

3. Sep. 1970

10. Sept. 1970

FK an Bauverwaltung, Grundbuchamt

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

vom 31. Aug. 1970

Nr. 1924

Einzelgestaltungsplan Egelseestrasse - Storenstrasse der Stadt Kreuzlingen

1. Der Stadtrat von Kreuzlingen ersucht mit Schreiben vom 23. Juli 1970 um Genehmigung eines Einzelgestaltungsplans mit besondern Bestimmungen für das Bebauungsareal Egelseestrasse - Storenstrasse. Der Plan wurde vom Stadtrat am 27. Mai 1970 beschlossen und vom 25. Juni bis 8. Juli 1970 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist wurden keine Einsprachen eingereicht. Ebenso wurden keine Beschwerden beim Regierungsrat erhoben. Da auch die Zustimmungserklärungen der Grundeigentümer vorliegen, sind in formeller Hinsicht die Voraussetzungen für die Genehmigung gegeben.
2. Die vom Baureglement verlangten Bedingungen für den Erlass eines Gestaltungsplans sind ebenfalls erfüllt. Es sind mehr als drei Parzellen einbezogen; die Fläche der gesamten Parzelle beträgt 8'026 m², liegt also innert der zulässigen Grenzen. Der Zonenplan sieht für das einbezogene Areal zur Hälfte zweigeschossige und viergeschossige Wohnzone vor. Die im Baureglement vorgeschriebene Ausnutzung beträgt bei halboffener Bauweise je nach Geschosshöhe 60 bis 120 %, bei offener Bauweise 60 bis 100 %. Im Gestaltungsplan ist sie auf 80 % - bezogen auf das ganze Areal vor den Abtretungen für den Strassenbau - festgesetzt, was an der oberen Grenze liegt, jedoch noch verantwortbar ist.

Das öffentliche Interesse an dieser Ueberbauung ist gegeben wegen der Erschliessung nicht nur dieses Areals, sondern des ganzen südlich angrenzenden Gebiets bis hinauf zum Schützenhaus. Der in der Verlängerung der Bärenstrasse vorgesehenen Verbindung von Egelsee-, Rigi- und Storenstrasse kommt in Zukunft als Sammelstrasse grössere Bedeutung zu. Der Gestaltungsplan ermöglicht die grosszügige Ausscheidung des für diese Strasse notwendigen Landes. Im weitern ermöglicht der Gestaltungsplan

auch eine dem fallenden Gelände angepasste Ueberbauung mit höhern Häusern an der Egelseestrasse und niedrigeren Bauten an der Storenstrasse.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind genügend; insgesamt sind für 64 Wohnungen 33 Garagen und 31 Abstellplätze im Freien vorgesehen. Diese sind verkehrsgerecht angeordnet; vor allem gelangt kein motorisierter Verkehr aus dem überbauten Areal direkt in die Egelseestrasse, die im Verkehrsplan der Stadt Kreuzlingen die Funktion einer Hauptverkehrsstrasse hat.

Im Gestaltungsplan sind keine Kinderspielplätze ausgewiesen. Da sie das Baureglement bei einer so dichten Ueberbauung vorschreibt, ist der Stadtrat gehalten, bei Erteilung der Baubewilligung dem Bauherrn die entsprechenden Auflagen zu machen. Das zur Verfügung stehende Areal ermöglicht die Anlage von Spielplätzen ohne Schwierigkeiten.

Das Areal des Gestaltungsplans ist nicht ganz abgerundet, weil die heute schon überbaute Parzelle 1807 erst als zweite Ueberbauungsetappe einbezogen ist. Wenn dort neu gebaut wird, muss gegen die Storenstrasse die neue Baulinie berücksichtigt werden. Dafür wird in den Bestimmungen des Gestaltungsplans dem Eigentümer ein Näherbaurecht gegen Parzelle 2345 eingeräumt.

3. Der Plan B gibt in bezug auf die übergeordnete Strassenplanung zu einer Bemerkung Anlass. Heute hat die Bärenstrasse als Staatsstrasse grosse Bedeutung für den Durchgangsverkehr. Dementsprechend wurde sie im letzten Jahr auch so ausgebaut, dass dieser Verkehrsstrom bevorzugt ist. Plan B sieht in dem Sinne eine Aenderung vor, als der Verkehr Bärenstrasse - Egelseestrasse bevorzugt wird. Das mag richtig sein, wenn wesentliche Teile des Durchgangsverkehrs auf die N 7 abgeleitet werden können. Man wird dannzumal zwischen Staat und Gemeinde über den Ausbau der Kreuzung verhandeln müssen. Heute kann der Staat einer Aenderung der Konzeption dieser Kreuzung und damit dem im Gestaltungsplan aufgetzeichneten Ausbau noch nicht zustimmen. Vom Plan B können daher nur die blauen Baulinien, nicht aber die gelb und blau eingezeichneten Strassen- und Trottoirführungen genehmigt werden.