

# Gestaltungsplan Mosterei Möhl

## Planungsbericht



**Projekt Nr. 1005017**

Datei: Planungsbericht.docx

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
pme	ske		ani	02.09.2024
pme			ani	23.07.2025

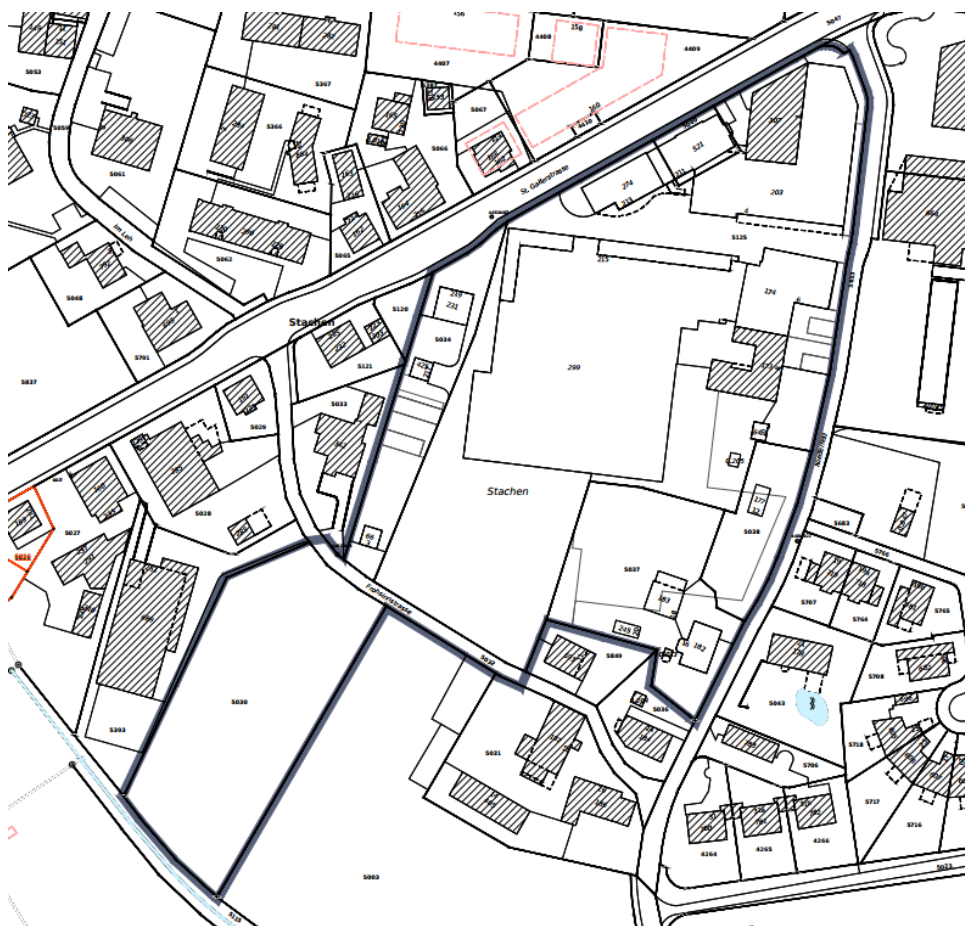
# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Gebietsabgrenzung</b>	<b>1</b>
<b>2. Randbedingungen und deren Berücksichtigungen</b>	<b>2</b>
2.1 Rechtsgültige Planungsinstrumente	2
2.2 Topografie	10
2.3 Erschliessung	10
2.4 Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	11
2.5 Lärm	11
2.6 Naturgefahren	11
2.7 Grundwasser und Gewässerschutz	11
2.8 Altlasten	11
2.9 Weitere Vorgaben	11
2.10 Vorhaben	12
<b>3. Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>12</b>
<b>4. Konzept</b>	<b>12</b>
4.1 Erschliessung	12
4.2 Bebauung	13
4.3 Freiraum	15
<b>5. Aufhebung bisheriger Gestaltungsplan</b>	<b>16</b>
<b>6. Inhalte Gestaltungsplan</b>	<b>16</b>
6.1 Gestaltungsplanperimeter	16
6.2 Zweck	16
6.3 Inhalt und Wirkung	17
6.4 Erschliessung	17
6.5 Baubereiche und Bauvorschriften	18
6.6 Gestaltungsvorschriften	18
6.7 Umgebungsgestaltung und weitere Bestimmungen	19
<b>7. Abweichung von der Regelbauweise</b>	<b>20</b>
<b>8. Nachweise</b>	<b>20</b>
8.1 Einhaltung Zielsetzungen, Zweckartikel	20
8.2 Berücksichtigung Schutzplan Natur- und Kulturobjekte sowie Ortsbild- und Umgebungsschutzzone	20
8.3 Einhaltung Grundanforderungen gemäss § 23 PBG, weitere öffentliche Interessen	21
8.4 Einhaltung Grünflächenziffer	22
8.5 Einhaltung Lärmgrenzwerte	22
<b>9. Verfahren</b>	<b>23</b>
9.1 Ortsbildkommission	23
9.2 Vorprüfung	23
9.3 Information und Mitwirkung	27
9.4 Öffentliche Auflage	27
9.5 Genehmigung, Inkraftsetzung	27

## Anhang

## 1. Gebietsabgrenzung

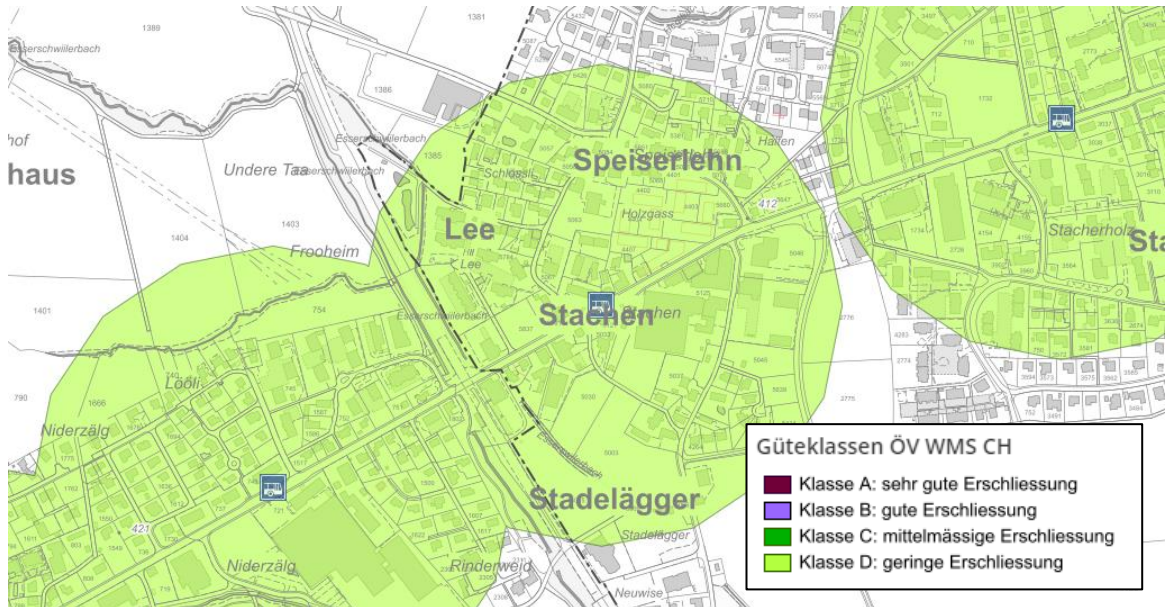
Der vorliegende Gestaltungsplan umfasst die Parzellen Nrn. 5040, 5125, 5037, 5038, 5030, 5034 sowie Teile der Parzellen Nr. 5032 im Grundbuch Arbon. Bei der Parzelle Nr. 5032 ist lediglich die betroffene Strassenfläche Teil des Gestaltungsplans. Der Gestaltungsplan wird somit abgegrenzt durch die genannten Parzellen, das Niederfeld, die St. Gallerstrasse und den Esserswilerbach. Von den erwähnten Strassen werden infolge deren Erschliessungsfunktion für das Gebiet lediglich Teile der Frohsinnstrasse in den Gestaltungsplanperimeter integriert. Die Abgrenzung wurde so bestimmt, da das Betriebsgelände der Mosterei Möhl AG in sich alleine ein funktionierendes Areal ist und auch bleiben soll. Der Perimeter orientiert sich damit am funktionalen Raum des Gewerbebetriebes. Bei der Parzelle Nr. 5030 wurde die Bebauung mit einer Baubewilligung im Jahr 2024 erlaubt. Diese Bauarbeiten sind zurzeit im Gang.



Gestaltungsplanperimeter (ohne Massstab)

Die Umgebung des Gestaltungsplangebietes weist entsprechend der bisher unterschiedlichen Zonierungen eine eher heterogene Bebauungsstruktur auf. Entlang der St. Gallerstrasse sind sowohl Einfamilienhäuser als auch Gewerbebauten vorhanden, entlang dem Niederfeld und der Frohsinnstrasse sind nebst Einfamilienhäusern auch grössere, gemischt genutzte Wohn- und Gewerbebauten vorhanden. Von besonderer Bedeutung ist die denkmalpflegerisch geschützte Baute am Niederfeld (Assek. Nr. 173) innerhalb des Planungsperimeters und die Wohngebiete anschliessend an den Planungsperimeter, worauf die geplante neue Betriebserweiterung sorgfältig zu reagieren hat.

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes ist nur ein Grundeigentümer (Mosterei Möhl AG) neben der Stadt Arbon (Frohsinnstrasse) vorhanden.  
 Das Gestaltungsplangebiet ist an der Kantonsstrasse St. Gallerstrasse gelegen, wobei das Gebiet lediglich in südöstlicher Richtung aktuell noch an unbebaute Fläche angrenzt. In nördlicher Richtung befindet sich die St. Gallerstrasse und in kurzer Gehdistanz die Schule Stachen.



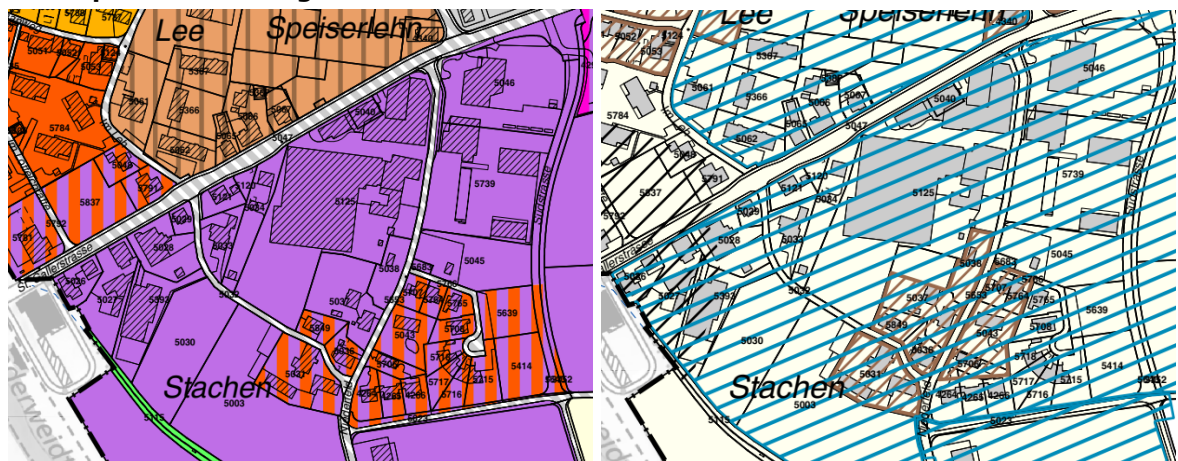
Asschnitt Karte ÖV-Güteklassen und Haltestellen

Eine Bushaltestelle besteht an der St. Gallerstrasse nördlich angrenzend an das Planungsgebiet. Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich vollumfänglich in der ÖV-Güteklasse D, das Planungsgebiet ist im Halbstundentakt an den öffentlichen Verkehr angebunden (Buslinie 200).

