

Frauenfeld, 31. Oktober 2016

Entscheid Nr. 54

0118/2016/DBU/ARE

Geht an	Antrag
KU	z.V.
SP cc	
Datum 10.11.16	
Unterschrift and	Erladigung bis

Thurgau



Geht an: HB

Eing. - 4. Nov. 2016

Sekretariat: ds

Mztl zu: SR, TH, 25, pb, kb.
ve

Politische Gemeinde Kreuzlingen

- Aufhebung diverser Sondernutzungspläne
- Baulinienplan Änderung Baulinien im Gebiet „Bernrain-, Untersee-, Bach-, Berg- und Seeblickstrasse“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 19. April 2016 beschlossenen Aufhebungen nachfolgend aufgeführter Sondernutzungspläne wird genehmigt.
 - Quartierplan „Sonnhalden“, RRB Nr. 512 vom 19. Februar 1963
 - Arealüberbauungsplan „Bach-/Rosgartenstrasse“, RRB Nr. 1227 vom 6. September 1988
 - Arealüberbauungsplan Seeblick, RRB Nr. 493 vom 4. April 1989
 - Gestaltungsplan „Kolosseumplatz Süd“, RRB Nr. 2034 vom 12. August 1963 und RRB Nr. 843 vom 5. April 1972
 - Gestaltungsplan Unterseestrasse - Bächlistrasse, RRB Nr. 983 vom 28. April 1970
 - Gestaltungsplan Rebstock, RRB Nr. 1916 vom 10. September 1973
 - Gestaltungsplan Alte Bergstrasse / Ost, RRB Nr. 886 vom 12. Mai 1981
 - Gestaltungsplan „Steinbruchstrasse - Bergstrasse“, DBU-Entscheid Nr. 185 vom 7. Oktober 1998
2. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 19. April 2016 beschlossene Baulinienplan Änderung Baulinien im Gebiet „Bernrain-, Untersee-, Bach-, Berg- und Seeblickstrasse“ sowie die damit verbundenen Änderungen der Baulinienpläne Bachstrasse (RRB Nr. 2532 vom 30. November 1971) und Kolosseumplatz (RRB Nr. 2809 vom 23. Dezember 1980) sowie die damit verbundene Aufhebung des Baulinienplans „Sonnhalden“ (RRB Nr. 967 vom 8. April 1963) werden genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von zwei Dossiers Aufhebung diverser Sondernutzungspläne sowie von zwei Baulinienplänen Änderung Baulinien im Gebiet „Bernrain-, Untersee-, Bach-, Berg- und Seeblickstrasse“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Forstamt

- Tiefbauamt
- Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier Aufhebung diverser Sondernutzungspläne sowie von einem Baulinienplan Änderung Baulinien im Gebiet „Bernrain-, Untersee-, Bach-, Berg- und Seeblickstrasse“, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Die Politische Gemeinde Kreuzlingen ersucht um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Aufhebung der Sondernutzungspläne (Quartierplan „Sonnhalden“, Arealüberbauungspläne „Bach-/Rosgartenstrasse“ und Seeblick sowie Gestaltungspläne „Kolosseumplatz Süd“, Unterseestrasse - Bächlistrasse, Rebstock, Alte Bergstrasse / Ost und „Steinbruchstrasse - Bergstrasse“) und den Erlass des Baulinienplans Änderung Baulinien im Gebiet „Bernrain-, Untersee-, Bach-, Berg- und Seeblickstrasse“ keine Rekurse hängig.

Gemäss § 8 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sind Sondernutzungspläne mit den dazugehörigen Vorschriften periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen nötigenfalls anzupassen. Seit dem Erlass der obgenannten Sondernutzungspläne wurden sowohl das Kantonale Planungs- und Baugesetz geändert als auch die kommunale Ortsplanung revidiert.

Die vorliegend zur Ausserkraftsetzung eingereichten Sondernutzungspläne wurden in erster Linie zwecks Festlegung der Erschliessung und der Regelung der Bebauung erlassen. Die Erschliessung bzw. die Bebauung sind in den betroffenen Gebieten mittlerweile erstellt, geregelt oder nicht mehr notwendig. Gemäss Planungsberichten wird mit der Aufhebung der obgenannten Sondernutzungspläne die maximal mögliche Ausnützung in der Regel erhöht, da die Ausnützungsziffer gemäss Regelbauweise in den betroffenen Gebieten höher ist, als die in den Sondernutzungsplänen festgelegte Ausnützungsziffer. Weitere Angaben zur Ausserkraftsetzung der Sondernutzungspläne können den Planungsberichten entnommen werden.

