

16. Okt. 2007

Thurgau



Frauenfeld, 12. Oktober 2007

Geht an: HD/ TB/ Ko

Eing. 17. Okt. 2007

Sekretariat: 

Entscheid Nr. 77

0170/2007/ARP/DBU

Stadt Kreuzlingen Gestaltungsplan Wolfacker Süd-West

Aufg. - <u>B6a</u> 2 H. mit <u>SR</u> 2 H. Bes. -	16.10.07 h6ac
---	------------------

acker Süd-West

1. Mit Schreiben vom 4. Juli 2007 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung des Gestaltungsplans Wolfacker Süd-West. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt ist gegen den Gestaltungsplan Wolfacker Süd-West kein Rekurs hängig.
2. Das Gebiet des **Gestaltungsplans Wolfacker Süd-West** (GP) ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan grösstenteils der Wohnzone 50, entlang der Gaisbergstrasse einer Wohn-Gewerbezone zugewiesen und mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert. In diesem Gebiet bestehen Gewerbegebäude, die grösstenteils leer stehen. Der GP setzt sich aus einem allgemeinverbindlichen Teil (Plan 1:500, Sonderbauvorschriften [SBV]) und einem Planungsbericht (PB) zusammen. Die zur Genehmigung eingereichten Unterlagen sind sauber und vollständig ausgearbeitet. Der GP wurde mit Schreiben vom 17. Februar 2007 vorgeprüft.

Gemäss PB existiert über das gesamte Gebiet Wolfacker eine vom Stadtrat Kreuzlingen am 30. September 2003 genehmigte Konzeptstudie. Diese enthalte ein Grobkonzept zur Erschliessung, Parkierung, Nutzung, Bebauung, Gestaltung der Landschaft und der Freiräume. Der GP basiere auf dieser Studie und stelle die erste Etappe der Umsetzung der Studie dar. Zudem beruhe der GP auf einem Vorprojekt des Architekturbüros Antoniol und Huber. Ferner wird mit dem GP unter anderem das Ziel verfolgt, auf der Basis einer sachgerechten, landschaftsverträglichen und raumsparenden Erschliessung eine städtebaulich beispielhafte Wohnüberbauung zu ermöglichen. Das im PB ausgeführte Bebauungskonzept ist nachvollziehbar und reagiert insbesondere auch auf die bestehenden Begebenheiten und Rahmenbedingungen.

Das in den GP einbezogene Gebiet ist nicht erschlossen. Gemäss § 37 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) ist das fragliche Gebiet im Rahmen eines Gestaltungsplans zu erschliessen und baureif zu machen. Land ist erschlossen, wenn die für die betreffenden Nutzungszonen hinreichenden Zufahrten sowie Werkleitungen für die Wasser- und Energieversorgung oder für die Abwasserbeseitigung

und die zugehörigen zentralen Anlagen bestehen. Zur Erschliessung gehören nach § 35 Abs. 2 PBG auch die einem zu erschliessenden Gebiet vorgelagerten öffentlichen Erschliessungsanlagen. Diesbezüglich wurde bereits im Prüfbericht vom 17. Februar 2007 darauf hingewiesen, dass zur verkehrsmässigen Erschliessung der Baubereiche A und B die ganze Wolfackerstrasse gehört. Im PB ist ausgeführt, dass aufgrund der Übersichtlichkeit auf die Einbeziehung der ganzen Wolfackerstrasse in den GP-Perimeter verzichtet wurde. Die Erschliessung wird jedoch auf vertraglicher Basis respektive durch Grundbucheinträge sichergestellt. Wie dem Schreiben des Stadtrates vom 4. Juli 2007 zu entnehmen ist, wurde der Landerwerb und damit die Sicherung der Erschliessungsstrasse mit Kaufverträgen gesichert. Somit ist davon auszugehen, dass der in § 35 Abs. 1 PBG verlangten „zeitgerechten Erschliessung“ entsprochen werden kann. Der vorliegende GP ordnet somit die Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit § 35 PBG sachgerecht. Betreffend Flächensicherung für die Erschliessung und Grenzkorrekturen wird gemäss PB auf eine Landumlegung verzichtet. Diesbezügliche Sicherungen würden auf vertraglicher und grundbuchrechtlicher Basis gewährleistet.