## 2. Randbedingungen und deren Berücksichtigungen

### 2.1 Rechtsgültige Planungsinstrumente

#### Zonenplan und Baureglement



Zonenplan Stand Urnenabstimmung 2022 (Arbeitszone Gewerbe mit Gestaltungsplanpflicht)

Das betroffene Gebiet liegt gemäss Zonenplan (Stand Urnenabstimmung 2023) in der Arbeitszone Gewerbe (AG). Das Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (blaue Schraffur). Zudem ragt die überlagernde Ortsbild- und Umgebungsschutzzone (braune Schraffur) kleinflächig in den Gestaltungsplanperimeter.

Gemäss dem Baureglement der Stadt Arbon (Stand Urnenabstimmung 2023) gilt zu der betroffenen Zone folgende Bestimmungen.

Art. 23 Mastabelle:

	Grenzabstand <sup>1)</sup> [m]	Fassadenhöhe <sup>2)</sup> [m]	Gesamthöhe <sup>2)</sup> [m]	Gebäudelänge Basis für MLZ <sup>3)</sup>	Gebäudelänge max. [m]	Geschossflächen- fer max. <sup>9)</sup> / min <sup>11)</sup>	Grünflächenziffer min. <sup>10)</sup>	Empfindlichkeits- stufe ES
Arbeitszone Gewerbe AG	4	12.00	16.00	60	-- <sup>7)</sup>	--	0.10 <sup>10)</sup>	III

<sup>1)</sup> Grenzabstand für Anlagen vergleiche Art. 26

<sup>2)</sup> Anwendung für Schräg- und Flachdächer vergleiche Art. 29

<sup>3)</sup> Mehrlängenzuschlag vergleiche Art. 28

<sup>7)</sup> Gebäudelängen-Beschränkung bzw. Abstandserhöhung nach Art. 28

<sup>9)</sup> Grundnutzung ohne Zuschläge nach § 34 und 35 PBV

<sup>10)</sup> Es gilt eine Grünflächenziffer nach Ziffer 8.5 IVHB

<sup>11)</sup> Bei der Bemessung der minimalen Geschossflächenziffer werden die Zuschläge nach § 34 PBV und 35 PBV nicht mitberechnet. Haushälterische Bodennutzung vergleiche Art. 42.

Art. 10 Arbeitszone Gewerbe und Industrie

- <sup>1</sup> Arbeitszone AG und AI umfassen Gebiete, in denen Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe sowie Bauten und Anlagen zulässig sind, die in den übrigen Zonen untersagt sind.
- <sup>2</sup> Wohnungsnutzungen sind nur für betrieblich standortgebundenes Personal gestattet. Die zulässige Wohnnutzung muss mit dem zugehörigen Betrieb eine bauliche Einheit bilden.
- <sup>3</sup> Grosse Einkaufs- und Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 500 m<sup>2</sup> publikumsaktiver Fläche und Schwergewicht auf Gütern des täglichen bzw. periodischen Bedarfs oder mit intensivem Publikumsverkehr sind nicht zulässig.

Einschub: Im Betrachtungsperimeter des vorliegenden Gestaltungsplans sind verschiedene bestehende Wohnnutzungen vorhanden. Für bestehende und rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG, sofern sie nicht freiwillig abgebrochen werden.

Art. 19 Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

- <sup>1</sup> Ortsbildschutz- und Umgebungsschutzzonen Os bezwecken den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung.
- <sup>2</sup> Soweit es sich nicht um geschützte Kulturobjekte handelt, sind Ersatzbauten zulässig. Umbauten sowie zulässige An-, Neu- und Ersatzbauten haben sich in ihrem architektonischen Ausdruck in den Charakter des Ortsbildes bzw. der Siedlungsstruktur einzufügen. Dabei haben sich die Bauten an den Fassadenfluchten, den Bauvolumen mit Proportionen, der Fassadengliederung, der Dachform und Dachgestaltung, den Materialien und Farben zu orientieren. Zudem ist der Umgebung besondere Beachtung zu schenken. Die Verwendung moderner Gestaltungselemente ist zulässig, sofern sie die Qualität der Architektur insgesamt verbessert.

- <sup>3</sup> Die bestehenden Freiräume sind in ihrer Grundstruktur zu erhalten. Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung hat sich, insbesondere bezüglich Mauern und Einfriedungen sowie ortstypischen Belägen, dem Ortscharakter anzupassen.

#### Art. 21 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

- <sup>1</sup> Zonen mit Gestaltungsplanpflicht GP erfassen Gebiete, die insbesondere der Einpassung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild sowie der differenzierten baulichen Verdichtung oder der Regelung von Schutzmassnahmen für Gebiete in den Gefahrenzonen dienen.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen dürfen unter Vorbehalt von Absatz 3 nur erstellt, umgebaut oder erneuert werden, wenn ein Gestaltungsplan vorliegt. In Gebieten mit besonderen öffentlichen Interessen hat die Projektentwicklung über ein qualifiziertes Verfahren wie Wettbewerb oder Studienauftrag zu erfolgen.
- <sup>3</sup> Einzelne Baubewilligungen für Umbauten oder Erneuerungen dürfen erteilt werden, wenn sie den Gestaltungsplan nicht präjudizieren.

#### Art. 28 Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag

- <sup>1</sup> Mehrlängenzuschläge werden bei Wohn- und Mischzonen zu den Grenzabständen zugeordnet. Massgebend ist die festgelegte Gebäudelänge für den Mehrlängen gemäss Art 24. Dieser beträgt einen Fünftel der Mehrlänge, jedoch maximal 4.00 m.
- <sup>2</sup> In der Arbeitszone Gewerbe und Industrie gilt ein Mehrlängenzuschlag lediglich gegenüber Zonen mit Wohnnutzung. Die Mehrlänge berechnet sich anhand der Grundlänge der entsprechenden angrenzenden Zone.

#### Art. 31 Parkierung für Velos

- <sup>1</sup> Bei Neubauten und massgeblichen Umbauten sind mindestens die nachfolgende Anzahl gut beleuchtete, überdachte Parkfelder für Velos zu erstellen. Dabei sind Bruchteile aufzurunden.
- <sup>2</sup>
1. Wohnnutzung:  
Pro Zimmer ein Parkfeld  
Bei Mehrfamilienhäuser als gedeckte Aussenplätze in der Nähe des Hauseinganges und als treppenfrei zugängliche Einstellräume
  2. Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebauten, Verkaufsgeschäfte:  
Ein Parkfeld pro fünf Arbeitsplätze für Personal
  3. Andere Nutzungen sowie für Kundschaft und Besuchende von Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebauten sowie Verkaufsgeschäften: Die zu erstellende Anzahl Parkfelder berechnet sich unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Schweizer Norm VSS 640 065 zur Bedarfsermittlung von Veloparkierungsanlagen.

#### Art. 42 Grundsatz (Kapitel Allgemeine Gestaltungsvorschriften)

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht; dabei sind insbesondere zu beachten:
1. die bestehende Bebauung;
  2. Stellung, Form und Proportion;
  3. die Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern, Dachaufbauten, Antennen und Reklamen;
  4. die topografische Einbettung;
  5. der Siedlungsrand.
- <sup>2</sup> Bei Gebäuden und Anlagen, welche das Orts- und Landschaftsbild wesentlich prägen, werden höhere Anforderungen an die bauliche Gestaltung gestellt.

Art. 50 Terrainveränderung

- 1 Bauten und Anlagen sind insbesondere durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Zwingend erforderliche Böschungssicherungen sind mit einem maximalen Neigungsverhältnis von 2 : 3 vorzunehmen und haben ohne grenzüberschreitende Gestaltung von der Grundstücksgrenze den Abstand gemäss Art. 26 Abs. 5 einzuhalten.
- 3 Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain für direkte Ausgänge und Sitzplatzgestaltungen sind bis maximal 1.00 m zulässig. Der direkte Gartenaustritt für höher gelegene Erdgeschosswohnräume ist über Treppen sicherzustellen. Nicht davon betroffen sind Haus und Kellerzugänge und Zufahrten zu Garagen.

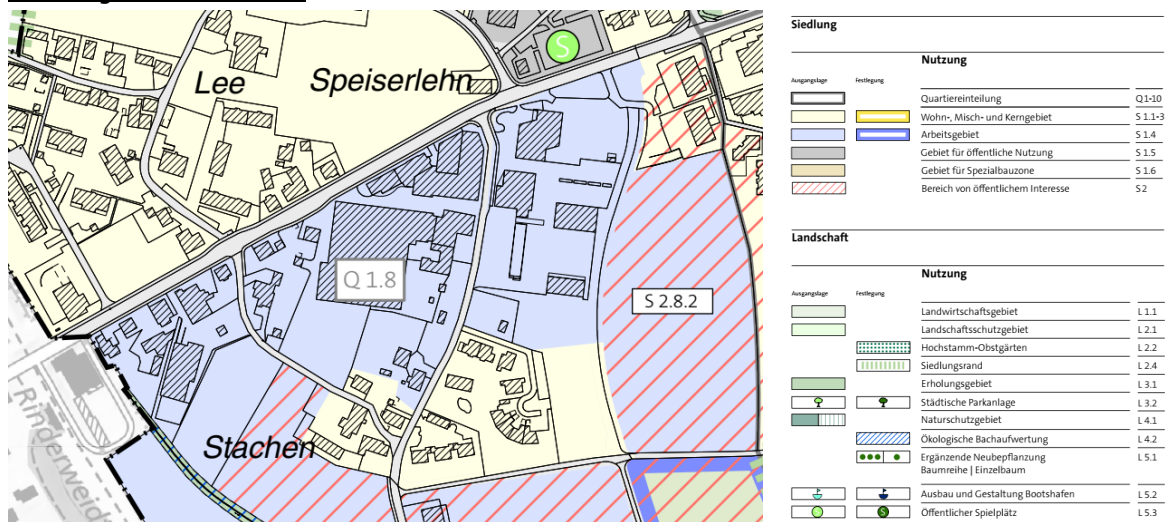
Art. 51 Bepflanzung

- 1 Die Umgebung ist naturnah zu begrünen und angemessen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dafür sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.
- 2 Anlagen zu industriellen und gewerblichen Betrieben wie Parkplätze und Lagerplätze sind durch geeignete Bepflanzungen aufzulockern beziehungsweise gegen Einsicht abzuschirmen.

**Kommunaler Richtplan**

Der Richtplan der Stadt Arbon mit den Teilrichtplänen Verkehr, Siedlung und Landschaft (Stand Einreichung zur Genehmigung beim DBU) beinhaltet folgende für die vorliegende Planung relevante Festlegungen:

Siedlung und Landschaft



Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft (ohne Massstab)

**Q 1.8 – Quartierentwicklung Stachen**

**Planungsgrundsatz:** Unterteilung des Siedlungsgebiets in verschiedene Bereiche zum Erhalt der ortsspezifischen Quartiere.

**Ausgangslage:** Stachen hat sich aus dem ursprünglichen Dorf in ein Quartier mit dörflichem Charakter und einer historisch gewachsenen Struktur entwickelt. Die Bebauung ist kleinteilig und zum Quartierzentrum hin ausgerichtet. Stachen verfügt über eine eigene Schulanlage und eine Bushaltestelle. Naherholungsgebiete und Naturräume umgeben das Quartier.

