

27. Okt 1983

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

2.11.1983 Kopie an A. Abegg
Bauverwaltung
Bauchef

vom 25. Okt. 1983

Bauverwalter.
Eing. 2. Nov. 1983
Kanzlei (mit Plan)

Nr. 1808

Stadt Kreuzlingen
Aenderung des Gestaltungsplanes "Colosseumplatz Nord",
Genehmigung;
Beschwerde A. Mülli, Kreuzlingen, Abweisung

1. Mit Schreiben vom 14. Juni 1983 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung einer Aenderung des Gestaltungsplanes "Colosseumplatz Nord" vom 24. Januar 1961 (RRB 237). Den Beilagen der Stadt ist zu entnehmen, dass beim Planaufgabe- und Beschluessverfahren den formellen Anforderungen des Baugesetzes entsprochen wurde. Während der Auflage vom 14. März bis 12. April 1983 gingen zwei Einsprachen ein, die der Stadtrat mit Beschluss vom 9. Juni 1983 abwies. In der Folge wurde von A. Mülli, Kreuzlingen, Beschwerde beim Regierungsrat erhoben.
2. Das Einzugsgebiet des vorliegenden Gestaltungsplanes umfasst einen Teil des Areals der Sonderbauordnung "Colosseumplatz Nord" aus dem Jahre 1961. Wegen der geänderten Verhältnisse ist es zweckmässig, für den noch nicht realisierten Teil des alten Gestaltungsplans einen neuen zu erlassen. Zu beachten sind heute einerseits die neuen gesetzlichen Voraussetzungen und andererseits geänderte Bedürfnisse, insbesondere Schutz vor Verkehrslärm. Die Fläche beträgt 2'852 m²; die reglementarische Grundnutzung ist 1,0, wobei der mögliche Bonus von 0,15 voll gewährt wird. Die Verwirklichung ist in zwei Etappen vorgesehen. Für die 1. Etappe

liegen bereits konkrete Pläne vor. Die Angaben über die Gestaltung der Bauten sind minimal. Sie entsprechen der heute üblichen Art der Mehrfamilienhäuser, die sich erheblich unterscheidet vom bereits ausgeführten Teil des alten Gestaltungsplanes.

3. Der Gestaltungsplan ordnet vornehmlich die Erschliessung. Unter anderem wird die Baulinie entlang der Unterseestrasse leicht vorgezogen. Da keine Tiefgarage erstellt werden kann, beansprucht der ruhende Verkehr einen grossen Teil des Freiraumes. Das kantonale Baudepartement kann die vier Parkplätze direkt an der Staatsstrasse nicht bewilligen, da sie einerseits den Verkehrsfluss stören und andererseits die Sicht aus der Einfahrt allzu stark beeinträchtigen. Da im Text zur Sonderbauordnung die Anzahl der Parkplätze festgelegt wird, muss im Baubewilligungsverfahren die geforderte Anzahl der 23 Parkplätze im rückwärtigen Teil gesichert werden. Eine geringfügige Reduktion der Zahl der geforderten Parkplätze wäre aus der Sicht des Tiefbauamtes allenfalls für das Restaurant denkbar.
4. Aus planerischer Sicht ist die Anpassung des Gestaltungsplanes bei Beachtung der Erwägungen unter Ziffer 3 zweckmässig; mit der 1. Etappe werden die bereits bestehenden Bauten abgerundet. Für die 2. Etappe wird zu prüfen sein, ob der Gestaltungsplan nicht nochmals angepasst werden muss; insbesondere da der Baubereich auf Parzelle Nr. 1135 gemäss Plan E ohne konkrete Unterlagen ausgeschieden wurde. Allenfalls könnte der Umriss des Baubereichs als Mantelbaulinie angesehen werden.
5. Gemäss Abschnitt 10 der Sonderbauordnung (SBO) ist die Geltungsdauer des Planes auf 10 Jahre ab Genehmigung durch den Regierungsrat befristet. Grundsätzlich ist

darauf hinzuweisen, dass Planungsinstrumente wie der Gestaltungsplan nicht mit einer zeitlichen Befristung verknüpft werden können. Vielmehr ist der Stadtrat aufgrund von § 11 BauG verpflichtet, Pläne von Zeit zu Zeit zu überprüfen und nötigenfalls veränderten Verhältnissen anzupassen. Dieser Ueberarbeitungszeitpunkt kann nicht von vornherein festgelegt werden. Abschnitt 10 der SBO kann somit nicht genehmigt werden.

