

Geht an:
Eing. - 3. Sep. 2009
Sekretariat: 

Thurgau



Frauenfeld, 27. August 2009

Entscheid Nr. 65

0054/2009/DBU/ARP

Politische Gemeinde Kreuzlingen

- Gestaltungsplan „Alp West (2008)“
- Aufhebung Gestaltungsplan „Alp“ West
- Aufhebung Quartiergestaltungsplanung „Alp“

Geht an	Auftrag
RU	2. X. bzw. etc.
SR cc	2. X.
Datum	2.9.09
Unterschrift	ERledigung bis

Frei 22.09.09

1. Mit Schreiben vom 17. Februar 2009 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Das Amt für Raumplanung stellte im Rahmen der Eingangsprüfung der Vorlagen fest, dass mit dem Gestaltungsplan „Alp West (2008)“ von der Regelbauweise abgewichen wird und dazu die im Sinne von § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) notwendigen Nachweise unvollständig seien. Mit Schreiben vom 27. Februar 2009 ersuchte das Amt für Raumplanung den Stadtrat Kreuzlingen um Ergänzung des Planungsberichts. Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass die verwaltungsinterne Vernehmlassung bei den verschiedenen Amtsstellen nach Eingang der Ergänzung eingeleitet werde. In der Folge hat die Bauverwaltung Kreuzlingen mit Schreiben vom 2. Juni 2009 dem Amt für Raumplanung das Dokument „Gestaltungsplan Alp West (2008), Ergänzung Planungsbericht, 25. Mai 2009“ zugestellt. Daraufhin wurde die obgenannte verwaltungsinterne Vernehmlassung eingeleitet. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Über die beim Departement für Bau und Umwelt gegen den Gestaltungsplan „Alp West (2008)“ eingegangenen Rekurse entscheidet das Departement in einem separaten Verfahren.
2. Das Gebiet Alp wurde im Rahmen der generellen **Revision der Ortsplanung Kreuzlingen** (genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 638 am 4. Juli 2000) von der Wohnzone W1 in die Wohnzone 33 umgezont. Für dieses Gebiet bestanden in jenem Zeitpunkt Sondernutzungspläne. So die **Quartiergestaltungsplanung „Alp“** (genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1901 am 24. November 1987) sowie der **Gestaltungsplan „Alp“ West** (genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1215 am 26. September 1989). Der vorgenannte Gestaltungsplan wurde im Jahre 2001 revidiert, gemäss Angabe im Planungsbericht aber nicht auf die Ortsplanung 2000 abgestimmt. Die genannte Umzonung in die Wohnzone W 33 hatte unter anderem für das Baugebiet Alp eine Erhöhung der Ausnützungsziffer von bisher 0.25 auf 0.33 zur Folge. Dem Planungsbericht zum zur Genehmigung eingereichten **Gestaltungsplan „Alp West (2008)“** kann entnommen werden, dass mit einer Revision des bisherigen Gestaltungsplans namentlich auf die Bauzone W 33 reagiert werden wolle. Dem neuen Gestaltungsplan liege eine Bebauungsstudie des Architekturbüros Blatter und Müller, Zürich, über die noch nicht überbauten Grundstücke im Quartier Alp West, zu Grunde.

Der Gestaltungsplan „Alp West (2008)“ (nachfolgende Bezeichnung: Gestaltungsplan) strebt gemäss Planungsbericht primär die folgenden Ziele an:

- Sicherstellen von Aussichtsbereichen vom Viaduktweg Richtung See,
- Erhöhen der Rechtssicherheit mit dem Erlass von eindeutigen Bauvorschriften,
- Sicherstellen einer auf die bestehende Bebauung und Hanglage abgestimmte Überbauung mit zweckmässiger Erschliessung,
- Schaffen von grosszügigen Wohnbauten mit hohen funktionalen und räumlichen Qualitäten der Aussenräume und einer durchgehenden öffentlichen zentralen Fusswegverbindung zwischen der Ebenalpstrasse und dem Viaduktweg.