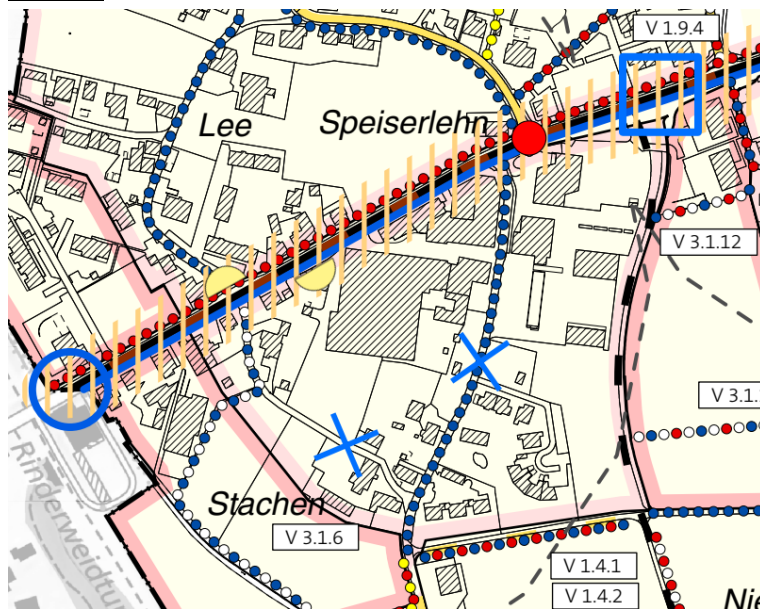
Die Distanz zum Zentrum ist gross und die St. Gallerstrasse durchschneidet das Quartier. Stachen besitzt grosses Entwicklungspotenzial im Areal Stachen Süd. Der südliche Teil des Quartiers besitzt eine gewerbliche Ausrichtung.

**Zielsetzung:**

Das Quartier soll sich im Rahmen der bestehenden kleinteiligen Struktur weiterentwickeln. Es sollen neue Wohnangebote geschaffen werden, diese sollen grosszügig durchgrünt sein. Der dörfliche Charakter soll gewahrt und die Zäsur durch die St. Gallerstrasse gemindert werden. Die gewerbliche Entwicklung soll gefördert werden.

**Berücksichtigung:** Den Vorgaben entsprechend geplant ist eine architektonisch gute Bebauung. Bestehende räumliche Verhältnisse werden bewahrt und die Neubauten werden dem Bestand angepasst und eingepasst.

**Verkehr**



Verkehr	
<b>Motorisierter Individualverkehr (MIV)</b>	
Ausgangslage	Heftigung
V 1.2	Hochleistungsstrasse (Hinweis)
V 1.3	Hauptverkehrsstrasse
V 1.4	Regionalverbindungsstrasse
V 1.4	Lokalverbindungsstrasse
V 1.5	Sammelstrasse
V 1.6	Erschliessungsstrasse
V 1.7	Bereich BCK auf Hauptstrasse
V 1.8	Torbildung
V 1.9	Knotengestaltung
V 1.10	T30-Zone
V 1.11	T20-Zone
V 1.12	Strassenunterbrechung
V 1.13	Ausnahmetransportroute (Routentyp IIA)
V 1.13	Ausnahmetransportroute (Routentyp IIA), aufzuheben
<b>Langsamverkehr (LV)</b>	
Ausgangslage	Heftigung
V 3.1	Wichtige Fusswegverbindung
V 3.1	Verbesserung Strassenübergänge
V 3.2	Wichtige Radwegverbindung
V 3.3	Wanderwegnetz
V 3.4	Bodensee - Radweg
V 3.5	Skatingverbindung
<b>Öffentlicher Verkehr (OV)</b>	
Ausgangslage	Heftigung
V 4.1	Bahnlinie   Bahnhof (SBB)
V 4.2	Bushof
V 4.2	Bushaltestelle
V 4.3	Haltestelle für Linien-schiffahrt

Ausschnitt kommunaler Richtplan Verkehr (ohne Massstab)

**V 1.7 – Aufwertung Strassenräume**

**Planungsgrundsatz:** Positive prägende Elemente des Ortsbildes durch Gestaltung erhalten und stärken.

**Ausgangslage:** Einige Strassen bzw. Strassenräume wirken heute unattraktiv, sind überdimensioniert und nicht den angrenzenden Nutzungen entsprechend gestaltet. Zudem wird auf diesen Achsen zu wenig auf die Bedürfnisse des Langsamverkehrs (LV) eingegangen. Insbesondere die Querungen sind sicher zu gestalten. Der zu grosszügige Ausbaustandard für den MIV verleitet zum schnellen Fahren, was wiederum im Konflikt zur Verkehrssicherheit des LV steht.

Auf der Basis eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts könnte eine verbesserte Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungsansprüche sowie eine identitätsstiftende Strassenraumgestaltung erreicht werden.

**Zielsetzung:** Die Strassenräume sollen den aktuellen Bedürfnissen und dem Ort entsprechend gestaltet werden. Insbesondere Querungsstellen sollen künf-

*tig sicherer gestaltet werden. Auf einseitige Ausbaustandards zugunsten des MIV soll verzichtet werden, die Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer ist zu fördern.*

Berücksichtigung: Die St. Gallerstrasse ist ausserhalb des Perimeters des vorliegenden Gestaltungsplans.

**V 1.12 – Verhinderung Schleichverkehr (Strassenunterbrechungen)**

*Planungsgrundsatz: Wohnquartiere sind vom quartierfremden motorisierten Individualverkehr zu entlasten bzw. zu befreien.*

*Ausgangslage: Unter Schleichverkehr werden diejenigen Verkehrsbeziehungen verstanden, welche über nicht dafür vorgesehene Strassen erfolgen, in der Meinung, dadurch schneller zum Ziel zu gelangen. Mit Schleichverkehr werden sowohl Wohnquartiere wie auch Verbindungen des Langsamverkehrs und der Naherholung belastet. Einzelne Verbindungen werden bei besonderen Anlässen als Umleitungsstrecken eingesetzt. Für die Anwohner, als Notdurchfahrt und für diese Spezialnutzungen sollen die Strassen passierbar bleiben.*

*Zielsetzung: Unterbindung des Schleichverkehrs auf Strassen, welche keine offiziellen oder zwingenden Verbindungsfunktionen haben.*

Berücksichtigung: Diese Massnahme ist vom vorliegenden Gestaltungsplan nicht tangiert (siehe hierzu Kapitel 4.1 dieses Planungsberichts). Der Gestaltungsplan präjudiziert diese Massnahme nicht, er führt zu keinem Mehrverkehr oder anderer Verkehrsführung als bisher.

**V 3.1.6 – Ergänzung Fusswegnetz Verbindung Stachen Süd: St. Gallerstrasse – Niederfeld**

*Planungsgrundsatz: Ergänzung fehlender Verbindungen zwischen den wichtigsten innerstädtischen Ziel- und Quellorten.*

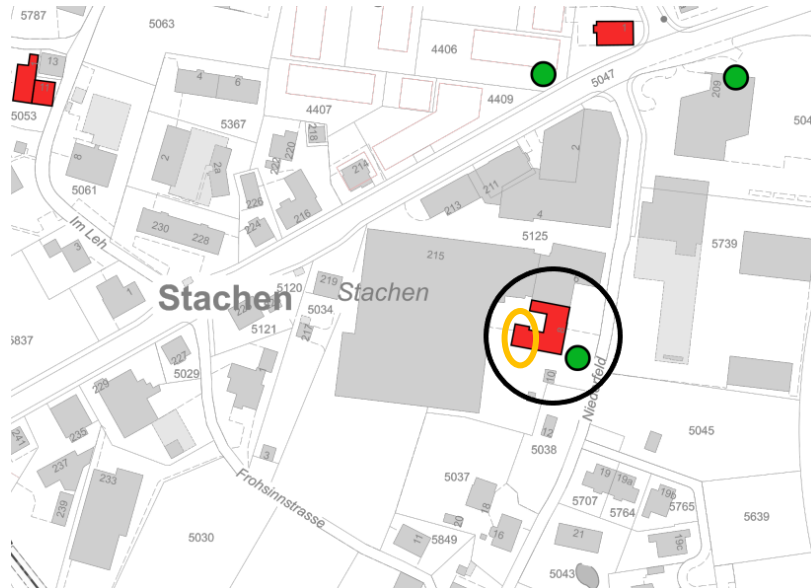
*Ausgangslage: Das Gebiet Stachen Süd-Niederfeld gehört zu den grösseren Entwicklungsgebieten für Wohn- und Arbeitsnutzungen. Entsprechend soll das Gebiet besser ans Fusswegnetz angebunden werden. Ein Fussweg von der St. Gallerstrasse zur alten Roggwilerstrasse bindet das Entwicklungsgebiet Stachen-Niederfeld an die Bushaltestelle Stachen, Post an.*

*Zielsetzung: Anbindung des Entwicklungsgebiets Stachen Süd – Niederfeld an das Fusswegnetz.*

Berücksichtigung: Die erwähnte Fusswegverbindung ist von den Festlegungen des vorliegenden Gestaltungsplans nicht betroffen resp. dies mit der erfolgten Baubewilligung 2024 vorweggenommen.

**Schutzplan Natur- und Kulturobjekte**

Im Schutzplan Natur- und Kulturobjekte der Stadt Arbon sind zwei sich im Planungsgebiet befindenden Objekte unter Schutz gestellt (im folgenden Plan schwarz umkreist), auf welche die geplante Bebauung Rücksicht zu nehmen hat. Dabei handelt es sich um je ein Naturobjekt (NO 158: Baumgruppe; 1 Blutbuche / 1 Tanne, Stachen Möhl) und ein Kulturobjekt (KO 49: Gebäude; Wohnhaus, Niederfeld 8). Der westliche (neuere) Teil des Kulturobjektes (folgend gelb eingekreist) wurde parallel zu dieser Gestaltungsplanung in einem separaten Verfahren bereits aus dem Schutz entlassen. Diese Schutzentlassung des Gebäudeteils wurde am 28.10.2024 vom Stadtrat Arbon beschlossen (siehe Anhang 7).

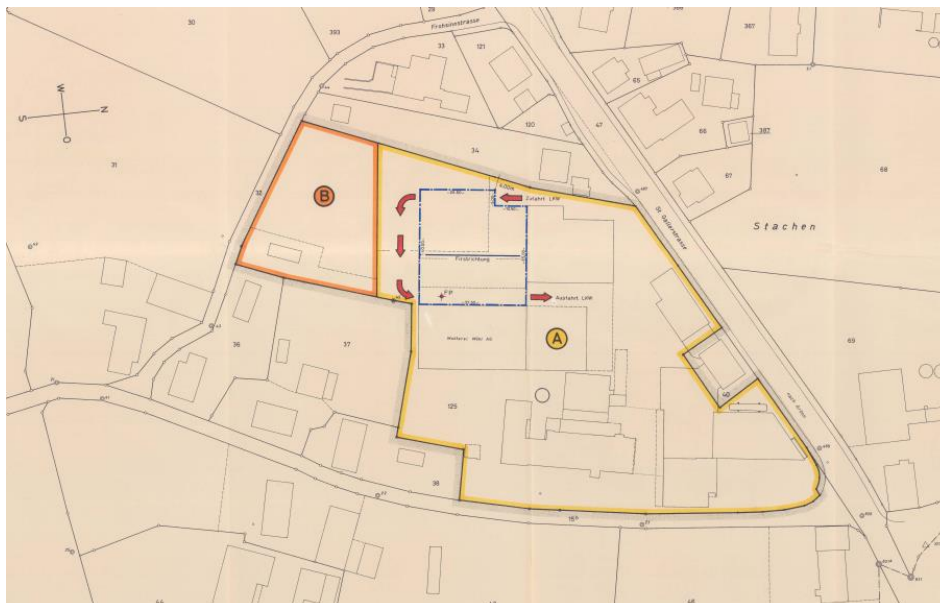


Ausschnitt bisheriger Schutzplan Natur- und Kulturobjekte vom Geoportal (ohne Massstab)

### Sondernutzungsplanung

Auf dem Gestaltungsplangebiet besteht ein Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan Mosterei Möhl AG, RRB Nr. 1418 vom 18.10.1998). Dieser soll mit der Inkraftsetzung des vorliegenden Gestaltungsplanes aufgehoben werden.

Die geplante bauliche Erweiterung ist mit dem bisherigen Gestaltungsplan nicht umsetzbar, weshalb ein neuer Sondernutzungsplan erforderlich wurde.



