

Geht an: HB

Eing. 24. Juli 2007

Sekretariat: ds

Thurgau



Frauenfeld, 23. Juli 2007

Entscheid Nr. 59

0164/2007/DBU/ARP

Stadt Kreuzlingen
Gestaltungsplan Zentrum Schäfli

1. Mit Schreiben vom 5. Dezember 2006 ersucht der Stadtrat Kreuzlingen um Genehmigung des Gestaltungsplans Zentrum Schäfli. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind zur Vorlage zwei Einsprachen hängig, welche das Departement in separaten Entscheiden behandelt.
2. Das in den **Gestaltungsplan Zentrum Schäfli** (GP) einbezogene Gebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Kreuzlingen der Cityzone zugewiesen. Gemäss Art. 11 Abs. 1 des Baureglements der Stadt Kreuzlingen dient die Cityzone der Verwirklichung eines repräsentativen Geschäftszentrums mit publikumsintensiver Nutzung. Dementsprechend ist die Errichtung von Geschäfts- und Dienstleistungsbauten, Einkaufszentren, Wohngeschäfts- und Wohnbauten zulässig.

Das GP-Gebiet liegt im Zentrum der Stadt Kreuzlingen und grenzt an die Hauptstrasse, die Schützenstrasse, die Sonnenstrasse und den Sonnenweg. Für dieses existiert bereits der Gestaltungsplan Bankverein-Schäfli, welcher vom Departement mit Entscheid Nr. 526 am 11. April 1989 genehmigt wurde. Gemäss Art. 18 der Sonderbauvorschriften wird mit Inkrafttreten des GP der Gestaltungsplan Bankverein Schäfli ausser Kraft gesetzt.

Der nun zur Genehmigung vorliegende GP wurde vom Amt für Raumplanung mit Prüfbericht vom 18. August 2005 vorgeprüft und grundsätzlich für sachgerecht befunden. Die im Prüfbericht ausgeführten Anregungen wurden hinreichend umgesetzt. Der GP setzt sich aus den allgemeinverbindlichen Sonderbauvorschriften (SBV), dem Plan (1:500) und einem informativen Planungs- und Erläuterungsbericht zusammen. Zudem liegen dem GP Auszüge der Bebauungsstudien, das Lärmgutachten und die Übersicht über die Regelung der Grunddienstbarkeiten bei. Die Unterlagen sind vorbildlich ausgearbeitet und nachvollziehbar begründet.

Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der GP die Schaffung einer städtischen, attraktiven Überbauung als Aufwertung des Zentrums, die Sicherstellung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des GP-Perimeters, das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Blockrandbebauung und die

Regelung der Erschliessung und Parkierung. Die im Rahmen von § 33 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) vorgenommene generelle Prüfung des GP ergibt, dass mit dem GP an dieser Lage im Zentrum von Kreuzlingen ein städtebaulicher Beitrag geleistet wird, welcher den vielfältigen Anforderungen Rechnung trägt. Mit den Festlegungen werden die erwähnten Zielsetzungen sachgerecht umgesetzt, ohne jedoch einen beschränkten Handlungsspielraum für Alternativprojekte auszuschliessen. In diesem Sinne scheint auch die gewählte Regelungsdichte angemessen.

In Anwendung von § 19 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. Zudem dürfen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein. Im Rahmen des GP wird betreffend Ausnützungsziffer, Gebäudehöhen, Grenz- und Gebäudeabstände von der Regelbauweise abgewichen. Die entsprechenden Nachweise sind im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt. Im Übrigen wird die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert (§ 19 Abs. 2 PBG).

Der Gestaltungsplan Zentrum Schäfli erfüllt die Anforderungen von § 33 PBG.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 24. Januar 2006 beschlossene Gestaltungsplan Zentrum Schäfli wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 24. Januar 2006 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans Bankverein Schäfli wird genehmigt.
3. Die Genehmigungen stehen unter dem Vorbehalt, dass Rechtsmittelentscheide keine Änderungen zur Folge haben.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von zwei Gestaltungsplänen Zentrum Schäfli, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Tiefbauamt

3/3

- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Zentrum Schäfli mit Vermerken analog Gemeindeexemplare 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: 23. Juli 2007