Der Gestaltungsplan setzt sich aus einer Plankarte im Massstab 1:500, Sonderbauvorschriften (nachfolgende Bezeichnung: SBV) und einem Planungsbericht zusammen. Zunächst ist festzustellen, dass die im Gestaltungsplan geregelte Erschliessung im Wesentlichen mit derjenigen des bisherigen Gestaltungsplans „Alp West“ übereinstimmt. So seien mit Ausnahme des in der Plankarte türkisfarbig dargestellten Teils der Hochalpstrasse alle Erschliessungsstrassen realisiert und das Land für dieses noch zu erstellenden Strassenteils im Besitze der Stadt (vgl. Ziffer 6.7 Abs. 3 Planungsbericht). Der Gestaltungsplan erfüllt den gesetzlichen Auftrag der zeit- und sachgerechten Erschliessung (§ 35 Abs. 1 PBG). Im Vergleich mit dem bisherigen Gestaltungsplan sind die Bezeichnung von verschiedenen Baubereichen und Freiflächentypen (F1, F2 und F3) von Bedeutung. Gegenüber der Regelbauweise wird in allen Baubereichen von Bestimmungen der Regelbauweise der Wohnzone W 33 abgewichen. So sind namentlich die spezifischen Erhöhungen der Ausnützungsziffer pro Baubereich und die Reduktionen der regelkonformen Gebäudelänge zu erwähnen.

Beim Viaduktweg handelt es sich im Grunde genommen um einen Teil des sich vom Gebiet Ribi Brunegg bis zur Alp erstreckenden Fusswegs mit teilweise ausgezeichneten Ausblicken Richtung Bodensee und Stadt. Die Freiflächen F3 sollen nach Art. 7 der SBV in Verbindung mit den Baubereichen B1 bis B4 und C1 bis C4 die Weitsicht vom Viaduktweg Richtung See erhalten. Entsprechende Sonderbauvorschriften sichern die sichtmässige Durchlässigkeit. Für die Baubereiche A1 bis A5 sowie B1 bis B5 sei die regelkonforme Gebäudelänge der W 33 von 30 m zwecks Abstimmung auf die gewünschte Bebauungsstruktur auf 20 m und in den unmittelbar entlang des Viaduktweges bezeichneten Baubereichen C1 bis C5 und D auf 25 m reduziert worden. In diesem Zusammenhang sind auch die Einschränkungen für die Erstellung von Bauten und Anlagen sowie Bepflanzungen in den Freiflächen F3 zu erwähnen (vgl. Art. 7 SBV). Zudem sind in den Baubereichen B1 bis B4 und C1 bis C4 nur je ein Hauptbau zulässig (vgl. Art. 9 Abs. 3 SBV). Diese Massnahmen begründet die Gemeinde insbesondere mit dem erwähnten Aussichtsschutz, was im Vergleich mit dem bisherigen Gestaltungsplan „Alp West“ eine wesentliche Verbesserung darstellt. Hierbei handelt es sich im Grunde genommen um Massnahmen der

Grundanforderung im Sinne von § 18 PBG. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird baubereichsspezifisch von der massgebenden regelkonformen Ausnützungsziffer abgewichen. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.5) resultiere mit der Ausnützung von „0.40 bei den Baubereichen C1 bis C5 eine wesentliche Abweichung gegenüber der Grundnutzung von 0.33“. Diese Erhöhung als auch jene bei den Baubereichen B1 bis B5 ist im vorgenannten Kapitel mit dem neuen Bebauungskonzept der konzentrierten und durchlässigen Bebauung entlang des Viaduktweges (Seesicht) begründet. Zumindest die Erhöhungen der Ausnützungsziffer sind nicht ohne weiteres nachvollziehbar, zumal die Forderung nach einer haushälterischen Nutzung des Bodens im Sinne von § 33 PBG auch mit der regelkonformen Ausnützung von 0.33 fraglos erfüllt werden kann. In diesem Zusammenhang wird auf die Erwägungen des Regierungsrates im Beschluss Nr. 638 vom 4. Juli 2000 betreffend die Genehmigung der Ortsplanung erinnert, wo festgestellt wurde, dass die teilweise unrealistisch hohen Dichteziffern in den Wohn- und den Mischzonen nur mit grossen Bedenken genehmigt wurden. Jene Erwägungen treffen auch heute noch zu, ja mit dem neuen direkt anwendbaren § 12a PBG (in Kraft gesetzt am 20. Mai 2008) erfahren sowohl die bestehenden Ausnützungs- und Baumassenziffern zudem noch eine direkte Erhöhung. Die Planungsberichte enthalten zu den von § 19 Abs. 2 PBG geforderten Anforderungen eines insgesamt besseren ortsbaulichen und architektonischen Ergebnisses insgesamt wenig aussagekräftige Angaben. Mit besonderer Würdigung des der Gemeinde zustehenden Planungsermessens, können die fraglichen Ausnützungserhöhungen knapp verantwortet werden.