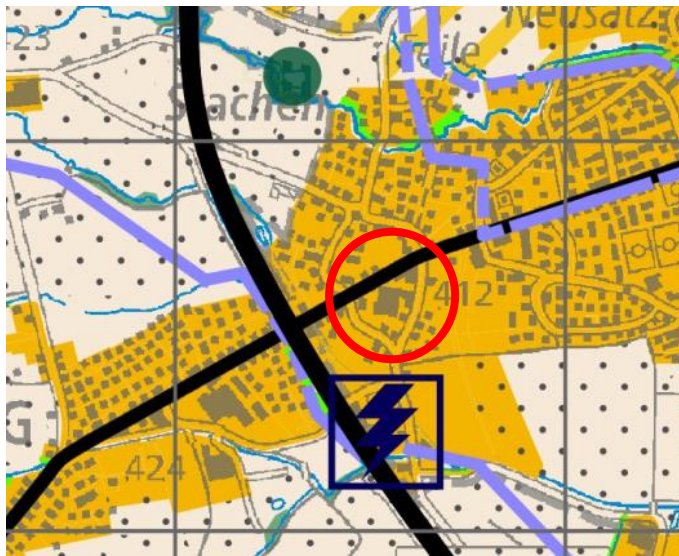
Ausschnitt aufzuhebender Gestaltungsplan Mosterei Möhl (ohne Massstab)

### ISOS

Der Planungsperimeter befindet sich nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. Arbon beinhaltet zwar ein ISOS, das Areal der Mosterei Möhl ist jedoch ausserhalb des ISOS-Gebiets.

### Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist die nördlich an den Planungsperimeter angrenzende Verkehrsachse als Hauptstrasse (3.2) eingetragen. Ansonsten ist das Gebiet im und um den Planungsperimeter herum als Siedlungsgebiet (1.1) ausgeschieden.



Ausschnitt kantonalen Richtplan (ohne Massstab)

Zudem ist zur vorliegenden Planung folgender Ausschnitt aus dem Richtplanktext des KRP im Thema Siedlung relevant:

#### **Siedlung 1.6 Wirtschaft, Planungsgrundsatz 1.6 A:**

*Der Kanton unterstützt eine differenzierte wirtschaftliche Entwicklung und strebt eine Zunahme der Arbeitsplätze an. Dabei entspricht die Förderung bereits bestehender Betriebe einem wichtigen kantonalen Ziel. Standorte mit Entwicklungspotenzial und gutem Anschluss an die überregionalen Verkehrsnetze werden besonders gefördert. Die Siedlungsentwicklung nach innen hat Priorität gegenüber der Entwicklung ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets.*

Berücksichtigung: Der vorliegende Gestaltungsplan ermöglicht dem Planungsgrundsatz entsprechend der Förderung eines bestehenden Betriebes mit einer zweckmässigen Siedlungsentwicklung nach Innen.

#### **Agglomerationsprogramm St. Gallen – Bodensee**

Die Stadt Arbon ist, zusammen mit 33 weiteren Gemeinden in der Region, Teil des Agglomerationsprogrammes St. Gallen – Bodensee. In Periodenabständen von vier Jahren werden von verschiedenen Fachstellen Entwicklungskonzepte bezüglich spezifischer Thematiken zu einem umfassenden Agglomerationsprogramm gebündelt. Mittlerweile ist die 3. Generation in Kraft und die 4. Generation wurde Mitte 2021 beim Bund eingereicht. Mit jeder Generation werden Massnahmen definiert, welche von den Kommunen verfolgt und nach Möglichkeit umzusetzen sind.

Nummer	Art	Programm	Bezeichnung	Status
44.28.R	LV	3.Generation (2019-2022)	Schliessung Netzlücke Veloverkehr, Stacherholz - St.Gallerstr.	in Bearbeitung
44.12a.R	LV	3.Generation (2019-2022)	Erstellung Veloweg, Wurweg West	sistiert
44.27.R	LV	3.Generation (2019-2022)	Veloabstellanlage, Landquart	in Bearbeitung

44.24.R	LV	3.Generation (2019-2022)	Neubau Fuss- und Veloweg, Schöntalstrasse - Bahnhofstrasse	erfasst
44.08.R	LV	3.Generation (2019-2022)	St. Gallerstrasse	sistiert
3.2.1	MIV	3.Generation (2019-2022)	BGK, St.Gallerstrasse	in Bearbeitung
44.30.RF	LV	4.Generation (2024-2027)	Schwachstellen Fuss-Veloverkehr NLK	erfasst
44.14.R	LV	5.Generation (2028-2031)	Betriebs- und Gestaltungskonzept, Bahnhofstrasse	erfasst
44.12.R	LV	5.Generation (2028-2031)	Ausbau Kiesweg, Wuhrweg Ost	erfasst
44.25.R	LV	5.Generation (2028-2031)	Arbon, Gleisquerung Heizwerk - Bahnhofstrasse	erfasst

*Übersicht Massnahmen des Agglomerationsprogrammes St. Gallen - Bodensee in der Stadt Arbon*

Einige bestehende Schwachstellen (gemäss Agglomerationsprogramm) befinden sich an der St. Gallerstrasse und am Niederfeld direkt am Perimeterrand des vorliegenden Gestaltungsplans. Jene sind in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen, befinden sich jedoch allesamt ausserhalb des Perimeters des vorliegenden Gestaltungsplans, weshalb im Gestaltungsplan diesbezüglich keine Bestimmungen festgelegt werden.

Als Ziel der Siedlung ist als Zukunftsbild aufgeführt:

- Die Stadtachsen und die urbanen Talsohlen im **Agglomerationskern** und die **Einzugsgebiete der Bahnhöfe** in allen Zentrumsgemeinden sind dicht bebaute und genutzte Stadträume.
- Im gut erschlossenen Siedlungsgebiet sind die bestehenden Siedlungsreserven im Zuge der **Siedlungserneuerung** ausgeschöpft.
- **Regionale Arbeitsplatzgebiete** und **verkehrsintensive Einrichtungen** befinden sich an verkehrlich günstigen Lagen.
- Im ländlichen Gebiet ist die **Siedlungsausdehnung begrenzt**. An den verkehrlich günstigen Lagen sind Siedlungsreserven genutzt und die Siedlungen **qualitativ weiterentwickelt**.
- **Einzonungen** sind nur punktuell und nur an Lagen mit guter Erschliessung durch ÖV und Fuss- und Veloverkehr erfolgt.

Berücksichtigung: Der Gestaltungsplan legt entsprechend der Zielsetzung eine kompakte Bebauung/Betriebserweiterung mit guter Qualität und gut durchdachter Erschliessung fest.

## 2.2 Topografie

Das Terrain im Gestaltungsplangebiet fällt gegen Süden leicht ab, von ca. 413 m ü M. am nördlichsten Punkt an der St. Gallerstrasse bis auf ca. 406 m ü M. am südlichen Rand am Esserswilerbach.

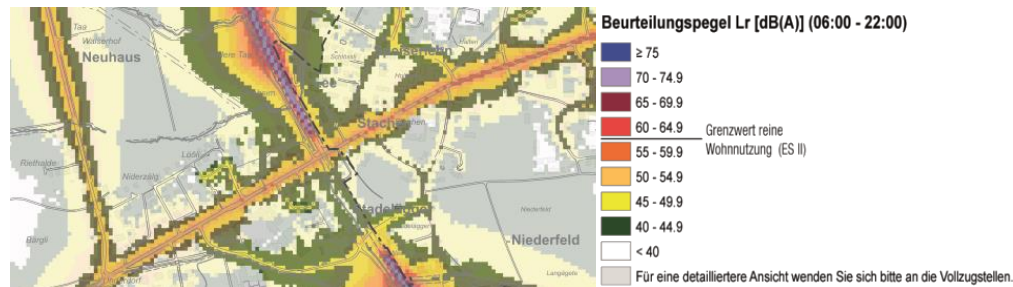
## 2.3 Erschliessung

Das bereits bebaute Gebiet zwischen der St. Gallerstrasse und der Frohsinnstrasse ist vollständig erschlossen. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 5030 ist nach Umsetzung des bewilligten Baugesuches abgeschlossen. Anschlüsse an Werkleitungen sind bereits vorhanden.

## 2.4 Generelle Entwässerungsplanung (GEP)

Der Entwässerungsplan stammt aus dem Jahr 2020 und beinhaltet auf dem vorliegenden Planungsperimeter zwei Entwässerungssysteme. Die neue Abfüllerei wird teilweise im Mischsystem entwässert und teilweise im modifizierten System. Zudem werden die neu dazukommenden Dachflächen ins südlich im Perimeter befindende Retentionsbecken (Baubewilligung 2024) entwässert.

## 2.5 Lärm



Ausschnitt Karte Strassenverkehrslärm Tag (ohne Massstab)

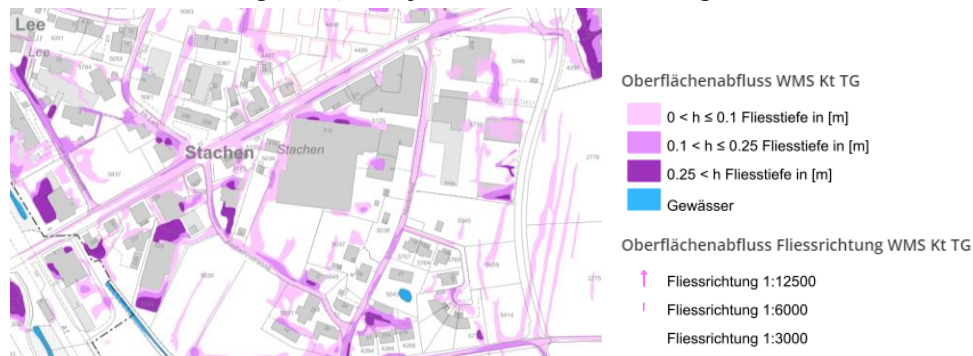
Die St. Gallerstrasse ist die Hauptverbindungsachse zwischen Arbon – Roggwil und Wittenbach in Richtung St. Gallen. Deshalb ist die betroffene Strasse intensiv befahren und weist einen gewissen Lärmpegel auf (Abbildung). Der Wert für den durchschnittlichen Tagesverkehr aller Fahrzeuge (DTV) bei der Strassenverzweigung St. Gallerstrasse, Speiserlehn und Niederfeld beträgt gemäss der Erfassung 2022 im ThurGIS 9367.

Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist im Kapitel 8.5 aufgeführt.

## 2.6 Naturgefahren

Der Bereich des Gestaltungsplans ist gemäss der synoptischen Gefahrenkarte von keiner Gefährdung betroffen.

Oberflächenabfluss ist gemäss der folgenden Karte im ThurGIS zu erwarten, was für das Baugebiet zu berücksichtigen ist, sich jedoch mit der Bebauung des Gebietes auch verändern wird.



Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (ohne Massstab)

## 2.7 Grundwasser und Gewässerschutz

Im Bereich des Gestaltungsplanes ist gemäss der Karte «Grundwasser und Gewässerschutz» kein Grundwasser nachgewiesen.

## 2.8 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte besteht kein Eintrag innerhalb des Gestaltungsplangebiets.

## 2.9 Weitere Vorgaben

Weitere ortsspezifische einschränkende oder relevante Angaben sind zum Gebiet nicht vorhanden.

## 2.10 Vorhaben

Die Mosterei Möhl AG als Grundeigentümerschaft der Parzellen Nrn. 5040, 5125, 5037, 5038, 5030 und 5034 plant, den Betrieb auszubauen. Die Mosterei Möhl AG benötigt infolge des Alters bestehender Anlagen aus betrieblicher Notwendigkeit die Inbetriebnahme der Erweiterungen im Jahr 2027. Der Gestaltungsplan ist entsprechend zeitlich dringend, da nebst dem Gestaltungsplanverfahren auch noch das Baugesuchsverfahren zu erfolgen hat. Die betriebliche Herleitung der erforderlichen Ausbauten und Erweiterungen ist im Anhang 5 erläutert.

