

Frauenfeld, 21. März 2013

Entscheid Nr. 15

0108/2012/DBU/ARP

Politische Gemeinde Arbon Gestaltungsplan Haus am See, Wiedererwägung

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Arbon am 6. Februar 2012 erlassene Gestaltungsplan Haus am See wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Arbon, Stadthaus, Hauptstrasse 12, 9320 Arbon, unter Beilage von drei Exemplaren Gestaltungsplan Haus am See, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Exemplar Gestaltungsplan Haus am See, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 17. April 2012 ersuchte die Politische Gemeinde Arbon um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Mit Entscheid Nr. 53 vom 20. Juni 2012 verweigerte das Departement für Bau und Umwelt die Genehmigung des Gestaltungsplans Haus am See. Gegen diesen Entscheid erhob die Stadt Arbon mit Schreiben vom 19. Juli 2012 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, ersuchte aber gleichzeitig um Sistierung des Beschwerdeverfahrens. Zwischenzeitlich fanden verschiedene Gespräche zwischen Vertretern des Departements für Bau und Umwelt und Vertretern der Stadt Arbon statt um auszuloten, ob die Mängel am Gestaltungsplan nachträglich behoben werden können und allenfalls mittels Gesuch um Wiedererwägung über den Gestaltungsplan neu entschieden werden könnte.

In der Folge stellte die Stadt Arbon mit Schreiben vom 6. Dezember 2012 den Antrag auf Wiedererwägung des DBU-Entscheids Nr. 53 vom 20. Juni 2012. Gleichzeitig mit diesem Antrag reichte die Stadt Arbon verschiedene Unterlagen nach. Es handelt sich dabei um zwei Personaldienstbarkeiten betreffend die Parzelle Nr. 1802. Ausserdem wird eine Änderung des Richtplans „Entwicklung Saurer WerkZwei - Schöntal“ in Aussicht gestellt, in welchem unter anderem die Blickbeziehung zum See angepasst wird. Die Personaldienstbarkeiten betreffen einerseits eine Baubeschränkung der an das Ge-

staltungsplangebiet angrenzenden Parzelle Nr. 1802 zugunsten des Staates Thurgau und andererseits ein Fusswegrecht zulasten der vorgenannten Parzelle, ebenfalls zugunsten des Staates Thurgau. Weiter enthalten die Unterlagen ein Argumentarium betreffend Gebäudehöhe im Gestaltungsplan „Haus am See“, im Zusammenhang mit dem erforderlichen Nachweis hinsichtlich dem gesamthaft besseren architektonischen und ortsbaulichen Ergebnis. Schliesslich erfolgte zwischenzeitlich zudem eine Übernahme der Kantonsstrasse im Bereich der Zu- und Ausfahrten aus dem Gestaltungsplangebiet durch die Stadt Arbon.

Aufgrund der lösungsdienlichen Gespräche und der nachgereichten Unterlagen tritt das Departement für Bau und Umwelt auf den Wiedererwägungsantrag ein. Der Gestaltungsplan Haus am See wurde vom 17. Februar bis 7. März 2012 öffentlich aufgelegt. Seit dem 1. Januar 2013 ist ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG; SR 700) in Kraft. Gemäss der Übergangsbestimmung von § 121 PBG sind bei Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige Planungen nach altem Recht zu beurteilen. Da die erwähnte Planauflage noch vor dem 1. Januar 2013 erfolgte, ist der Gestaltungsplan Haus am See nach dem bis zum 31. Dezember 2012 gültigen Planungs- und Baugesetz (aPBG) zu beurteilen.

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der vorliegende Gestaltungsplan die gute ortsbauliche und architektonische Einbindung der Parzellen Nrn. 1648 und 2150 in das bestehende Ortsgefüge. Mit dem Gestaltungsplan sollen die Realisation einer zeitgemässen und nachhaltigen Wohnüberbauung als südlicher Abschluss des Freiraumes sowie eine überdurchschnittliche architektonische Gestaltung sichergestellt werden. Die planerische Umsetzung des Zweckartikels erfolgt im Wesentlichen mit räumlich definierten Baubereichen für zwei Hauptbauten sowie einer Tiefgarage. Zudem werden Bereiche für die oberirdische Parkierung und einen Spielplatz ausgeschieden.

Gemäss § 18 des Planungs- und Baugesetzes (aPBG; RB 700) dient der Gestaltungsplan der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung zur Erschliessung.

Das in den Gestaltungsplan Haus am See einbezogene Gebiet umfasst die Parzellen Nrn. 1648 und 2150, nicht jedoch die nördlich angrenzenden Parzellen Nrn. 1802 (ebenfalls gestaltungsplanpflichtig) und 1800. Im DBU-Entscheid Nr. 53 vom 20. Juni 2012 wurde der gewählte Perimeter und als Folge davon, auch die Umsetzung von § 18 aPBG als ungenügend eingestuft. Mit dem Wiedererwägungsantrag wurde zwar der Perimeter nicht angepasst, jedoch mit den nachgereichten Personaldienstbarkeiten die Freihaltung der Parzelle Nr. 1802 gesichert. Mit der Freihaltung der Parzelle Nr. 1802 und der damit verbundenen Sicherstellung des Sichtbezugs zum See, wird die gemäss § 18 aPBG geforderte bauliche und landschaftliche Abstimmung auf die Umgebung deutlich verbessert. Der Richtplan Entwicklung Saurer WerkZwei - Schöntal wurde zwischenzeitlich überarbeitet und durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft. Eine der Anpassungen betrifft den neuen Bereich des Sichtbezugs zum See betreffend die ge-

nannte Parzelle Nr. 1802. Der bestehende Widerspruch zwischen dem Gestaltungsplan Haus am See und dem Richtplan Entwicklung Saurer WerkZwei - Schöntal soll damit ausgeräumt werden. Unter Würdigung all dieser Aspekte kann der Gestaltungsplan Haus am See als insgesamt sachgerecht, gemäss § 18 aPBG, bezeichnet werden.

