

Protokoll vom 20. Okt. 1992

ERICA
 27. OKT. 1992
 HB
 Vis:
 Zml.
 Kzl.

Geprüft am	Auftrag
11.11.19	2. K
8. V	
Erledigt	Erledigung
20.10.19	Unterschrift

1. Mit Schreiben vom 16. Juni bzw. 30. September 1992 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans, der nach einer Besprechung mit dem Amt für Raumplanung am 9. September 1992 überarbeitet und am 30. September 1992 neu eingereicht wurde. Den Akten kann entnommen werden, dass bezüglich Planaufgabe- und Beschlussverfahren den Anforderungen des Baugesetzes entsprochen wurde. Einer Genehmigung in formeller Hinsicht steht nichts entgegen.

2. Das in der Kernzone liegende, mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte Planungsgebiet umfasst gemäss Sonderbauvorschriften (SBV), S. 8, die Parzellen Nrn. 182, 183, 184, 1820, 1821 und 1433 und erreicht mit der Gewährung eines entsprechenden Bonusses (§ 32 Abs. 2 BauG) eine maximal zulässige Ausnützung von 1,15 (Art. 85 Ziffer 4 BauR). Für eine absehbare zukünftige Nutzungserhöhung - im westlich angrenzenden Gebiet besteht beispielsweise eine Nutzungsdichte von 2,6 - wird gemäss beigelegtem Planungsbericht, S. 2, mit der jetzigen Freihaltung der Parzelle Nr. 1821 die Option offengehalten.

Es bleibt anzumerken, dass das Gebiet erschlossen ist. Die städtebaulichen Zielsetzungen sind auf Seite 8 der SBV rechtsverbindlich fixiert und im Planungsbericht, S. 1., eingehend beschrieben. Die rechtlich verbindlich geregelten Elemente sind in Ziffer 6 SBV festgehalten.

Die Sonderbauordnung sieht vor, die vorhandene Siedlungsform mit einer Blockrandbebauung aufzunehmen und weiterzuführen. Gleichzeitig wird damit erreicht, dass im strassenabgewandten Raum eine Nutzungsreserve verbleibt. Die Bebauung wird mit entsprechenden Mantelbau-, Blockrand-, Pflicht-, Arkaden- und Erdgeschossbaulinien in Plan A2/Bebauung und in den Ziffern 8.1. bis 8.5. SBV rechtlich gesichert. Die durch die Mantelbaulinien begrenzten Baubereiche sind zur Sicherstellung des städtebaulichen Konzeptes nicht vollständig, jedoch im wesentlichen wohl auszufüllen. Dies geht im übrigen auch aus dem grundeigentümer- und behördenverbindlichen Richtlinienplan eindeutig hervor. Diesbezüglich ist Ziffer 8.2 SBV nach wie vor etwas missverständlich bzw. unpräzise formuliert.

Die verkehrsmässige Erschliessung ergeht aus Plan A3 (Erschliessung, Parkierung, Zugänger, Zufahrten) und Plan A4 (Umgebung) regelt die Begründung. Ziffer 9 SBV (Bauvorschriften) stipuliert die erhöhten Schallschutzwerte gemäss SIA-Norm 181 und die energetischen Zielwerte der SIA-Norm 380. Mit einem grundeigentümer- und behördenverbindlichen Richtlinienplan erhält der Gestaltungsplan einen höheren Detaillierungsgrad, was aus städtebaulicher Sicht und der Erwartungssicherheit zu begrüssen ist. Die Planung ist denn auch weit vorgeschritten, und es besteht gemäss Ziffer 4, S. 2 Planungsbericht, die Absicht, die erste Etappe an der Ecke Löwen-/Sonnenstrasse möglichst rasch zu realisieren.

Eingehend erfolgt mit Ziffer 6, S. 3 des Planungsberichts die Abstimmung auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung. Ebenfalls wird den Erfordernissen von § 24 Abs. 1 RRV USG nachgekommen, indem mit Ziffer 12 SBV dem Gestaltungsplangebiet die massgebende Lärm-Empfindlichkeitsstufe zugeordnet wird.

3. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund der im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens vorgenommenen generellen Prüfung die vorliegende Planung die Erfordernisse des § 32 BauG erfüllt und mithin eine bessere architektonische sowie städtebauliche Gestaltung erzielt, womit eine Gewährung des AZ-Bonusses im öffentlichen Interesse liegt. Beizufügen ist noch, dass im Rahmen des verwaltungsinternen Mitberichtsverfahren keine grundsätzlichen Vorbehalte angemeldet wurden. Einer Genehmigung steht in materieller Hinsicht nichts entgegen.

Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 11. Februar 1992 beschlossene Gestaltungsplan Löwen-/Sonnenstrasse wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen mit Genehmigungsvermerk
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Tiefbauamt
 - Denkmalpflege
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

