



Planungsbericht

4. Juni 2021

Vorgezogene Teilgenehmigung Nutzungsplanung Areal Stadthof

Strittmatter Partner AG



Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

info@strittmatter-partner.ch

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Hanspeter Woodtli

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU

Raumplaner FSU | REG A

Fachbearbeitung

Michael Meier

BSc FH in Raumplanung

Ramon Meier

BSc FH in Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung

Alessandra Visconti

BSc FH in Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung

438/564/300/340/02/Ber_Teilzonenplan_210826
.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Sachverhalt	4
2	Grundlagen	7
2.1	Übergeordnete Grundlagen	7
2.2	Kommunale Grundlagen	7
3	Erläuterungen	11
3.1	Zonenänderung	11
4	Verfahren	13
4.1	Rechtsverfahren Revision der Ortsplanung	13
4.2	Rechtsverfahren Teilzonenplan	14
4.3	Abhängigkeit Gestaltungsplan	15
4.4	Einsprachen	15
5	Nachweise	16
5.1	Allgemeines	16
5.2	Siedlung	16
5.3	Siedlung und Verkehr	17
	Anhang	18

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Für das Areal Stadthof wurde im Jahr 2017 ein Studienauftrag durchgeführt. Das daraus entstandene Architekturprojekt soll nun über einen Gestaltungsplan gesichert werden. Damit die Planung genehmigt werden kann, ist eine Anpassung der Zonengrundlage notwendig.

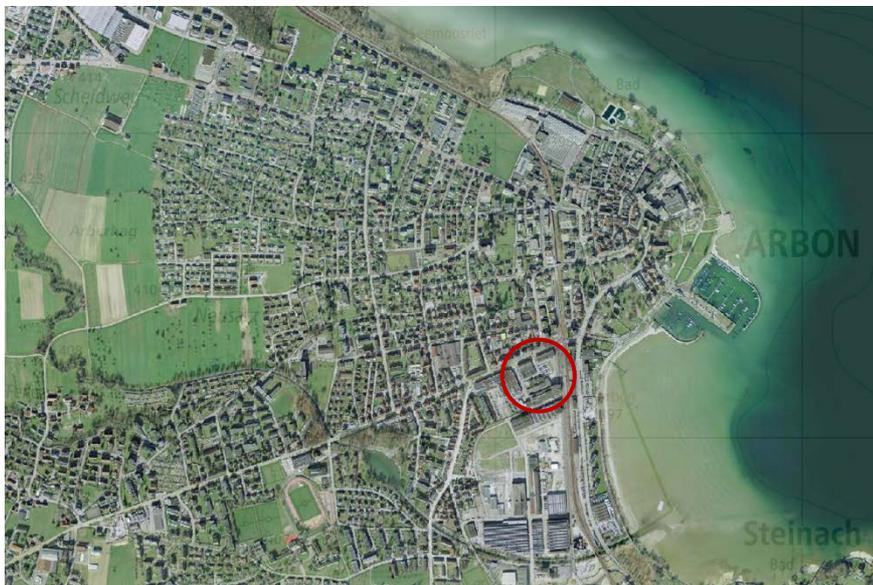
Ursprünglich war geplant, die Zonengrundlage im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision anzupassen. Da sich die Gesamtrevision der Ortsplanung jedoch verzögert und voraussichtlich erst in rund zwei Jahren (2023-2024) rechtskräftig wird, soll das Areal Stadthof über einen Teilzonenplan vorgezogen behandelt und genehmigt werden.

