarbeiten oder aber einem Architekten die Möglichkeit zu geben, im Rahmen der Regelbauweise eine interessantere Situation zu entwerfen, ohne dass er durch einen unzweckmässigen Gestaltungsplan behindert ist.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der von der Gemeinde Arbon eingereichte Quartierplan "Thurgauerstrasse" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Das Genehmigungsverfahren für den Einlenker der Brühlstrasse in die Thurgauerstrasse wird im Sinne der Erwägungen sistiert.

2. Der von der Gemeinde Frasnacht eingereichte Gestaltungsplan "Halten" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Es werden folgende Bestandteile rechtskräftig:

a) Bau- und Niveaulinien

Nicht eingeschlossen in die Genehmigung ist die genaue Lage der Strassenlinien.

b) Ausbaustandard der Strassen, Fuss- und Fahrwege

c) Generelle Leitungsführung der Kanalisationen und Werkleitungen

d) Art. 1, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3, 4, 5, 6 (die ersten Sätze), 9 (1. Satz), 10, 11 und 12 der Sonderbauvorschriften.

Nicht genehmigt werden:

a) Alle im Zusammenhang mit der Gestaltung stehenden Planeinträge (Gebäudestandorte und Firststrichungen, Kinderspielplätze, Parkplätze P und PB, Zufahrt Tiefgarage)

b) Art. 6 letzter Satz, 7, 8, 9, zweiter und dritter Satz, der Sonderbauvorschriften

c) Legende: Von der Umschreibung "Baulinie für Wohnbauten" die Worte "für Wohnbauten"

d) Zwischen der Besonderen Baulinie entlang des Baches und dem Fuss- und Fahrweg liegende Park- und Containerstandplätze

3. Die Gemeinden Arbon und Frasnacht werden ersucht, die Richtpläne zu revidieren.

4. Mitteilung an:

- Ortsverwaltung Arbon, 9320 Arbon, unter Beilage der folgenden Pläne je mit Genehmigungsvermerk: Quartierplan Thurgauerstrasse M 1:1000, Niveaulinienpläne der Strassen 2 und 3 M 1:500/50 und ohne Genehmigungsvermerk des Plans: Umgrenzung des Quartierplangebietes. Alle Pläne in einfacher Ausfertigung

- Ortsbehörde Frasnacht, 9320 Frasnacht, unter Beilage des Gestaltungsplanes "Halten" im M 1:500 mit Genehmigungsvermerk im Sinne von Ziffer 2 des Dispositives, der Niveaulinienpläne der Strassen 1 und 2 im M 1:500/50, je mit Genehmigungsvermerk, sowie des Plans Umgrenzung des Gestaltungsplangebietes "Halten" ohne Genehmigungsvermerk. Alle Pläne in einfacher Ausfertigung
- Ingenieurbüro Wälli AG, Brühlstrasse 2a, 9320 Arbon
- Baudepartement
- Forstamt
- Tiefbauamt
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Denkmalpflege
- Vermessungsamt
- Amt für Raumplanung (2) unter Beilage derselben Pläne wie für die Gemeinde (je einfach) mit analogen Genehmigungsvermerken, sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER



Maurer