

Frauenfeld, 26. Mai 2014

Entscheid Nr. 44

0024/2013/DBU/ARE

Politische Gemeinde Kreuzlingen Gestaltungsplan Kurzrickenbach - Gebiet Nr. 12

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 2. Oktober 2012 beschlossene Gestaltungsplan Kurzrickenbach - Gebiet Nr. 12 wird genehmigt.
2. Gegen den Gestaltungsplan Kurzrickenbach - Gebiet Nr. 12 sind zwei Rekurse hängig. Somit steht die Genehmigung unter dem Vorbehalt, dass spätere Rechtsmittelentscheide bezüglich des Gestaltungsplans keine Korrekturen zur Folge haben.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, Hauptstrasse 22, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von drei Dossiers Gestaltungsplan Kurzrickenbach - Gebiet Nr. 12, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Forstamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier Gestaltungsplan Kurzrickenbach - Gebiet Nr. 12, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 21. Januar 2013 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Die Vorlage wurde mit Bericht vom 28. Februar 2011 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Seit dem 1. Januar 2013 ist ein neues Planungs- und Baugesetz (PBG; SR 700) in Kraft. Gemäss der Übergangsbestimmungen 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, ist der Gestaltungsplan Kurzrickenbach - Gebiet Nr. 12 nach dem bis zum 31. Dezember 2012 gültigen Planungs- und Baugesetz (aPBG) zu beurteilen. Aufgrund der eingereich-

ten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Gegen den Gestaltungsplan liegen beim Departement für Bau und Umwelt zwei Rekurse vor. Darüber entscheidet dieses in einem separaten Verfahren.

Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan Kurzrickenbach - Gebiet Nr. 12 (nachfolgend: Gestaltungsplan) umfasst zahlreiche Parzellen im Gebiet Kurzrickenbach, im östlichen Stadtbereich von Kreuzlingen. D.h. der Gestaltungsplan ersetzt den gleichnamigen, rechtsgültigen Gestaltungsplan „Kurzrickenbach - Gebiet Nr. 12“ (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 31 vom 10. Mai 2000 und DBU-Entscheid Nr. 81 vom 1. September 2003). Das in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet ist im alten und neuen Gestaltungsplan identisch und im rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 638 vom 4. Juli 2000) zu einem kleinen Teil der Dorfzone sowie zum überwiegenden Teil der Wohnzone W50 zugewiesen.

Die allgemeinverbindlichen Teile des vorliegenden Gestaltungsplans bestehen aus einem Plan (1:500) und Sonderbauvorschriften (SBV). Dem Planungsbericht sowie dem Planteil mit der Legendenüberschrift „informative Inhalte“ kommt eine hinweisende und erläuternde Wirkung zu.

Die Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Gestaltungsplan „Kurzrickenbach - Gebiet Nr. 12“ beziehen sich primär auf die unbebauten Parzellen. Dem Gestaltungsplan liegt auf den bisher unbebauten Parzellen ein Bebauungskonzept mit sechs terrasierten Mehrfamilienhäusern in zwei hangparallelen Gebäudezeilen zu Grunde (Baubereiche A bis F). Beide Gebäudezeilen sollen mit einer Tiefgarage unterkellert werden. Eine alte Liegenschaft auf Parzelle Nr. 5835 soll für die Realisierung der Neubauten abgebrochen werden. Der nördliche und östliche Teil des Gestaltungsplanperimeters wurde gemäss den Vorgaben des rechtskräftigen Gestaltungsplans aus dem Jahr 2000 mit drei Mehrfamilienhäusern (Baubereiche G bis I), einem Einfamilienhaus (Baubereich K) und einem weiteren Mehrfamilienhaus (Baubereich L) bebaut. Für diese Baubereiche werden im neuen Gestaltungsplan die ursprünglichen Bestimmungen soweit erforderlich übernommen. Die Basiserschliessungen (Ausbau Hofstrasse und Neubau Besmerweg) sind ebenfalls bereits nach den Vorgaben des bisherigen Gestaltungsplans erfolgt.

Planungsbeständigkeit

Nach Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Damit wird der Grundsatz der Planbeständigkeit verankert, der sich auch aus dem Gebot von Treu und Glauben (Art. 9 der Bundesverfassung [BV;SR 101]) ergibt. Der Grundsatz der Planbeständigkeit hat keine absolute Bedeutung. Die Pläne sind revidierbar, sofern sich die für die Planung massgebenden Ver-

hältnisse seit der Planfestsetzung erheblich geändert haben (vgl. Bundesgerichtsentscheid 124 II 391 E. 4b). Je neuer der ursprüngliche Plan ist und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, desto gewichtiger müssen die Gründe sein, welche für eine Planänderung sprechen (Bundesgerichtsentscheid 120 Ia 227 E. 2c). Seit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans im Jahr 2000 sind 14 bzw. seit der Anpassung im Jahr 2003 elf Jahre vergangen. Wie im Planungsbericht richtig festgehalten, ist die letzte Gestaltungsplanänderung aus dem Jahr 2003 noch nicht so alt, dass eine prinzipielle Anpassung zwingend erforderlich wäre, nach besagtem Zeitraum aber auch nicht ausgeschlossen ist. In der Zwischenzeit haben sich denn auch einige Voraussetzungen in der Stadtplanung geändert, so dass eine erneute Anpassung des Gestaltungsplans toleriert werden kann.

