

08. Okt. 2009

Departement für Bau und Umwelt

Thurgau



Frauenfeld, 05. Oktober 2009

Entscheid Nr. 73

0174/2009/DBU/ARP

Geht an	Auftrag
H. Theus, BV	z. K. bzw. Versammlung
SLC	z. K.
Datum	8.10.09
Unterschrift	Erledigung bis

Mit 27.10.09

Politische Gemeinde Kreuzlingen

- Gestaltungsplan Bellevue
- Aufhebung Gestaltungsplan Bellevue, RRB Nr. 1037 vom 8.7.1986

Geht an:
Eing. - 9. Okt. 2009
Sekretariat: 

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 3. März 2009 beschlossene Gestaltungsplan Bellevue wird mit Ausnahme von Art. 33 der Sonderbauvorschriften genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 3. März 2009 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans Bellevue, RRB Nr. 1037 vom 8. Juli 1986, wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von zwei Dossiers des Gestaltungsplans Bellevue und der Rodungsbewilligung, je mit den notwendigen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - SBB, Immobilienrecht
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Dossiers des Gestaltungsplans Bellevue mit den notwendigen Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerken sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 27. Juli 2009 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Mit Besprechung vom 19. September 2008 wurde der Gestaltungsplan Bellevue durch das Amt für Raumplanung konferenziell vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.
2. Das in den **Gestaltungsplan Bellevue** einbezogene Gebiet umfasst das Areal zwischen Bahngeleise – Hauptstrasse – Brückenstrasse und Schoderbach. Im rechtskräftigen Zonenplan sind die betroffenen Parzellen der Wohnzone 70, entlang der Hauptstrasse sowie im westlichen Bereich angrenzend an die Bahngeleise der Cityzone und ein kleiner Bereich angrenzend an die Bahngeleise dem Wald zugewiesen. Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan Bellevue stützt sich auf ein Überbauungskonzept, das aus einem von der Stadt Kreuzlingen und den Grundeigentümern durchgeführten Studienauftrag zur städtebaulichen Entwicklung hervorging. Der Gestaltungsplan setzt sich aus dem Situationsplan 1 : 1000, den Sonderbauvorschriften (nachfolgend SBV) und dem Planungsbericht zusammen. Daneben enthält das Genehmigungsdossier verschiedene Dokumentationen und Projektstudien, die als Grundlagen in den Gestaltungsplan eingeflossen sind. Gemäss Art. 3 SBV sind die unter den Festlegungen aufgeführten Planinhalte sowie die Sonderbauvorschriften allgemein verbindlich. Die übrigen Planinhalte sowie der Planungsbericht und die Dokumentationen haben keine Verbindlichkeit. Der Gestaltungsplan sieht eine Rodung im südlichen Bereich vor. Dafür wurde im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens ein Rodungsgesuch gestellt. Mit separatem Entscheid des Forstamtes vom 28. August 2009 wurde der **Rodungsplan Bellevue** bewilligt. Mit der Festsetzung des neuen Gestaltungsplans Bellevue wird zudem der vom Regierungsrat mit Beschluss vom 8. Juli 1986 genehmigte **Gestaltungsplan Bellevue** aufgehoben.

Einleitend ist zum Gestaltungsplan Bellevue festzuhalten, dass dieser aus einem längeren, jedoch sorgfältigen und die verschiedenen Interessen einbeziehenden Planungsprozess entspringt. Das Ergebnis vermag städtebaulich zu überzeugen und ist gut auf die verschiedenen Nutzungsbedürfnisse abgestimmt. Gemäss § 33 PBG obliegt es dem Departement für Bau und Umwelt im Genehmigungsverfahren zu prüfen, ob die Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen.