Von den Gamisch Architekten GmbH wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet (siehe Richtprojekt und Anhang 3). Modellfotos sind im Anhang 6 ersichtlich. Von der Hänni Gartenbau-Landschaftsarchitektur AG wurde das Umgebungsgestaltungskonzept erarbeitet. Diese Konzepte sind die Grundlagen des vorliegenden Gestaltungsplans und dienen als Richtprojekt.

## 3. Ziel und Zweck der Planung

Das Planungs- und Baugesetz regelt in § 23 ff unter anderem, dass der Gestaltungsplan je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung dient.

Der vorliegende Gestaltungsplan dient dazu, die wesentlichsten Qualitäten der Konzepte für die Erschliessung, Bebauung und Gestaltung öffentlich-rechtlich verbindlich festzulegen. Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der vorliegende Gestaltungsplan eine gute Einpassung der Betriebserweiterung mit einer gut auf die Ortsbaulichen Gegebenheiten angepassten Bebauung und Umgebungsgestaltung. Zudem werden die grundsätzlichen Elemente der Erschliessung und der Parkierung festgelegt.

Der geplante erforderliche Ausbau der Mosterei Möhl AG soll ermöglicht werden. Die Bebauung bei der Parzelle Nr. 5030 sowie die neue Verladehalle bei der Parzelle Nr. 5125 wurden mit einer Baubewilligung im Jahr 2024 ermöglicht. Die bewilligten Inhalte werden in den Gestaltungsplan übernommen. Diese Bauarbeiten sind im Gang.

Der Gestaltungsplan beinhaltet keine Abweichungen zur Regelbauweise gemäss § 24 PBG.

## 4. Konzept

### 4.1 Erschliessung

Die bestehende Parkierungsanlage, östlich angrenzend an den Planungssperimeter, welche ebenfalls zur Mosterei Möhl AG gehört, und somit zum sogenannten Betrachtungssperimeter zählt, wird auch mit der Erweiterung der Mosterei Möhl AG eine wichtige Anlage für die Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) darstellen und bleiben. Jene Parkierungsanlage wird über die St. Gallerstrasse und die Strasse Niederfeld angefahren.

Gemäss der Grundeigentümerschaft der Mosterei Möhl AG, ist mit der Erweiterung des Betriebes jedoch nicht mit einer Zunahme von Arbeitsplätzen und Verkehr zu rechnen. Somit bleiben viele der bestehenden Verkehrs- und Erschliessungsanlagen bestehen oder werden in die sich im Planungssperimeter befindende, südlich gelegene Parzelle Nr. 5030 verlagert. Jene neue Parkierungsanlage ist vorzugsweise über die Parzelle Nr. 5125 anzufahren und über die Frohsinnstrasse in Richtung St. Gallerstrasse wieder zu verlassen. Dies ist mit der Baubewilligung bereits so festgesetzt worden.

Die Wege des Werkverkehrs sind grundsätzlich wie bis anhin. Die Einfahrt auf das Areal erfolgt via St. Gallerstrasse zwischen dem Getränkelager und der Bushaltestelle. Danach wird der Werkverkehr in Richtung Verladehalle geführt und via Frohsinnstrasse wieder in die St. Gallerstrasse geleitet.



Erschliessungsschema (Gamisch Architekten GmbH)

Die Werkerschliessung besteht bereits. Ein allfälliger Ausbau erfolgt bei Bedarf gemäss der Koordination mit den zuständigen Werkplanern auf der Basis der geplanten Verkehrserschliessung. Die Entwässerung erfolgt auf der Basis des Generellen Entwässerungsplans (GEP), die Wasserschliessung auf der Basis der generellen Wasserversorgungsprojekts (GWP).

Die Eigenstromproduktion hat die Mosterei Möhl AG mit der Solar Alliance AG für die Gesamtanlagen bereits geprüft, samt den effektiven Kosten. Die geplanten Photovoltaikanlagen wurden als Grundlage für das Richtprojekt berücksichtigt.

## 4.2 Bebauung

Folgend in kursiver Schrift der Konzeptbeschrieb der Gamisch Architekten GmbH:

*Auf dem Gelände der Mosterei Möhl AG sollen zwei Neubauten entstehen, die die Firma für den betrieblichen Ablauf benötigt. Die bisherige Abfüllanlage für Glasflaschen ist veraltet und muss ersetzt werden. Damit kein Unterbruch in der Produktion entsteht, soll die neue Abfüllanlage neben der bestehenden - gebaut und nach Fertigstellung übergangslos in Betrieb genommen werden.*

*Der Neubau gliedert sich südlich an den Bestand an und profitiert mit seiner Lage von einem effizienten Anschluss an die logistischen Gegebenheiten. Um dieses Gebäude zu realisieren, bedarf es jedoch vorgängig den Neubau einer Verladehalle, welche im Süden an die derzeit als Verladehalle und Getränkelager genutzte Halle anschliesst. Mit diesem Neubau wird das Be- und Entladen der Lastwagen neu geregelt und modernisiert. Gleichzeitig bildet sie die Erschliessung zur neuen Glas-Abfüllerei und stellt die notwendigen Betriebsabläufe zwischen den verschiedenen Lagern, der Abfüllerei und dem Verladen der Getränke sicher. Der Neubau der Getränke Logistik (Verladehalle) regelt zudem die Erschliessung und die Entflechtung der verschiedenen Gebäude neu.*



Visualisierung ZUEND (Gamisch Architekten GmbH)

Als zweiter Schritt nach dem Neubau der Getränke Logistik wird vor dem Erstellen der Glas-Abfüllerei ein Teil des auf dem Areal befindlichen Einfamilienhauses abgerissen, um Platz für den Neubau zu schaffen. Es handelt sich hierbei um den bestehenden Anbau an das EFH der Familie Möhl. Dabei werden wesentliche Nutzungseinheiten (Küche, Wohnzimmer) abgebrochen, die durch einen geplanten Ersatzneubau zwischen EFH und Glas-Abfüllerei ersetzt werden. Als letzte Bauetappe kann dann die eigentliche Abfüllanlage realisiert werden.

Die architektonische Gestaltung der drei Neubauten – der Getränke Logistik, der Glas-Abfüllerei und des neuen Anbaus des Einfamilienhauses – wurde sorgfältig konzipiert, um sich nahtlos in die Umgebung einzufügen. Durch eine präzise Abstufung der Volumina und die individuelle Gestaltung der Dächer wird eine gezielte Betonung der einzelnen Baukörper erreicht, was zu einer harmonischen Integration in die umliegende Quartiersstruktur führt.



Schwarzplan Ausschnitt Betriebserweiterung (NRP Ingenieure AG)

*Die Fassadengestaltung orientiert sich an den bestehenden Gebäuden der Mosterei Möhl AG und besteht aus einer vertikalen Holzverkleidung. Diese wird bei den verschiedenen Gebäudeteilen mit feinen Unterschieden in der Gestaltung umgesetzt. Dabei wird die Akzentuierung des Rasters bei der Glas-Abfüllerei mit einer feinen aufgesetzten Holzlatte und bei dem Gebäude der Getränke Logistik mit einer Schattenfuge in der Verkleidung erreicht. Ausserdem variiert die Farbe der Holzverkleidung bei den unterschiedlichen Baukörpern leicht. Diese feinen Nuancen entsprechen dem gegenwärtigen Ortsbild und tragen dazu bei, dass die neuen Bauten sich nahtlos in die Umgebung einfügen. Insgesamt wird durch die sorgfältige Volumenabstufung, Dach- und Fassadengestaltung eine architektonische Harmonie geschaffen, die eine gelungene Integration in die bestehende Struktur und das Ortsbild gewährleistet.*

Das Richtprojekt der Bebauung ist im Anhang 3 erläutert. Modellfotos sind im Anhang 6 ersichtlich.

### **4.3 Freiraum**

Das Umgebungsgestaltungskonzept wurde von der Hänni Gartenbau-Landschaftsarchitektur AG erarbeitet.

Folgend in kursiver Schrift der Beschrieb der Gamisch Architekten GmbH:

*Die Gestaltung der Flächen rund um die Getränke-Logistik und die Glas-Abfüllerei unterscheidet sich aufgrund der betrieblichen Notwendigkeiten und Funktionen der jeweiligen Bereiche.*

#### *Umschlagsplatz vor dem Neubau der Getränke-Logistik:*

*Der Platz vor dem Gebäude der Getränke-Logistik, hat in erster Linie eine betriebliche Funktion. Hier erfolgt die Anlieferung der LKW. Die Gestaltung dieses Bereichs ist auf die maximale Nutzbarkeit und Effizienz ausgerichtet. Daher stehen hier keine Begrünungselemente im Vordergrund, sondern klare Flächen für den reibungslosen Ablauf der logistischen Prozesse. Die gezielte Anordnung von den Parkplätzen auf der Parzelle 5030 im südlichen Teil des Areals unterstützt diese betriebliche Notwendigkeit, indem sie eine effiziente Nutzung ermöglicht.*

#### *Begrünung der Fläche um den Neubau der Glas-Abfüllerei:*

*Im Gegensatz dazu wird die Fläche um den Neubau der Glas-Abfüllerei bewusst begrünt und bepflanzt. Hier steht die ästhetische und ökologische Gestaltung im Vordergrund. Die geschützten Bäume bleiben erhalten und bilden das Zentrum des privaten Gartens des Einfamilienhauses. Kleine Bäume zwischen der Glas-Abfüllerei und der Strasse dienen als Begleitung und fügen sich in Anlehnung an die bestehende Struktur harmonisch in die Umgebung ein. Die südliche Fläche vor der Glas-Abfüllerei wird bewusst mit einheimischen Bäumen gestaltet, um einen eigenen Charakter zu erhalten.*

*Insgesamt wird durch diese differenzierte Gestaltung eine harmonische Balance zwischen betrieblichen Anforderungen und ökologischer Verantwortung angestrebt.*

## 5. Aufhebung bisheriger Gestaltungsplan

Mit dem neuen vorliegenden Gestaltungsplan wird der bisherige hinfällig, weshalb dieser aufgehoben wird.

Mit dem bisherigen «Gestaltungsplan Mosterei Möhl AG», welcher mit RRB Nr. 1418 vom 18.10.1998 genehmigt wurde, wären die nun erforderlichen Ausbauten nicht möglich. Er wird daher aufgehoben und durch den neuen Gestaltungsplan ersetzt.

## 6. Inhalte Gestaltungsplan

Die Bebauung bei der Parzelle Nr. 5030 sowie die neue Verladehalle bei der Parzelle Nr. 5125 wurden mit einer Baubewilligung im Jahr 2024 ermöglicht. Die bewilligten Inhalte werden in den Gestaltungsplan übernommen. Diese Bauarbeiten sind im Gang.

### 6.1 Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplan Mosterei Möhl gilt für das im Situationsplan bezeichnete Gebiet. Die Abgrenzung ist im Planungsbericht Kapitel 1 beschrieben.

Die Parzelle Nr. 5034 ist infolge der zweckmässigen Abgrenzung des Gestaltungsplangebietes sowie der vorgesehenen Anbindung der bestehenden Parkplätze und Abstellplätze für Zweiräder Teil des Gestaltungsplangebietes, obwohl die Bauten der Parzelle Nr. 5034 bestehen bleiben. Gewisse übrige bestehende Bauten auf den Parzellen Nrn. 5038 und 5037 werden infolge des Ausbaus der Abfüllanlage abgebrochen.

Des Weiteren gehören auch die gesamten Parzellen Nrn. 5040 und 5125 mitsamt den bestehenden Bauten zum Gestaltungsplanperimeter, da sie erschliessungs- und betriebstechnisch zum selben funktionalen Raum gehören.



Perimeter Gestaltungsplan (NRP Ingenieure AG)

### 6.2 Zweck

Der Zweck des vorliegenden Gestaltungsplans ist in Art. 2 der Sonderbauvorschriften festgelegt und im Planungsbericht Kapitel 3 beschrieben.

### 6.3 Inhalt und Wirkung

Rechtlich bindende Elemente des Gestaltungsplans sind die Sonderbauvorschriften und der Situationsplan. Die Richtprojekte zur Bebauung sowie zum Freiraum sind entsprechend der Formulierung in den Sonderbauvorschriften in dem Masse bindend, dass die Gestaltung sich danach zu richten hat. Der Planungsbericht und dessen Anhang ist nur erläuternd und dient der Nachvollziehbarkeit der Planung.