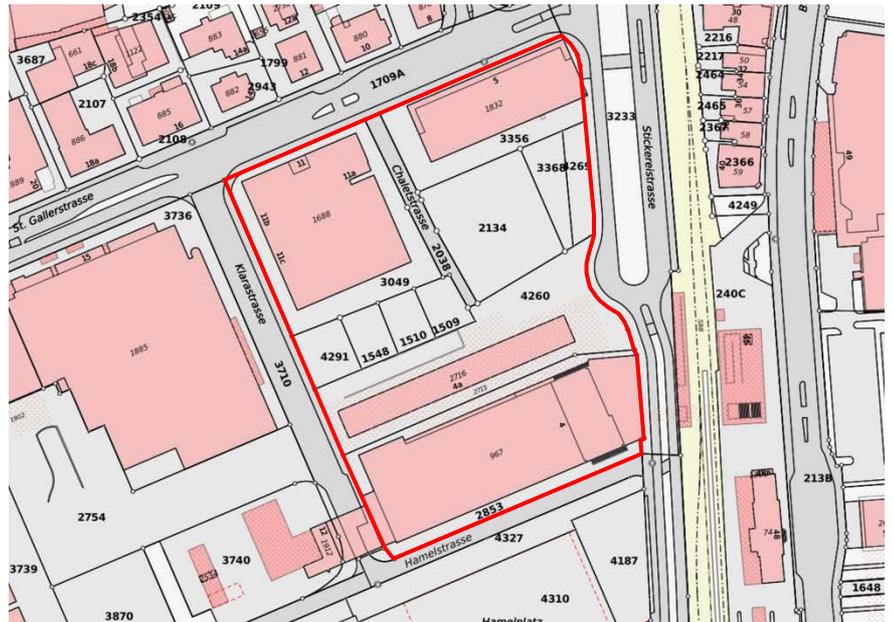
Die vorliegende Planung ist als Auszug aus der laufenden Ortsplanungsrevision zu verstehen. Die betroffenen Auszüge (Fläche im Zonenplan, Artikel aus dem Baureglement und Eintrag im Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser) sind bis jetzt, als Teile der Ortsplanung, dem regulären Verfahren der Nutzungsplanung unterstanden. Damit der Gestaltungsplan Stadthof eine rechtliche Grundlage erhält wird dieser Auszug von der Ortsplanung entkoppelt und mit dem Verfahren des Gestaltungsplans koordiniert.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt an der Kreuzung St. Gallerstrasse / Stickereistrasse, zwischen Bahnhof, Hamel, Novaseta und dem Rosengarten. Rund um den Bahnhof entsteht ein neuer Stadtteil, wobei das Areal Stadthof das Bindeglied zwischen dem Rebenquartier und dem Entwicklungsgebiet Saurer WerkZwei bildet.

Abb. 1 Lage des Teilzonenplans in Arbon, Orthofoto, Nov. 2017, massstabslos, thurgis.ch





Der vorliegende Teilzonenplan umfasst die Grundstücke Nrn. 1509, 1510, 1548, 2038, 2134, 3049, 3356, 3368, 4260, 4269, 4291 sowie einen Teil der Parzelle 2853.

Im Verlauf der Planung ist der Name des Gestaltungsplans von «Stadtmitte» zu «Stadthof» angepasst worden. In der bereits aufgelegenen Ortsplanungsrevision wird aber noch der Name «Stadtmitte» verwendet. Beide Bezeichnungen beziehen sich auf dasselbe Areal.

1.1.3 Architekturprojekt

Abb. 2 Ansicht von Norden, Auszug architektonisches Konzept, Sergison Bates Architekten, 04.06.2021, massstabslos



Das geplante Architekturprojekt von Sergison Bates Architekten aus Zürich ist ein vielgliedriges Gebäude, welches einen zweigeschossigen Sockelbau mit vier Turmaufbauten vorsieht. Im Erdgeschoss ist eine grosse Verkaufsfläche für einen Grossverteiler sowie Flächen für Lager und ein Restaurant vorgesehen. Das erste Obergeschoss des Sockelbaus enthält Flächen für Wohnen,

Verkauf, Dienstleistung und Lager. Die vier Turmaufbauten dienen mehrheitlich der Wohnnutzung. Im Untergeschoss entstehen durch eine Tiefgarage zusammen mit dem Hamel zahlreiche Auto- und Veloabstellplätze.

