



Frauenfeld,

- 5. Jan. 2005

DEPARTEMENT FÜR BAU UND UMWELT DES KANTONS THURGAU

ENTSCHEID

4. Januar 2005 Entscheid Nr. 1 Allkom Nr. 261/2004 Eing. - 7. Jan. 2005	<i>mit</i> <i>Beitrag</i> <i>HD</i>	<i>SP R. Bodmer</i> <i>2H</i>
Sekretariat: Stadt Kreuzlingen Gestaltungsplan „Bündt“	<i>[Signature]</i>	Datum: <i>06.01.05</i> Unterschrift: <i>Hei</i> Erledigung bis:

1. Mit Schreiben vom 11. November 2004 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung des Gestaltungsplans „Bündt“. Die Gesuchsunterlagen wurden mit Schreiben vom 22. November 2004 vervollständigt. Der Gestaltungsplan „Bündt“ wurde mit Bericht vom 3. Juni 2002 durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft. Die darin enthaltenen Anregungen und Vorbehalte wurden weitgehend umgesetzt bzw. berücksichtigt. Auf Grund der Akten kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen den Gestaltungsplan wurden beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse erhoben.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan „Bündt“ (GP)** umfasst eine 17'845 m² grosse Baugebietsfläche, die im Norden durch die Bahnlinie und im Osten durch die Bernrainstrasse begrenzt ist. 14'403 m² sind der Wohnzone W50 und die Restfläche der Wohnzone W33 zugewiesen. Der GP besteht aus einem Situationsplan Nr. 1 mit der verkehrsmässigen Erschliessung und Überbauung, einem Plan Nr. 2 mit den Werkleitungen sowie den Sonderbauvorschriften (SBV). Zusätzlich wurde eine Landumlegung mit den Plänen Nrn. 3 und 4, die den alten und neuen Zustand der Landumlegung beinhalten sowie der dazugehörige Änderungsnachweis zur Genehmigung eingereicht. Gemäss § 39 Abs. 2 PBG ist eine Landumlegung in der Regel mit einem Gestaltungsplan zu verbinden. Im Rahmen der Landumlegung sind die für öffentliche Anlagen (z.B. Erschliessungsstrassen) erforderlichen Flächen auszuscheiden und auch die Lastenbereinigung vorzunehmen. Die Sicherung dieser Flächen ist zur Gewährleistung der zeitgerechten Erschliessung wichtig (vgl. Erläuterungen zum PBG, Kapitel 3.1.8). Die vorgenannten Landumle-

gungsdokumente inklusive der in Art. 26 SBV enthaltenen Servitute zeigen, dass diese Vorgaben vorliegend erfüllt sind. § 19 Ziffer 1 PBG regelt den möglichen Inhalt eines GP abschliessend. In dieser Aufzählung ist die Landumlegung (§ 39 Abs. 2 PBG) nicht enthalten. Sie gehört deshalb nicht zu den genehmigungspflichtigen Bestandteilen eines Gestaltungsplans. Die Unterlagen zur Landumlegung (Pläne Nrn. 3 und 4, Änderungsnachweis sowie Art. 3 und Art. 23 bis 26 SBV) sind deshalb von der Genehmigung auszuklammern und werden mit einem Hinweisvermerk versehen. Weitere Bestandteile der Gesuchsunterlagen sind ein Planungsbericht, das Lärmgutachten und der Landerwerbsplan Nr. 5, welche lediglich informativen Charakter besitzen.

Der GP bezweckt gemäss Art. 2 SBV für das lärmempfindliche Gebiet „Bündt“ eine sachgerechte Erschliessung und eine städtebaulich gut gestaltete Überbauung mit haushälterischer Nutzung der verfügbaren Flächen. Die offene bis halboffene Bebauung im Gebiet „Bündt“ soll weitergeführt werden. Zur Umsetzung dieses Zwecks weist der Gestaltungsplan acht Baubereiche mit Mantelbaulinien für Hauptbauten auf, deren maximal zulässigen Bruttogeschossflächen in Art. 9 SBV festgehalten sind. Ferner enthalten die SBV allgemeine und baubereichsbezogene Überbauungs- und Gestaltungsvorschriften. Art. 18 SBV regelt die Umgebungsgestaltung. Dabei wird in Abs. 2 festgehalten, dass die Parzellen Nrn. 1068 und 1069 als Extensivflächen zu gestalten sind. Im Plan Nr. 1 sind indessen nicht die ganzen Parzellen Nrn. 1068 und 1069, sondern lediglich Teile davon mit der Farbgebung für Extensivflächen bezeichnet. Die darin markierte Fläche für einen möglichen Autoparkplatz für das Sonder-Schulheim Bernrain fehlt in der Planlegende gänzlich und sollte ergänzt werden.

Gemäss Planungsbericht (Kap. 5.4 Lärmschutz) können die für nicht erschlossene neue Bauzonen massgebenden Planungswerte allein mit gestalterischen Massnahmen nicht eingehalten werden. Deshalb sind im GP (Plan Nr. 1) zusätzlich bauliche Massnahmen in Form eines maximal 2.5 m hohen Erdwalles entlang der Bernrainstrasse vorgesehen. Aufgrund der vorherrschenden To-

pographie und durch die Pflanzung hochstämmiger, standortgerechter Bäume sollte sich der geplante Lärmschutzwall in die Umgebung integrieren lassen. Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren wurden lediglich nachstehende Hinweise des Amtes für Umwelt zur Altlast-Verdachtsfläche (Art. 22 SBV) im GP gemacht. Im Sinne von § 33 PBG erscheint die Vorlage insgesamt rechtmässig.

Die im Gestaltungsplangebiet liegenden Parzellen Nrn. 894, 1067, 1068 und 1069 sind im Verdachtsflächenplan der durch Abfälle belasteten Standorte als Ablagerungsstandort Reg.-Nr. 4671 D 10 aufgenommen. Im Rahmen einer Handänderung wird der Standort im Winter 2004/05 untersucht (Abgrenzung, Inhalt etc.). Bei zukünftigen Bauvorhaben sind in jedem Fall Auflagen einzuhalten. Diese basieren auf den Resultaten der durchgeführten Standortabklärung. Generell müssen folgende Rahmenbedingungen eingehalten werden:

1. Solange ein Areal im Verdachtsflächenplan aufgeführt ist und keine Untersuchungen über den Standort vorliegen, besteht ein begründeter Verdacht, dass das Areal belastet ist. Gemäss Art. 3 AltIV dürfen belastete Standorte durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur dann verändert werden, wenn sie nicht sanierungsbedürftig sind oder ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird.
2. Alle kontaminierten Aushubmaterialien, welche im Zusammenhang mit dem Aushub oder Leitungs- und Fundationsbauten anfallen, dürfen nicht wiederverfüllt und müssen einer gesetzeskonformen Entsorgung zugeführt werden.
3. Materialien über Inertstoff gemäss Technischer Verordnung für Abfälle (TVA) dürfen nicht überbaut werden.
4. Die Entsorgung der Aushubmaterialien hat gemäss dem "Abfallhandbuch" (Ausgabe 2003) des Kantons Thurgau zu erfolgen (siehe auch www.abfall.ch)

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 30. März 2004 beschlossene Gestaltungsplan „Bündt“ wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen „Bündt“, je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - SBB, Immobilien/Immobilienrechte, Zürich
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Bündt“ mit Genehmigungs- und Hinweisvermerken 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: - 4. Jan. 2005