

Geht an: HB

Eing. - 5. Juli 2018

Sekretariat: ds

04. Juli 2018

Thurgau



Frauenfeld, 28. Juni 2018

Mail zu: SR, TH, es, kb, pb, te

Entscheid Nr. 38

0031/2018/DBU/ARE

Politische Gemeinde Kreuzlingen

- Gestaltungsplan Groossi-Wis

- Teilaufhebung Gestaltungsplan Remisberg-Langhalden

Geht an	Auftrag
BV	2. K.
SL CC	2. K.
Datum	4.7.18
Unterschrift	ds
	Erledigung bis

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 28. November 2017 beschlossene Gestaltungsplan Groossi-Wis wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 28. November 2017 beschlossene Teilaufhebung des Gestaltungsplans „Remisberg - Langhalden“ (RRB Nr. 1773 vom 2. Oktober 1978) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von fünf Dossiers Gestaltungsplan Groossi-Wis und Teilaufhebung Gestaltungsplan „Remisberg - Langhalden“ (RRB Nr. 1773 vom 2. Oktober 1978), je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier Gestaltungsplan Groossi-Wis und Teilaufhebung Gestaltungsplan „Remisberg - Langhalden“ (RRB Nr. 1773 vom 2. Oktober 1978), mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 4. Januar 2018 ersucht die Politische Gemeinde Kreuzlingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Der neue Gestaltungsplan Groossi-Wis und die Teilaufhebung des bestehenden Gestaltungsplans „Remisberg - Langhalden“ wurden mit Bericht vom 5. September 2017 durch das Amt für Raumentwicklung vorge-

prüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Teilaufhebung Gestaltungsplan Remisberg-Langhalden

Das von der vorliegenden Planung betroffene Areal befindet sich im Südosten von Kreuzlingen, im Gebiet Remisberg. Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle Nr. 2352 mit einer Fläche von circa 6'800 m². Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich das Planungsgebiet in der Wohnzone W 50.

Für die Parzelle Nr. 2352 und die östlich angrenzende Parzelle Nr. 6233 besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan (GP „Remisberg - Langhalden“). Der Gestaltungsplan „Remisberg - Langhalden“ wurde mit RRB Nr. 1773 vom 2.10.1978 genehmigt und mit RRB Nr. 1240 vom 15.11.1994 geändert. Im Jahre 2007 (DBU-Entscheid Nr. 65 vom 14. August 2007) wurde bereits eine Teilaufhebung des Gestaltungsplans Remisberg - Langhalden genehmigt. Diese wurde damit begründet, dass das von der Aufhebung betroffene Areal bereits gemäss Gestaltungsplan überbaut und erschlossen wurde. Zudem wollte man auch für den Gestaltungsplanperimeter die im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2000 eingeführte Wohnzone W50 (anstelle W2) und die damit verbundene Erhöhung der Ausnutzungsziffer geltend machen.

Um auch für die Parzelle Nr. 2352 von der Erhöhung der Nutzungsziffer profitieren zu können und die gemäss Gestaltungsplan geltende Beschränkung auf eine Ausnutzungsziffer von 0.4 aufzuheben, wird der Gestaltungsplan „Remisberg - Langhalden“ erneut angepasst. Die Parzelle Nr. 2352 wird aus dem Geltungsbereich des Gestaltungsplans „Remisberg - Langhalden“ entlassen (Teilaufhebung bestehender GP „Remisberg - Langhalden“) und gleichzeitig der neue Gestaltungsplan Groossi-Wis erlassen. Die im Stadtratsprotokoll vom 28. November 2017 dargelegten Gründe für diese Planungsmassnahme sind grundsätzlich nachvollziehbar. Die geringe Regelungsdichte des rechtskräftigen Gestaltungsplans „Remisberg - Langhalden“ für die Parzelle Nr. 2352 und die geänderten Verhältnisse seit dessen Erlass rechtfertigen eine Teilaufhebung des bestehenden Gestaltungsplans.

Gestaltungsplan Groossi-Wis

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan Groossi-Wis die Erstellung einer attraktiven Überbauung, eine haushälterische Bodennutzung, eine zweckmässige und sparsame Verkehrserschliessung, einen optimalen Lärmschutz der Bebauung und eine gemeinsame Spiel- und Freizeitfläche.

Um die Ziele gemäss Art. 2 SBV zu erreichen, werden vier Baubereiche ausgeschieden und festgelegt, dass das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden ist. Die Erschliessung und Parkierung wird mittels Festlegungen im Situationsplan und in den Sonderbauvorschriften geregelt. Die gemeinsame Spiel- und Freizeitfläche wird im Si-

tuationsplan festgelegt. Mit Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften zur architektonischen Gestaltung, zur Umgebung und zur Bepflanzung soll die Qualität der Überbauung sichergestellt werden.

