

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

25.8.1981 FK an BV
Bauchef

Bauverwalter:

Eing. 2. Aug. 1981

Kanzlei:

ga

Nr.

1437

vom 19. Aug. 1981

Gemeinde Kreuzlingen, Gestaltungsplan Remispark, Genehmigung

- Beschwerde der Interessengemeinschaft Eichhornstrasse Süd, vertreten durch Rechtsanwalt H.U. Grauer, Kreuzlingen, vom 24. Juni 1980: Abweisung
- Beschwerde von Johannes Friedli, Mühlethurnen, vom 4. Oktober 1980: Abschreibung infolge Rückzugs

1. Mit Schreiben vom 6. April 1981 ersucht der Stadtrat um Genehmigung des Gestaltungsplans Remispark. Er wurde vom Stadtrat am 4. März 1980 beschlossen. Die öffentliche Planauflage wurde vom 24. März bis 22. April 1980 durchgeführt. Gegen den Plan wurden zwei Einsprachen eingereicht. In der Folge wurde der Gestaltungsplan mit einer Textänderung und einer Reduktion der Höhenlage der Gebäude vom Stadtrat am 4. November 1980 verabschiedet. Gegen den Entscheid des Stadtrates wurden zwei Beschwerden beim Regierungsrat anhängig gemacht. Das fakultative Referendum gemäss § 7 des Baugesetzes wurde nicht ergriffen. Aus formeller Sicht kann daher auf die materiellen Aspekte des Gestaltungsplans eingetreten werden.
2. Nach dem Zonenplan der Stadt Kreuzlingen besteht für das Areal Remispark die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplanes. Im vorliegenden Fall wurde zusätzlich eine Landumlegung durchgeführt. Der Plan umfasst das Geviert zwischen Remisbergstrasse, Eichhornstrasse und Gaissbergstrasse. Er ersetzt in diesem Bereich den Quartiergestaltungsplan Eichhorn, welcher am 12. Dezember 1972 vom Regierungsrat genehmigt wurde (RRB Nr. 2764).

Alle einbezogenen Grundstücke liegen in der dreigeschossigen Wohnzone. Die Ausnützung beträgt 0.55; sie ist im Rahmen des Gestaltungsplans auf 0.66 festgelegt. Die Anordnung der Bauten ist günstig, insbesondere ist eine gute Besonnung gewährleistet. Erfreulich sind die grossen Grünflächen mit verschiedenen Spielplätzen. Im Baubewilligungsverfahren ist darauf zu achten, dass die Plätze ihrer Zweckbestimmung entsprechend ausgestattet werden.

Mit dem Gestaltungsplan wird ein ruhiges Wohnquartier angestrebt. Anstelle der im Quartiergestaltungsplan Eichhorn vorgesehenen Strasse mitten durch das Areal ist nun ein Fussweg geplant. Insgesamt ist ein attraktives Wegnetz vorgesehen, welches auch für Bewohner ausserhalb des Areals Vorteile bringt. Zu begrüssen sind die verschiedenen Tiefgaragen; es müssen daher nur verhältnismässig wenig oberirdische Parkplätze vorgesehen werden. Dadurch entstehen relativ grosse Grünflächen. Das Strassenkonzept ist technisch grundsätzlich in Ordnung. Die Erstellung von Parknissen an Staatsstrassen ist in Wohnquartieren nicht üblich. Zudem würden die längs der Staatsstrasse abgestellten Fahrzeuge die Sicht bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage behindern. Die neun Parkplätze längs der Staatsstrasse können deshalb nicht genehmigt werden. Der Plan ist im Sinne des eingereichten Strassenprojekts zu ändern. Die Baulinien können beibehalten werden. Die Ausfahrtsrampe aus der Tiefgarage der Etappe 3 führt ohne Ausrundungen auf die Gaissbergstrasse. Auch bei unter 15% liegenden Gefällen muss der Gefällsübergang aber mindestens 2 m vor der Strassengrenze auslaufen (Verordnung zum Baugesetz § 23 Ziff. 1).

Der Gestaltungsplan wurde kombiniert mit einer Baulandumlegung. Der Neuzuteilungsentwurf ist zweckmässig; denn er ermöglicht eine sinnvolle Etappierung des Areals. Im Bereich der Staatsstrasse ist infolge des Wegfallens der Parkplätze eine Bereinigung nötig.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Gestaltungsplan in planerischer Hinsicht grundsätzlich genehmigt werden kann. Der Gemeinde wird empfohlen, im Baubewilligungsverfahren Isolationsnachweise zu verlangen (Verordnung zum Baugesetz § 18). Ebenfalls ist darauf zu achten, dass in einem Teil der Siedlung altersgerechte Wohnungen erstellt werden, damit ältere Leute innerhalb der Siedlung bleiben können.

