

Geht an: HB

Eing. - 4. Juni 2013

Sekretariat: ds

01.06.2013

Thurgau



Frauenfeld, 31. Mai 2013

Mail zu:

SR, TH, Gess, sr

Entscheid Nr. 32

0220/2011/DBU/ARP

Geht an	Auftrag
BV	ZK
SPCC	ZK
Datum	3.6.13
Unterschrift	0
	Erledigung bis

Politische Gemeinde Kreuzlingen

- Zonenzuweisung und -änderung im Gebiet Bernrain
- Gestaltungspläne Bernrain West und Ost

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 10. April 2012 erlassene und vom Gemeinderat Kreuzlingen am 30. August 2012 beschlossene Zonenzuweisung und -änderung im Gebiet Bernrain wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 10. April 2012 beschlossenen Gestaltungspläne Bernrain West und Ost werden genehmigt.
3. Die Genehmigung der Zonenzuweisung und -änderung sowie der beiden Gestaltungspläne steht unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Korrekturen zur Folge haben.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von einem Dossier „Zonenzuweisung und -änderung im Gebiet Bernrain“ und einem „Gestaltungsplan Bernrain West und Ost“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Kreuzlingen, Hauptstrasse 74, 8280 Kreuzlingen
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Tiefbauamt
 - Elektrizitätswerk Thurgau EKT AG
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Schweizerische Bundesbahnen, SBB
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Dossier „Zonenzuweisung und -änderung im Gebiet Bernrain“ und je einem „Gestaltungsplan Bernrain West und Ost“, je mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Beilagen:

- Stellungnahme des Amtes für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat, vom 22. Januar 2013

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2012 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Seit dem 1. Januar 2013 ist ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG; SR 700) in Kraft. Gemäss der Übergangsbestimmung von § 121 PBG sind bei Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige Planungen nach altem Recht zu beurteilen. Da die Planaufgabe noch vor dem 1. Januar 2013 erfolgte, sind die Zonenzuweisung und -änderung im Gebiet Bernrain sowie die Gestaltungspläne Bernrain West und Ost nach dem bis zum 31. Dezember 2012 gültigen Planungs- und Baugesetz (aPBG) zu beurteilen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Mit Bericht vom 23. März 2012 hat das Amt für Raumplanung die erwähnten Vorlagen vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Über die eingegangenen Rekurse entscheidet das Departement für Bau und Umwelt in einem separaten Verfahren.
2. Die zur Genehmigung eingereichten Vorlagen betreffen das Fabrikareal der Chocolat Bernrain AG sowie angrenzende Parzellen. Im Jahr 1977 lag dieses Areal in einer Gewerbezone. Damals waren nur Betriebe zulässig, die ihre Umgebung wenig störten. Zudem war die Gebäudehöhe auf 7.5 m und die Gebäudelänge auf 18.00 m (in Ost-West-Richtung gemessen) beschränkt. Zulässig waren nur Flachdächer. Südlich der Bahnlinie wurde das Gebiet Bernrain im Jahr 1998 / 1999 mehrheitlich der Industrie- und Gewerbezone IG 1 zugewiesen. Auf Antrag des Stadtrates wurde es im Jahr 2000 jedoch von der Genehmigung des revidierten Zonenplans (RRB Nr. 638 vom 04.07.2000) ausgenommen. Seither wurde mehrfach versucht, das Gebiet Bernrain einer rechtsgenügenden Grundordnung zuzuführen.

Die zur Genehmigung eingereichte **Zonenzuweisung und -änderung im Gebiet Bernrain** (nachfolgend: Zonenplanänderung) betrifft hauptsächlich die Parzellen Nrn. 1346, 2162, 2350, 2266-2269 und 2974. Mehrheitlich gehören sie zum Firmenareal der Chocolat Bernrain AG. Dieses Areal (Teile der Parzelle Nr. 2266 und 2269, Breiti) wird neu der Industrie- und Gewerbezone IG 2 zugewiesen. Eine solche Aufzonung sei laut Planungsbericht notwendig, um die geplante betriebliche Erweiterung der Chocolat Bernrain AG zu gewährleisten. Es soll eine Grundordnung geschaffen werden, um eine Baumassenziffer von 8 zu ermöglichen. Um den Übergang zum Wohngebiet dennoch harmonischer zu gestalten, werden die Parzellen(-teile) ost- und südseitig neu der Wohn- und Gewerbezone WG 50 zugewiesen. Gleichzeitig werden die Parzellen Nrn. 2275, 2276 und 2804 von der Wohnzone W 33 in die Wohnzone W 50 umgezont. Die bisherige Gestaltungsplanpflicht wird zudem auf die Parzellen Nrn. 2271 (Teilflächen), 2350 und 3013, Freudebärg, ausgedehnt. Die einzelnen Zonenzuweisungen und -änderungen werden im Planungsbericht ausführlich erläutert. Mit der Gestaltungsplanpflicht soll erreicht werden, dass