Insgesamt erscheinen der Zweckartikel des Gestaltungsplans und die zur Umsetzung des Zweckartikels getroffenen Regelungen mit Blick auf § 23 PBG zweckmässig und auf die örtliche Situation abgestimmt. Im Rahmen der Vorprüfung wurden von Seiten des kantonalen Hochbauamtes verschiedene Anregungen zum Bebauungskonzept abgegeben. Diese wurden grösstenteils berücksichtigt respektive konnte die Anordnung der Bauten mit der bereits vorhandenen, konkreten Grundrisstypologie begründet werden.

Mit dem Gestaltungsplan Groossi-Wis wird nicht von der Regelbauweise abgewichen, womit der Nachweis der Erfüllung der erhöhten Anforderungen gemäss § 24 Abs. 2 PBG nicht erbracht werden muss. Trotzdem ist aus kantonaler Sicht im Zusammenhang mit der weiteren Planung und Ausführung auf folgende Aspekte hinzuweisen:

- Zugunsten der Aufenthaltsqualität der Aussenräume sollten möglichst viele Besucherparkplätze in der Tiefgarage untergebracht werden.
- Die Lärmschutzwände sollten möglichst durch topographische, landschaftsarchitektonische Massnahmen eliminiert oder zumindest minimiert werden.
- Die gleichmässig am Parzellenrand verteilten Hochstammbäume könnten spezifischer auf die Hierarchie und Bedeutung der Strassenverläufe reagieren.

Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters verläuft der eingedolte Remisbergbach in einer Druckleitung (Bachleitung). Im Frühling 2017 hat die Stadt Kreuzlingen für den Remisbergbach ein Hochwasserschutzkonzept erarbeiten lassen, welches unter anderem eine Bachöffnung im Bereich des Gestaltungsplans Groossi-Wis vorsah. Abklärungen im Juli 2017 ergaben jedoch, dass eine Bachöffnung im Perimeter des Gestaltungsplans "Groossi-Wis" aus hydraulisch-technischen Gründen nicht möglich ist. Auf eine Festlegung der Gewässerraumlinien entlang des Remisbergbaches im Bereich des Gestaltungsplans Grossi-Wis kann daher gemäss Art. 41a Abs. 5 Bst. b GSchV verzichtet werden.

Aufgrund der vorhandenen Hochwassergefährdung im Planungsgebiet ist das Hochwasserschutzprojekt für den Remisbergbach möglichst bald zu erarbeiten und umzusetzen. Eine allfällige Betroffenheit Dritter infolge der Objektschutzmassnahmen (ein Teil des Oberflächenwassers vom Remisbergbach kann sich nicht mehr im Planungsperimeter ausbreiten und fliesst auf der Remisbergstrasse nach Norden) wurde bislang nicht aufgezeigt. Im Rahmen des Hochwasserschutzprojektes sind allfällige Auswirkungen auf Dritte auszuweisen.

Weiter weist das Amt für Umwelt darauf hin, dass bei der Projektierung von Tiefgaragen die Richtlinien für Lüftungsarten in vollumbauten Fahrzeugeinstellhallen des Departementes für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau vom Januar 1995, welche sich auf die SWKI Richtlinie 96-1 abstützen, beachtet werden müssen.

4/4

Um die Situation der bodennahen Stickoxidimmissionen nicht noch zu verschärfen, muss gemäss Massnahmenplan Thurgau die Abluft von Tiefgaragen mit mehr als 40 Stellplätzen kantonsweit zwingend mit einer mechanischen Entlüftung über Dach abgeführt werden.

Gemäss den eingereichten Unterlagen ist beim vorliegenden Projekt eine Tiefgarage mit 54 Stellplätzen vorgesehen. Die Abluft aus der Tiefgarage ist dementsprechend mit einer mechanischen Entlüftungsanlage über Dach abzuführen. Die Planung und Ausführung hat nach der SWKI Richtlinie 96-1, respektive deren Nachfolge-Richtlinie VA 103-01 zu erfolgen. Im Weiteren sind für die Abluftabführung die Kamin-Empfehlungen des Bundesamtes für Umwelt (BAFU), einzuhalten.

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planänderungen angebracht. Die Teilaufhebung des Gestaltungsplans „Remisberg - Langhalden“ und der neue Gestaltungsplan Groossi-Wis erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und können genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Hug

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: - 2. JULI 2018