

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

EXEMPLAR ARP TG

vom 21. März 1977

Nr. 546

Gestaltungsplan "Grosser Stein" der Stadt Kreuzlingen

1. Mit Schreiben vom 19. Januar 1977 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung des von ihm am 11. Januar 1977 beschlossenen Gestaltungsplans "Grosser Stein". In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass die öffentliche Auflage erst nach der Einreichung des Genehmigungsgesuchs erfolgte, nämlich vom 21. Januar bis 21. Februar 1977. Gemäss Schreiben des Stadtrates vom 10. März 1977 gingen in dieser Zeit keine Einsprachen ein. Da der Plan von allen betroffenen Grundeigentümern unterzeichnet wurde, steht der Genehmigung in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. In den Gestaltungsplan einbezogen sind 13 Grundstücke von 7 Grundeigentümern; das Areal umfasst, einschliesslich der von der Stadt Kreuzlingen eingeworfenen Strassenfläche, rund 11'500 m². Der Erlass ist, sowohl nach dem alten, zur Zeit noch gültigen, als auch nach dem neuen, von der Stadt bereits beschlossenen, im Genehmigungsverfahren befindlichen Baureglement zulässig.

Um eine sinnvolle Ueberbauung und eine zweckmässige Erschliessung zu ermöglichen, wurde im Gestaltungsplan eine Landumlegung vorgenommen. Der neue Besitzstand ist im Plan 2 enthalten. Die Zuteilung für die privaten Grundeigentümer erscheint zweckmässig, ebenso die der Stadt für die Verkehrserschliessung zugeteilte Fläche.



OEREB03176

3. Im weitem enthält der Gestaltungsplan die Zonenzuteilung sowie die Ausnutzungsmöglichkeit, die sich aufgrund der Zonenvorschriften ergibt. Bei Ausnutzungen inklusive Bonus von 1,4 in der City-Zone und 0,65 in der Wohnzone W 3 ergibt sich eine zulässige Gebäudefläche von rund 10'611 m², wovon rund 2'100 m² in der W 3 zu erstellen sind. Diese Ausnutzung ist noch immer sehr hoch, liegt aber insgesamt doch ganz erheblich unter dem, was nach altem Baureglement zulässig gewesen wäre.
4. Der Baumassen- und Baulinienplan zeigt, dass, wie es dem Zonenplan und den zugehörigen Zonenvorschriften entspricht, längs der Hauptstrasse geschlossene Bauweise vorgesehen ist. Nur auf einer Parzelle sind 5 Geschosse vorgesehen, bei allen andern Bauten beschränkt man sich auf 4 und weniger Stockwerke. Plan 3 hält fest, in welcher Art die Bauten gegenüber der Hauptstrasse gestaffelt werden sollten, ebenso sind die Baukuben auf der Ostseite festgelegt.

Verbindlich für die Stellung der Bauten sind unter allen Umständen die Baulinien, zum kleinern Teil bestehend (im Plan blau eingezeichnet), zum grössern Teil neu festgelegt (im Plan rot eingezeichnet). Aufgehoben werden die gelb gezeichneten Baulinien.

Im Gestaltungsplan wird festgehalten, dass die Bauten in der Wohnzone W 3 auf den neuen Parzellen B und C an der Schulstrasse nach den Vorschriften der Regelbauweise zu erstellen sind, wobei die Bestimmungen des neuen Baureglements gelten und zwar mit den besondern Bestimmungen des Artikels 90, "Baumschutzzonen" und unter Beachtung der im Plan festgelegten Ausnutzungsmöglichkeit von 1'154 m² bzw. 972 m² Bruttogeschossfläche. Diese Randbedingungen für die Ueberbauung können genehmigt werden.

Für die Bauten an der Hauptstrasse auf den Parzellen A, D, E und F hält der Gestaltungsplan in Ziffer 4 der besondern Bestimmungen ebenfalls fest, welche Ausnützung bzw. Bruttogeschossflächen zulässig sind; ferner werden das gegenseitige Grenzbaurecht und die Situierung parallel zur Baulinie festgelegt. Die endgültige Gestaltung soll dort erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt werden; die im Plan 3 enthaltenen Grundrisse gelten lediglich als Richtplan. Dem kann der Regierungsrat zustimmen unter dem Vorbehalt, dass die angegebenen Geschosshöhen nicht überschritten werden.

