



ENTSCHEID

Frauenfeld,

28. September 2005

Entscheid Nr. 91

Allkom Nr. 182/2005

Geht an	Auftrag
BV (mit Akten ID (nur Entscheid))	ck
Datum	29.09.05
Unterschrift	Hei
Erläuterung bis	

**Stadt Kreuzlingen
Gestaltungsplan „Alp Nord“ / Genehmigung**

Geht an:
Eing. 30. Sep. 2005
Sekretariat:

1. Mit Schreiben vom 16. August 2005 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung des im Titel erwähnten **Gestaltungsplans „Alp Nord“** (nachfolgend GP). Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt worden ist. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den GP keine Rekurse hängig.
2. Das vom GP einbezogene Areal umfasst die Parzellen Nrn. 767 - 769 und 2524, welche im Sinne der §§ 35 und 37 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) noch nicht erschlossen sind. Diese Parzellen sind im Zonenplan der Stadt Kreuzlingen der gestaltungsplanpflichtigen Wohnzone 50 zugewiesen. Der GP besteht aus zwei allgemeinverbindlichen Plänen im Massstab 1:500 (Plan 1: Baubereich, Verkehrsanlagen, Umgebung); Plan 2: Werkleitungen) plus Sonderbauvorschriften (SBV) sowie einem Planungsbericht (informativer Teil). Der GP bezweckt gemäss Art. 2 SBV die Regelung der sachgerechten Erschliessung, eine landschaftsverträgliche und raumsparende Verkehrserschliessung, einen Siedlungscharakter von hoher räumlicher und architektonischer Qualität, eine hohe Wohnqualität mit ruhigen, gut besonnten Wohneinheiten sowie eine Festlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen nach ökologischen Gesichtspunkten. Entsprechend den spezifischen Anforderungen der Wohnzone 50 regelt der GP die Erschliessung im Sinne von § 35 Abs. 1 PBG sachgerecht. Überdies regelt der GP mittels Baubereichen die Lage und Stellung von Bauten und Anlagen. Die Flächen für öffentliche Strassen hat die

Stadt Kreuzlingen freihändig gesichert. Der beiliegende informative Planungsbericht enthält die zum Verständnis des GP erforderlichen Detailangaben.

Der GP weicht hinsichtlich Ausnützung in allen Baubereichen und hinsichtlich maximal zulässiger Gebäudelänge im Baubereich H von der Regelbauweise im Sinne von § 19 Abs. 2 PBG ab. Gemäss § 19 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Dabei darf die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert werden und ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden. Der hierfür erforderliche Nachweis wird im Planungsbericht erbracht. Der GP wurde vom Amt für Raumplanung zweimal vorgeprüft (Prüfberichte vom 6. Mai 2003 und vom 12. Juli 2004). Die in den Prüfberichten angebrachten Hinweise wurden berücksichtigt und in den zur Genehmigung eingereichten Unterlagen umgesetzt.

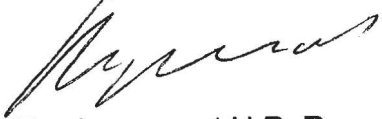
Im Rahmen der kantonsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen den GP angemeldet. Der GP entspricht den Anforderungen von § 33 Abs. 1 PBG und kann genehmigt werden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 25. Januar 2005 beschlossene Gestaltungsplan „Alp Nord“ wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage zweier Gestaltungspläne „Alp Nord“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Forstamt

- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Alp Nord“ mit Genehmigungsvermerk 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: 28. Sep. 2005