### 6.4 Erschliessung

Mit Art. 4 – 7 der Sonderbauvorschriften (SBV) wird die Erschliessung gemäss dem Erschliessungskonzept (siehe Kap. 4.1 des Planungsberichtes) umgesetzt und soweit erforderlich rechtsverbindlich festgelegt. Das Gebiet ist sowohl verkehrstechnisch wie auch werktechnisch bereits erschlossen resp. mit der Baubewilligung zur Bebauung der Parzelle Nr. 5030 bereits bewilligt worden. Gemäss der Mosterei Möhl AG führen die baulichen Erweiterungen zu keinem Mehrverkehr. Der vorliegende Gestaltungsplan hat daher betreffend Erschliessung lediglich die vorhandenen und bereits bewilligten Vorgaben festzulegen.

Die Verkehrserschliessung erfolgt ab den angrenzenden Strassen, grundsätzlich ab der St. Gallerstrasse und der Frohsinnstrasse sowie zu Parkplätzen auch ab der Strasse Niederfeld. Die im Situationsplan dargestellte «interne Verkehrsfläche» wurde entsprechend dem Bestand und der geplanten Erweiterung ausgeschieden. Die LKW-Erschliessung wurde gemäss dem Erschliessungskonzept (siehe Kapitel 4.1) festgelegt.

Die Notzufahrt wird entsprechend dem Plan der Feuerwehrezufahrt (siehe Plan Anhang 4) festgelegt. Die "Richtlinien für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen" sind somit eingehalten.

Mit Art. 5 der Sonderbauvorschriften wird die Parkierung festgelegt. Die Parkierung von Arbeitnehmenden erfolgt auf den verschiedenen Parkierungsflächen im und um den Gestaltungsperimeter, inklusive dem Parkfeld östlich angrenzend an den Gestaltungsplanperimeter. Die oberirdischen Parkfelder innerhalb des Perimeters sind im Situationsplan festgelegt. Die bei den Bestandesbauten vorhandenen ebenerdig ab der internen Verkehrsfläche zugängliche Parkplätze, welche mit der Bestandesbaute gedeckt resp. überbaut sind, sind im Situationsplan entsprechend gekennzeichnet.

Die Anzahl erforderliche Parkfelder ist im Baureglement festgelegt und wird mit dem Gestaltungsplan nicht abweichend festgelegt.

Die Anzahl der Parkierung für Zweiräder ist ebenfalls im Baureglement festgelegt. Im Art. 6 SBV wird deshalb lediglich die geplante Art und die Lage der Parkierung der Zweiräder festgelegt.

Die in Art. 7 SBV festgelegte werkmässige Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt gemäss dem Erschliessungskonzept auf der Basis des Generellen Entwässerungsplans (GEP) sowie entsprechend der 2024 erfolgten Baubewilligung. Die im Situationsplan aufgeführte bereits bewilligte Retentionsanlage ist gemäss Auskunft der Architekten ausgelegt, um die geplanten baulichen Erweiterungen aufzunehmen. Für die übrigen Werkerschliessungen sind keine Festlegungen erforderlich, da das Areal bereits werktechnisch erschlossen ist.

## 6.5 Baubereiche und Bauvorschriften

Zur Sicherung der ortsbaulichen Stellung der geplanten Bauten sind im Situationsplan Baubereiche festgelegt. Die Baubereiche der Neubauten gliedern sich in die Baubereiche 1 bis 5. Die Nummerierung dieser Baubereiche ergibt sich aus der in den Gestaltungsvorschriften festgelegten Höhenstaffelung, vom Baubereich 1 als höchste Baute zum Baubereich 5 als niedrigste Baute. Die zulässigen Höhen pro Baubereich ergeben sich aus dieser Höhenstaffelung. Zwischen dem Wohnhaus und dem Baubereich 4 ist eine Verbindungsbaute vorgesehen, aber noch nicht definitiv eingeplant (Baubereich 5). Die Bestandesbauten sind dem «Baubereich Bestandesbauten» zugewiesen. Die Baubereiche sind so angeordnet, dass die Grenzabstände zu Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes inklusive der Berücksichtigung des Mehrlängenzuschlags eingehalten sind.

Die maximalen Gesamthöhen der Arbeitszone Gewerbe von 16.00 m werden von den Baubereichen im Gestaltungsplan eingehalten. Der höchste Baubereich (Baubereich 1) weist gemäss den Sonderbauvorschriften eine maximale Gesamthöhe von 13.0 m auf. Auch die gemäss Regelbauweise zulässige Fassadenhöhe von 12.0 m wird von keinem Baubereich ausgeschöpft, im Baubereich 1 als höchster Baubereich ist lediglich eine Fassadenhöhe von 9.0 m zugelassen.

Die Baubereiche Bestandesbauten sowie der bereits bewilligte Baubereich 2 gelten explizit nicht als Baubereich für Neubauten, sodass der vorliegende Gestaltungsplan keine Abweichungen zur Regelbauweise gemäss § 24 PBG enthält, auch nicht betreffend dem Grenzabstand allfälliger Ersatzbauten der Bestandesbauten.

Die festgelegten Baubereiche umgrenzen die geplanten Neubauten eng. Die Baubereiche umfassen jedoch nicht deren geplanten technisch erforderlichen Anbauten, weshalb standortgebundene oder technisch notwendige Klein- und Anbauten sowie vorspringende Gebäudeteile auch ausserhalb der Baubereiche zulässig sind.

Um die geplanten baulichen Erweiterungen zu realisieren, sind vorab Rückbauten erforderlich. Diese Rückbauten sind entsprechend im Gestaltungsplan aufgeführt und nummeriert («abzubrechende Bauten» Nrn. 1 bis 7).

Die haushälterische Bodennutzung ist im BauR Art. 27 festgelegt. Diese wird im Gestaltungsplan nicht wiederholt, um keine unnötigen Wiederholungen aufzuführen.

## 6.6 Gestaltungsvorschriften

Mit Art. 9 der Sonderbauvorschriften werden die wesentlichen Inhalte des Richtkonzepts (siehe Kapitel 4.2) betreffend Gestaltung verbindlich festgelegt.

Grundsätzlich gelten hohe architektonische Anforderungen an die Neubauten, weshalb auch Vorgaben zu einer sich einpassenden Fassadengestaltung mit Holzverkleidungen in vertikaler Ausrichtung mit schlichten natürlichen Farben festgelegt wurden. Die Fassadengestaltung der einzelnen Baubereiche hat sich leicht zu unterscheiden, um lange Fluchten der gleichen Gestaltung zu vermeiden und dennoch eine gut zusammenpassende Gestaltung der Neubauten zu erreichen. Beim Sockel sind gemäss Richtprojekt Betonfassaden und kleinformatige Zementplatten zulässig. Der Baubereich 5 ist eine hinterliegende Anbaute an das gemäss Schutzplan der Stadt Arbon geschützte Kulturobjekt, weshalb sich dessen Fassadengestaltung an die Fassade des geschützten Wohnhauses anzupassen und gestalterisch entsprechend einzufügen hat.

Ebenfalls zur Gewährung einer guten Einpassung hat die Fassadengestaltung aller Neubauten in der Fensteranordnung und den Fensterformen ein ruhiges Fassadenbild zu ergeben.

Zu richten hat sich die Gestaltung konzeptionell am Richtprojekt. Dies bedeutet, dass die Fassadengestaltung der Grundidee des Richtprojektes zu entsprechen hat.

Auch die Dachformen und die Dacheindeckung werden entsprechend dem Richtprojekt festgelegt.

Mit der Baueingabe ist dies mit einem detaillierten Material- und Farbkonzept nachzuweisen.

Mit der festgelegten Höhenstaffelung soll, zusammen mit den horizontalen Versätzen zwischen den Baubereichen, eine visuelle Staffelung der Bauten erzeugt werden. Monotone langgezogene Fassadenflächen und -fluchten sollen dadurch vermieden werden.

Grundsätzlich gelten ohnehin die Gestaltungsvorschriften des Baureglements, weshalb diese im Gestaltungsplan nicht nochmals aufgeführt werden.

## **6.7 Umgebungsgestaltung und weitere Bestimmungen**

Zur Förderung einer ökologischen und nachhaltigen Bauweise mit ausreichenden Grünflächen in der Umgebungsgestaltung wird im Gestaltungsplan die minimale Grünflächenziffer auf 0.15 erhöht. Gemäss Regelbauweise wäre diese bei 0.10. Zudem ist gemäss den Festlegungen die Umgebungsfläche weitgehend zu begrünen und mit artenreichen Blumenrasen und Blumenwiesen anzusäen. Unnötige Lichtemissionen und auch Terrainveränderungen werden zudem vermieden.

Die Umgebungsgestaltung hat sich konzeptionell an den Umgebungsplan zu richten. Dies heisst, dass die Inhalte des Umgebungsplans nicht exakt in Lage und Ausdehnung so umgesetzt werden müssen, die Umgebungsgestaltung jedoch der Grundidee des Konzeptes zu entsprechen hat. Um dies nachzuweisen, muss deshalb mit der Baueingabe ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht zu werden.

Für die Bepflanzung sind, zur Förderung einer ökologischen Umgebungsgestaltung, nur einheimische und standortgerechte Arten zulässig. Im Situationsplan sind die zwingend zu erstellen resp. bei Abgang zu ersetzenden Pflanzungen verortet. Festgelegt werden insbesondere die strassenbegleitenden sowie die zu benachbarten Liegenschaften angrenzenden Bepflanzungen, da diese für die Umgebungswirkung bedeutend sind. Mit der Baueingabe ist hierzu ein detaillierter Pflanz- und Pflegeplan einzureichen. Ein Fällen der Pflanzungen ist zulässig, es ist in diesem Falle jedoch eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Baumpflanzung dienen auch zur Ansaugung und natürlichen Verdunstung und zum Wassermanagement des anfallenden Regenwassers. Die Baumpflanzungen dienen zudem dazu, dem Temperaturanstieg, welcher durch die Versiegelung in Siedlungen stattfindet, entgegenzuwirken.

Mit dem Baugesuch ist für die Neubauten ein detaillierter Lärmschutznachweis zu erbringen. Das vorhandene Lärmgutachten ist im Anhang ersichtlich.

Zur Sicherung der Qualität der Umgebungsgestaltung ist in den Sonderbauvorschriften enthalten, dass diese möglichst zeitnah mit der Erstellung der Betriebserweiterung zu erstellen und fertigzustellen ist.

## 7. Abweichung von der Regelbauweise

Der vorliegende Gestaltungsplan hält die Regelbauweise ein. Er verschärft die Bestimmungen des Baureglements, wie folgend dargestellt ist, lediglich in dem Sinne, dass die gemäss Regelbauweise zulässigen Masse zum Teil nicht ausgeschöpft werden dürfen resp. verschärft werden. Damit soll die gute Einpassung der Betriebserweiterung sichergestellt werden. Mit den Festlegungen des Gestaltungsplanes ergeben sich die folgenden Verschärfungen gegenüber der Regelbauweise:

Bauvorschrift	Regelbauweise	Regelung GP	Abweichung absolut
max. Gebäudelänge	--	115.0 m	--
max. Fassadenhöhe	12.0 m	9.0 m	- 3.0 m
max. Gesamthöhe	16.0 m	13.0 m	- 3.0 m
min. Grünflächenziffer	0.10	0.15	+ 0.05
Min. Grenzabstand Neubauten	8.0 m (inkl. 4.0 m Mehrlängenzuschlag)	8.0 m	+/- 0.0 m

Die Baubereiche Bestandesbauten unterschreiten die nach Regelbauweise geltenden Grenzabstände teilweise. Jedoch unterstehen jene Baubereiche der Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG, womit sie zeitgemäss erneuert, umgebaut, erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden dürfen, soweit dadurch der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird. Zudem dürfen unfreiwillig zerstörte Bauten wieder errichtet werden.

