

24. April 1989



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 18. April 1989

Fotokopie an BV
26. April 1989 /sq

Bauverwaltung			
EINGANG: 27. APR. 1989		Nr. 558	
Geht an: Schw			
z.	Erled.	Kenntn.	Bericht
Vis.:			
zurück an: BV		BS	Kzl.
Erledigt bis:			

Gestaltungsplan Finkernweg/Stadt Kreuzlingen/
Genehmigungsgesuch

- A. Mit Schreiben vom 1. November 1988 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung des Gestaltungsplanes Finkernweg. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 15. Juli bis 15. August 1988. Sie wurde im kantonalen Amtsblatt (Nr. 28) publiziert. Während dieser Frist gingen beim Stadtrat zwei Einsprachen ein. Diese wurden mit Entscheid vom 6. September 1988 abgewiesen. Von der Möglichkeit des fakultativen Referendums wurde hingegen kein Gebrauch gemacht. Beim Baudepartement sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse hängig. Der Genehmigung steht in formeller Hinsicht nichts im Wege.
- B. Das Gebiet des Gestaltungsplanes Finkernweg befindet sich östlich der Konstanzerstrasse und wird durch den Finkernweg, den Minervaweg sowie die bestehende Ueberbauung im nordöstlichen Bereich begrenzt. Nach dem rechtsgültigen Zonenplan ist das Areal auf eine Bautiefe ab der Konstanzerstrasse der definitiven Kernzone und im hinterliegenden Bereich der definitiven Wohnzone W2 zugeordnet. Dieser zweite Bereich ist nur richtplanmässig bearbeitet. Zudem bestehen über dieses Areal rechtskräftige Baulinien, die den Strassenraum für eine mögliche Verlängerung der Palmenstrasse in die Konstanzerstrasse sichern. Diese werden nun zugunsten einer Gesamtüberbauung aufgehoben. Mit der vorliegenden Sonderbauordnung soll eine Ueberbauung mit guter Wohnqualität, unter Miteinbezug des Saubaches in die Umgebungsgestaltung, ermöglicht werden.

In einer ersten Etappe soll das Gebiet in der Kernzone durch vier hofartig angeordnete Wohnblöcke überbaut werden. Die Verkehrserschliessung soll ab der Konstanzerstrasse direkt in eine zentrale Tiefgarage erfolgen. Innerhalb der Siedlung sind mit Recht nur Fusswege, die als Notzufahrten zur Verfügung stehen, geplant. Insgesamt darf eine Bruttogeschossfläche von 8'133 m² realisiert werden, was einer Ausnützungszif-

fer von 1,15 inklusive Bonus entspricht. Der summarische Dichtenachweis liegt vor (Art. 4 und 6 Sonderbauvorschriften). Trotz der hohen Baudichte werden grosse zusammenhängende Freiflächen, die verschiedenartige Freizeit- und Spielplätze aufweisen, ausgewiesen. Diese sollen durch die weiherartige Ausgestaltung des Saubaches noch aufgewertet werden. Ein spezieller Lärmschutznachweis vom 28. Februar 1989 der Firma Wichser + Ruckstuhl, Dübendorf, zeigt auf, dass alle lärmempfindlichen Räume, dank der speziellen Anordnung der Wohnungen, eine Lärmbelastung aufweisen, die unter den massgebenden Belastungsgrenzwerten liegt. Beim Block D wird die konkrete Grundrissplanung im Rahmen der definitiven Baueingabe erst zeigen, ob der massgebende Immissionsgrenzwert tatsächlich eingehalten ist. Aufgrund der Lage, Stellung und Orientierung dieser Baute sollte dieser Wert jedoch mit einer entsprechenden Planung der einzelnen Wohnungen aber durchaus einzuhalten sein. Der diesbezügliche Lärmschutznachweis ist dannzumal mit der Baueingabe einzureichen (Art. 31 und 34 LSV).

In einer zweiten Etappe sollen innerhalb der reinen Wohnzone Reihenwohnhäuser beziehungsweise freistehende Wohnbauten, die ab der Palmenstrasse ebenfalls über eine zentrale Tiefgarage zu erschliessen sind, ermöglicht werden. Der Entwurf des revidierten Zonenplanes sieht vor, das hinterliegende Areal einer dichteren Nutzung zuzuordnen. Im Hinblick auf diese allfällige Höhernutzung liegt den Unterlagen auch eine Studie vor, die eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern aufzeigt. Ziffer 5 der Sonderbauvorschriften ist zu entnehmen, dass wie erwähnt, dieser späteren Bauetappe lediglich Richtplancharakter zukommt; das heisst, die Pläne Nr. 8 und 9 sind für die Behörden, nicht aber für den Grundeigentümer verbindlich. Dies bedingt dannzumal eine Ergänzung des Gestaltungsplanes.

- C. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit diesem Gestaltungsplan die baugesetzlichen Anforderungen von § 32 erfüllt werden. Insbesondere kann dank dieser Sonderbauordnung auch das Bauland zwischen Konstanzerstrasse und Saubach sinnvoll genutzt und dadurch insgesamt eine städtebaulich architektonisch bessere Lösung als dies über die Regelbauweise möglich gewesen wäre erreicht werden. Dieser Gestaltungsplan entspricht im wesentlichen dem Resultat der Vorprüfung durch das Baudepartement und ist aus kantonaler Sicht zweckmässig. Der Genehmigung dieser Sonderbauordnung steht in materieller Hinsicht nichts entgegen.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 28. Juni 1988 beschlossene Gestaltungsplan "Finkernweg" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Mitteilung an:

- Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von zwei Plandossiers mit Genehmigungsvermerk auf allen Plänen und den Sonderbauvorschriften
- Baudepartement
- Tiefbauamt
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plandossiers mit Genehmigungsvermerk auf allen Plänen und den Sonderbauvorschriften sowie der Akten

Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER

Maurer

