



DEPARTEMENT FÜR BAU UND UMWELT DES KANTONS THURGAU

Geht an:

Eing. - 3. Jan. 2006

Sekretariat:

ENTSCHEID

23. Dezember 2005

Entscheid Nr. 117

Allkom Nr. 220/2005

LSI 00031384

8500 Frauenfeld

Ich und dffoligem
Beschwerde an
meine Frd an die

1990

Politische Gemeinde Kreuzlingen
Aufhebung Gestaltungsplan «Sägestrasse-Süd»
Genehmigung Ersatz Gestaltungsplan «Sägestrasse-Süd»

1. Mit Schreiben vom 12. September 2005 ersucht die Politische Gemeinde Kreuzlingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Auf Grund der eingereichten Akten kann geschlossen werden, dass das Planungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind keine Rekurse eingegangen.
2. Mit der im Titel erwähnten Vorlage soll der vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 141 am 13. Februar 1996 genehmigte, alte Gestaltungsplan «Sägestrasse-Süd» aufgehoben und durch einen neuen, gleichlautenden **Gestaltungsplan «Sägestrasse-Süd»** (GP «Sägestrasse-Süd») ersetzt werden.

Der vom GP «Sägestrasse-Süd» beschlagene Perimeter liegt südlich der Bahnhof- respektive Sägestrasse und reicht weiter in Richtung Süden bis zur Konsumstrasse sowie von der Gutenbergstrasse im Westen bis zur Sonnenstrasse im Osten. Die vom Perimeter erfassten Parzellen Nrn. 121, 128, 130 und 2945 werden in der vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 638 am 4. Juli 2000 anlässlich der Ortsplanungsrevision genehmigten Zonenplanung der Cityzone zugewiesen.

Der GP «Sägestrasse-Süd» bezweckt namentlich die Schaffung einer optimalen städtebaulichen Überbauung unter Berücksichtigung der Bauvolumen, die Sicherstellung einer baulichen Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters sowie die Regelung der Erschliessung und Parkierung im

Gestaltungsplangebiet. Dazu werden insgesamt vier Baufenster ausgeschieden, wobei im Gegensatz zum alten GP «Sägestrasse-Süd» auf den langen, kompakten Riegel entlang der Konsumstrasse verzichtet und an dessen Stelle neu zwei winkelförmige Baufenster, ähnlich dem in einem weiteren Baufenster liegenden und bereits erstellten Hammer im Osten des Gestaltungsplan-Perimeters fixiert werden. Damit können ebenfalls begrünte Innenhofsituationen geschaffen und die ursprünglich vorhandene, hohe Qualität betreffend Belichtung und Begrünung weiterhin gewährleistet werden. Die im vierten Baufenster entlang der Gutenbergstrasse zu erstellende Baute bildet einerseits den Abschluss des städtischen Quartiers und wirkt andererseits als Lärmriegel für den gesamten dahinterliegenden Perimeter. Die in den Sonderbauvorschriften (SBV) vorgesehenen Abweichungen (Überschreitung der Grenz-, Strassen- und Gebäudeabstände) von der Regelbauweise werden im Planungsbericht (PB) grundsätzlich hinreichend begründet. Dahingegen steht die in Art. 16 Abs. 1 SBV formulierte Bestimmung, wonach die Anzahl der Abstell- respektive Einstellplätze maximal 80 % der Anforderungen der Norm SN 641 400 betragen solle, im Widerspruch zu § 72 PBG. Demnach kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes nur bei Vorliegen bestimmter Gründe von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen abgewichen werden. Die im PB dargelegten Gründe reichen aber für eine wie in Art. 16 Abs. 1 SBV formulierten Bestimmung nicht aus, weshalb diese nicht genehmigt werden kann (Nichtgenehmigungsvermerk in den Sonderbauvorschriften); damit gilt in Bezug auf die Erstellung von Parkplätzen weiterhin die Regelbauweise.

Die Abteilung Abfall und Boden des Amtes für Umwelt weist in ihrer Stellungnahme vom 28. Oktober 2005 darauf hin, dass die vom GP «Sägestrasse-Süd» betroffenen Parzellen als Betriebsstandorte im Verdachtsflächenplan der belasteten Standorte eingetragen seien (Register Nr. 4671 S 151, Neuwiler Bau AG; Register Nr. S 21, Forster Gubler, ehemalige Sägerei und Holzhandlung; Register Nr. S 08 Velofabrik Beerli AG); die Einträge erfolgten auf Grund der Branchenzugehörigkeit. Zur Zeit sei lediglich eine Untersuchung zum Standort

4671 S 151 vorhanden, womit Art. 14 Abs. 2 SBV in der vorliegenden Form nicht genehmigt werden könne. Solange ein Areal im Verdachtsflächenplan aufgeführt sei und keine Untersuchungen über den Standort vorlägen, bestehe der begründete Verdacht, dass das Areal belastet sei. Gemäss Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung, AltIV, SR 814.680) dürften belastete Standorte durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur dann verändert werden, wenn sie nicht sanierungsbedürftig seien oder ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert werde.

Dies sei aber im vorliegenden Fall mit einer Überbauung des Gebiets nicht gewährleistet. Dementsprechend könne dem vorgenannten Artikel der SBV lediglich dann zugestimmt werden, wenn die nachfolgenden Auflagen, gestützt auf § 22 der Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz über die Abfallbewirtschaftung (RB 814.041), eingehalten werden:

- Vor Baubeginn ist dem Amt für Umwelt eine Altlastenvoruntersuchung über das gesamte Überbauungsareal zur Stellungnahme einzureichen.
- Das anfallende Aushubmaterial muss mengen- und belastungsmässig quantifiziert werden.

Zu Art. 14 Abs. 2 SBV wird ein entsprechender Hinweisvermerk angebracht.

Im Übrigen erscheint der GP «Sägestrasse-Süd» im Sinne von § 33 PBG rechtmässig. Einer Genehmigung durch das DBU steht somit nichts im Wege.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 2. August 2005 beschlossene, neue Gestaltungsplan «Sägestrasse-Süd» sowie die Aufhebung des alten, gleichlautenden Gestaltungsplanes «Sägestrasse-Süd» (RRB Nr. 141 vom 13. Februar 1995) werden unter Vorbehalt der Ziffern 2 und 3 des Dispositivs genehmigt.

2. Art. 14 Abs. 2 Sonderbauvorschriften wird mit folgender Auflage genehmigt:

- Vor Baubeginn ist dem Amt für Umwelt eine Altlastenvoruntersuchung über das gesamte Überbauungsareal zur Stellungnahme einzureichen.
- Das anfallende Aushubmaterial muss mengen- und belastungsmässig quantifiziert werden.

3. Art. 16 Abs. 1 Sonderbauvorschriften wird nicht genehmigt.

4. Mitteilung an:

- Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von zwei neuen Gestaltungsplänen «Sägestrasse-Süd», je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken (chargé)
- Tiefbauamt
- Amt für Umwelt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines neuen Gestaltungsplanes «Sägestrasse-Süd» mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerken sowie den 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: 23. Dez. 2005