

Verfahrensabläufe zur vorgezogenen Teilgenehmigung Nutzungsplanung Areal Stadthof

Nach den Übergangsbestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 21.12.2011 (in Kraft seit 1.1.2013) sind Planungen nach neuem Recht zu beurteilen (§ 121 ff. PBG).

Der Richtplan und der Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) bilden die Grundlage für einen Gestaltungsplan (GSP). Alle drei müssen rechtskräftig sein, bevor über ein konkretes Baugesuch entschieden werden kann.

Die Stadt Arbon befindet sich in der Ortsplanungsrevision. Die vorgezogene Teilgenehmigung Nutzungsplanung Areal Stadthof ist als Auszug davon zu verstehen. Die Teilgenehmigung präjudiziert die Ortsplanungsrevision nicht.

Hinweis: in der bisher aufgelegten Ortsplanungsrevision ist noch der Begriff «Stadtmitte» aufgeführt. Heute wird dasselbe Gebiet als «Stadthof» bezeichnet.

Richtplanung:

Für den Teilzonenplan Areal Stadthof bilden die Kap.1.1 und 3.7 des kantonale Richtplan vom 16.12.2009 (genemigt vom Bundesrat am 27.10.2020) die Grundlage. Die kommunale Richt- und Nutzungsplanung hat diese Inhalte bereits umgesetzt.

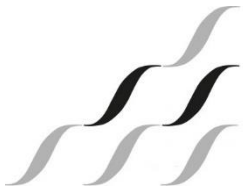
Zonenplanänderung mit Änderungen Baureglement: vorgezogene Teilgenehmigung:

Soll das geplante Architekturprojekt, ein zweigeschossiger Sockelbau mit 4 Turmaufbauten, verwirklicht werden, braucht es eine Zonenänderung für die Parzelle Nrn 1509, 1510, 1548, 2038, 2134, 3049, 3356, 3368, 4260, 4269, 4291 und einen Teil der Parzelle Nr. 2853. Heute befindet sich das Stadthofareal teilweise in der Zentrumszone Z, in der Wohn- und Gewerbezone Hoher Baudichte WG-h und der Verkehrsfläche. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 12 m (vgl. Art. 28 BauR für Z und WG-h, öffentlich aufgelegt 2019).

Damit die Planung genehmigt werden kann, ist vorgesehen das gesamte Areal Stadthof der Kernzone hoher Baudichte K4 zuzuordnen. In dieser Zone ist eine Fassadenhöhe eines Gebäudes von 16.00 m (entspricht bisheriger Gebäudehöhe) und eine Gesamthöhe von 21.00 m erlaubt (vgl. Art. 23 nBauR). Das angepasste Architekturprojekt sieht punktuell eine maximale Höhe von 25m vor, weshalb auch das Konzept zur Anordnung von höheren Häusern und Hochhäusern vom 17. Mai 2021 (Konzept HH) als Bestandteil des Baureglements für dieses Teilgebiet zu genehmigen ist.

Die vorgezogene Genehmigung umfasst daher die folgenden Instrumente der Nutzungsplanung aus der Ortsplanungsrevision.

- Baureglement (BauR): Art. 8^{bis} Kernzone und Art. 37^{bis} Höhere Häuser
- Konzept zur Anordnung höherer Häuser und Hochhäuser: Teilgebiet 4
- Zonenplan: Umzonung zur Kernzone K4



Verfahrensablauf

Ausarbeitung Teiländerung Zonenplan/Baureglement: Die Ausarbeitung der materiellen Teilzonenplanänderung mit Information und Mitwirkung der Bevölkerung in geeigneter Form (vgl. § 9¹ PBG) erfolgt durch den Stadtrat in Zusammenarbeit mit der Verwaltung. Dabei sind auch einige Artikel des BauR anzupassen.

Die Mitwirkung der Bevölkerung hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2017 stattgefunden.

Vorprüfung DBU: Der Stadtrat SRB beschliesst die Freigabe der Änderung des Zonenplans und des Baureglements zur Vorprüfung durch das DBU. Die Vorprüfung **ist fakultativ** (vgl. § 11 PBG). Bei ausserordentlichem Aufwand kann das DBU Gebühren verlangen (vgl. § 120 PBG i. V. mit § 55 PBV).

Auch die Vorprüfung erfolgte im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

Beschluss Stadtrat SRB: Der Stadtrat gibt mit einem SRB die Zonenplan- und Baureglementsänderungen zur öffentlichen Auflage frei.

Der Stadtrat hat am 15.04.2019 die neue Rahmennutzungsplanung beschlossen und für das Rechtsverfahren freigegeben.

öffentliche Auflage: Die öffentliche Auflage erfolgt während 20 Tagen (vgl. § 29 PBG) und wird im Amtsblatt mit Hinweis auf die Referendumsmöglichkeit gemäss § 24 PBG, in der Thurgauer Zeitung sowie im Felix publiziert. Grundeigentümer mit Wohnsitz ausserhalb Arbons sind anzuschreiben (vgl. § 30 PBG). Meldung dieser Vorpublikation inkl. Geodaten an das kantonale Amt für Geoinformation, das für die Führung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zuständig ist (vgl. § 30¹ PBG).