Im Innenbereich des Sockelbaus soll auf dem Erdgeschoss auf Höhe des ersten Obergeschosses ein begrünter Innenhof entstehen, der den Bewohnern und Nutzern mit seiner parkähnlichen Gestaltung als zentraler Aussenraum dient. In Richtung des Bahnhofs im Osten des Areals soll zwischen der Fassade und der Stickereistrasse durch Einbezug der Trottoirflächen ein kleiner Stadtplatz mit einer einladenden Gestaltung entstehen, der Möglichkeiten für einen kurzweiligen Aufenthalt bietet.

Die Bebauung vermittelt zwischen verschiedenen Bebauungen und Massstäben der angrenzenden Stadtteile. Durch das Projekt entstehen attraktive Platzbereiche, Zugänge und eine Arkade, welche diejenige der Novaseta entlang der St.Gallerstrasse fortsetzt.

Das im Studienauftrag erarbeitete Architekturprojekt der Sergison Bates Architekten ist nun über einen Gestaltungsplan zu sichern.

Abb. 3 Dachaufsicht, Auszug Umgebungskonzept, PR Landschaftsarchitektur GmbH, 04.06.2021, massstabslos



2 Grundlagen

2.1 Übergeordnete Grundlagen

2.1.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist am 16. Dezember 2009 durch den Grossen Rat beschlossen und am 27. Oktober 2010 durch den Bundesrat genehmigt worden.

Für den Teilzonenplan Areal Stadthof sind die Kapitel 1.1 (Siedlungsgebiet) und 3.7 (Bahnhofsgebiete) des kantonalen Richtplans von Relevanz. Die kommunale Richt- und Nutzungsplanung hat diese Inhalte bereits umgesetzt.

2.2 Kommunale Grundlagen

2.2.1 Kommunalen Richtplan

Die Ausführungen im rechtskräftigen kommunalen Richtplan stehen nicht im Widerspruch zur Revision des Teilzonenplans. Aus diesem Grund wird nur auf den revidierten kommunalen Richtplan (Stand Beschluss Stadtrat 15. April 2021) eingegangen.

Siedlung

Das Planungsgebiet ist im kommunalen Richtplan Siedlung teilweise als Bereich von öffentlichem Interesse (S.2.3.1) eingetragen. Das dazugehörige Objektblatt setzt sich dabei das Ziel, dass unter Beachtung der angrenzenden Entwicklungen und den wachsenden Nutzungsansprüchen das qualifizierte Verfahren sachgerecht und koordiniert umgesetzt wird.

Abb. 4 Ausschnitt kommunaler Richtplan Teil Siedlung, massstabslos



Verkehr

Der Teil Verkehr des kommunalen Richtplans setzt einen Fokus auf die St.Gallerstrasse. Dieser Abschnitt soll mithilfe eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts aufgewertet werden. Da ein öffentliches Interesse an neue Parkgaragen vorhanden ist, soll auf dem Planungsgebiet eine öffentliche Parkplatzanlage oder eine Parkgarage entstehen. Südlich des geplanten Architekturprojekts befindet sich der Bushof und der Eingang zur Bahnofsunterführung im Hamelgebäude.

Zusätzlich zur Erstellung einer neuen Parkgarage oder oberirdischen Parkanlagen soll gemäss Objektblatt V 2.1.7 die umgebende Entwicklung beobachtet und nach Bedarf weitere Parkierungsmöglichkeiten für Autos und Velos geplant werden.

Abb. 5 Ausschnitt kommunaler Richtplan Teil Verkehr, massstabslos



2.2.2 Zonenplan

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan im nördlichen Teil der Zentrumszone (Z) und im südlichen Teil der Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte (WG-h) zugewiesen. Zusätzlich ist die Chaletstrasse als Verkehrsfläche ausgeschieden.

Abb. 6 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, thurGIS, massstabslos, August 2020



2.2.3 Naturgefahren

Innerhalb des Areals Stadthof ist grösstenteils keine bis eine geringe Hochwassergefahr vorhanden. Ein kleiner Teil ist einer mittleren Gefahr ausgesetzt.