3. a) Am 23. Juni (Postaufgabe 24. Juni) 1980 erhob die Interessengemeinschaft Eichhornstrasse Süd, vertreten durch Rechtsanwalt H.U. Grauer, Kreuzlingen, Beschwerde gegen den Entscheid des Stadtrates vom 12. Juni 1980. Beantragt wird, der Gestaltungsplan Remispark sei nicht zu genehmigen. Die Beschwerde richtet sich lediglich gegen die verkehrstechnische Erschliessung. In der Begründung wird angeführt, aufgrund von § 32 des Baugesetzes müsse durch Gestaltungspläne eine bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung erzielt werden, und diese müsste im öffentlichen Interesse liegen. Ein Gestaltungsplan müsse daher als Ganzes wesentliche Vorteile gegenüber der Regelbauweise bringen. Die Erschliessung über die Eichhornstrasse sei eine schlechte, jedenfalls nicht die beste Lösung. Die Beschwerdeführer seien weiterhin mit der durchgehenden Nord-Süd-Strasse gemäss Quartiergestaltungsplan Eichhorn einverstanden. Damit fahre jeder mann den kürzesten Weg, und dieser führe praktisch nie über die Eichhornstrasse; aus unbekannten Gründen sei der bestehende Wohnblock auf Parzelle 2384 nicht gemäss Quartiergestaltungsplan über die erwähnte Strasse, sondern mit einer im Gestaltungsplan nicht vorgesehenen Stichstrasse ab Gaissbergstrasse erschlossen worden. Eine Anpassung wäre im heutigen Zeitpunkt ohne weiteres möglich. In erster Linie wird vorgeschlagen, die vorge-

sehenen Bauten im südlichen Teil des Areals seien durch eine Stichstrasse ab Remisbergstrasse zu erschliessen. Der Stadtrat behauptete, dass eine zusätzliche Einmündung unerwünscht sei und vom Kanton nicht bewilligt würde. Dies sei jedoch nicht belegt. Mit dieser Stichstrasse könnte sogar die vorgesehene Zufahrt zur Parzelle 640 eingespart werden; zudem könnte eine bessere Wohnqualität erreicht werden. Die Variante gemäss Gestaltungsplan bringe erhöhte Immissionen für die Beschwerdeführer, welche sich bei ihren Bauten auf den bestehenden Plan verlassen hätten. Objektiv die allerbeste Lösung wäre ein Ausbau des Fuchssteiges ab Gaissbergstrasse als Stichstrasse.

- b) In seiner Vernehmlassung beantragt der Stadtrat, die Beschwerde sei abzuweisen. Aufgrund der Ortsplanung von 1977 habe der Stadtrat den Gestaltungsplan überarbeitet; insbesondere seien die Parzellen 637 bis 640 neu einbezogen worden. Die Realisierung der Erschliessungsstrasse Fuchssteig sei gescheitert, da sie nur teilweise im Gestaltungsplangebiet liege. Um eine vernünftige Ueberbauung zu realisieren, habe sich eine Landumlegung aufgedrängt. Aus der Sicht der Grundeigentümer müsse auch eine etappenweise Realisierung des Gestaltungsplanes möglich sein. Das Begehren der Beschwerdeführer, den Verkehr über eine Stichstrasse ab Gaissbergstrasse zu leiten, würde die Immissionen von den Liegenschaften der Beschwerdeführer fernhalten, jedoch Immissionen für eine grössere Zahl von Bewohnern bringen. Die vorgesehene Erschliessung stelle bei Abwägung der Vor- und Nachteile die beste Lösung dar.
- c) Die Beschwerdeführer sind nicht Eigentümer von Parzellen, die in den Gestaltungsplan einbezogen sind, weshalb ihre Legitimation nicht zum vorneherein feststeht. Zur Be-

schwerde an den Regierungsrat gegen Entscheide betreffend Nutzungspläne ist gemäss neuerer Rechtsprechung des Regierungsrats (RRB Nr. 594 vom 23. März 1981) befugt, wer dadurch berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Abänderung hat.

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von überbauten Grundstücken, welche an der Eichhornstrasse gegenüber dem Einzugsgebiet des Gestaltungsplans liegen. Sie sind deshalb in höherem Mass als irgendein Dritter daran interessiert, ob die Erschliessung des Gestaltungsplan-gebiets auch über die Eichhornstrasse erfolgen soll.

- d) Ein wesentliches Merkmal der 1977 verabschiedeten Ortsplanung ist die Senkung der Ausnützungsziffern in fast allen Gebieten. Im Quartiergestaltungsplan Eichhorn war eine Ausnützungsziffer von 0.9 festgelegt. Neu ist nun im Gestaltungsplan Remispark eine Ausnützungsziffer von 0.66 vorgesehen; dies ist der grösstmögliche Wert in der dreigeschossigen Wohnzone. Infolge der Reduktion der Ausnützungsziffer um mehr als einen Viertel und der neuen Abgrenzung des Gestaltungsplangebietes drängte sich die vollständige Ueberarbeitung des Gestaltungsplans auf. In den Erwägungen unter Ziffer 2 wurde ausgeführt, dass das Erschliessungssystem in Ordnung ist und insbesondere der Verzicht auf die Strasse mitten durch das Areal den Wohnwert steigert.

Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, dass eine bessere Verkehrerschliessung möglich wäre. Die Erschliessung eines Gebietes kann in den meisten Fällen auf verschiedene Arten erfolgen. Der Umstand, dass diesbezüglich eine bessere Lösung als die vorgesehene möglich wäre, steht für sich allein der Genehmigung eines Gestaltungsplanes nicht entgegen, sofern die gewählte Lösung zweckmässig ist. Die Beschwerdeführer bestreiten aber nicht,

dass der Plan insgesamt Vorteile gegenüber der Regelbauweise aufweist. Der Stadtrat hatte bei seinen Beschlüssen auch die Landzuteilungen und die Etappierung zu berücksichtigen.

Das Baugesetz verlangt, dass Gestaltungspläne im öffentlichen Interesse liegen. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan ist ein erster Schritt zur Baureife eines Gebietes, welches bereits groberschlossen ist, getan. Es besteht ein öffentliches Interesse, dieses definitiv eingezonte Gebiet der Ueberbauung zuzuführen.

Wie die Beschwerdeführer ausführen, könnte trotz der geänderten Zufahrt zum bestehenden Wohnblock der Fuchssteig immer noch gebaut werden. Durch diese Zufahrt entstand also kein Sachzwang, so dass darauf nicht näher einzutreten ist. Auf jeden Fall wäre ein Ausbau des Fuchssteiges ab Gaissbergstrasse als Stichstrasse für das vom Gestaltungsplan betroffene Gebiet eine der schlechtesten Lösungen; damit würde sich der ganze Verkehr zwischen den Wohnblöcken abspielen und die Wohnqualität beeinträchtigen.

Die Remisbergstrasse verbindet Kreuzlingen mit Lengwil. Diese Staatsstrasse hat also eine übergeordnete Funktion. Einfahrten sind deshalb soweit als möglich zu bündeln. Dieser Anforderung ist im vorgesehenen Gestaltungsplan entsprochen worden, sieht er doch lediglich eine Einfahrt in die Tiefgarage vor. Im Genehmigungsverfahren sind nicht mögliche Varianten, sondern es ist der vorliegende Plan zu prüfen. Das darin enthaltene Erschliessungskonzept ist als zweckmässig zu bezeichnen und gesamthaft überwiegen die Vorteile gegenüber der Regelbauweise.

Unter diesen Umständen ist die Beschwerde abzuweisen.

4. Am 4. Oktober 1980 erhob Johannes Friedli, Mühlethurnen, fristgerecht Beschwerde gegen den Einspracheentscheid des Stadtrates Kreuzlingen. Als Grundeigentümer im Einzugsbereich des Planes ist er zur Beschwerde legitimiert. Mit Schreiben vom 21. November 1980 zog er seine Beschwerde zurück, da er sich mit der überarbeiteten Planung vom 4. November 1980 einverstanden erklären konnte. Allerdings geschah dies unter der Voraussetzung, dass sich durch andere Beschwerden keine Aenderungen ergeben würden. Diese Voraussetzung ist erfüllt. Der Regierungsrat hat jedoch nur kassatorische Funktion, die Aenderung des Plans steht hingegen der Gemeinde zu, unabhängig davon, ob sie aufgrund der Guttheissung einer Beschwerde erfolgt. Diese hat in der Folge wiederum die betroffenen Grundeigentümer über die Aenderung zu informieren unter Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit.
- Die Beschwerde ist als durch Rückzug erledigt abzuschreiben.
5. Gemäss § 151 Baugesetz fallen für die Beschwerdeführer die Kosten ausser Ansatz.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Gestaltungsplan Remispark wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
 - a) Damit werden die folgenden Bestandteile rechtskräftig:
 - Einbezogenes Gebiet
 - Baulinien
 - Lage und Grösse der Bauten
 - Anordnung der Grünflächen und Spielplätze
 - Verkehrskonzept
 - Neuzuteilungen

b) Nicht genehmigt werden die Parkplätze entlang der Staatsstrasse und die entsprechende Neuzuteilung. Der Plan ist im Sinne der Erwägungen zu ändern.

2. Die Beschwerde der Interessengemeinschaft Eichhornstrasse Süd, vertreten durch Rechtsanwalt H.U. Grauer, Kreuzlingen, wird abgewiesen.

3. Die Beschwerde von Johannes Friedli, Mühlethurnen, wird zufolge Rückzugs als erledigt abgeschrieben.

4. Mitteilung an:

- Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplandossiers mit Genehmigungsvermerk
- Herrn Rechtsanwalt H.U. Grauer, Stählistrasse 27, 8280 Kreuzlingen (chargé mit Rückschein)
- Herrn Johannes Friedli, Neumattstrasse 70 H, 3127 Mühlethurnen (chargé mit Rückschein)
- Baudepartement (2) unter Beilage der Beschwerdeakten
- Tiefbauamt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

mi

Expediert: 10. Aug. 1981