

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

12.11.84. FK an BV

BC

BK

13. NOV. 1984

Ag.

Prot. Nr.

37

2071

Nr.

1780

vom - 6. Nov. 1984

Stadt Kreuzlingen
Gestaltungsplan mit Baulandumlegung "Langhalden-Besmer-Schrofen", Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 9. April 1984 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung der Planung "Langhalden-Besmer-Schrofen". Am 10. August 1983 hatte er die Quartierplanung verabschiedet; während der Auflage gingen Einsprachen mit insgesamt acht Unterschriften ein, die am 4. Januar 1984 alle vom Stadtrat behandelt wurden. In der Folge wurde eine Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht; aus Gründen, die unter Ziff. 2 dargelegt sind, kann die Beschwerde im vorliegenden Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben werden.
2. Das Einzugsgebiet des vorliegenden Gestaltungsplanes liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Kreuzlingen gut zur Hälfte in der Reservebauzone W2 südlich der Fichtenstrasse; für diesen Bereich ist wegen der landschaftlich empfindlichen Lage im Zonenplan die Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Der übrige Teil des Einzugsgebietes, der sich nördlich der Fichtenstrasse befindet, ist der definitiven Wohnzone W2 zugewiesen. Für diesen Bereich ist im Zonenplan keine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Gemäss § 33 und §§ 38-41 BauG ist das Gestaltungsplanverfahren zweistufig durchzuführen. Ist in einem Zonenplan

die Pflicht zum Erlass eines Gestaltungsplans für ein bestimmtes Gebiet vorgeschrieben, so kann auf den Einleitungsbeschluss verzichtet werden, da diese planerische Massnahme im Rahmen des Zonenplanverfahrens anfechtbar ist. In allen übrigen Fällen ist jedoch ein Einleitungsbeschluss zu erlassen, mit dem die Gemeinde in grundsätzlicher Hinsicht die Auffassung bekanntgibt, die Ueberbauung eines Gebietes sei mittels Sonderbauvorschriften zu regeln. In dieser ersten Phase sollen sich die Grundeigentümer dagegen wehren können, dass sie ins Plangebiet einbezogen bzw. nicht einbezogen werden. Es hat keinen Sinn, einen detaillierten Gestaltungsplan auszuarbeiten, bevor das Einzugsgebiet endgültig festgelegt ist. Diese Verfahrensvorschriften sind zwingend; der kantonale Gesetzgeber hat den Gemeinden in verfahrensrechtlicher Hinsicht keinen Spielraum eingeräumt (RBRR 1982, Nr. 21). Im vorliegenden Fall wurde für das Einzugsgebiet nördlich der Fichtenstrasse kein Einleitungsbeschluss erlassen. Dies ergibt sich aus den Akten und wurde anlässlich des Augenscheins vom 16. August 1984 von den anwesenden Mitgliedern des Stadtrates Kreuzlingen bestätigt. Das angewandte Verfahren entspricht somit nicht den Anforderungen des Baugesetzes. Aus diesem Grund kann der Gestaltungsplan von Amtes wegen nicht genehmigt werden, soweit er das Gebiet nördlich der Fichtenstrasse betrifft. Anzufügen bleibt, dass der Stadtrat Kreuzlingen mit Brief vom 8. August 1984 den Vorschlag machte, neben dem Quartierplan mit Landumlegung lediglich den Gestaltungsplan Schrofen Süd mit nördlicher Begrenzung längs der Fichtenstrasse zu genehmigen. Die Art der Ueberbauung im nördlichen Bereich soll im Rahmen eines neuen Gestaltungsplanverfahrens diskutiert werden. Dieses Verfahren ist mit Einlei-

tungsbeschluss und Planaufgabe zweistufig durchzuführen. Mit Beschwerde vom 18. Januar 1984 wurde die Sonderbauordnung für den Bereich nördlich der Fichtenstrasse von Olga Hartmann, Besmerstrasse 49, Kreuzlingen, angefochten und Regelbauweise verlangt. Als Folge der vorliegenden Nichtgenehmigung ist diese Beschwerde gegenstandslos geworden und wird am Protokoll des Regierungsrates abgeschrieben.

