



ENTSCHEID

Geht an:

Eing. 13. Okt. 1998

Sekretariat: B

Frauenfeld,

9. Oktober 1998

Entscheid Nr. 184

Geht an	Auftrag
St. Kreuzlingen	(St. Kreuzlingen)
SBV	22
	(Grundbesitzer beiderseits)
Datum 12.10.98	Erledigung
	Unterschrift (St. Kreuzlingen)

Stadt Kreuzlingen

Gestaltungsplan „Schrofen-Nord“

1. Der Stadtrat Kreuzlingen ersucht mit Schreiben vom 20. April 1998 um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Aufgrund der Akten kann geschlossen werden, dass das Planungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Die beiden eingegangenen Einsprachen wurden vom Stadtrat Kreuzlingen abgewiesen. Dagegen wurde beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) kein Rekurs ergriffen.

Das Genehmigungsverfahren hat sich infolge unvollständig eingereichter Unterlagen erheblich verzögert. In den nachfolgenden Erwägungen wird darauf eingegangen.

2. Der Gestaltungsplan „Schrofen-Nord“ bezweckt laut Kapitel B der Sonderbauvorschriften (SBV) eine gestalterische und strukturelle Zuordnung von zwei- bis dreigeschossigen Neubauten zur bestehenden Bebauung der Umgebung. Erzielt werden sollen dabei laut Planungsbericht eine hohe Wohnqualität, sowie ein haushälterischer Umgang mit dem Bauland und der Energie. Die Überbauung soll etappenweise erfolgen und auf einer effizienten Erschliessung basieren. Gemäss Kapitel A Art. 3 SBV ist das in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet gemäss § 60 PBG baureif. Dies trifft jedoch offensichtlich nicht zu, weil dies namentlich erschlossenes Bauland voraussetzt. Die Grundlage dazu bildet gerade der zur Genehmigung vorliegende Gestaltungsplan. Kapitel A Art. 3 SBV wird deshalb mit einem Hinweisvermerk versehen.

Für die Baudichte bestehen unterschiedliche Werte. Die in Art. 15 Abs. 2 SBV angegebene Ausnützungsziffer bezieht sich auf das rechtskräftige Baureglement. Diejenige von Absatz 4 auf einen Baureglementsentwurf. Die Bestimmungen im Gestaltungsplan, die sich auf die noch nicht rechtskräftige, höhere Grundausnützung des Entwurfs beziehen, erweisen sich als rechtlich unzulässig, weil ein Gestaltungsplan eine rechtskräftige Grundordnung voraussetzt. Auch kann ein Ortsplanungsentwurf keine Vorwirkung entfalten. Diese Problematik hat ein Vertreter des Amtes für Raumplanung dem Bauverwalter

der Stadt Kreuzlingen an der Besprechung vom 28. April 1998 dargelegt. In der Folge teilte die Bauverwaltung im Schreiben vom 14. Mai 1998 mit, dass der Plan 3a von der Genehmigung zurückgezogen werde, weil sich dieser auf die erwähnte, noch nicht rechtsgültige, erhöhte Grundaussnützung beziehe. Folglich sind mit dem Rückzug des Plans auch alle Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften betroffen, die auf der noch nicht rechtskräftigen, erhöhten Grundaussnützung beruhen. Auf diesen Sachverhalt weisen die vom DBU angebrachten Hinweisvermerke auf dem Deckblatt der Sonderbauvorschriften sowie auf dem Plan 3a hin.

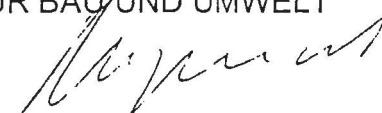
Die Landumlegung (§ 39 PBG) ist in der Regel mit einer Gestaltungsplanung zu verbinden. In diesem Verfahren ist zudem eine Lastenbereinigung (§ 44 PBG) vorzunehmen. Fragen im Zusammenhang mit einer allfälligen Landumlegung haben am 7. September 1998 Vertreter des Amtes für Raumplanung mit dem Bauverwalter der Stadt Kreuzlingen besprochen. Anlass dazu waren die Bestimmungen in Kapitel D Art. 3 SBV, wonach die Dienstbarkeiten mit der Stadt vor Baubeginn in einem separaten Verfahren zu regeln seien. Im Schreiben vom 28. September 1998 teilt die Bauverwaltung Kreuzlingen mit, dass aufgrund der besonderen Eigentumsverhältnisse keine Landumlegung im Sinne der vorgenannten Bestimmung notwendig sei. Unter diesen Umständen steht der Genehmigung des Gestaltungsplanes „Schrofen-Nord“ nichts entgegen.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 18. Februar 1997 beschlossene Gestaltungsplan „Schrofen-Nord“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen, je mit Genehmigungsvermerk und Hinweisvermerken auf dem Deckblatt der Sonderbauvorschriften sowie auf dem Plan 3a betreffend dem Rückzug des Plans und damit verbunden auch den Bestimmungen, die auf der noch nicht rechtskräftigen Ausnützungsziffer basieren sowie der Baureife (Kapitel A Art. 3); (chargé)

- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umwelt
- Amt für Raumplanung (2); unter Beilage eines Gestaltungsplans „Schrofen-Nord“ mit Vermerken gemäss Gemeineexemplar sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 9. Oktober 1998