Bei Ersatz- oder Neubauten im Baubereich Bestandesbauten gilt jedoch, wie in den Sonderbauvorschriften aufgeführt ist, die Regelbauweise.

Der vorliegende Gestaltungsplan enthält somit keine Abweichungen zur Regelbauweise gemäss § 24 PBG und ist folglich dem fakultativen Referendum nicht unterstellt.

## 8. Nachweise

### 8.1 Einhaltung Zielsetzungen, Zweckartikel

Die gute Einpassung der Betriebserweiterung wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan durch die gut auf den Bestand angepassten Neubauten erreicht, insbesondere mit der Anordnung der festgelegten Baubereiche samt Höhenstaffelung und Dachform sowie den Gestaltungsvorschriften zur Bebauung und zum Freiraum.

Der vorliegende Gestaltungsplan legt zudem sowohl die Parkierung als auch soweit erforderlich die Erschliessung im Gestaltungsplangebiet fest.

### 8.2 Berücksichtigung Schutzplan Natur- und Kulturobjekte sowie Ortsbild- und Umgebungsschutzzone

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind einzelne geschützte Natur- und Kulturobjekte vorhanden (siehe Kapitel 2.1). Die Änderung des Schutzplans (Entlassung eines Gebäudeteils) ist bereits in einem separaten Verfahren erfolgt (Stadtratsbeschluss vom 28.10.2024, siehe Anhang 7a und 7b). An den geschützten Naturobjekten ist keine Änderung vorgesehen.

Die überlagernde Ortsbild- und Umgebungsschutzzone gemäss neuem Zonenplan ragt im Südosten des Gestaltungsplans auf einer Teilfläche in den Perimeter hinein (siehe ebenfalls Kapitel 2.1).

Die vorgesehenen Neubauten wenden eine schlichte und unaufdringliche Architektur an, welche auch den Bestand beruhigen und sich so gut in die Umgebung des geschützten Kulturobjekts einfügen. Auch den Anforderungen der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone wird somit entsprochen. Das Richtprojekt wurde der Ortsbildkommission der Stadt Arbon präsentiert. Die Ortsbildkommission bekennt sich am 25.01.2024 positiv gegenüber dem Richtprojekt und damit auch der damals noch erforderlichen Schutzplanänderung.

Der vorliegende Gestaltungsplan sichert die erforderlichen Qualitäten betreffend Gestaltung der Neubauten, der Situierung und Höhenstaffelung der Neubauten, der Dachform der Neubauten sowie der Umgebungsgestaltung samt Bepflanzung.

Die geschützten Naturobjekte sind von der vorliegenden Planung nicht nachteilig betroffen, mit der im Gestaltungsplan festgelegten Bepflanzungen erfolgt sogar eine Ergänzung und Weiterführung der Bepflanzung entlang der Strasse Niederfeld.

### **8.3 Einhaltung Grundanforderungen gemäss § 23 PBG, weitere öffentliche Interessen**

Gemäss § 23 Abs. 1 PBG dienen Gestaltungspläne je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird den Anforderungen Rechnung getragen. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine betriebsnotwendige Erweiterung, um einerseits die notwendigen neuen Gewerbebauten realisieren zu können und gleichzeitig eine schlichte und unaufdringliche Architektur anzuwenden, welche auch den Bestand beruhigt und sich so gut einfügen kann. Eine angemessene Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung ist vorhanden. Die zonengemässe Nutzungsart (Gewerbe) wird nicht geändert.

Mit der im Gestaltungsplan fixierten Stellung und Höhenlage der Neubauten sowie der Festlegung der Umgebungsgestaltung wird zusammen mit der Gebäudegestaltung und Dachform eine gute Einpassung der Neubauten in die Umgebung sichergestellt und das gute architektonische und ortsbauliche Ergebnis erreicht. Dies unter Berücksichtigung der betriebsnotwendigen Ausmasse der Neubauten.

Mit der festgelegten Konzentration der Baukörper wird eine haushälterische Bodennutzung erreicht und die Produktion an einem Ort ermöglicht. Damit wird der Fortbestand des Betriebes gesichert und eine ökologische und nachhaltige Produktion ermöglicht, was klar im öffentlichen Interesse liegt. Gemäss Planungsgrundsatz 1.6 A KRP entspricht die Förderung bereits bestehender Betriebe einem wichtigen kantonalen Ziel.

Bei den Neubauten handelt es sich in der Art und Nutzung um eine Weiterführung der bestehenden Produktionsstätte der Mosterei Möhl AG. Durch die geplanten Neubauten können die bestehenden Fassaden- und Dachgestaltungen bezüglich Materialisierung und Farbgebung vereinheitlicht werden, um so ein insgesamt ruhigeres Erscheinungsbild zu unterstützen.

Von öffentlichem Interesse sind insbesondere die mit der Siedlungsentwicklung nach Innen geforderte hohe bauliche Dichte, das Erscheinungsbild der neuen Bauten und die Umgebungsgestaltung. Die begrünte Umgebungsgestaltung führt zu attraktiven Zwischenräumen und zu einer guten Verflechtung mit den umliegenden Wohnsituationen.

Gemäss Art. 42 Abs. 2 des neuen Baureglements werden bei Gebäuden und Anlagen, welche das Orts- und Landschaftsbild wesentlich prägen, höhere Anforderungen an die bauliche Gestal-

tung gestellt. Die vorliegende bauliche Erweiterung erfolgt ab der Kantonsstrasse auf der rückwertigen Seite des Bestandes und innerhalb des Betriebsareals. Es handelt sich hierbei innerhalb der Stadt Arbon betrachtet im Vergleich zur Altstadt und der Seepromenade um eine eher weniger prägnante und prägende Lage und dennoch eine für den Ortsteil Stachen bedeutende innere Verdichtung. Den Anforderungen gemäss Art. 42 Abs. 2 des neuen Baureglements wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan insbesondere mit der festgelegten Höhenstaffelung, Dachform, Fassaden- sowie Freiraumgestaltung entsprochen. Auch den Gestaltungsvorschriften des neuen Baureglements der Stadt Arbon sowie im vorherigen Unterkapitel abgehandelt der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone wird damit entsprochen.

#### **8.4 Einhaltung Grünflächenziffer**

Gemäss Richtprojekt sind insgesamt 4'072 m<sup>2</sup> anrechenbare Grünfläche vorgesehen. Dem steht eine anrechenbare Grundstücksfläche von 24'608 m<sup>2</sup> gegenüber. Gemäss Masstabelle im Art. 23 BauR gilt für die betroffene Arbeitszone Gewerbe AG eine einzuhaltende minimale Grünflächenziffer (gemäss Ziffer 8.5 IVHB) von 0.10. Die Grünflächenziffer auf dem Gestaltungsplanperimeter wird in den Sonderbauvorschriften auf 0.15 erhöht. Dieser Wert kann gemäss Nachweis Grünflächenziffer (siehe Anhang 2) eingehalten werden.

#### **8.5 Einhaltung Lärmgrenzwerte**

Entsprechend den bundesgesetzlichen Vorschriften (Umweltschutzgesetz [USG] vom 7. Oktober 1983 und der dazugehörigen Lärmschutz-Verordnung [LSV] vom 15. Dezember 1986) wurde das Büro Hofer AG Anfang Oktober 2022 von der Firma GAMISCH Architekten GmbH in Zürich beauftragt, die zu erwartenden Lärmimmissionen aus dem Betrieb der geplanten Verladehalle und Abfüllerei einschliesslich der zugehörigen Anlagenteile an der St. Gallerstrasse 215 in Stachen auf den Parzellen Nr. 5030, 5037, 5038 und 5125 zu ermitteln und zu bewerten (Lärmschutznachweis). Zudem sollten Lärm- und Schallschutzmassnahmen überprüft werden. Das resultierende Lärmgutachten ist im Anhang 1 ersichtlich.

Die Bewertung der durch Berechnung ermittelten Lärmimmissionen zeigt, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm in der relevanten Umgebung sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden (Art. 8 LSV). Dabei sind die Planungshinweise gemäss Kapitel 4 des Lärmgutachtens zu berücksichtigen.

Die erhöhte Nutzung der bestehenden Verkehrsanlagen führt zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und verursacht keine spürbar stärkeren Lärmimmissionen auf sanierungsbedürftigen Verkehrsanlagen (Art. 9 LSV).

Das Projekt gilt daher gemäss dem Lärmgutachten (siehe Anhang 1) aus der Sicht des Industrie- und Gewerbelärms als genehmigungsfähig.

Entsprechend der Festlegung in den Sonderbauvorschriften ist für die Neubauten im Rahmen des Baugesuchs ein detaillierter Lärmschutznachweis zu erbringen. Es sind die Immissionsgrenzwerte (gemäss Zonenordnung) der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten.

## 9. Verfahren

### 9.1 Ortsbildkommission

Das Richtprojekt wurde der Ortsbildkommission der Stadt Arbon präsentiert. Die Ortsbildkommission bekennt sich am 25.01.2024 positiv gegenüber dem Richtprojekt und damit auch der damals erforderlichen Schutzplanänderung.

### 9.2 Vorprüfung

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 16.12.2024 die vorliegende Planung zur öffentlichen Mitwirkung sowie zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Am 19.12.2024 wurde die vorliegende Planung zur Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 02.04.2025 enthält Bemerkungen, die in der vorgegebenen Reihenfolge mit den entsprechenden Anpassungen und Berücksichtigungen nachfolgend erläutert werden. *Kursiv: sinngemässe Anregungen aus der Vorprüfung / Normalschrift: Erläuterungen zur Berücksichtigung.*

(Nummern gemäss Kapiteln im Vorprüfungsbericht)

Die Vorprüfungsrückmeldungen werden insbesondere deshalb umgesetzt, um das zeitlich dringliche Projekt nicht zu verzögern.

#### 1. Vorbemerkungen und Ausgangslage

*Der Gestaltungsplan basiert auf der revidierten Planung. Somit bedingt eine Genehmigung des Gestaltungsplans, dass der revidierte RNP - zumindest im Bereich des Betriebsareals - genehmigt ist und von der Stadt Arbon in Kraft gesetzt wurde.*

Wird zur Kenntnis genommen.

*Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und enthalten im Wesentlichen die zum Verständnis notwendigen Angaben.*

Wird zur Kenntnis genommen.

#### 2. Zweck und Inhalt

*Eine Planaufhebung kann nicht Bestandteil eines neuen Gestaltungsplans sein.*

Wurde angepasst. Die Planaufhebung wird nicht mehr im neuen GP erwähnt, ist jedoch weiterhin ein Bestandteil des vorliegenden Gesamtpakets.

*Mehrheitlich sind die Vorschriften zweckmässig. Die wesentlichen Elemente (z.B. Dach- und Fassadengestaltung, Fassadengliederung, architektonischer Ausdruck) des Richtprojekts und des Umgebungsplans (Neupflanzungen, entsiegelte Flächen, etc.) sind im Gestaltungsplan allgemeinverbindlich festzulegen.*

Der Gestaltungsplan wurde ergänzt, insbesondere bezüglich:

- Dacheindeckung der Satteldächer (SBV Art. 9 Abs. 7)
- Fassadenflächen (SBV Art. 9 Abs. 1)
- Baumpflanzungen und Hecken (SBV Art. 11) sowie Umgebungsflächen (SBV Art. 10 Abs. 2), auf der Basis des Umgebungsplans des Landschaftsarchitekten
- Verbindlichkeit Richtprojekt und Umgebungsplan (SBV Art. 3, 9 und 10)

*Ein wichtiger Punkt bei der Erarbeitung eines Gestaltungsplans ist die sachgerechte Abgrenzung. Im vorliegenden Fall ist der Perimeter grundsätzlich nachvollziehbar. So orientiert sich dieser am Betriebsareal und der künftigen AG. Aus planerischer Sicht wäre es wünschenswert, die Parzellen Nrn. 5849 und 5036 ebenfalls in den Perimeter des Gestaltungsplans miteinzubeziehen.*

Wird zur Kenntnis genommen. Der Perimeter wird belassen, da die Parzellen Nrn. 5849 und 5036 nicht Teil des Betriebsareals sind.

