

Frauenfeld, 28. Februar 2020

Geht an:
Eing. - 3. März 2020
Sekretariat: <i>ds</i>



Entscheid Nr. 20

BOA/PG Nr. 2020.01-004

Politische Gemeinde Kreuzlingen

- Gestaltungsplan "Wolfacker West"
- Aufhebung Gestaltungsplan "Gaissbergstrasse"
- Änderung Baulinienplan 10-2 a "Krebsbach / Alpstrasse / Felsenburg / Gaissbergstrasse"
- Änderung „Katasterplan Nr. 31“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 11. Juni 2019 erlassene Gestaltungsplan "Wolfacker West" wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 11. Juni 2019 erlassene Aufhebung des Gestaltungsplans „Gaissbergstrasse“ (RRB Nr. 1880 vom 12. August 1969) wird genehmigt.
3. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 11. Juni 2019 erlassenen Änderungen des Baulinienplans 10-2 a "Krebsbach / Alpstrasse / Felsenburg / Gaissbergstrasse" (DBU-Entscheid Nr. 118 vom 3. November 2004) und des Katasterplans Nr. 31 (RRB Nr. 1856 vom 25. Juli 1939) werden genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von vier Dossiers Gestaltungsplan "Wolfacker West", Aufhebung Gestaltungsplan "Gaissbergstrasse" und Änderungen des Baulinienplans 10-2 a "Krebsbach / Alpstrasse / Felsenburg / Gaissbergstrasse" und des Katasterplans Nr. 31, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt
 - Hochbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier Gestaltungsplan "Wolfacker West", Aufhebung Gestaltungsplan "Gaissbergstrasse" und Änderungen des Baulinienplans 10-2 a "Krebsbach / Alpstrasse / Felsenburg / Gaissbergstrasse" und des Katasterplans Nr. 31, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 18. Dezember 2019 ersuchte die Politische Gemeinde Kreuzlingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Der neue Gestaltungsplan "Wolfacker West", die Aufhebung des Gestaltungsplans "Gaissbergstrasse" und die Änderungen des Baulinienplans 10-2 a "Krebsbach / Alpstrasse / Felsenburg / Gaissbergstrasse" und des Katasterplans Nr. 31 wurden mit Bericht vom 4. Dezember 2018 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. 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.

Ausgangslage, bestehende Planungsinstrumente

Das von den vorliegenden Planungsmassnahmen betroffene Gebiet befindet sich im Süden von Kreuzlingen und liegt oberhalb des Stadtzentrums, auf einer kleinen Zwischenebene des zum See hin abfallenden Nordhangs. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die Parzellen Nrn. 669, 671, 672 und 2172, mit einer Gesamtfläche von knapp 1 ha. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Politischen Gemeinde Kreuzlingen liegt das von der Planung betroffene Areal in der Wohnzone W50 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Im Planungsgebiet bestehen verschiedene rechtskräftige Sondernutzungspläne. Der Gestaltungsplan "Gaissbergstrasse" (RRB Nr. 1880 vom 12. August 1969) wird aufgehoben und durch den neuen Gestaltungsplan "Wolfacker West" ersetzt. Begründet wird der Ersatz mit dem sich seit 1969 erheblich veränderten Ortsbild, welches eine Anpassung des Überbauungskonzeptes des Gestaltungsplanperimeters bedingt. Mit dem Ersatz des Gestaltungsplans wird diesem Umstand Rechnung getragen.

Weiter werden innerhalb des Planungssperimeters (Parzelle Nr. 672) nicht mehr zweckmässige Baulinien aufgehoben. Davon betroffen sind die beiden Planungsinstrumente „Katasterplan Nr. 31“ (RRB Nr. 1856 vom 25. Juli 1939) und Baulinienplan 10-2 a "Krebsbach / Alpstrasse / Felsenburg / Gaissbergstrasse", welche deshalb geändert werden.

Gestaltungsplan "Wolfacker West"

Gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan "Wolfacker West" insbesondere die planungsrechtliche Umsetzung des Projekts aus der Überarbeitung "Studie Gaissberg" (dat. 6. Oktober 2017), die Erstellung von fünf gut in die Umgebung eingepassten Mehrfamilienhäusern und die Schaffung einer durchlässigen Siedlung mit grosszügigen und qualitätsvollen Freiräumen.

Um die Ziele gemäss Art. 3 SBV zu erreichen, werden 7 Baubereiche ausgeschieden, welche durch ihre Anordnung mit Fuss- und Radwegen durchzogene Freiräume ermöglichen. Die Erschliessung erfolgt über die Gaissbergstrasse und die Parkierung prak-

tisch ausnahmslos in einer Tiefgarage. Mit Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften zur architektonischen Gestaltung und zur Umgebung wird die Qualität der Überbauung sichergestellt.

Aus kantonaler Sicht macht das Bebauungskonzept einen schlüssigen, auf den gebauten Kontext gut abgestimmten Eindruck. Die dreigeschossigen, zeilenartigen Mehrfamilienhäuser weisen alle regelmässig angeordnete Volumenversätze auf. Diese Staffelung der Baukörper beruht auf einem in Serie geschalteten, zueinander versetzten Grundmodul von etwa 12 auf 12 Metern. Die volumetrische Ablesbarkeit des Grundmoduls generiert eine massstäblich kleinteilige Siedlungsstruktur, welche zwischen den punkt- und zeilenartigen Bestandsbauten der unmittelbaren Nachbarschaft vermittelt. Die städtebauliche Einpassung der eigenständigen und charaktervollen Siedlung überzeugt. Auch die differenziert gestalteten Freiräume und die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind aus kantonaler Sicht begrüssenswert.

Mit dem Gestaltungsplan "Wolfacker West" wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die Abweichungen betreffen in erster Linie eine Erhöhung der Fasadenhöhe und der Nutzungsziffer. Aufgrund der geschilderten Qualitäten des Gestaltungsplans kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG und somit die Zulässigkeit der Abweichungen bejaht werden.

Die im Rahmen der Vorprüfung geäusserten Vorbehalte insbesondere bezüglich der Gebäudelänge und einzelnen Sonderbauvorschriften wurden bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planänderungen angebracht. Der neue Gestaltungsplan "Wolfacker West", die Aufhebung des Gestaltungsplans "Gaissbergstrasse" und die Änderungen des Baulinienplans 10-2 a "Krebsbach / Alpstrasse / Felsenburg / Gaissbergstrasse" und des "Katasterplans Nr. 31" erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und können genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementsschefin



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: **- 2. MRZ. 2020**