Abb. 7 Ausschnitt Gefahrenkarte Naturgefahren, thurGIS, massstabslos, August 2020)



2.2.4 Grundwasser

Das Areal Stadthof befindet sich im Gewässerschutzbereich Ao, welches als besonders gefährdeter Gewässerschutzbereich definiert ist. Die Gewässerschutzbereiche Ao umfassen die oberirdischen Gewässer und deren Uferbereiche.

3 Erläuterungen

3.1 Nutzungsplanung

Um den Konflikt zwischen der fehlenden Rechtsgrundlage und den Anforderungen aus § 122 Abs. 3 PBG zu lösen, soll für das Areal Stadthof eine Vorgezogene Genehmigung stattfinden. Diese umfasst die folgenden Instrumente der Nutzungsplanung aus der aktuellen Revision der Ortsplanung:

- Baureglement: Art. 8 Kernzone und Art. 37 Höhere Häuser
- Zonenplan: Umzonung zur Kernzone K4
- Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser: Teilgebiet Nr. 4

3.2 Baureglement

Aus dem Baureglement werden die Artikel 8 und 37 vorzeitig genehmigt (als Art. 8^{bis} und Art. 37^{bis}). Artikel 8^{bis} umfasst die Vorschriften zur Kernzone, Artikel 37^{bis} diejenigen zum Umgang und Anordnung höherer Häuser.

3.3 Zonenänderung

Das Planungsgebiet umfasst die elf Grundstücke mit den Nummern 1509, 1510, 1548, 2038, 2134, 3049, 3356, 3368, 4260, 4269, 4291 sowie einen Teil der Parzelle 2853, welche heute der Zentrumszone (Z), der Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte (WG-h) und der Verkehrsfläche zugewiesen sind.

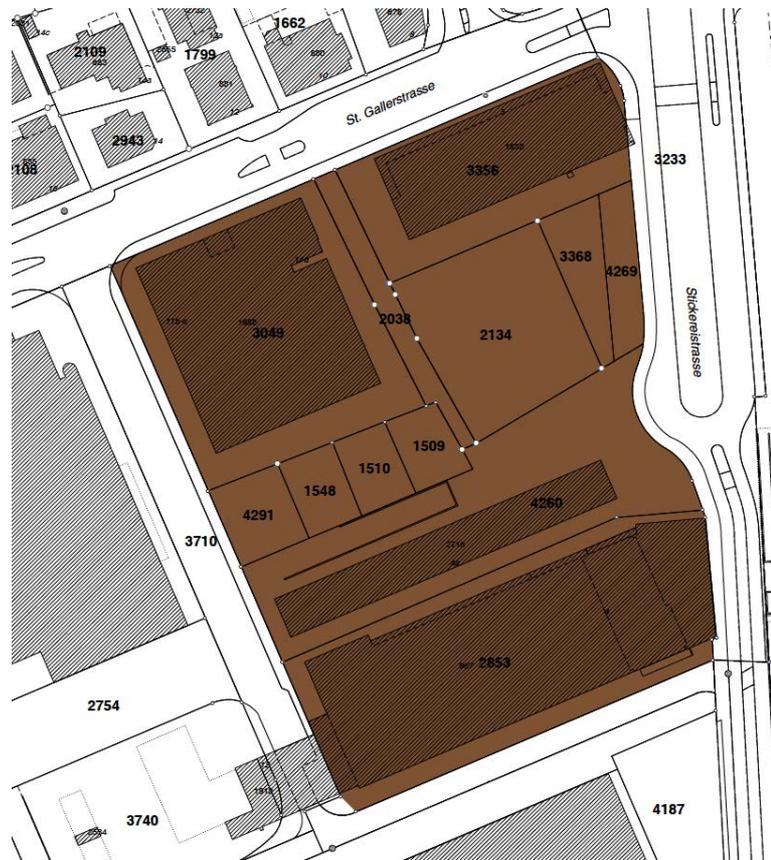
3.3.1 Umsetzung

Um das geplante Architekturprojekt umzusetzen, soll die vom Teilzonenplan Stadthof betroffene Fläche (16924 m²) vollständig der neu zu schaffenden Kernzone hoher Baudichte (K4) zugewiesen werden. Dadurch unterliegt das gesamte Areal denselben Regeln.

