

Frauenfeld, 5. März 2015

Entscheid Nr. 14

0222/2014/DBU/ARP

Politische Gemeinde Kreuzlingen

- Richtplan Promenaden- / Werftstrasse

- Gestaltungsplan Promenade West

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 25. November 2014 beschlossene Richtplan Promenaden- / Werftstrasse wird genehmigt.
2. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 13. Mai 2014 beschlossene Gestaltungsplan Promenade West wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, Hauptstrasse 88, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von drei Exemplaren Richtplan Promenaden- / Werftstrasse sowie vier Exemplaren Gestaltungsplan Promenade West, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Exemplaren Richtplan Promenaden- / Werftstrasse sowie einem Gestaltungsplan Promenade West, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 1. Dezember 2014 ersucht die Politische Gemeinde Kreuzlingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Die Vorlagen wurden mit den Berichten vom 5. Februar 2010 und 9. August 2013 vorgeprüft. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Richtplan Promenaden- / Werftstrasse

Der Richtplan Promenaden- / Werftstrasse betrifft das Gebiet zwischen der Promenaden-, Werft- und Bleichestrasse sowie den Uferbereich nördlich der Promenadenstrasse. Es befindet sich mit seiner seenahen, ruhigen Lage in einem wichtigen Entwicklungsgebiet der Stadt Kreuzlingen. Die betroffenen Parzellen liegen grösstenteils in der Wohn- und Gewerbezone WG50.

Die verschiedenen Planungsstände und die unterschiedlichen Grundeigentümerverhältnisse innerhalb des Planungsgebiets erfordern gemäss Richtplantext mehrere Gestaltungspläne mit verschiedenen Prioritätsstufen und Planungshorizonten. Der Richtplan Promenaden- / Werftstrasse bezweckt im Sinne eines Gestaltungsrichtplans insbesondere eine abgestimmte Quartierentwicklung. Dabei soll die Erschliessung gemäss kommunalem Richtplan und dem Agglomerationsprogramm Kreuzlingen-Konstanz konkreter geregelt, die Bebauungsstruktur und die Verbindlichkeit für die jeweiligen Gebiete festgelegt, ein verträglicher Übergang zwischen den vielfältigen Nutzungsansprüchen gefunden sowie klare Aussagen über öffentliche und private Freiräume getroffen werden.

Zur Umsetzung dieser Inhalte werden im Gestaltungsrichtplan Baufelder, Grünräume und Bereiche zur Aufwertung der Seepromenade sowie Strassen und Rad- bzw. Fusswege festgelegt. Die Baufelder sind zusammen mit den im Richtplantext unter Ziffer 3.2.3 und 3.3.3 definierten Beschlüssen auf die umgebende Nutzung- sowie Bebauungsstruktur abgestimmt.

Gestaltungsplan Promenade West

Für den westlichen Teil des Richtplans Promenaden- / Werftstrasse wurde der Gestaltungsplan Promenade West erarbeitet. Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Parzelle Nr. 3178 mit einer Fläche von circa 5'300 m² und liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG 50.

Der Gestaltungsplan bezweckt gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer zonengemässen Wohn- und Gewerbeüberbauung, die Schaffung eines erweiterten Freiraumes entlang der Promenadenstrasse sowie die Regelung der Erschliessung und Parkierung im Plangebiet.

Zur Umsetzung dieser Ziele wird mittels Ausscheidung der Baubereiche A, B und C, die Konzentration der Nutzung im südlichen Arealteil mit einer dichteren Bauweise ermöglicht. Entlang der Promenadenstrasse und gegen Nordosten werden die Baumassen im Vergleich zur Regelbauweise reduziert. Ausserdem wird im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung in den Sonderbauvorschriften eine Minimalausnützung definiert und die Parkierung in einer Tiefgarage geregelt. Die im genannten Zweckartikel definierten Ziele können positiv gewürdigt werden. Insgesamt sind die Massnahmen im Gestaltungsplan Promenade West sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt.

Mit dem Gestaltungsplan Promenade West wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Die Abweichungen betreffen die Ausnützung, die Höhenmasse und die Gebäudelänge sowie den Gebäudeabstand. Ausserdem wird der ordentliche Strassenabstand unterschritten. Bezüglich der Höhenmasse werden die Masse der Regelbauweise teilweise über- und teilweise unterschritten. Die gewählte Abstufung der Höhenentwicklung gegen Nordosten überzeugt.

Von der Regelbauweise kann gemäss § 24 Abs. 2 PBG abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Im Planungsbericht fehlt zwar eine Würdigung der einzelnen Abweichungen im Hinblick auf eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung, aufgrund der nachvollziehbaren Ausführungen im Planungsbericht zur gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung und zum öffentlichen Interesse kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden.

Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass die in Art. 21 Abs. 2 SBV festgelegten Koten beziehungsweise die getroffene Regelung mit der Thurgauischen Gebäudeversicherung abzusprechen sei. Weiter ist das Überbauungsgebiet gemäss Generellem Entwässerungsplan im reduzierten Mischsystem bei Abflussbeiwerten von 0.20 (Regenabwasser) bzw. von 0.15 (Mischabwasser) zu entwässern. Das Ingenieurprojekt für die Kanalisation ist dem Amt für Umwelt separat zur Genehmigung einzureichen.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Richtplan Promaden- / Werftstrasse und den Gestaltungsplan Promenade West angebracht. Die Vorlagen entsprechen den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und können genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag



4/4

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: **9. März 2015**