5. Zu begrüßen ist es, dass der Gestaltungsplan für alle Bauten an der Hauptstrasse die rückwärtige Erschliessung vorsieht. Zu diesem Zweck wird der Steinweg, eine Y-förmige, grösstenteils nur als Fussweg ausgebildete Erschliessung, nun zu einer vollwertigen Strasse von 6 bzw. 5 Metern Breite ausgebildet, die Hauptstrasse und Schulstrasse verbindet. Die neue Strasse ist so angelegt, dass gleichzeitig zwei neue durchgehende Fussgängerverbindungen zwischen diesen beiden Achsen geschaffen werden, die nördliche gleich verlaufend wie bisher, die südliche zum Teil auf der neu anzulegenden Strasse, zum Teil als Passage zu Lasten der Parzelle A.

Allerdings entsteht durch diese neue Strassenanlage an der Hauptstrasse eine neue vollwertige Einmündung, die sehr nahe bei der Einmündung der Bodanstrasse liegt. Weil darüber hinaus die Breite der neuen Strasse im Bereiche der Einmündung nur 5 Meter beträgt, kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass der neue Steinweg zwischen dem Parkplatz auf der Parzelle A und der Hauptstrasse nur als Einbahnstrasse benutzt werden darf. Dabei ist es aus Gründen der Verkehrssicherheit besser, die Einfahrt aus der Hauptstrasse in den Steinweg zu erlauben als die Ausfahrt aus dem Steinweg in die Hauptstrasse. Zwar ist es möglich, dass bei Zulassung des Verkehrs in der West-Ost-Richtung wegen der Links-

abbieger auf der Hauptstrasse unter Umständen ein Rückstau entsteht, was vor allem bei einer "grünen Welle" Nachteile hätte. Sollten diese sehr oft auftreten, so müsste in einem spätern Zeitpunkt eventuell erwogen werden, das Linksabbiegen von der Hauptstrasse in den Steinweg zu untersagen. Viel stärker fällt ins Gewicht, dass die Verkehrssicherheit beim Einbiegen aus dem Steinweg in die Hauptstrasse gefährdet ist. Weil längs der Hauptstrasse parkiert werden kann, ist für den Autofahrer die Sicht nicht gut; es kann wegen falscher Einschätzung der Situation zu Kollisionen kommen. Im Einverständnis mit der kantonalen Verkehrskommission und dem Tiefbauamt kommt der Regierungsrat daher zum Schluss, dass der Steinweg von der Einmündung in die Hauptstrasse bis zum Parkplatz nur als Einbahnstrasse in der West-Ost-Richtung benutzt werden darf.

Die Anzahl der Parkplätze und deren Dimensionierung ist, sowohl für die erste Ausbaustappe (Plan 4) als auch für den Endausbau (Plan 5) höchstens knapp genügend. 5 Meter Länge pro Parkfeld und 6 Meter Fahrspur zwischen zwei Parkfeldern sind nach den Normen an der alleruntersten Grenze. Ebenso sind, bei Vollausbau, 135 Parkplätze für eine Bruttogeschossfläche von mehr als 9'600 m² an der untersten Grenze. Bei Ausnützungen, die in der Grössenordnung über 1,0 liegen, kann in der Regel nur bei unterirdischer Parkierung das Problem des ruhenden Verkehrs gelöst werden.

6. Aufgrund dieser Erwägungen kann der Gestaltungsplan "Grosser Stein" genehmigt werden. Rechtskraft erhalten durch die folgende Genehmigung die nachstehenden Bestandteile:
 - Landumlegung gemäss den Plänen 1 und 2 sowie den besondern Bestimmungen Ziffern 2 und 3
 - Ausnützung gemäss Ziffer 4 der besondern Bestimmungen

- Baulinien und bauliche Gestaltung gemäss Plan 3 und den besonderen Bestimmungen gemäss Ziffern 5 und 6
- Erschliessung und Parkierung gemäss den Plänen 4 und 5 sowie den Ziffern 7, 9 und 10 der besonderen Bestimmungen
- Ziffer 8 und 10 der besonderen Bestimmungen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Gestaltungsplan "Grosser Stein" der Stadt Kreuzlingen wird genehmigt. Rechtskraft erlangen dadurch die unter Ziffer 6 der Erwägungen aufgezählten Bestandteile.
2. Der Steinweg darf zwischen Parkplatz und Hauptstrasse nur als Einbahnstrasse in der West-Ost-Richtung befahren werden. Das Einbiegen vom Steinweg in die Hauptstrasse ist zu untersagen.
3. Mitteilung an: - Stadtrat Kreuzlingen
8280 Kreuzlingen
unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen,
beide mit Genehmigungsvermerk
 - kantonale Verkehrskommission
zh. E. Lang, Chef Strassenverkehrsamt
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung
unter Beilage eines Gestaltungsplans mit
Genehmigungsvermerk und der Akten



Für richtige Ausfertigung:
DER STAATSSCHREIBER

Mi