in dieser empfindlichen Umgebung insbesondere keine neuen störenden Betriebe entstehen. Mittels Gestaltungsplan sollen daher im Wesentlichen einschränkende Bestimmungen festgelegt werden (vgl. Kapitel 5 Planungsbericht). Unter dieser Voraussetzung kann insbesondere die Zuweisung zur Industrie- und Gewerbezone IG 2 (Chocolat Bernrain AG, Marazzi Natursteine AG) akzeptiert werden. Unter Beachtung des Planungsermessens der Stadt Kreuzlingen steht einer Genehmigung der Zonenzuweisung und -änderung im Gebiet Bernrain nichts im Wege.

3. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Bernrain West** (nachfolgend: Gestaltungsplan BW) betrifft die Parzellen Nrn. 2266, 2268, 2269, 2271, 2350, 2974, 3013 und 3067. Im Rahmen der oben erwähnten Zonenzuweisung und -änderung wurden diese Parzellen überwiegend der Industrie- und Gewerbezone IG 2 sowie der Wohn- und Gewerbezone WG 50 zugewiesen. Zudem wurden Teile der Parzellen Nrn. 3013 und 2271 als Verkehrsfläche bezeichnet. Sämtliche Parzellen sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das Gestaltungsplangebiet wird im Norden vom Bahnareal (Parzelle Nr. 8600), im Westen von der Bernrainstrasse (Parzelle Nr. 2272), im Osten von der Nord-Süd-Fussgänger Verbindung (Parzelle Nr. 2293) und im Süden von der Breitenrainstrasse (Parzelle Nr. 2271) inklusive „Freudebärg“ begrenzt.

Die allgemeinverbindlichen Teile des Gestaltungsplans BW bestehen aus einem Plan 1:500 und Sonderbauvorschriften (SBV). Laut Art. 3 SBV kommt dem Planungsbericht eine informative Wirkung zu. Der Gestaltungsplan BW hat nach Art. 2 SBV zum Zweck, die Erschliessung und die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen oder neuen Industrie- und Gewerbebetriebe sicherzustellen. Zudem soll ein ortsbaulich zweckmässiger Übergang zwischen Industrie- und Wohngebiet geschaffen werden. Ferner wird angestrebt, die zonengemässe Empfindlichkeitsstufe für den Industriebetrieb herabzusetzen. Hinsichtlich § 18 aPBG scheint der erwähnte Zweckartikel sachgerecht und auf die ortsbauliche Lage abgestimmt.

Dem Gestaltungsplan BW liegt ein Konzept mit drei Baubereichen und einem Freihaltebereich (Parzelle Nr. 2273) zu Grunde. Die gewählte Regelungsdichte ist im Wesentlichen angemessen und das gewählte Konzept sachgerecht. Insbesondere überzeugt, dass bei allen Bauten in den Baubereichen A und C mittels Höhenkote die max. Höhenausdehnung beschränkt wird. Gegenüber den Nachbarn lässt sich damit die Erwartungssicherheit erhöhen. Die geplanten Bauten können damit höhenmässig weitgehendst auf die bestehenden Bauten abgestimmt werden. Im Rahmen des Gestaltungsplans BW wird in Abweichung zur Regelbauweise die zonengemässe Empfindlichkeitsstufe von IV auf III herabgestuft. Im Sinne des Vorsorgeprinzips nach Umweltschutzgesetzgebung wird damit das Ausmass des Lärms bereits an der Quelle eingeschränkt. Dies ist aus kantonaler Sicht zu begrüßen. Im Sinne von § 35 Abs. 1 aPBG regelt der Gestaltungsplan BW die Erschliessung zeit-

und sachgerecht. Um das für die Erschliessung benötigte Land sicherzustellen, wurde ein Landabtausch öffentlich-rechtlich beurkundet. Entsprechende Dokumente liegen dem Planungsbericht bei.

