

Geht an: KSch

Eing. - 7. März 2024

Sekretariat: Dsch



Frauenfeld, 6. März 2024

MAIL: EZUE, MSCH, JVAN, ASAR,
PBUR, BDEU, SBRA

Entscheid Nr.0018

BOA/PG Nr. 2023.06-003

Politische Gemeinde Kreuzlingen

- Gestaltungsplan „KurZRickenbach Zentrum“
- Aufhebung Gestaltungsplan „Chogenbach“ (RRB Nr. 605 vom 30.3.1982)
- Änderung Baulinienpläne „Grundbuchplan Nr. 98“ (RRB Nr. 1856 vom 25.7.1939) und „Dorfkern KurZRickenbach“ (RRB Nr. 1574 vom 24.7.1957)

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 21. Februar 2023 beschlossene Gestaltungsplan „KurZRickenbach Zentrum“, die Aufhebung des Gestaltungsplans „Chogenbach“ sowie die Änderungen der Baulinienpläne „Grundbuchplan Nr. 98“ und „Dorfkern KurZRickenbach“ werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadt Kreuzlingen, unter Beilage der Unterlagendossiers, je mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Unterlagendossiers mit Genehmigungsvermerken sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Die zur Genehmigung eingereichten Vorlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 8. August 2022 vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die vorliegenden Planungsgeschäfte keine Rekurse hängig.
2. Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand von Kreuzlingen, im Dorfkern von Kurzrickenbach. Es umfasst mehrere Parzellen mit einer Gesamtfläche von rund 0.4 ha, liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan vollständig in der Dorfzone und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das Gebiet ist bebaut, wobei das Wohnhaus an der Bleichestrasse 2 unter Schutz steht. Andere Bauten sollen abgebrochen und durch Neue ersetzt werden. Das Areal ist allseitig von Strassen begrenzt: Von der Romanshornestrasse im Südwesten, der Bleichestrasse im Nordwesten und vom Kirchweg im Osten. Der eingedolte Chogenbach verläuft mitten durch das Planungsgebiet und soll im Zug der Neubebauung und -gestaltung offengelegt und revitalisiert werden. Der grundeigentümerverbindliche Gewässerraum wird in einem separaten Verfahren parallel zum Gestaltungsplanverfahren festgelegt (Planungsgeschäft Nr. 2023.04-003).

Für das Planungsgebiet besteht der rechtskräftige Gestaltungsplan 'Chogenbach' aus dem Jahr 1982. Dieser wird aufgehoben und durch den neuen Gestaltungsplan ersetzt. Gleichzeitig werden die Baulinien innerhalb des Gestaltungsplanperimeters mit der Änderung der Baulinienpläne 'Grundbuchplan Nr. 98' und 'Dorfkern Kurzrickenbach' aufgehoben, da sie durch die Festsetzung der Baubereiche im Gestaltungsplan hinfällig werden.
3. Der Gestaltungsplan besteht aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften. Erläutert wird die Sondernutzungsplanung durch den Planungsbericht und das Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegt.
4. Gemäss Art. 1 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften bezweckt der Gestaltungsplan eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die bestehende Bausubstanz der Umgebung nimmt und eine angemessene Verdichtung im Dorfkern ermöglicht. Weitere Zielsetzungen sind die Regelung der Erschliessung im Planungsgebiet, das Schaffen einer wohnlichen und attraktiven Siedlung mit reduziertem Energieverbrauch, die planungsrechtliche Voraussetzung zur Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur ökologischen Aufwertung des Chogenbachs. Schliesslich soll mit der Planung eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sichergestellt werden. Diese Anforderungen scheinen zweckmässig und auf

die örtlichen Verhältnisse abgestimmt. Der Gestaltungsplan erfüllt mit seinen Regelungen die Grundanforderungen von § 23 PBG.

5. In Anwendung von § 24 Abs. 2 PBG kann mit Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Der vorliegende Gestaltungsplan weicht in folgenden Punkten von der Regelbauweise ab:
Für den Baubereich „Ersatzneubau C“ wird in Abweichung vom rechtskräftigen Baureglement eine Geschossflächenziffer festgelegt. Diese ist so dimensioniert, dass mit dem Ersatzneubau maximal die Geschossfläche der bestehenden Baute erreicht werden kann. Zudem unterschreiten die Baubereiche für Ersatzneubauten teilweise die Strassenabstände. Diese Unterschreitungen bestehen aber bereits bei den heutigen Bauten. Neu hinzu kommt lediglich die geringfügige und nur punktuelle Unterschreitung des Strassenabstands an der Nordostecke des Baubereichs „Ersatzneubau C“ gegenüber dem Kirchweg. Die Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sind von untergeordneter Bedeutung und im Hinblick auf die verfolgte Zielsetzung sachgerecht.
6. Die gemäss § 24 Abs. 2 PBG geforderte gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung und der Nachweis des öffentlichen Interesses wird im Planungsbericht in Kapitel 6.5.4 begründet. Die Darlegungen zu den Abweichungen von der Regelbauweise vermögen zu überzeugen. Aus kantonaler Sicht ermöglicht der Gestaltungsplan eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, die auf die historische Bausubstanz Rücksicht nimmt sowie eine angemessene Verdichtung im Baugebiet zulässt. Die Offenlegung des Chogebachs führt ausserdem zu einer deutlichen Aufwertung des hofartigen Freiraums. § 24 Abs. 2 PBG ist damit erfüllt.
7. Der Planungsperimeter liegt teilweise im Konsultationsbereich gemäss Störfallverordnung (StFV; SR 814.012). Ein Störfall auf der angrenzenden Romanshonerstrasse könnte in der angrenzenden Umgebung ab einer gewissen Bevölkerungsdichte schwere Schäden verursachen. Aus diesem Grund sind im Konsultationsbereich keine sensiblen Objekte oder Anlagen mit grossen Menschenansammlungen vorzusehen. Für die weiteren Planungen im Konsultationsbereich ist deshalb das kantonale Amt für Umwelt beizuziehen.

4/4

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung begründet. Die Vorlagen erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und werden genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef

Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: **06. MRZ. 2024**