

Frauenfeld, 02. Mai 2018

Entscheid Nr. 23

0019/2018/DBU/ARE

Politische Gemeinde Kreuzlingen

- **Gestaltungsplan ‚Bärenstrasse‘**
- **Aufhebung Gestaltungsplan ‚Bären‘**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 28. November 2017 und 21. März 2018 beschlossene Gestaltungsplan ‚Bärenstrasse‘ wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 28. November 2017 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans ‚Bären‘ (RRB Nr. 199 vom 9. Februar 1988) wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von vier Dossiers Gestaltungsplan ‚Bärenstrasse‘ und Aufhebung Gestaltungsplan ‚Bären‘ (RRB Nr. 199 vom 9. Februar 1988), je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier Gestaltungsplan ‚Bärenstrasse‘ und Aufhebung Gestaltungsplan ‚Bären‘ (RRB Nr. 199 vom 9. Februar 1988), mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 3. Januar 2018 ersucht die Politische Gemeinde Kreuzlingen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Im Rahmen der kantonalen Vernehmlassung wurden bezüglich drei Artikeln der Sonderbauvorschriften Vorbehalte angebracht. Im Anschluss an einen konstruktiven Austausch zwischen den kantonalen Fachstellen und der Bauverwaltung Kreuzlingen hat der Stadtrat Kreuzlingen am 21. März 2018, gestützt auf § 29 Abs. 2 PBG, die Anpassung der drei Artikel der Sonderbauvorschriften beschlossen und diese Änderung ebenfalls zur Genehmigung eingereicht.

Die Aufhebung des Gestaltungsplans ‚Bären‘ und der neue Gestaltungsplan ‚Bärenstrasse‘ wurden mit Bericht vom 25. Juli 2017 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Aufhebung Gestaltungsplan Bären

Das von der vorliegenden Planung betroffene Areal befindet sich am Rand des Stadtzentrums von Kreuzlingen südlich des Dreispitzparks und umfasst eine Fläche von circa 8'200 m². Das Gebiet ist mehrheitlich bebaut und wird geprägt durch die historische Häusergruppe „Bären“ entlang der Hauptstrasse.

Für das betroffene Gebiet besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan ‚Bären‘ aus dem Jahre 1988 (RRB Nr. 199 vom 9. Februar 1988). Dieser entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Nutzungsplanung beziehungsweise den heutigen Bedürfnissen. Zudem haben sich die Verhältnisse seit der Genehmigung des Gestaltungsplans Bären erheblich geändert.

Der Gestaltungsplan Bären wird deshalb aufgehoben und durch den neuen Gestaltungsplan ‚Bärenstrasse‘ ersetzt. Der Zweck des aufzuhebenden Gestaltungsplans Bären war unter anderem der Erhalt der historischen Häusergruppe „Bären“, welche durch die zwischenzeitliche Unterschutzstellung der betroffenen Bauten anderweitig sichergestellt wurde. Weitere Ziele, wie die Berücksichtigung der historischen Bauten und die Querverbindung für den Langsamverkehr werden in den neuen Gestaltungsplan übernommen.

Gestaltungsplan Bärenstrasse

Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan Bärenstrasse eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die historische Bausubstanz der Umgebung nimmt und eine angemessene Verdichtung im Zentrum ermöglicht.

Um diese Ziele zu erreichen, werden verschiedene Baubereiche ausgeschieden und die Anordnung des obersten Geschosses oder des Attikageschosses festgelegt. Mit entsprechenden Sonderbauvorschriften werden die Bebauungsmöglichkeiten in den einzelnen Baubereichen definiert. Mit Blick auf die angestrebte Verdichtung wird die gemäss Regelbauweise zulässige Nutzungsziffer im südlichen, der Wohnzone W 50 zugehörigen Teilbereich, mit der neu festgelegten Geschossflächenziffer erhöht.

Weiter werden die Erschliessung und Parkierung mittels Festlegungen im Situationsplan und mit Sonderbauvorschriften geregelt. Mit Ausnahme der Besucherparkplätze werden sämtliche Parkfelder unterirdisch angeordnet. Verschiedene Zugänge und eine Wegverbindung für den Langsamverkehr werden ebenfalls geregelt. Mit Bestimmungen

in den Sonderbauvorschriften zur Gestaltung, zur Umgebung und zur Bepflanzung soll die Qualität der Überbauung sichergestellt werden.

Im Planungsbericht werden die Festlegungen und die damit einhergehenden Qualitäten des Gestaltungsplans erläutert. Aus kantonaler Sicht kann die Qualität des Gestaltungsplans bestätigt werden, wobei das Vorgehen mit den vorangegangenen Überbauungsstudien und der nachfolgenden Umsetzung im Gestaltungsplan als vorbildlich bezeichnet werden kann.

Mit dem Gestaltungsplan Bärenstrasse wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die Abweichungen von der Regelbauweise werden im Planungsbericht Kapitel 7.5 erläutert und dankenswerterweise in einer Tabelle dargestellt.

Mit dem Gestaltungsplan Bärenstrasse wird insbesondere betreffend der Höhenmasse im Baubereich B deutlich von der Regelbauweise abgewichen. Dabei ist zu beachten, dass beim vorliegenden Gestaltungsplan Bärenstrasse direkt durch das Planungsgebiet hindurch die Zonengrenze zwischen der Wohnzone W50 und Cityzone verläuft und sich die Vorschriften in diesen beiden Zonen teils massiv voneinander unterscheiden, was eine einheitliche Überbauung des Gebietes erschwert. Es ist geplant, dass im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision dieser Massstabssprung behoben wird.

Aus kantonaler Sicht ist hinsichtlich der besseren Siedlungsgestaltung festzuhalten, dass das Bebauungskonzept des Gestaltungsplans einen schlüssigen, auf den gebauten Kontext abgestimmten Eindruck hinterlässt. Weiter überzeugt im Zusammenhang mit dem Postulat der inneren Verdichtung die Körnung, die Platzierung und die Massstäblichkeit der Bauten. Zudem sind Dachform und architektonischer Ausdruck gut aufeinander abgestimmt. Dementsprechend kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG bejaht werden.

Die im Rahmen der Vorprüfung geäusserten Vorbehalte bezüglich der Sonderbauvorschriften und die Verbesserungsvorschläge zur Qualitätssicherung seitens des Hochbauamtes wurden bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt. Drei kleine Unstimmigkeiten der Sonderbauvorschriften wurden mit der nachgereichten Änderung des Gestaltungsplans korrigiert.

4/4

Im Übrigen haben im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planänderungen angebracht. Die Aufhebung des Gestaltungsplans ‚Bären‘ und der neue Gestaltungsplan ‚Bärenstrasse‘ erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und können genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementschefin

Carmen Haag

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. MAI 2018