Laut Kapitel 4 des Planungsberichts weicht der Gestaltungsplan von den Regelbauvorschriften ab. Gemäss § 19 Abs. 2 aPBG setzt eine Abweichung von der Regelbauweise ein gesamthaft besseres architektonisches und Ortsbauliches Ergebnis voraus, welches im öffentlichen Interesse liegt. Auch dürfen die Festlegungen im Gestaltungsplan nicht zur Folge haben, dass die ausserhalb des Gestaltungsplangebietes liegenden Grundstücke anders, als nach den für die Nutzungszone des Gestaltungsplangebietes geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird im Baubereich B (in Ost-West-Richtung) die Gebäudelänge von 40.0 m auf 25.0 m reduziert. Gleichzeitig wird ein minimaler Gebäudeabstand von 12.0 m festgelegt. Im Baubereich A (resp. Industrie- und Gewerbezone 2) wird ausserdem die Gebäudehöhe von 18.0 m mittels max. Höhenkote auf ca. 15 m beschränkt. Eine ähnliche Reduktion ist ebenfalls im Baubereich C vorgesehen. Durch die erwähnten Abweichungen kann insbesondere die bauliche Einbettung in vorhandene Nachbarschaft verbessert werden. Angesichts der städtebaulichen Problemstellung sind diese Abweichungen planerisch nachvollziehbar und im Planungsbericht hinreichend begründet. Die zonengemässe Nutzungsart wird nicht geändert. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen gemäss § 19 Abs. 2 aPBG.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung hat sich das Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat noch zum Lärmgutachten „Chocolat Bernrain AG, Kreuzlingen - Ermittlung Gewerbelärmemissionen und -immissionen“ geäussert. Deren Stellungnahme vom 22. Januar 2013 liegt diesem Entscheid bei. Im Übrigen hat die verwaltungsinterne Vernehmlassung gezeigt, dass die einbezogenen Fachstellen und Ämter gegenüber dem Gestaltungsplan Bernrain West keine grundsätzlichen Vorbehalte haben. Die anlässlich der Vorprüfung gemachten Anregungen und Vorbehalte wurden weitgehendst berücksichtigt oder hinreichend begründet. Der Gestaltungsplan Bernrain West erfüllt die Anforderungen nach § 33 Abs. 1 aPBG und kann somit genehmigt werden.

4. Das in den **Gestaltungsplan Bernrain Ost** (nachfolgend: Gestaltungsplan BO) einbezogene Gebiet liegt östlich der Chocolat Bernrain AG. Es umfasst die Parzellen Nrn. 1346, 2162 und 2293 sowie Teile der Parzellen Nrn. 2266, 2267, 2697, 2679, 3066 und 3067, welche weitgehend noch nicht bebaut sind. Das Gestaltungsplangebiet wird im Norden vom Bahnareal (Parzelle Nr. 2679), im Osten von einem Wohnquartier (Ulmenstrasse) und im Süden vom Wohnquartier an der Bernrainstrasse (Parzelle Nr. 2287) begrenzt. Gemäss oben erwähnter Zonenzuweisung und -änderung im Gebiet Bernrain wurden die betroffenen Parzellen mehrheitlich der Wohn- und Gewerbezone WG 50 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Die allgemeinverbindlichen Teile des Gestaltungsplans bestehen aus einem Plan 1:500 und Sonderbauvorschriften (SBV). Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan, insbesondere die Erschliessung, eine orts- und landschaftsverträgliche Bebauung sowie die Schaffung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung in Bahnhofsnähe und unmittelbarer Nähe zu Industrie- und Gewerbebauten zu regeln. Zudem soll ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis nach § 19 Abs. 2 aPBG erzielt und ein ortsbaulich zweckmässiger Übergang zwischen Industrie- und Wohngebiet geschaffen werden. Dieser Zweckartikel ist sachgerecht auf die ortsbauliche Lage abgestimmt.

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Konzept ist das Ergebnis eines Studienauftrags, welcher im Herbst 2010 durchgeführt wurde. Im Wesentlichen ist dabei eine Bebauung mit 6 dreigeschossigen Baukörpern vorgesehen, die sich quer zum Hang orientieren. Die südlichen Bauten (B1-3) sollen dabei abgetreppt, der Topographie folgen. Die einzelnen Baukörper sind so angeordnet, dass grosszügige Freiräume und ein zentraler Parkbereich entstehen. Dabei müssen die Freiräume möglichst durchlässig gestaltet werden, so dass insbesondere eine Durchsicht in Hangneigung von der Breitenrainstrasse ermöglicht wird (Art. 11 Abs. 3 SBV). Zudem vermag der Gestaltungsplan einen Beitrag zur Durchgrünung des Quartiers zu leisten, indem einheimische Hochstammbäume und Hecken gepflanzt werden müssen (Art. 14 SBV). Das gewählte Überbauungs- und Freiraumkonzept ist sachgerecht und überzeugend. Die zur Umsetzung des Konzepts im Gestaltungsplan gewählte Regelungsdichte scheint angemessen. Zudem ist zu begrüßen, dass als Minimalanforderung der Minergie-Standard (Art. 22 SBV) vorgeschrieben wird und die Parkierung mehrheitlich unterirdisch (Art. 19 SBV) erfolgen soll. Weitere Informationen zum Verständnis des Gestaltungsplans BO enthält der Planungsbericht.