Nach § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) dient der Gestaltungsplan der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und

die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugelände der Landschaftsgestaltung. Mit dem in Art. 3 SBV festgelegten Zweck und den im Gestaltungsplan getroffenen Regelungen erfüllt der Gestaltungsplan Bellevue diese Anforderungen. Hervorzuheben sind insbesondere der sachgerechte Umgang mit den Kultur- und Naturobjekten sowie die Freiraumgestaltung, welche das Ziel verfolgt, den heutigen Parkcharakter zu erhalten. Die weiteren, zum Verständnis der getroffenen Massnahmen notwendigen Erläuterungen können dem gut dokumentierten Planungsbericht entnommen werden.

Der Gestaltungsplan Bellevue lässt zahlreiche Abweichungen von der Regelbauweise zu. Gemäss § 19 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Weiter darf die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden und ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Inwiefern der Gestaltungsplan die vorgenannten Bedingungen erfüllt, wird in Kapitel 5.7 und 5.1 des Planungsberichts dargelegt. Im Hinblick auf das gesamthaft bessere architektonische Ergebnis überzeugen insbesondere die geschlossene Bauweise der Baubereiche B1 – B3, die sparsame Verkehrserschliessung samt unterirdischer Parkierung sowie die einheitliche Gestaltung und Materialisierung der Hauptbauten. Damit kann das gute städtebauliche Konzept aus dem Studienauftrag gewahrt werden. Es kann somit festgestellt werden, dass der Gestaltungsplan die Anforderungen von § 19 Abs. 2 PBG erfüllt.

Gemäss § 35 Abs. 1 PBG ist die Gemeinde für die zeit- und sachgerechte Erschliessung verantwortlich. Die erforderliche verkehrsmässige Erschliessung der Baubereiche B1 – B3 inklusive A3 erfolgt über die auszubauende Gartenstrasse, die Erschliessung mit Anlagen für die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Werkleitungskorridor mit Anschluss ans bestehende Netz bei der Brückenstrasse. Mit der Gartenstrasse werden die Baubereiche B1 – B3 und A3 zweckmässig und haushälterisch erschlossen. Das dafür benötigte Land wurde von der Stadt Kreuzlingen mittels Landumlegung gesichert. Die anderen Baubereiche sind bereits erschlossen und grösstenteils überbaut. Die spezifischen Erschliessungsvorschriften der Baubereiche regelt Art. 21 SBV. Art. 22 SBV behandelt zudem die öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen. Gemäss Planungsbericht handle es sich dabei um Verbindungen für das übergeordnete Wegnetz. Auf Nachfrage des Amtes für Raumplanung bezüglich der Landsicherung wurde von der Bauverwaltung Kreuzlingen erläutert, dass ein käuflicher Erwerb der betroffenen Flächen nicht notwendig sei, da die Wege bereits bestehen und die notwendigen Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert seien. Nach § 19 Abs. 1 PBG können Elemente des übergeordneten Ver-

kehrsnetzes grundsätzlich nicht Inhalt des Gestaltungsplans sein. Da die Fuss- und Radwegverbindungen jedoch zumindest teilweise der Erschliessung des Gestaltungsplangebiets dienen, können sie den Anlagen für die öffentliche Erschliessung zugerechnet werden und somit im Rahmen des Gestaltungsplans festgelegt werden. Abschliessend kann festgestellt werden, dass der Gestaltungsplan die Erschliessung zeit- und sachgerecht regelt.

Art. 3⁴ SBV regelt mögliche Ausnahmen und Abweichungen, indem im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens unbedeutende Abweichungen von einzelnen Bestimmungen des Gestaltungsplans durch die zuständige Behörde bewilligt werden können. Ausnahmen von kommunalem Recht sind in § 79 PBG bereits abschliessend geregelt. Da Art. 3⁴ SBV von § 79 PBG abweicht, widerspricht er übergeordnetem Recht. Art. 3⁴ SBV kann somit nicht genehmigt werden.

Im Übrigen wurden anlässlich der verwaltungsinternen Vernehmlassung von den angeschriebenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen die zur Genehmigung eingereichten Vorlagen angemeldet. Es kann festgestellt werden, dass die Anforderungen von § 33 PBG erfüllt sind; mithin steht einer Genehmigung nichts entgegen.

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: - 6. Okt. 2009