6. Am 21. Juni 1983 erhob A. Mülli, vertreten durch seinen Sohn H. Mülli, Beschwerde gegen den ablehnenden Einspracheentscheid des Stadtrates Kreuzlingen vom 9. Juni 1983. Sinngemäss stellt er den Antrag, einzelne Bestimmungen des Gestaltungsplanes resp. der SBO nicht zu genehmigen. Zur Begründung führt er im wesentlichen aus, die Realisation von vier Parkplätzen entlang der Unterseestrasse sei höchst fragwürdig. Die vier Parkplätze könnten als Parkplatznachweis nicht akzeptiert werden. Der Fuss- und Durchgangsverkehr müsse getrennt werden. Auf der Westseite von Parzelle Nr. 153 sei diesbezüglich eine Lösung zu treffen. Bevor der Gestaltungsplan als verbindlich erklärt werde, sei dem Grundbucheintrag Rechnung zu tragen, bzw. es müsse eine befriedigende Ersatzlösung gefunden werden, die Bestandteil des neuen Gestaltungsplanes werde. Das von ihm seinerzeit eingeräumte Näherbaurecht müsse im neuen Gestaltungsplan entsprechend berücksichtigt werden.

Zur Vernehmlassung aufgefordert beantragt der Stadtrat Abweisung der Beschwerde. Auf seine Begründung wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

A. Mülli ist Eigentümer von Parzelle Nr. 1135, die in den vorliegenden Gestaltungsplan "Colosseumplatz Nord" einbezogen ist. Da die formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

Auf den Antrag des Beschwerdeführers, die vier Parkplätze entlang der Unterseestrasse dürften nicht bewilligt werden, muss, soweit überhaupt, nicht weiter eingegangen werden, da dieselben wie unter Ziff. 3 ausführlich erläutert, aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen von Amtes wegen nicht genehmigt werden können. Als Folge davon wird die Beschwerde in diesem Punkt durch die Nichtgenehmigung gegenstandslos.

Das Begehren des Beschwerdeführers, das von ihm seinerzeit gewährte Näherbaurecht müsse im neuen Gestaltungsplan entsprechend berücksichtigt werden, kann im Gestaltungsplanverfahren nicht gehört werden, da es sich beim Näherbaurecht um eine privatrechtliche Angelegenheit handelt, das erst im Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens allenfalls zu berücksichtigen sein wird. Im übrigen ist in diesem Zusammenhang anzufügen, dass die seinerzeit zu Lasten und zugunsten von Parzellen Nr. 1135 und Nr. 153 im Grundbuch eingetragenen Näherbaurechte durch das vorliegende Verfahren in keiner Weise tangiert werden können.

Bezüglich des Antrages des Beschwerdeführers, den Durchgangs- und Fussgängerverkehr zu trennen, muss festgestellt werden, dass im Bereich des Gestaltungsplangebietes keinerlei Durchgangsverkehr vorgesehen ist. Der Bereich "Grüner Hof" im Gestaltungsplan dient bestimmungsgemäss ausschliesslich als Parkplatz und dem Zu- und Wegfahren von Hausbewohnern und Besuchern. In Hofzufahrten wird aber üblicherweise keine Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr vorgenommen. Im übrigen zeigt der Gestaltungsplan "Colosseumplatz Nord", dass dem Anliegen von A. Mülli in gewisser Weise Rechnung getragen wird. Der Eingang zum vorgesehenen Mehrfamilienhaus und Restaurant ist auf der Südwestseite projektiert, so dass die Fussgänger nicht den ebenfalls vorgesehenen hofseitigen Eingang benützen müssen.

Da, wie unter Ziff. 2 - 4 ausführlicher erläutert, der vorliegende Gestaltungsplan die Erfordernisse von § 32 BauG und auch alle übrigen gesetzlichen Bestimmungen erfüllt, und er auch nicht als unzweckmässig bezeichnet werden kann, ist die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Gestaltungsplan "Colosseumplatz Nord" der Stadt Kreuzlingen wird im Sinne der Erwägungen genehmigt. Damit erhalten folgende Bestandteile Rechtskraft: Sonderbauordnung mit dazugehörenden Plänen.
2. Nicht genehmigt werden die vier Parkplätze an der Unterseestrasse und Abschnitt 10 (Bestimmung über die Geltungsdauer).
3. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird; Kosten werden gemäss § 151 BauG keine erhoben.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage einer Sonderbauordnung mit dazugehörenden Plänen mit Genehmigungsvermerk
 - Herrn A. Mülli, Unterseestrasse 6, 8280 Kreuzlingen (chargé mit Rückschein)
 - Baudepartement (3)
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (2) unter Beilage einer Sonderbauordnung mit dazugehörenden Plänen mit Genehmigungsvermerk sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

hml