Gemäss Ziffer 4.2 des Planungsberichts wird mit dem Gestaltungsplan mehrfach von der Regelbauweise abgewichen, wobei die grösste Abweichung die Gebäudehöhe betrifft. In Anwendung von § 19 Abs. 2 aPBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. Im DBU-Entscheid Nr. 53 vom 20. Juni 2012 wurde bemängelt, dass der Nachweis fehle, inwiefern mit den vorliegenden Abweichungen von der Regelbauweise ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird. Mit dem Wiedererwägungsantrag wurde gleichzeitig ein Argumentarium zur geplanten Bebauung und damit verbundenen Gebäudehöhe nachgereicht. Die dargelegten Argumente sind nachvollziehbar, überzeugen jedoch nicht vollends. Dennoch kann die Ergänzung zum Planungsbericht insgesamt als Nachweis für ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis akzeptiert werden. Im DBU-Entscheid Nr. 53 vom 20. Juni 2012 wurde auch die Einhaltung des öffentlichen Interesses aufgrund der Diskrepanz zwischen der, gemäss Gestaltungsplan geplanten Überbauung und der Festlegung im Richtplan Entwicklung Saurer WerkZwei - Schöntal zur Freihaltung des Sichtbezugs zum See, in Frage gestellt. Wie bereits erwähnt, kann diese Diskrepanz mit der Änderung des Richtplans Entwicklung Saurer WerkZwei - Schöntal beseitigt werden. Mit der Freihaltung der Parzelle Nr. 1802, im Gegenzug zur Überbauung der Parzellen Nrn. 1648 und 2150 kann das öffentliche Interesse gewahrt bleiben.

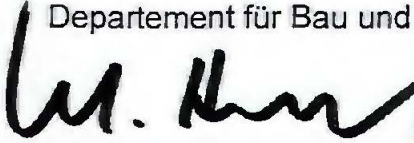
Die Lärmprognose hat gemäss dem Planungsbericht (Ziffer 4.4) ergeben, dass die Immissionsgrenzwerte zum heutigen Zeitpunkt sowohl während des Tages als auch in der Nacht an relevanten Messpunkten des nördlichen Baufeldes ohne bauliche Massnahmen nicht eingehalten werden können. Im Rahmen des Gestaltungsplans wurden keine verbindlichen Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte festgelegt. Gemäss Planungsbericht wird mit der Eröffnung des Strassenbauprojektes „Neue Linienführung Kantonsstrasse (NLK)“ im Jahre 2013 eine deutliche Reduktion des Verkehrsvolumens auf der Bahnhofstrasse erwartet. Berechnungen und Schätzungen zeigen, dass dann zumal die Immissionsgrenzwerte ab Eröffnung der NLK eingehalten werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte allenfalls mit Einbezug von baulichen Massnahmen, welche nicht den Bestimmungen des Gestaltungsplans widersprechen, erbracht werden.

Das Amt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass Arbon gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung hat. Gemäss dem ISOS befindet sich das Gestaltungsplangebiet in der Umgebungszone I mit der Aufnahmekategorie a (unerlässlicher Teil des Ortsbild, d.h. unverbaut oder mit

Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen) und dem Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Angesichts der nationalen Bedeutung des Ortsbildes von Arbon, muss eine Planung in diesem Gebiet die Empfehlungen des ISOS berücksichtigen. Im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans wurde dies nach Ansicht des genannten Amtes versäumt. An das geplante Projekt sind deshalb im Baubewilligungsverfahren insbesondere hinsichtlich der Gestaltung (z.B. Farbwahl, Materialisierung) der Bauten und Anlagen hohe Anforderungen zu stellen.

Im DBU-Entscheid Nr. 53 vom 20. Juni 2012 wurde festgehalten, dass der Gestaltungsplan Haus am See aufgrund der zahlreichen und dicht aufeinanderfolgenden Zufahrten in die Kantonsstrasse (Bahnhofstrasse), auch aus verkehrstechnischer Hinsicht nicht genehmigt werden kann. Das Tiefbauamt hält in einer zweiten Stellungnahme vom 20. Februar 2013 nun fest, dass der im Perimeter gelegene Abschnitt der Bahnhofstrasse gemäss Verträgen vom 19. Februar 2013, vom Kanton Thurgau an die Stadt Arbon abgetreten wurde. Unter dem Aspekt, dass die Stadt Arbon über die zukünftige verkehrliche Entwicklung entscheidet, kann die Beurteilung der geplanten Zufahrten im alleinigen Ermessen der Stadt Arbon erfolgen. Nichtsdestotrotz weist das Tiefbauamt darauf hin, dass der Gestaltungsplan Haus am See in verkehrstechnischer Hinsicht als problematisch erachtet werden muss.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der, mit zahlreichen nachgereichten Unterlagen und Verträgen ergänzte Gestaltungsplan Haus am See die Grundanforderungen nach § 18 aPBG und die erhöhten Anforderungen nach § 19 Abs. 2 aPBG erfüllt. Trotz der weiterhin bestehenden Bedenken des Amtes für Denkmalpflege und der in verkehrstechnischer Hinsicht problematischen Erschliessung, kann der Gestaltungsplan Haus am See insgesamt genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark


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: 21. März 2013