Die Parzellen Nrn. 3049 und 3350 werden dabei lediglich von der Zentrumszone zur Kernzone hoher Baudichte ins neue Recht überführt. Die Parzellen Nrn. 1509, 1510, 1548, 2134, 3368, 4260, 4269, 4291 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 2853 werden von der Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte in die Kernzone hoher Baudichte umgezont. Da beides Mischzonen sind, ändert sich der Nutzungszweck dabei jedoch nur geringfügig. Die Chaletstrasse wird von einer Verkehrsfläche in die Kernzone hoher Baudichte eingezont. Diese 410 m² werden in der Kapazitätsberechnung der Ortsplanung berücksichtigt. Aus Sicht der Innenentwicklung ist diese Einzonung absolut zweckmässig und die Kapazitätsrechnung wird dadurch auch nicht präjudiziert. So wird beispielsweise die westlich angrenzende Klarastrasse im Zuge der Bereinigung der Verkehrsflächen ausgezont, was die Chaletstrasse mehr als kompensiert.

Abb. 8 Ausschnitt Teilzonenplan, massstabslos

 Kernzone hohe Baudichte



3.4 Konzept z. Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser

Das Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser bezeichnet Gebiete, in welchen aus städtebaulicher Sicht höhere Häuser oder Hochhäuser denkbar sind. Die festgelegten Höhen bezeichnen die jeweils maximal zulässige Gesamthöhe.

Für das Areal Stadthof wurde anhand des Richtprojekts eine Höhenstudie erarbeitet und im digitalen Stadtmodell geprüft. Darauf aufbauend wurden die aus städtebaulicher Sicht maximalen Höhen festgelegt. Für das Gebiet Nr. 4 «Stadtmitte» sind die Kategorien «Grundhöhe von 25 m» sowie «punktuelle Mehrhöhe von 30 m» festgelegt worden.

Präzisierungen dieser Höhen werden über den Gestaltungsplan festgelegt.

4 Verfahren

4.1 Rechtsverfahren Revision der Ortsplanung

4.1.1 Kantonale Vorprüfung

Die Ortsplanungsrevision ist durch den Kanton im Rahmen einer Vorprüfung gesichtet und kritisiert worden. Die Ergebnisse sind im Bericht vom 22. August 2018 festgehalten.

Die Nutzungszuweisung des Areals zur Kernzone ist aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich gutgeheissen worden. Bedenken bezüglich der Gebäudehöhe sind von der Denkmalpflege geäussert worden.

Hierzu kann auf den Planungsbericht des Gestaltungsplans Stadthof verwiesen werden. Mit der kant. Denkmalpflege und dem Thurgauer Heimatschutz konnte im Rahmen der Einspracheverhandlungen eine Einigung erzielt werden.

4.1.2 Mitwirkung

Orientierungsversammlung

Am 26. Oktober 2017 wurde die Bevölkerung der Politischen Gemeinde Arbon über die neue Rahmennutzungsplanung nach der geltenden Planungs- und Baugesetzgebung informiert.

Vernehmlassung

Zwischen dem 4. September 2017 und dem 31. Dezember 2017 konnten interessierte Personen ihre Eingabe dem Gemeinderat schriftlich einreichen. Die Eingaben wurden geprüft und soweit zweckmässig bei der Schlussbereinigung berücksichtigt. Zum betroffenen Areal Stadthof sind keine Einwendungen eingegangen.

4.1.3 Beschluss

Der Stadtrat Arbon hat die neue Rahmennutzungsplanung, bestehend aus Baureglement und Zonenplan, an der Sitzung vom 15. April 2019 beschlossen und für das Rechtsverfahren freigegeben.

4.1.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 26. April bis 15. Mai 2019 statt. Sie wurde im Amtsblatt Nr. 17 vom 26. April 2019 publiziert. Gegen die Zonenplanänderung ist eine Einsprache des Thurgauer Heimatschutzes eingegangen.

