

REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

19. Nov. 1985 *F. K. u. P. V. mit Akten*

vom 12. Nov. 1985

Bauverwaltung		Orientierung der	
EINGANG: 20. NOV. 1985		Grundeigentümer	
Gebäude:	<i>Schw</i>		
Red.	Kenntn.		
Vor:	<i>Schw</i>		
Zurück an: BV	BS	G.L.	
Erledigt bis:			

erledigt Nr. 1859

Stadt Kreuzlingen
Gestaltungsplan "Im Steinbruch", Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 26. Juni 1985 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung des Gestaltungsplanes "Im Steinbruch". Den Akten der Stadt ist zu entnehmen, dass beim Planaufgabe- und Beschlussesverfahren den Anforderungen des Baugesetzes entsprochen wurde. Während der Auflage vom 3. November bis 3. Dezember 1984 ging eine Einsprache ein, die teilweise gutgeheissen werden konnte. Da beim Baudepartement kein Rekurs vorliegt und das fakultative Referendum nicht ergriffen wurde, steht in formeller Hinsicht einer Genehmigung nichts entgegen.
2. Das Areal liegt zwischen der Bergstrasse und dem Tobel "Im Steinbruch" an exponierter Lage. Im Zonenplan ist es der Wohnzone W3 zugewiesen und unterliegt der Gestaltungsplanpflicht.
Die vorliegende Sonderbauordnung ist in zwei Teile gegliedert; der westliche Teil mit dem markanten Gebäude "Am Sandbühl" soll erhalten bleiben, während östlich gegen den Töbelibach ein Neubaugebiet vorgesehen ist. Mit der in der Bauordnung festgelegten Gestaltungsplanpflicht soll erreicht werden, dass neue Bauten sich an die bestehende Bausubstanz anpassen. Dies gilt vor allem für die Volumen neuer Bauten, aber auch für die Gestaltung.

Das Verhältnis der Baukuben zueinander ist für die Anpassung an die bestehende Ueberbauung besonders wichtig. Die Gestaltung im Detail ist auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens zu regeln.

3. Für die Neubauten werden die Volumen sowie die Erschliessung festgelegt, wobei die Regelausnützung von 0.55 eingehalten wird. Für die Altbauten wird der mögliche Bonus gewährt, nämlich eine Ausnützung von 0.66. Diese Differenzierung ist zweckmässig, kann man doch dadurch die Erhaltung der charakteristischen Bausubstanz gewährleisten.
4. Die Sonderbauordnung enthält nur wenige besondere Bestimmungen; die dazugehörigen Pläne regeln Baulinien, Terraingestaltung sowie Parkierung. Die Fuss- und Fahrwege sind konzeptionell festgehalten. Die Zufahrt kann nur mit besonderen Auflagen bewilligt werden, da entlang dem Töbelibach Stützmauern nötig sind. Diese müssen wasserbautechnisch vom Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft begutachtet und bewilligt werden. Die ohne Bewilligung erstellte Stützmauer südwestlich Assek. Nr. 359 ist anzupassen. Die in den Plänen II-IV eingezeichnete Strasse ist so zu verschieben, dass gegenüber der bestehenden Böschungskante noch ein Abstand von 1.5 m möglich ist. Im konkreten Baubewilligungsverfahren sind diese Details zu regeln.

In diesem Zusammenhang ist ganz allgemein festzuhalten, dass die erhöhten Anforderungen gemäss Baugesetz im Baubewilligungsverfahren noch eingehend geprüft und durchgesetzt werden müssen, so beispielsweise Farb- und Materialwahl und Terraingestaltung.

5. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass einerseits der Gestaltungsplan "Im Steinbruch" nicht unzweckmässig ist und andererseits auch im öffentlichen Interesse liegt. Aus planerischer Sicht kann er genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartementes

beschliesst der Regierungsrat:

1. Der Gestaltungsplan "Im Steinbruch" der Stadt Kreuzlingen wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage zweier Plandossiers mit Genehmigungsvermerk
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER



Maurer