Mit DBU-Entscheidung Nr. 62 wurde am 15. August 2012 der Richtplan Siedlung und Landschaft genehmigt. Darin wird als allgemeiner Planungsgrundsatz vorgegeben, dass aufgrund der eng begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der Stadtgrenzen Kreuzlingens, die Entwicklung des Wohnangebots vermehrt nach innen zu erfolgen hat. Das vorliegende Gestaltungsplanareal wurde als Verdichtungsgebiet ausgeschieden. Dies steht im Gegensatz zum ursprünglichen Gestaltungsplan, der für das Gebiet eine lockere, dörfliche Bebauung vorsah. Des Weiteren wurde gemäss Planungsbericht die Parzelle Nr. 5835 zwischenzeitlich ebenfalls durch die Firma Häberlin Architekten HTL/STV AG erworben. Der darauf befindliche Altbau soll abgebrochen und die besagte Parzelle zusammen mit den unüberbauten Parzellen, die auch im Besitz der genannten Firma sind, gesamthaft in eine Bebauungsplanung integriert werden. Weiter wurde mit DBU-Entscheidung Nr. 76 vom 11. September 2006 der Energierichtplan genehmigt. Dieser sieht als Massnahme zur sorgsamsten Energienutzung erhöhte energetische Anforderungen in Gestaltungsplänen vor.

Diese veränderten Umstände stellen eine erhebliche Änderung der Verhältnisse im Sinne von Art. 21 Abs. 2 dar.

Besseres Planungsergebnis

Ein Gestaltungsplan dient gemäss § 23 PBG je nach Zielsetzung einer architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, einer Verdichtung oder Erneuerung sowie einer angemessenen Erschliessung. Von den Vorschriften der Regelbauweise kann gemäss § 19 Abs. 2 PBG abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt.

Im Planungsbericht werden verschiedene Bebauungsvarianten erläutert. Im Rahmen der Regelbauweise wären unter anderem lange, hangparallele Baukörper möglich, welche die Sicht auf den Hang und den See nähmen. Die Ausnützungsziffer (AZ) liegt bei 0,70 in der Dorfzone und bei 0,50 bzw. bei 0,55 für verdichtete Bauweise in der Wohn-

zone W 50. Der Gestaltungsplan aus dem Jahr 2003 sah punktförmige Bauten vor, welche gemäss Planungsbericht wenig Rücksicht auf den Hangverlauf nahmen und keine grösseren zusammenhängenden Freiflächen zulassen. Die AZ (0,43) lag unter derjenigen der Regelbauweise, jedoch bereits etwas höher als bei der Erstgenehmigung im Jahr 2000 (AZ: 0,38). Die vorliegend geplante AZ von 0,62 liegt über der Regelbauweise, aber immer noch unterhalb der derjenigen der nächst höheren Zone W 70 (AZ: 0,70). Auch bezüglich Gebäudehöhe wird von der Regelbauweise abgewichen. Alle Gebäude überschreiten die Gebäudehöhe der Wohnzone W 50, liegen aber allesamt unter der zulässigen Firsthöhe der W 50 sowie unter der zulässigen Gebäudehöhe der nächst höheren Zone W 70. Die Mehrausnutzung wird sowohl durch die steilen Hangbedingungen wie auch mit dem Ziel der inneren Verdichtung begründet. Der architektonisch-städtebauliche Mehrwert wird im Planungsbericht wie folgt umschrieben: Der projektierte Gestaltungsplan sieht eine Durchlässigkeit (Sicht auf den Hang und den See) der Baukörper vor. Zudem nimmt die vorgesehene Terrassenbebauung die Topografie des Perimeters auf und ermöglicht die Gestaltung von grösseren zusammenhängenden Freiflächen. Hiermit lässt sich ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis bejahen.

Fazit

Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung gemäss Art. 1 RPG ist die gegenüber dem vorhergehenden Gestaltungsplan, aber auch gegenüber der Regelbauweise erhöhte Dichte verantwortbar. Sie ist eine an dieser Lage sachgerechte Stadtdichte. Auch der umgebende städtebauliche Kontext weist mit Ausnahme des angrenzenden, südlichen Raumes kaum noch dörfliche Strukturen auf, so dass die im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplans realisierbare Überbauung kein Fremdkörper in der bestehenden Siedlungssubstanz darstellt. Dies rechtfertigt auch den Abbruch der Liegenschaft auf der Parzelle 5835, welche in der Dorfzone liegt und die Integration des Grundstücks in das Gesamtüberbauungskonzept. Die Dorfzone dient zwar primär der Erhaltung der Eigenart des Ortsbilds, Neubebauungen sind jedoch nicht ausgeschlossen. Die Interessenabwägung hat unter Einbezug des umgebenden baulichen Kontextes zu erfolgen, wobei es sich im vorliegenden Fall, wie oben erwähnt, um ein wenig sensibles Gebiet handelt. Das in räumlicher Hinsicht nahe gelegene historische Dorfkerngebiet von Kurzrickenbach, dessen Strukturen es zu bewahren gilt, ist durch den Gestaltungsplanperimeter und dessen Bebauungsart nicht direkt betroffen.

5/5

Nebst der haushälterischen Bodennutzung sind es veränderte Umstände, die Integration des Energierichtplans sowie architektonische Qualitäten, welche die Überarbeitung des Gestaltungsplans und somit die Abweichung von den ursprünglichen planungsrechtlichen Behandlung des Areals rechtfertigen.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan angebracht.

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: **26. Mai 2014**