Hierzu kann auf den Planungsbericht des Gestaltungsplans Stadthof verwiesen werden. Mit dem Thurgauer Heimatschutz konnte im Rahmen der Einspracheverhandlungen eine Einigung erzielt werden.

4.2 Verfahren vorgezogene Teilgenehmigung Nutzungsplanung Areal Stadthof

4.2.1 Verfahrensrechtliche Abklärungen

Einen Teil einer laufenden Ortsplanungsrevision vorgezogen genehmigen zu lassen ist ungewöhnlich. In Anbetracht der zeitlichen Abhängigkeit und der damit verbundenen grossen Unsicherheit aber nachvollziehbar. So ist man zum Zeitpunkt des Studienauftrags (2017) noch davon ausgegangen, dass die Ortsplanung Ende 2020 abgeschlossen sein wird. Stand Juni 2021 wird davon ausgegangen, dass die Ortsplanung erst 2023 abgeschlossen sein wird.

Die Zweck- und Rechtmässigkeit dieses Verfahrens ist mit dem Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau abgesprochen worden. Die Begründungen für die Notwendigkeit und das überwiegende öffentliche Interesse an einer prioritären Behandlung dieser Zentrumsentwicklung sind dabei positiv aufgenommen worden.

4.2.2 Beschluss Stadtrat

Der Stadtrat Arbon hat die vorgezogene Teilgenehmigung Nutzungsplanung Areal Stadthof an der Sitzung vom beschlossen und für das Rechtsverfahren freigegeben.

4.2.3 Beschluss Stadtparlament

Das Stadtparlament hat die vorgezogene Teilgenehmigung Nutzungsplanung Areal Stadthof an der Sitzung vom beschlossen und für die Volksabstimmung freigegeben.

4.2.4 Volksabstimmung

Über die vorgezogene Teilgenehmigung Nutzungsplanung Areal Stadthof an der der Abstimmung vom entschieden worden. Die Vorlage ist mit ...% Ja (... Stimmen) zu ...% Nein (... Stimmen) gutgeheissen worden.

4.2.5 Genehmigung

Der Teilzonenplan wird gemeinsam mit dem Gestaltungsplan zur Genehmigung eingereicht.

4.3 Abhängigkeit Gestaltungsplan

Der Teilzonenplan wird bei der Auflage des Gestaltungsplans als Information beigelegt. Die Zonenänderung auf dem Areal Stadthof ist bereits aufgelegt.

Der Teilzonenplan und der Gestaltungsplan werden gemeinsam zur Genehmigung eingereicht.

4.4 Einsprachen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind mehrere Einsprachen eingegangen, welche das Gebiet Stadthof betreffen. Eine Einsprache war vom Thurgauer Heimatschutz, welcher zur Einsprache legitimiert ist. Zusätzlich sind mehrere Einsprachen eingegangen, die nicht legitimiert waren, diese wurden als Mitwirkungen behandelt.

Die Einsprachen betreffen den Eintrag des Gebiets als Standort für höhere Gebäude sowie die Umzonung von der zweithöchsten Zone zur höchsten Zone. Da das Gebiet von öffentlichem Interesse ist und sich an einer sehr guten Lage befindet, wird an der Änderung der Zonierung festgehalten. Die vorgegebenen Höhen des Konzepts zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser sind überprüft worden. Die Präzisierungen erfolgen über das Richtprojekt und den Gestaltungsplan

5 Nachweise

5.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise zur Erstellung des Raumplanungsberichtes erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

5.2 Siedlung

5.2.1 Bauzonenbedarf

Die Überführung in das neue Recht und die damit verbundene Zonenänderung zur Kernzone hoher Baudichte ergibt nur eine geringfügige Änderung in den Auswirkungen. Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Nähe zum Bahnhof, zum Zentrum und zum Bodensee sehr gut geeignet für eine bauliche Entwicklung und soll dadurch mit einer einheitlichen Zonierung künftig denselben Regeln unterliegen. Eine Änderung der Zentrumszone und der Wohn- und Gewerbezone hoher Baudichte zur Kernzone hoher Baudichte ist deshalb raumplanerisch sinnvoll.