Erstmals im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung des Gestaltungsplans, nicht aber im Vorprüfungsverfahren, stellt das Amt für Umwelt nun fest, dass das in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet grossteils in einem ehemaligen Rebgebiet liege, wobei nur im Zentrumsbereich über längere Zeit Rebbau betrieben wurde und wahrscheinlich zu einer Kupferbelastung des Bodens geführt habe. Es sei hier wahrscheinlich, dass der Richtwert der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo; SR 814.12) für Kupfer überschritten sei. Das Amt rechne hingegen nicht mit einer Prüfwertüberschreitung. Das Amt weist daraufhin, dass die vermutete Belastung in erster Linie Konsequenzen für Bauvorhaben habe. Ausgehobener Boden sei nach der massgeblichen Bundeswegleitung voraussichtlich als so genannter schwach belasteter Bodenaushub zu handhaben. Bei vorhandenen Belastungshinweisen seien detaillierte Abklärungen durch Fachpersonen erforderlich. Solche Untersuchungen erfolgen üblicherweise im Rahmen des Baugesuchsverfahrens. Um Zeitverzögerungen vorzubeugen, empfiehlt das Amt für Umwelt die Abklärungen frühzeitig parzellenübergreifend für den gesamten Perimeter des Gestaltungsplans durchzuführen. Das Amt für Umwelt kann die Gemeinde dabei unterstützen. Das Forstamt weist in Bezug auf Art. 9 Abs 5 SBV daraufhin, dass bei einer Überschreitung der Baulinie und Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes auch bei Kleinbauten und Anlagen ein Gesuch für eine Ausnahmegewilligung zur Unter-

schreitung des gesetzlichen Waldabstandes beim Forstamt des Kantons Thurgau eingereicht werden müsse (§ 15 PBV; RB 700.1). Zu dieser Bestimmung bemerkt der Rechtsdienst, dass der in § 63 Satz 1 PBG festgelegte Abstand von Bauten und Anlagen – und damit auch von ebenerdigen Anlagen und Kleinbauten – aus besonderen Gründen mit Baulinien unterschritten werden kann (§ 63 Satz 2 PBG). Für ebenerdige Anlagen und Kleinbauten enthalte der Gestaltungsplan indessen keine Baulinie, weshalb die Festlegung, diese hätten nur die ordentlichen Strassen- bzw. Wegabstände, jedoch nicht den ordentlichen Waldabstand einzuhalten, sich als unzulässig erweise. Was zur anrechenbaren Landfläche hinzuzurechnen sei, regle § 11 PBV abschliessend. Art. 13 Abs. 2 SBV widerspreche damit übergeordnetem Recht und könne nicht genehmigt werden. Diese Nichtgenehmigung führt zu einer weiteren Erhöhung der fraglichen Ausnützungen. Ferner dürfen Ausnahmebestimmungen für das Abweichen von den SBV das übergeordnete Recht, namentlich das PBG nicht unterlaufen. Ausnahmeregelungen sind nur im Rahmen der unter § 79 PBG statuierten Ausnahmebestimmung zulässig. Der Rahmen der maximalen Abweichungsmöglichkeiten gibt gemäss Stellungnahme des Rechtsdienstes § 79 PBG vor. Lässt eine solche Ausnahmebestimmung in den SBV weniger Ausnahmen zu als dies § 79 PBG vorsieht, sind im betroffenen Gestaltungsplangebiet nur diejenigen Ausnahmen möglich, welche die Ausnahmen in den SBV vorsehen. Dies ist bei der Anwendung von Art. 20 SBV zu beachten.

Die generelle Prüfung der Vorlagen ergibt, dass die Voraussetzungen des Planungs- und Baugesetzes (§ 33 PBG; RB 700) insgesamt erfüllt sind. Ihrer Genehmigung steht nichts entgegen.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 21. Oktober 2008 beschlossene Gestaltungsplan „Alp West (2008)“ wird mit Ausnahme von Art. 13 Abs. 2 SBV genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 21. Oktober 2008 beschlossenen Ausserkraftsetzungen des Gestaltungsplans „Alp“ West und der Quartiergestaltungsplanung „Alp“ werden genehmigt.
3. Die Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen „Alp West (2008)“, je mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken betr. Art. 13 Abs. 2 SBV (chargé)

5/5

- SBB, Immobilien, Erwerb und Verkauf Region Ost, Kasernenstr. 95 – 97 / Postfach, 8021 Zürich
- Amt für Umwelt
- Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
- Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
- Forstamt
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Gestaltungsplans „Alp West (2008)“ je mit Genehmigungs- bzw. Nichtgenehmigungsvermerken betreffend Art.13 Abs. 2 SBV sowie den übrigen Akten

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

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:  1. Sep. 2009