



- 8. April 1999

R 529

3500 Frauenfeld

ENTSCHEID

*Briefkopf
+ aller Ding
Lukedaggen*

Geht an	Auftrag
BV	L. zur ev. Ausk. Bellin
SR Ch. W. L. S.	(Stempel)
Datum	Erledigung
28.04.99	Unterschrift

Frauenfeld,

1. April 1999

Entscheid Nr. 232

Geht an: HS

Eing. 9. April 1999

Stadt Kreuzlingen

Gestaltungsplan Grenzmarkt / Richtplan Dufourstrasse/Heimat

1. Mit Schreiben vom 18. Februar 1999 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden.
2. Der **Gestaltungsplan Grenzmarkt** umfasst das zwischen der Brückenstrasse, der Konstanzerstrasse, dem Bahntrasse und dem Schoderbach liegende Areal. Der nördliche und westliche Teil des Areals ist der gestaltungsplanpflichtigen Kernzone (RRB Nr. 1841 vom 11. Oktober 1977, DBU-Entscheid Nr. 170 vom 7. September 1998) und der südöstliche Teil der gestaltungsplanpflichtigen Wohnzone W3 zugewiesen (RRB Nr. 1841 vom 11. Oktober 1977).

Der Gestaltungsplan Grenzmarkt (nachgenannt GP) besteht aus einer Karte im Massstab 1:5'000~~0~~ samt aufgedruckten Sonderbauvorschriften (SBV) sowie einem informativen Erläuterungsbericht. Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der GP die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Erstellung einer städtebaulich und verkehrstechnisch gut integrierten Zentrumsüberbauung, die Erschliessung/Anlieferung, die Parkierung des Areals, die Gewährleistung der Option Seetalstrasse/Bellevuestrasse sowie den Erhalt der Baute Venenklinik. Im zur Genehmigung eingereichten GP sind die Empfehlungen und Vorbehalte der Vorprüfung (Prüfbericht Amt für Raumplanung vom 12. November 1997) weitgehend berücksichtigt. Im übrigen enthält der Erläuterungsbericht die zum Verständnis des GPs notwendigen Detailinformationen. Unter diesen Umständen kann in diesem Entscheid auf umfassende Erwägungen verzichtet werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung wurde der zur Genehmigung vorliegende GP von den folgenden Ämtern beurteilt: Tiefbauamt, Forstamt, Amt für Umwelt, Amt für Denkmalpflege, Hochbauamt und Fachstelle UVP. Lediglich das Hochbauamt hat Bemerkungen ange-

bracht. Es stellt im Vergleich zum GP-Entwurf in städtebaulicher Hinsicht gewisse Verbesserungen fest. Dem neu vorgesehenen Hochhaus Süd könne grundsätzlich zugestimmt werden. Der gegen den Bellevuepark orientierte Aufbau Ost trete an die Stelle des früher vorgesehenen Hochhauses Ost und sei nun differenzierter gestaltet, was grundsätzlich begrüsst werde. Es falle aber auf, dass die Darstellung in den Modellfotos nicht mit der Vermassung im GP übereinstimme. Ob die Masse im Plan wirklich eine überzeugende architektonische Lösung ergäben, erscheine fraglich. In diesem Bereich solle im Rahmen der späteren Projektierung Wert auf eine differenzierte und architektonisch gute Lösung gelegt werden. Gemäss dem GP könnten die Verkehrs- und Vorplatzflächen der Grenzmarktüberbauung bis 3 m an das Gebäude der Venenkllinik heranreichen. Dies stehe klar im Widerspruch zur Aussage im Planungsbericht, dass der Venenkllinik ein angemessener Frei- und Grünraum zugestanden werde. Im Rahmen der späteren Projektierung sei diesem wichtigen Anliegen die gebührende Beachtung zu schenken. Bereits im Rahmen der Vorprüfung wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Bauherrschaft und der Stadtrat bei der Realisierung dieses für Kreuzlingen und den Grenzraum sehr bedeutenden Bauvorhabens eine grosse Verantwortung trage. Ganz entscheidend für das städtebauliche Gesamtergebnis und für eine harmonische Einfügung der grossen Baumassen sei eine gute architektonische Gestaltung der Baukörper. Um diese zu gewährleisten, empfiehlt das Hochbauamt die Durchführung eines Architekturwettbewerbes für das Ausführungsprojekt. Ein solches Verfahren sollte in eine Vereinbarung unter den Grundeigentümern, wozu auch der Kanton gehört, aufgenommen werden.

Die Tatsache, dass die Nutzung der Bauten und Anlagen teilweise immer noch offen ist, hat sich für eine Beurteilung der Umweltverträglichkeit - insbesondere bezüglich der Umweltbereiche Industrie- und Gewerbelärm und Luft - erschwerend ausgewiesen. In Anbetracht dessen konnte die kantonale Umweltschutzfachstelle keine umfassende Prüfung der Umweltverträglichkeit im Sinne von § 2 RRV UVP (RB 814.011) vornehmen. Die Fachstelle weist darauf hin, dass es nicht auszuschliessen sei, dass je nach konkreter Nutzung eine formelle UVP (2. Stufe) bezüglich einiger Teilbereiche notwendig sein wird. Deshalb werden der Stadtrat und die Bauherrschaft ersucht, vor Anhandnahme der Projektarbeiten mit der Umweltschutzfachstelle Kontakt aufzunehmen.

3. Der **Richtplan Dufourstrasse/Heimat** betrifft das gleichnamige Gebiet. Dem Planungsbericht ist insbesondere zu entnehmen, dass es sich bei diesem Gebiet um eine unwirtliche Hinterhofsituation handle. Im Rahmen der Gestaltungsplanung sei die Chance erkannt worden, das bestehende Potential für Verbesserungen und für eine städtebauliche Ergänzung auf Stufe Richtplan zu behandeln. Zentraler Inhalt des Richtplans sind eine erhebliche Reduktion des grossen Parkplatzes, Angaben zur Bebauung, Beiträge zur ökologischen Aufwertung (Öffnung des eingedohnten Schoderbaches und Durchgrünung). Dieser Richtplan bietet gemäss Erläuterungen der Stadt die Chance, diesen Stadtteil bedeutend aufzuwerten, sofern die Parkierung andernorts untergebracht werden könnte. Die 2-geschossige Tiefgarage im Grenzmarkt sei deshalb so konzipiert worden, dass rund 100 Parkplätze für eine Verlegung angeboten werden können. Das Richtplangebiet (Dreieck Konstanzer-, Grenz- und Brückenstrasse) sei vorerst nur auf Richtplanstufe bearbeitet, weil für die Parkplatznutzung ein Vertrag bis zum Jahre 2012 bestehe. Es sei vorgesehen, nach dessen Ablauf oder wenn möglich früher, einen weiteren Planungsschritt in Angriff zu nehmen. Der Richtplan Dufourstrasse/Heimat überzeugt in planerischer Hinsicht. Er enthält wertvolle behördenverbindliche Hinweise zur Lösung eines städtebaulichen Problems.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 21. April 1998 bzw. 15. Dezember 1998 beschlossene Gestaltungsplan Grenzmarkt wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 21. April 1998 beschlossene Richtplan Dufourstrasse/Heimat wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen Grenzmarkt und einem Richtplan Dufourstrasse/Heimat, je mit Genehmigungsvermerken, (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Umweltschutzfachstelle
 - Forstamt

- Hochbauamt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (3), unter Beilage eines Gestaltungsplans Grenzmarkt sowie von zwei Richtplänen Dufourstrasse/Heimat, alle mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplaren, sowie der 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: 7. April 1999