Die öffentliche Auflage hat vom 26.04.2019 bis 15.05.2019 stattgefunden.

Einsprachen: Während der Auflagefrist kann gemäss § 31 PBG Einsprache erhoben werden. Prüfung der Einsprachen sowie der Zonenplan- mit den Baureglementsänderungen (inkl. Konzept HH) durch den Stadtrat (vgl. § 4³ PBG). Evtl. Neuauflage (vgl. § 31⁴ PBG). Das Rechtsmittel, Rekurs an DBU, kann innert 20 Tagen nach der Urnenabstimmung gegen den Einspracheentscheid des Stadtrates bzw. gegen den Beschluss der Urnenabstimmung erhoben werdenden Einspracheentscheide des Stadtrates erhoben werden.

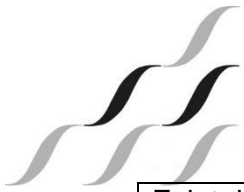
Für die eingegangene Einsprache des Thurgauer Heimatschutzes konnte im Rahmen einer Einspracheverhandlung eine Einigung gefunden werden. Im Gestaltungsplan wurden die punktuellen Höhen reduziert.

Beratung Parlament:

Art. 7 Ziff. 2 GO sieht eine obligatorische Abstimmung bei Erlass oder Änderung des Baureglements (inkl. Konzept HH) mit Zonenplan vor. Das Parlament **berät** alle Geschäfte, die den Stimmberechtigten zur Abstimmung zu unterbreiten sind (vgl. Art. 17² GO).

Eintreten ist obligatorisch, da es sich um eine obligatorische Abstimmung handelt.

Das Parlament kann weder im Zonenplan eine andere Zone bzw. dieselbe Zone mit anderer Dichte erlassen, noch die Art. 8^{bis} und 37^{bis} BauR die vorgezogene Teilgenehmigung von sich aus abändern. (Eine Änderung müsste vor dem weiteren Verfahrenslauf wieder öffentlich aufgelegt werden.)



Zeigt das Parlament in seiner Beratung, dass es mit der vorgezogenen Teilgenehmigung Nutzungsplanung Areal Stadthof nicht einverstanden ist, kann es das Geschäft nicht zurückweisen. Es ist Sache des Stadtrats (Exekutive) über das weitere Vorgehen zu entscheiden. Das Parlament kann den Stadtrat nicht zwingen, nochmals das Verfahren mit einer neuerlichen öffentlichen Auflage durchzuführen.

Das Parlament äussert sich für oder gegen die vorgezogene Teilgenehmigung Nutzungsplanung Areal Stadthof (Änderung des Baureglements (inkl. Konzept HH) mit Zonenplan).

Das Resultat der Diskussion findet Eingang in die **Urnenbotschaft**.

Möchte der Stadtrat das Geschäft, so wie es vorliegt, der Volksabstimmung unterbreiten, muss er die Haltung des Parlaments (Abstimmungsresultat) in der Urnenbotschaft aufführen. Zuständig für die Ausarbeitung der Urnenbotschaft ist der Stadtrat.

Volksabstimmung: Eine Änderung des Baureglements (inkl. Konzept HH) mit Zonenplan muss den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet werden (Art. 7 Ziff. 2 GO).

Genehmigung durch DBU: Gemäss § 5 PBG sind Änderungen im Baureglement (inkl. Konzept HH) mit Zonenplan zu genehmigen. Allfällige Rekurse werden durch das DBU behandelt. Bei Nichtgenehmigung eröffnet das DBU den Entscheid im Amtsblatt.

Inkraftsetzung: Der Stadtrat beschliesst das Datum des Inkrafttretens (vgl. § 6 PBG). Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist und in der Regel nach Erhalt der genehmigten Pläne, hier Teilgenehmigung Zonenplan mit BauR (inkl. Konzept HH) und Genehmigung Gestaltungsplan Riva, ist das Inkrafttreten dem kantonalen Amt für Geoinformation (zuständig für die Führung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen) zu melden.

Gestaltungsplanverfahren:

Für das Areal Stadthof lag das Dossier «Stadthof» mit dem Gestaltungsplan Stadtmitte vom 18.06.2021 bis zum 07.07.2021 mit dem Hinweis auf das fakultative Referendum nach § 24 Abs. 2 bis 4 PBG öffentlich auf. Das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen. Die dagegen eingegangen zwei Einsprachen hat der Stadtrat abgewiesen. Der Gestaltungsplan Stadtmitte ist vorerst sistiert.

Genehmigung Department für Bau und Umwelt (DBU):

Nach Erledigung der Einsprachen und unter Berücksichtigung der Verfahrenskoordination erfolgt die Genehmigung des Gestaltungsplans Stadthof **gleichzeitig** mit der Zonenplanänderung und den Baureglementsänderungen inkl. Konzept HH und HH.

In diesem Zusammenhang ist die Verfahrenskoordination nach § 112 PBG zu beachten. Die Genehmigung durch das DBU ist vorliegend sistiert, da zuerst über die Grundlage (vorgezogene Teilgenehmigung der Nutzungsplanung Areal Stadthof (Zonenplan mit Baureglementsänderungen inkl. Konzept HH und HH) positiv abgestimmt werden muss.

E. Schegg, 4.11.2021