Die aufzuhebenden Sondernutzungspläne enthalten verschiedene allgemeinverbindliche Festlegungen. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die im Zuge der Aufhebungen grundsätzlich anderweitig (Servitute) rechtlich zu sichern sind. Den Planungsberichten ist zu entnehmen, dass sich die Politische Gemeinde Kreuzlingen dieser Tatsache bewusst ist. So werden die verschiedenen Festlegungen neu durch privatrechtliche Dienstbarkeiten geregelt oder es ist zumindest eine Regelung angedacht. Es ist somit davon auszugehen, dass soweit erforderlich alle sich aus den aufzuhebenden Sondernutzungsplänen ergebenden Festlegungen anderweitig

gesichert bzw. alle diesbezüglichen Fragen geklärt sind.

Aus kantonaler Sicht ist der mit den Aufhebungen einhergehende Wegfall einzelner allgemeinverbindlicher, im öffentlichen Interesse stehenden Festlegungen, wie beispielsweise die Anordnung eines Spielplatz oder die Sicherung einer einheitlichen Bebauungsform, zu bedauern. Im Hinblick auf die von der Stadt Kreuzlingen angestrebte Siedlungsentwicklung und Verdichtung nach Innen, das Planungsermessen der Gemeinde und die Tatsache, dass die von den Aufhebungen betroffenen Gebiete nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert sind, kann die Aufhebung der Sondernutzungspläne genehmigt werden.

Mit der Aufhebung des Quartierplans „Sonnhalden“, des Arealüberbauungsplans Seeblick und der Gestaltungspläne Kolosseumplatz Süd“, Unterseestrasse - Bächlistrasse, Rebstock, Alte Bergstrasse / Ost und „Steinbruchstrasse - Bergstrasse“ entfallen die in diesen Sondernutzungsplänen festgelegten Baulinien. Dies hat gemäss den Planungsberichten zur Folge, dass künftige Ergänzungen oder Verbreiterungen der Strassen im betroffenen Gebiet nicht mehr gesichert oder die Bebauungsmöglichkeiten eingeschränkt wären.

Deshalb wurden die Baulinien im Gebiet zwischen der Bernrain-, Untersee-, Bach-, Berg- und Seeblickstrasse gesamthaft überprüft und ein neuer Baulinienplan (Änderung Baulinien im Gebiet „Bernrain-, Untersee-, Bach-, Berg- und Seeblickstrasse“) erlassen. Dieser enthält neben einer neuen Baulinie für unterirdische Bauten und neuen Baulinien für Hochbauten, welche teilweise die Baulinien der aufzuhebenden Sondernutzungspläne ersetzen, auch aufzuhebende Baulinien.

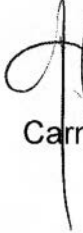
Diese stammen zum Einen aus dem sogenannten Bebauungs- oder Baulinienplan aus dem Jahre 1933 (dessen Baulinien wurden mit dem RRB Nr. 1856 vom 25. Juli 1939 als Katasterpläne genehmigt), zum Anderen aus den Baulinienplänen Bachstrasse (RRB Nr. 2532 vom 30. November 1971), Kolosseumplatz (RRB Nr. 2809 vom 23. Dezember 1980) und „Sonnhalden“ (RRB Nr. 967 vom 8. April 1963).

Das Amt für Umwelt weist bezüglich der Sicherung des Gebäudes Konstanzerstrasse 76a (Parzelle Nr. 8148) und der ausgeschiedenen Baulinien darauf hin, dass der Zugang zum Gewässer jederzeit zu gewährleisten ist.

4/4

Mit dem vorliegenden Baulinienplan Änderung Baulinien im Gebiet „Bernrain-, Untersee-, Bach-, Berg- und Seeblickstrasse“ werden die bestehenden Baulinienpläne Bachstrasse (RRB Nr. 2532 vom 30. November 1971) und Kolosseumplatz (RRB Nr. 2809 vom 23. Dezember 1980) geändert und der Baulinienplan „Sonnhalden“ (RRB Nr. 967 vom 8. April 1963) aufgehoben.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin


Carmen Haag



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: - 1. NOV. 2016