### **3. Richtprojekt**

*Die Gesamtanlage - ein interessantes Ensemble von Industriebauten aus unterschiedlichsten Zeitepochen - passt sich gut in das Quartier ein.*

Wird gerne so zur Kenntnis genommen.

*Im Zusammenhang mit der Überarbeitung (des Richtprojekts) sind folgende Aspekte zu beachten:*

*Zusammen mit dem Landschaftsarchitekten sind zu Gunsten der Biodiversität und des Grünraums das Erschliessungs-, Anlieferungs- und Parkierungskonzept dringend zu optimieren und zu differenzieren (Beläge, grüne Inseln, Baum- und Buschwerk usw.)*

Beizug eines Landschaftsarchitekten ist erfolgt, der Umgebungsplan durch diesen erstellt worden.

*Es ist zu prüfen, ob der Anbau an das unter Schutz stehende Wohnhaus volumetrisch und architektonisch vereinfacht werden könnte. Im Vergleich zu dem Schutzobjekt und zu den Fabrikbauten wirkt der Neubau etwas unruhig und zu kleinteilig*

Wurde angepasst.

*Die wesentlichen Elemente des Richtprojekts und des Umgebungsplans sind im Gestaltungsplans allgemeinverbindlich zu regeln.*

Wurde angepasst (insbesondere in SBV Art. 3, 9 und 10)

### **4. Einhaltung Grundanforderungen (§ 23 PBG)**

*Sofern der Gestaltungsplan gemäss den Ausführungen angepasst wird, erfüllt er in qualitativer Hinsicht die Grundanforderungen von § 23 des Planungs- und Baugesetzes.*

Wird zur Kenntnis genommen.

### **5. Abweichungen von der Regelbauweise**

keine

### **6. Situationsplan**

*Der Geltungsbereich ist als „Perimeter“ zu bezeichnen.*

Wurde angepasst.

*Wir empfehlen, auch für den Baubereich 2 auf eine Schraffur zu verzichten und diesen einfarbig (wie die Baubereiche 1 und 3-5) darzustellen.*

Wurde angepasst.

*Da die Schutzentlassung lediglich einen Teil des Gebäudes betrifft, liegt eine Präzisierung des Schutzzumfangs i.S.v. § 10a TG NHG resp. § 27b TG NHG vor. Da diese Schutzplanentlassung bereits erfolgt ist, ist der Hinweis zur Schutzplanentlassung (Schraffur) im Plan zu streichen.*

Wurde im Planungsbericht und im Situationsplan nachgeführt.

*Die Hinweise "gem. Baubewilligung 2024" sind zu streichen, die Bestimmungen nicht zu differenzieren.*

Wurde angepasst.

*Die Darstellung im Situationsplan ist so anzupassen, dass die Gewässerraumlinie in den Vordergrund zu liegen kommt.*

Wurde angepasst.

## **7. Sonderbauvorschriften**

*Kompetenznorm: Die Kompetenznorm ist § 4 Abs. 3, nicht die §§ 23 ff. PBG: „Der Stadtrat Arbon erlässt, gestützt auf § 4 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 21. Dezember 2011 (PBG), den Gestaltungsplan Mosterei.“*

Wurde angepasst.

*Art. 3: Anzupassen, dass "das Richtprojekt und der Umgebungsplan verbindlich sind, soweit diese in den SBV erwähnt werden."*

Wurde angepasst.

*Art. 6 Satz 2: Es ist genau anzugeben, welches Merkblatt in welcher Fassung verbindlich sein soll.*

Wurde angepasst.

*Art. 7 Abs. 1: Satz 1: Es wird empfohlen, diesen Satz wie folgt anzupassen: "Die Entwässerung hat... gemäss GEP zu erfolgen."*

Wurde angepasst.

*Art. 8 Abs. 6 Satz 2 ist zu präzisieren. Es ist anzugeben, welche Regelbauweise in den "Baubereichen Bestandesbauten" gelten soll.*

Wurde angepasst.

*Art. 8 Anstelle einer Rückbauverpflichtung empfehlen wir, im Gestaltungsplan die Etappierung der Bebauung zu regeln:*

Wurde angepasst.

*Art. 9 Abs. 2 Das Wort „möglichst“ ist deshalb zu streichen. Zudem ist der Begriff „Umsetzung“ der Präzision halber durch „Bebauung“ zu ersetzen*

Wurde angepasst.

*Art. 9 Abs. 3 (Fassadengliederung) Diese Bestimmung ist zu unbestimmt.*

Wurde in Art. 3 angepasst als somit verbindlich. Die entsprechende Formulierung wurde dieses Jahr schon so vom DBU genehmigt (GP Alpbach Rickenbach).

*Art. 9 Absatz 5 (Höhenstaffelung) bedingt eine Etappierung, ansonsten funktioniert diese Vorgabe nicht.*

Wurde ergänzt.

*Art. 9 Absatz 6 ist unpräzise formuliert. Vorschlag: „Bauten in den Baubereichen 1 und 3 ...“*

Wurde angepasst.

*Art. 10 Abs. 2 (Umgebungsfläche): Der Begriff „weitgehend“ ist nicht justiziabel. Zudem empfehlen wir, auf die unnötige Relativierung "vorzugsweise" zu verzichten*

Wurde dieses Jahr mit exakt dieser Formulierung schon so vom DBU genehmigt (GP Alpbach Rickenbach). Auf «vorzugswiese» wurde dennoch verzichtet.

*Art. 10 Abs. 4: Abs. 4: Es wird empfohlen, den Begriff Terraingestaltungen zu ersetzen. Gemeint sein dürften „Terrainveränderungen“.*

Wurde angepasst.

*Art. 10 Abs. 5 ist zu unbestimmt und daher nicht genehmigungsfähig. Mit Ergänzungen der SBV resp. des Situationsplans ist klarzustellen, welche Elemente des Umgebungsplans verbindlich sind.*

Wurde in Art. 3 angepasst als somit verbindlich. Die entsprechende Formulierung wurde dieses Jahr schon so vom DBU genehmigt (GP Alpbach Rickenbach).

*Art. 10 Abs. 6 und Art. 11 Abs. 1: «einheimische, standortgerechte Arten" anstatt «einheimische und standortgerechte Arten»*

Wurde angepasst.

*Art. 12 (Solaranlagen) ist obsolet und zu streichen. Der Bau von Solaranlagen auf Dächern ist im Bundesrecht geregelt.*

Wurde angepasst. Diese Bestimmung wurde daher aus den Sonderbauvorschriften rausgenommen.

*Art. 13 (Objektschutznachweis) ist nicht genehmigungsfähig. Die Pflicht zur Einreichung eines Objektschutznachweises ergibt sich aus dem kantonalen Recht (§ 21 PBV).*

Diese Bestimmung wurde daher aus den Sonderbauvorschriften rausgenommen.

## **8. Weitere Themen**

*Bodenschutz: Bei einem Bauvorhaben besteht voraussichtlich eine Verwertungspflicht für den Ober- und Unterboden.*

Wurde zur Kenntnis genommen. Dies betrifft das Baubewilligungsverfahren, nicht die Gestaltungsplanung.

*Eigenstromproduktion: § 8 Abs. 1 bis des Gesetzes über die Energienutzung (ENG, RB 731.1) schreibt vor, dass Neubauten einen Teil der von ihnen benötigten Elektrizität selber erzeugen oder den entsprechenden Anteil Energie einsparen. Entsprechende Anforderungen zur Eigenstromerzeugung oder Einsparung bei Neubauten werden in § 42e und § 42f der Energieverordnung (ENV; RB 731.11) geregelt. Unklar ist vorliegend, wie diese Anforderungen im Rahmen der Projektentwicklung bzw. im Gestaltungsplan berücksichtigt werden. Dies ist in einer Ergänzung des Planungsberichts aufzuzeigen. Zusätzlich ist zu prüfen, die SBV mit einer Vorschrift zur "Eigenstromerzeugung" und zur "Energieeinsparung bei Neubauten" zu ergänzen.*

Die Mosterei Möhl hat mit der Solar Alliance AG die Energielösung mit den Photovoltaikanlagen für die Gesamtanlagen samt effektiven Kosten bereits abgeklärt. Im Planungsbericht Kapitel 4.1 wurde dies ergänzt.

Der Bau von Solaranlagen wurde entsprechend der kantonalen Vorprüfung aus den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans rausgenommen. Eine entsprechende Formulierung sei obsolet, da dies im Bundesrecht geregelt sei (kantonale Vorprüfung, Seite 9).

*Entwässerung: Dem Gestaltungsplan kann aus kantonaler Sicht zugestimmt werden.*

Wird zur Kenntnis genommen.

*Gewässerraum: Dem Gestaltungsplan kann zugestimmt werden, wenn anstelle der Umgebungsfläche auf Parzelle Nr. 5030 Z.B. eine "Fläche Gewässerraum" ausgeschieden wird, welche nur Regelungen enthält, die mit Art. 41 c GSchV vereinbar sind, u.a. ein generelles Verbot von Bauten und Anlagen.*

Wurde angepasst. Die Umgebungsfläche im Gewässerraum wurde rausgenommen, der Gewässerraum als Fläche dargestellt.

*Lärmschutz: Die Stadt Arbon wird aufgefordert, den Gestaltungsplan wenn nötig mit entsprechenden Regelungen zu ergänzen.*

Artikel zum Lärmschutz wurde ergänzt.

### **9. Planungsbericht**

*Gemäss Kapitel 8.3 des Planungsberichts erfolgt die Information und Mitwirkung der Bevölkerung parallel zur kantonalen Vorprüfung. Im Planungsbericht ist darzulegen, wie dies erfolgte.*

Wurde bereits ergänzt.

### **10. Schlussbemerkungen**

*Sofern der Gestaltungsplan, das Richtprojekt und der Planungsbericht gemäss unseren Ausführungen ergänzt werden, können wir beim Departement eine Genehmigung beantragen.*

Wird zur Kenntnis genommen.

## **9.3 Information und Mitwirkung**

Gemäss Art. 4 RPG ist zum Gestaltungsplan eine Information und Mitwirkung der Bevölkerung erforderlich. Infolge der aus betrieblicher Notwendigkeit hohen zeitlichen Dringlichkeit der Gestaltungsplanung wurde die öffentliche Mitwirkung parallel zur kantonalen Vorprüfung durchgeführt.

Am 10. März 2025 erfolgte eine gut besuchte öffentliche Informationsveranstaltung zur vorliegenden Planung. Diese wurde voraus in der Lokalzeitung «Felix» angekündigt, benachbarte Grundeigentümerschaften wurden zudem direkt angeschrieben. Anschliessend erfolgte vom 11. bis 31. März 2025 die öffentliche Mitwirkung. Während dieser Frist durften Anregungen und Eingaben der Stadt Arbon eingereicht werden. Während der öffentlichen Mitwirkung ging keine Eingabe ein.

## **9.4 Öffentliche Auflage**

Nach dem Beschluss des Stadtrates vom 08.09.2025 wird der Gestaltungsplan vom 26.09.2025 bis 15.10.2025 öffentlich aufgelegt.

## **9.5 Genehmigung, Inkraftsetzung**

Folgt noch.

NRP Ingenieure AG

Pascal Meile  
Projektleiter Raumplanung

Andreas Niklaus  
Projektbegleitung

## Anhang

- 1: Lärmgutachten, Hofer Ingenieure AG
- 2: Nachweis Grünflächenziffer, Gamisch Architekten GmbH
- 3: Beschrieb Architekturkonzept, Gamisch Architekten GmbH
- 4: Nachweis Notzufahrten, Gamisch Architekten GmbH
- 5: Bedarfsnachweis, Mosterei Möhl AG
- 6: Modellfotos
- 7a: Stadtratsbeschluss vom 28.10.2024 zur Teilentlassung Schutzobjekt
- 7b: Denkmalpflegerische Einschätzung Teilentlassung Schutzobjekt, M. Niedermann