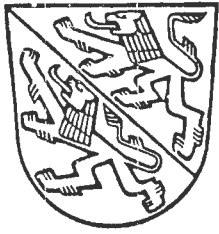


REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU



PROTOKOLL

vom 23. Okt. 1984

Nr. 1710

Stadt Kreuzlingen

~~Baulinienplan "Säge" und Gestaltungsplan "Schützen-~~
~~strasse Sonnenstrasse West"~~
Genehmigungsgesuch

1. Mit Schreiben vom 31. Juli 1984 ersuchte der Stadtrat Kreuzlingen den Regierungsrat um Genehmigung einer Aenderung des Baulinienplanes "Säge". In der Folge reichte er am 24. August 1984 für das gleiche Areal den Gestaltungsplan "Schützenstrasse-Sonnenstrasse West" ebenfalls zur Genehmigung ein. Die beiden Planungen sind miteinander verknüpft; sie können in diesem Verfahren zusammen behandelt werden.

Aus den Akten der Stadt ergibt sich, dass beim Planauf-
lage- und Beschlusverfahren sowohl für den Bauli-
nienplan als auch für den Gestaltungsplan den formel-
len Anforderungen des Baugesetzes entsprochen wurde.
Da weder eine Gemeindeversammlung verlangt noch
beim Baudepartement rekurriert wurde, steht in formel-
ler Hinsicht der Genehmigung der beiden Planungsinstru-
mente nichts entgegen.

2. Die Baulinienänderung "Säge" ermöglicht den Verzicht auf eine früher geplante Querverbindung zwischen der Allee- und Sonnenstrasse, die im Jahre 1933 geplant worden war. Diese Quartiererschliessung entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen, da sich sowohl die Eigentums- als auch die Verkehrsver-

hältnisse geändert haben. Die vorgesehene Ueberbauung zeigt, dass diese Querverbindung nicht notwendig ist. Das wird in den Erwägungen zum ebenfalls eingereichten Gestaltungsplan noch begründet. Aus übergeordneter Sicht sind keine Einwendungen zu machen; die Aufhebung der Baulinie ist zweckmässig. Sie kann vorbehaltlos genehmigt werden.

3. Der Gestaltungsplan "Schützenstrasse - Sonnenstrasse West" bringt eine vollständige Ueberarbeitung des Einzelgestaltungsplanes "Bodan" vom 4. Juli 1967 (RRB Nr. 1508). Das Einzugsgebiet wird in nördlicher Richtung um ca. 20 m erweitert. Die neue Sonderbauordnung legt die kubische Gestaltung des zu erweiternden Einkaufszentrums fest.

Wichtigster Bestandteil ist die Ordnung der Erschliessung; unter Pkt. 6.5 der Sonderbauordnung werden für den rollenden Verkehr drei Ausführungsetappen geregelt. Die Parkierung von insgesamt 178 Personenwagen wird unter Pkt. 6.6 der Sonderbauordnung verlangt. Wie das bereits vorliegende Baugesuch zeigte, wird die Parkierung der Autos gegenüber Plan 2 des Gestaltungsplanes im Detail geändert, so dass mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes nur die Anzahl der 178 Parkplätze rechtskräftig wird, nicht aber die Anordnung im einzelnen.

Es ist eine Kundentankstelle vorgesehen. Dazu ist zu vermerken, dass die Ein- und Ausfahrt in die Schützenstrasse nicht in jeder Hinsicht befriedigt. Insbesondere beeinträchtigen die Mauern und Gartenanlagen der Liegenschaften auf Parzellen Nr. 1142 und Nr. 1140 die Uebersicht. Die Verkehrssicherheit kann jedoch heute dank einem Stoppsignal gewährleistet werden. Wenn die Querstrasse bis zur Bahnhofstrasse

durchgehend realisiert wird, muss geprüft werden, wie die Uebersichtsverhältnisse verbessert werden können. Um die ganze Erschliessung zu ermöglichen, sind verschiedene Landabtretungen nötig, über die der Plan 3 Aufschluss gibt.

Das einbezogene Areal liegt zum grössten Teil in der Kernzone. Die nordöstliche Ecke gehört zur Cityzone, für welche laut Baureglement die Gestaltungsplanpflicht gilt. Die Ausnützung für die Nettobauparzelle ist auf max. 1,15 festgesetzt (Pkt. 6.3 der Sonderbauordnung), wobei der volle Bonus gewährt wird.

Die Pläne 4 und 5 zeigen schematisch die kubische Ausdehnung des Einkaufszentrums. Die Gebäudeteile erreichen eine max. Höhe von 9.35 m im Bereich der Kundentankstelle und von 12.50 m in der Strassenecke Schützen-/Sonnenstrasse. Die Fassaden des Einkaufszentrums sind ausserordentlich gross. Daher ist beim konkreten Baugesuch besonders darauf zu achten, dass bezüglich Gestaltung und Farbgebung eine gut eingepasste und interessante Lösung angestrebt wird. Nur so ist die in § 32 BauG verlangte bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung möglich. Dazu könnten durchaus auch graphische Mittel dienen. Die Länge aller Fassaden beträgt über 350 m und das Ganze liegt im Zentrum Kreuzlingens, so dass Rücksichtnahme auf das Orts- und Quartierbild nötig ist.

4. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan "Schützenstrasse-Sonnenstrasse West" wird der Einzelgestaltungsplan "Bodan" aus dem Jahre 1967 abgelöst. Die neue Sonderbauordnung ermöglicht eine massgeschneiderte Gesamtlösung, die in materieller Hinsicht nicht unzweckmässig ist. Der Gestaltungsplan kann daher genehmigt werden.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

1. Die Baulinienänderung "Säge" 1:500 im Gebiet zwischen Allee- und Sonnenstrasse der Stadt Kreuzlingen wird genehmigt.
2. Der Gestaltungsplan "Schützenstrasse-Sonnenstrasse West" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt; dadurch werden folgende Bestandteile rechtskräftig:
 - Ausnützung von 1,15 für die Parzellen Nrn. 1141, 1143 und 2335;
 - Lage und Grösse der Bauten gemäss den Plänen 4 und 5;
 - Verkehrserschliessungskonzept (Plan 2)
 - Landmutationsvorschlag gemäss Pkt. 6.4 der Sonderbauordnung
3. Der Einzelgestaltungsplan "Bodan" vom 4. Juli 1967 (RRB Nr. 1508) wird ausser Kraft gesetzt.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage zweier Baulinienpläne "Säge" sowie zweier Gestaltungsplandossiers, je mit Genehmigungsvermerk
 - Baudepartement
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung (2) unter Beilage eines Baulinienplans "Säge" sowie eines Gestaltungsplandossiers, je mit Genehmigungsvermerk, einschliesslich der Akten



Für richtige Ausfertigung
DER STAATSSCHREIBER
i. V. Der Adjunkt

Thomas Fritig