3. Die Sonderbauvorschriften gestatten nur die offene Bauweise; **möglich sind nur Einfamilienhäuser**, von denen lediglich die Baumasse bestimmt wird. Dazu sind Giebeldächer vorgeschrieben, die bis zu 100 % ausgebaut werden können. Allerdings ist zu bemerken, dass die vorgeschriebene offene Bauweise dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens widerspricht. Mit verdichteter Bauweise wird der Boden besser genutzt und bezüglich Energieverbrauches ergeben sich weitere Vorteile. Die Bau- und Gestaltungsvorschriften ermöglichen jedoch eine streng geregelte Ueberbauung. Die zonenkonforme Ausnutzung von 0,4 wird nicht überschritten. Unter Ziff. 5.12 der Sonderbauordnung wird ein Baumschutz gewährleistet. Einerseits müssen die vorhandenen Bäume erhalten bleiben und andererseits wird verlangt, pro 300 m² Grundstücksfläche einen hochwachsenden einheimischen Baum zu pflanzen. Im Baubewilligungsverfahren ist daher ein Bepflanzungsplan zu verlangen.
4. Gemäss Ziff. 6 der Sonderbauordnung ist die Geltungsdauer des Planes auf 10 Jahre ab Genehmigung durch den Regierungsrat befristet. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass Planungsinstrumente - dazu gehört auch der vorliegende Gestaltungsplan - nicht mit einer zeitlichen Befristung verknüpft werden können. Vielmehr ist der Stadtrat aufgrund von § 11 BauG verpflichtet, die Pläne von Zeit zu Zeit zu überprüfen

und nötigenfalls veränderten Verhältnissen anzupassen. Der Ueberarbeitungszeitpunkt kann nicht von vorneherein festgelegt werden. Ziffer 6 der Sonderbauordnung wird somit nicht genehmigt.

5. Der Gestaltungsplan regelt vor allem die Erschliessung und legt die Werkleitungen fest. Mit dem Konzept der Feinerschliessung werden verkehrsberuhigte Strassen angestrebt; zusätzlich werden verschiedene Fusswege mit Baulinien gesichert. Nebst dem Kanalisationskonzept für Fremdwasser und Mischwasser ist auch ein Fernseekabelanschluss vorgesehen. Die künftigen Containerstandorte sind ebenfalls bezeichnet, um eine zweckmässige Müllabfuhr zu gewährleisten. Der Quartierplaninhalt ist aus planerischer Sicht zweckmässig, daher steht einer Genehmigung nichts im Wege.
6. Mit der vorliegenden Planung wurde, entsprechend dem Baugesetz, eine Landumlegung durchgeführt. Die Neuzuteilung berücksichtigt die Feinerschliessung inklusive die Fusswege. Die neuen Grundstücke ermöglichen südlich der Fichtenstrasse die mit dem Gestaltungsplan anvisierte Ueberbauung; für den nördlich gelegenen Teil liegt ein Parzellierungsvorschlag vor, der eine zonengerechte Ueberbauung ermöglicht. Durch die Landumlegung werden die neuen Grundstücksgrenzen festgelegt. Der Plan enthält die Tabellen mit den Flächenzusammenstellungen und dem Geldausgleich sowie den Grundbuchnachweis. Bei diesem Verfahren ist somit auch die Lastenbereinigung bereits durchgeführt. Die gleichzeitige Bearbeitung von Quartier- bzw. Gestaltungsplan mit der Landumlegung ermöglicht einen raschen Verfahrensablauf.

Die Landumlegung kann insgesamt als zweckmässig bezeichnet und daher genehmigt werden. Aufgrund der Genehmigung durch den Regierungsrat kann das Grundbuch berichtigt und die Grundbuchvermessung nachgeführt werden.

7. Mit diesem Ausgang der Genehmigung des Gestaltungsplanes kann auf den Vermittlungsvorschlag der Stadt vom 8. August 1984 verzichtet werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Gestaltungsplan "Langhalden-Besmer-Schrofen" ein Minimum regelt, das nach kantonalem Baugesetz vorgeschrieben ist; er strebt eine einheitliche und auf die exponierte Lage ausgerichtete Ueberbauung an. Insgesamt ist die vorliegende Detailplanung für Erschliessung, Gestaltung sowie Neuzuteilung der Eigentümerverhältnisse nicht unzumutbar; sie kann daher bis auf die in Abschnitt 2 und 4 gemachten Vorbehalte genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Gestaltungsplan "Langhalden-Besmer-Schrofen" der Stadt Kreuzlingen wird im Sinne der Erwägungen genehmigt; damit werden insbesondere rechtskräftig:
 - Disposition der Erschliessung
 - Bau- und Niveaulinien
 - Konzept der Verkehrsberuhigung
 - Gestaltungsvorschriften (Abschnitte 5.3-5.7)
 - Neuzuteilung (neue Grundstücksgrenzen)
 - Flächen- und Geldausgleichstabelle
 - Rechtsgrundausweis
2. Der Gestaltungsplaninhalt für den nördlich der Fichtenstrasse ausgedehnten Geltungsbereich und Ziff. 6 der Sonderbestimmung werden nicht genehmigt.
3. Die Beschwerde von Olga Hartmann wird als gegenstandslos geworden am Protokoll des Regierungsrates angeschrieben.

4. Mitteilung:

- Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage zweier Plandossiers mit Genehmigungsvermerken
- Grundbuchamt Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen
- Frau Olga Hartmann, Besmerstrasse 49, 8280 Kreuzlingen (chargé mit Rückschein)
- Baudepartement (2) unter Rückgabe der Beschwerdeakten
- Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER



Maurer