



23. Dez. 1997

ENTSCHEID 105

R 8500 Frauenfeld 1
902

Frauenfeld, 19. Dezember 1997

Geht an	Auftrag
St. Witzig	24.12.1997. Offizieller Auftrag - Bldg. an St. (Frist!)
RV mit Beilagen	24.12.1997.
Datum	Erledigung
23.12.97	Unterschrift Mei

EG Kreuzlingen

Gestaltungsplan "Burg (Nord), Blumenweg/Burgstrasse"

Geht an:	HB Mei
Eing.	24. Dez. 1997
Sekretariat:	bs

1. Mit Schreiben vom 10. November 1997 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplanes (GP). Mit Schreiben vom 4. Dezember 1997 stellt der Stadtrat Kreuzlingen den Antrag, dass der Plan Nr. 2 (Grenzkorrektur- und Erschliessungsplan) sowie Kapitel IV (Art. 22 - 25) der SBV von der Genehmigung ausgeschlossen werden. Durch die Verlegung der Burgstrasse nach Norden drängt sich für die Parzellen Nrn. 1253, 2243, 2641 und 623 eine Grenzkorrektur zur sinnvollen Überbauung auf. Aus zeitlichen Gründen erfolgt diese Korrektur mit privatrechtlichen Vereinbarungen. Der vorgenannte Plan Nr. 2 sowie die Art. 22 - 25 der SBV beziehen sich auf diese Grenzkorrektur. Den Akten ist zu entnehmen, dass das Planaufgabe- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse eingegangen.
2. Das in den GP einbezogene Gebiet "Burg," grenzt im Norden an den Blumenweg, im Süden an die Burgstrasse und umfasst die Parzellen Nrn. 1253, 2243, 2641, 623 und 624. Das Gebiet ist gemäss Planungsbericht einerseits von alten, 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern und andererseits von neuen 2-geschossigen Einfamilienhäusern umgeben. Das Planungsgebiet ist der Zone W2 zugewiesen, teilweise mit Umgebungsschutz überlagert und befindet sich in topographisch schwierigem Gelände.
Die allgemeinverbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans bilden die Sonderbauvorschriften (SBV) sowie die Pläne Nr. 1 (Geltungsbereich), Nr. 3 (Baulinienplan), Nr. 4 (Werkleitungsplan Grundriss), Nr. 5a (Höhenplan) und Nr. 5b (Geländeschnitte). Informativen Charakter besitzen der Planungs- und Erläuterungsbericht.
Zweck des Gestaltungsplans ist gemäss Art. 2 SBV die Schaffung einer planerischen Grundlage zur Überbauung des einbezogenen Areals unter Berücksichtigung des bestehenden Bebauungsmusters und der schwierigen topographischen Verhältnisse. Gleichzeitig soll mit einer guten Situierung der Bauten auf den Umgebungsschutz in Bezug auf

das Schloss Römerburg Rücksicht genommen werden. Der dem Genehmigungsgesuch beiliegende Planungsbericht enthält die notwendigen Angaben zur planerische Ausgangslage, Problemstellung, Zielsetzung und den gewählten Massnahmen. Deshalb sind nachstehend nur wenige Erwägungen notwendig. Mittels einer Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0.40 auf 0.52 soll der Forderung nach verdichtetem Bauen und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden Rechnung getragen werden. In diesem Sinne beschränkt sich auch die Verkehrserschliessung auf die Zufahrten zu den Parzellen Nrn. 1253, 2243 und 2641 ab dem bestehenden Blumenweg und für die Parzellen Nrn. 623 und 624 ab der bestehenden Burgstrasse. Die Erschliessungsstrasse nördlich des Gestaltungsplangebietes soll auf 3m Breite ausgebaut und ein zusätzlicher Streifen von 1m Breite als öffentlicher Fuss- und Radweg ausgebildet werden. In diesem Zusammenhang weist das Grundbuchamt Kreuzlingen darauf hin, dass das öffentliche Fuss- und Radwegrecht erst auf den Parzellen Nrn. 2243 und 2641 jedoch noch nicht auf Parzelle Nr. 1253 eingetragen ist.

Der Inhalt eines Gestaltungsplanes ist in § 19 PBG abschliessend geregelt. Gemäss § 24 PBG können Planungskosten auf die betroffenen Grundeigentümer übertragen werden. Die Frage der Finanzierung kann jedoch nicht Inhalt des Gestaltungsplans sein, womit Kapitel V der SBV nicht genehmigt werden kann. Die Kostenbeiträge sind den Grundeigentümern in einer separaten Verfügung zu eröffnen.

Im Planungsgebiet verlaufen rechtskräftige Baulinien aus dem Jahre 1966, die der Trasseesicherung der hier einst vorgesehenen Burggrabenstrasse dienen. Gemäss Auskunft der Bauverwaltung wird diese Strasse nicht mehr gebaut; mithin werden im Rahmen des GP's "Burg (Nord)" diese Baulinien ausser Kraft gesetzt.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurden keine Vorbehalte angemeldet. Insgesamt erscheint der Gestaltungsplan rechtmässig. Der Genehmigung steht in formeller und materieller Hinsicht nichts im Wege.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

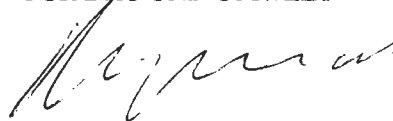
1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 9. September 1997 beschlossene Gestaltungsplan "Burg (Nord), Blumenweg/Burgstrasse" wird mit Ausnahme des Kapitels V (Art. 26 - 28) der SBV im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 9. September 1997 beschlossene Aufhebung der im Planungsgebiet liegenden Baulinien (RRB Nr. 1680 vom 9.8.1966) wird genehmigt.

3. Das Kapitel IV (Art. 22 - 25) der SBV und der Plan Nr. 2 (Grenzkorrektur- und Erschliessungsplan) werden gemäss Schreiben des Stadtrats Kreuzlingen vom 4. Dezember 1997 von der Genehmigung ausgeklammert.

3. Mitteilung an:

- Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen, je mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- (Kapitel V SBV) und Hinweisvermerk betreffend Absetzung vom Genehmigungsgesuch, (chargé)
- Grundbuchamt Kreuzlingen, Hauptstrasse 74, 8280 Kreuzlingen
- Departement für Bau und Umwelt
- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Raumplanung (2), unter Beilage eines Gestaltungsplans mit Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- und Hinweisvermerk sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 22. Dezember 1997
.....