Im Rahmen des GP wird namentlich hinsichtlich Ausnützung, Gebäudehöhen, Bauweise, Gebäudeabstände von der Regelbauweise abgewichen, aber auch von den ordentlichen Strassen- und Waldabständen. Solche Abweichungen sind laut § 19 Abs. 2 PBG zulässig, wenn gesamthaft ein besseres ortsbauliches und architektonisches Ergebnis erzielt wird, dieses im öffentlichen Interesse liegt und der Nachbarschutz nicht tangiert wird. Das auf der Basis der Konzeptstudie hervorgehende Bebauungskonzept vermag zu überzeugen. Mit den durch Baulinien und Pflichtbaulinien festgelegten Baubereichen für Punkthäuser (Baubereiche E, F), Hofhäuser (Baubereiche C, D) und Zeilenbauten (Baubereiche A, B) werden die planerischen Voraussetzungen für ein differenziertes und überzeugendes Bebauungsmuster geschaffen. Ferner können durch die möglichst kurz gehaltene Erschliessungs- und Zufahrtswege, die unterirdische Parkierung sowie den teilweisen Rückbau der Geissberstrasse lebensfreundliche Aussenbereiche geschaffen werden. Letztlich wird durch die entlang des Grünbereichs gesetzten Pflichtbaulinien, die die östliche Abgrenzung der östlichen Baubereiche bezeichnen, ein Akzent gesetzt, indem ein klarer baulicher Abschluss gegenüber der Freihaltefläche markiert wird. Weitere Nachweise sind im PB hinreichend erbracht so dass diesbezüglich § 19 Abs. 2 PBG erfüllt ist. Der in derselben Bestimmung enthaltenen Bedingung der zonengemässen Nutzungsart wird ebenso entsprochen.

In der verwaltungsinternen Vernehmlassung bemerkt die Abteilung Wasserwirtschaft und Wasserbau des Amtes für Umwelt in seiner Stellungnahme vom 10. August 2007, dass im südlichen GP-Gebiet auf der Parzelle Nr. 912 das Gebäude und die Parkplätze planungsrechtlich gesichert seien. Demgegenüber sind

die bestehende Anlieferungsanlage und die Hauszugänge im Plan zu Informationszwecken mit Symbolen dargestellt. Sollten Anlageteile oder Anlagen verändert oder neu gebaut werden, ist dafür gemäss § 63 respektive 64 PBG die Zustimmung zur Unterschreitung des gesetzlichen Ufergehölz- respektive Gewässerabstandes des Kantons notwendig.

Im Rahmen der erwähnten Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass mit dem Genehmigungsgesuch eine Altlastenvorabklärung einzureichen ist. Mit den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen wurde nun keine Altlastenvorabklärung eingereicht. Dem PB ist zu entnehmen, dass diese erst bei einem Baubewilligungsbegehren beigelegt werden soll. Damit wurde das Koordinationsgebot, diese Vorabklärungen im Rahmens des GP zu machen, nicht genutzt. Dementsprechend behalten die Ausführungen des Amtes für Umwelt betreffend Altlasten ihre Gültigkeit: Gemäss Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten dürfen belastete Standort 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. Eine entsprechende Altlastenvorabklärung zum Standort ist dem Baugesuch beizulegen. Zudem sei laut Gestaltungsplan vorgesehen, die bestehenden Gebäude der Möbelfabrik abzubauen. Dabei sei davon auszugehen, dass kontaminierte Abbruch- und Aushubmaterialien anfallen, die nicht wiederverfüllt und einer gesetzeskonformen Entsorgung zugeführt werden müssen. Es müsse sichergestellt sein, dass Grundwasser durch geeignete Massnahmen unterbunden wird. Letztlich seien sämtliche kontaminierten Abbruch- und Aushubmaterialien, die in Zusammenhang mit Baubehöhen anfallen, TVA-konform zu entsorgen.

Angesichts des informativen Planungsberichts bedarf es keiner weiteren Erwägungen. Die Anforderungen gemäss § 33 PBG sind erfüllt. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 31. August 2004 und 7. November 2006 beschlossene Gestaltungsplan Wolfacker Süd-West wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen Wolfacker Süd-West, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Forstamt
 - Amt für Denkmalpflege

4/4

- Amt für Umwelt
- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Wolfacker Süd-West mit Vermerken analog Gemeindeexemplare 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: 19. Okt. 2007