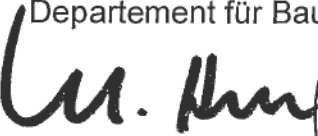
Laut Kapitel 5.1 des Planungsberichts wird mit dem Gestaltungsplan BO mehrfach von der Regelbauweise abgewichen. Im Vergleich zur Regelbauweise in der Wohn- und Gewerbezone 50 wird dabei insbesondere von der Gebäudehöhe und der Ausnützungsziffer abgewichen. Im Wesentlichen sieht der Gestaltungsplan folgende Abweichungen vor:

Bauvorschriften	WG 50	GP	Abweichungen	
Ausnützungsziffer	0.50	0.57	+ 0.07	+ 14 %
Gebäudelänge	40.0 m	ca. 30 m (A1-3)	- 10 m	- 25 %
		ca. 50 m (B1-3)	+ 10 m	+ 25 %
		ca. 140 m (C)	+ 100 m	+ 250 %
Gebäudehöhe	8.0 m	10.5 m (A1-3)	+ 2.5 m	+ 31 %
		10.5 m (B1-3)	+ 2.5 m	+ 31 %
		4.0 m (C)	- 4.0 m	- 50 %
Grenzabstand	5.5 m	ca. 30 m (A3)	+ 24.5 m	+ 445 %
		ca. 30 m (B3)	+ 24.5 m	+ 445 %
		ca. 8 m (C)	+ 2.5 m	+ 45 %

In Anwendung von § 19 Abs. 2 aPBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. Zudem dürfen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders, als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein. Wie oben erwähnt, wird die ordentliche Gebäudehöhe von 8.0 m auf 10.5 m erhöht, um in den Baubereichen A1-3 sowie B1-3 dreigeschossige Hauptbauten zu ermöglichen. Als Ausgleich für die erwähnte Mehrhöhe wird in den Baubereichen B1-3 ein zusätzliches Attikageschoss untersagt (Art. 7 Abs. 3 SBV). Gleichzeitig wird gegenüber der Breitenrainstrasse der Strassenabstand von 3.0 m auf 6.5 m erhöht und der Grenzabstand zum östlichen Wohnquartier (Ulmenstrasse, vgl. Tabelle) deutlich vergrössert. Insgesamt scheint somit der Nachbarschutz im Sinne von § 19 Abs. 2 aPBG gewährleistet. Tendenziell scheinen die Nachbarn sogar weniger stark betroffen, als dies nach der Regelbauweise der Fall wäre. Was den Nachweis des besseren architektonischen und ortsbaulichen Ergebnisses anbelangt, wird in Kapitel 5.2 des Planungsberichts auf den Bericht des Beurteilungsgremiums „Studienauftrag Bernrain, Entwicklung Areal EKT“ verwiesen. Wie sich aus diesem Bericht ergibt, liegt dem Gestaltungsplan ein städtebaulicher Vorschlag zu Grunde, der insbesondere „eine schöne, parkähnliche Umgebung und eine Durchsicht in Hangneigung“ ermöglicht. Um einen solchen Vorschlag zu ermöglichen, ist eine gewisse bauliche Konzentration (Dichte, Höhe) unabdingbar. Entsprechend scheint der Nachweis eines gesamthaft besseren architektonischen und ortsbaulichen Ergebnisses im Sinne von § 19 Abs. 2 aPBG erbracht. Weitere Ausführungen und Nachweise zum Gestaltungsplan Bernrain Ost enthält der Planungsbericht.



Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan BO angebracht. Die anlässlich der Vorprüfung gemachten Anregungen und Vorbehalte wurden weitgehend berücksichtigt oder hinreichend begründet. Der Gestaltungsplan Bernrain Ost erfüllt die Anforderungen nach § 33 Abs. 1 aPBG und kann somit genehmigt werden.

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. Sie ist unterzeichnet und im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, und es sind die Beweismittel aufzuführen

Expediert: 31. Mai 2013