Die von der Zonenplanänderung betroffene Fläche umfasst 16'924 m². Davon sind 405 m² als Einzonung anzurechnen (Aufhebung Verkehrsfläche Chaletstrasse). Diese Bereinigung der Verkehrsfläche wird aber bereits durch die Auszonung der Klarastrasse (1'615 m²) wieder kompensiert.

5.2.2 Haushälterische Bodennutzung

Die Umzonung des sehr zentral gelegenen Gebiets von einer Zentrumszone hoher Dichte und einer Wohn- und Gewerbezone hoher Dichte zu einer Kernzone hoher Dichte ermöglicht das Realisieren einer qualitativen Bebauung an einer sehr zentralen Lage. Durch die Ermöglichung einer hohen baulichen Dichte an einer solch zentralen Lage wird die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert.

5.2.3 Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan

Der Richtplan definiert den nördlichen Teil des Gebiets im Teil Siedlung als Bereich mit öffentlichem Interesse. Die Teilzonenplanänderung zu einer Kernzone hoher Dichte kommt somit dem Begehren des Richtplans nach und ist für eine Entwicklung der Stadtmitte unabhängig vom geplanten Architekturprojekt zwingend notwendig. Die neue Zonierung ermöglicht die Erstellung einer dichten Zentrumsbebauung.

Kann die Teilzonenplanänderung nicht erfolgen, so wird die aktuelle Bebauung für eine längere Zeit bestehen bleiben. Dieses Szenario ist aus Sicht der öffentlichen Interessen unerwünscht.

5.3 Siedlung und Verkehr

5.3.1 Erschliessung im öffentlichen Verkehr

Das Areal ist sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Der Bahnhof Arbon sowie der Busbahnhof grenzen unmittelbar an das Areal des Teilzonenplans, welches sich in der ÖV-Gütekategorie B befindet.

5.3.2 Parkierung und Erschliessung

Im Teil Verkehr des kommunalen Richtplans ist festgelegt, dass im Bereich des Teilzonenplans die Entwicklung beobachtet werden soll und nach Bedarf neue Parkierungsmöglichkeiten für Autos und Velos geplant werden müssen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Gestaltungsplans ist eine Prüfung der Erstellung von weiteren Parkierungsmöglichkeiten für Autos und Velos vorgesehen.

5.3.3 Kapazitätsreserven Strassennetz

Da sich der Nutzungszweck durch die Änderung zur neuen Kernzone hoher Baudichte nur geringfügig ändert, wird sich das Verkehrsaufkommen auf dem Strassennetz nur in sehr geringem Mass erhöhen.

5.3.4 Langsamverkehrsnetz

Das Areal Stadthof ist mit dem bestehenden Langsamverkehrsnetz gut erreichbar.

Anhang

Stadt Arbon

Vorgezogene Teilgenehmigung Nutzungsplanung

Areal Stadthof

Planungsbericht

A1 Checkliste Nachweise

A1 Checkliste Nachweise

Checkliste Zonenplanung

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauzonenbedarf		vgl. 5.2.1
– Verfügbarkeit von Bauzonen	x	
– Haushälterische Bodennutzung		vgl. 5.2.2
– Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan		vgl. 5.2.3
– Lärmschutz	x	
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
– Störfallvorsorge	x	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung	x	
– Bauzoneneignung	x	
– Kosten Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft	x	
– Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung	x	
– Beeinträchtigung von Naturobjekten	x	
– Freihaltung von Bach- und Flussufern	x	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		vgl. 5.3.1
– Erschliessung und Parkierung		vgl. 5.3.2
– Kapazitätsreserven Strassennetz		vgl. 5.3.3
– Langsamverkehrsnetz		vgl. 5.3.4
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Fruchtfolgeflächen	x	
– Grundwasserschutz	x	
– Naturgefahren	x	
– Belastete Standorte	x	

