

Frauenfeld, 17. Dezember 2020

Entscheid Nr. 58

BOA/PG Nr. 2020.07-010

Politische Gemeinde Kreuzlingen Gestaltungsplan "Rüütiwise Nord"

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat am 9. Juni 2020 beschlossene Gestaltungsplan "Rüütiwise Nord" wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Kreuzlingen, Hauptstrasse 88, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von vier Dossiers der Sondernutzungsplanung, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Bhateam ingenieure, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage eines Dossiers der Sondernutzungsplanung, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 15. Juli 2020 ersuchte die Stadt Kreuzlingen um Genehmigung des Gestaltungsplans "Rüütiwise Nord".

Die Vorlage wurde mit Bericht vom 22. August 2019 vorgeprüft.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.



Das gut eine Hektare grosse Gestaltungsplanareal liegt nordöstlich des alten Dorfkerns von Kurzrickenbach und umfasst die Parzellen Nrn. 5281, 5294, 5295 und 6299. Die Ausgangslage bildet ein bereits bebauter Teil im südlichen Teil des Areals und eine bisher unbebaute Wiese im Norden.

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist das Planungsgebiet der dreigeschossigen Dorfzone (südlicher Bereich) sowie der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone (nördlicher Bereich) zugeordnet. Das Areal ist zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert, welche mit dem Ortsbildschutz von Kurzrickenbach begründet wird.

Der Gestaltungsplan umfasst den grundeigentümergebundenen Situationsplan 1:500 und die Sonderbauvorschriften (SBV). Der Planungsbericht erläutert die beabsichtigte Planung.

Der Gestaltungsplan bezweckt eine auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die historische Bausubstanz in der Umgebung nimmt und eine angemessene Dichte erlaubt. Da mit dem Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen wird, soll der Gestaltungsplan eine gesamthafte bessere Siedlungsgestaltung in Sinne von § 24 Abs. 2 PBG sicherstellen (Art. 1 Abs. 2 SBV).

Der Zweck des Gestaltungsplans erscheint sachgerecht auf die örtliche Situation abgestimmt. Zur Umsetzung der Absichten werden Regelungen zur Anordnung der Bauten (Art. 4 SBV), zur Fassaden- und Dachgestaltung (Art. 8/9 SBV), zur Umgebungsgestaltung (Art. 10/11 SBV) und zur Erschliessung (Art. 13-18 SBV) erlassen. Im Weiteren werden erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz der Bebauung gestellt. Die genannten Bestimmungen werden begrüsst. Gegenüber dem Entwurf in der Vorprüfung wurden insbesondere die Aussenraumgestaltung, die Stellung der Bauten und die Dachgestaltung optimiert. Durch die Festsetzung von symmetrischen Satteldächern mit durchgehender Traufe im Baubereich B, erfolgt ein differenzierter Übergang von den grösseren Flachdachbauten am nördlichen und nordöstlichen Perimeterrand, hin zur feinkörnigen Bebauungsstruktur mit Satteldach des historisch gewachsenen und in grossen Teilen ursprünglich erhaltenen Ortskerns Kurzrickenbach.

Nach wie vor nicht nachvollziehbar sind die Parkierungsflächen quasi an bester Lage im Innenhof und im direkten Anschluss an Flächen, die als Spiel- und Freizeitbereich ausgeschieden sind.

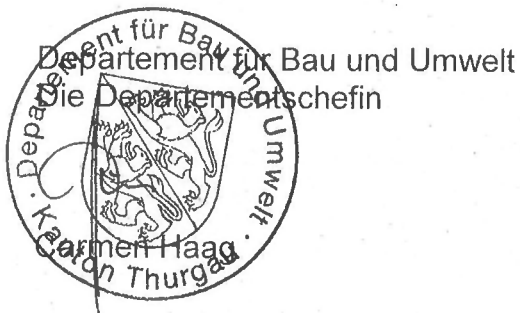
Auch wird bedauert, dass Dacheinschnitte möglich sind (vgl. Art. 9 Abs. 4 SBV). Dacheinschnitte führen zu einem massiven Eingriff in die Dachlandschaft. Die Dachlandschaft gehört als "fünfte Fassade" genauso zu einem Ortsbild wie die restlichen vier Fassaden und trägt so in hohem Masse zum Gesamterscheinungsbild bei. Insbesondere im vorliegenden ortsbaulichen Kontext wird dringend empfohlen, auf offene Dacheinschnitte zu verzichten.

3/3

Abweichungen von der Regelbauweise sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die Abweichungen werden im Planungsbericht unter 8.4 dargelegt und begründet. Der Argumentation kann mehrheitlich gefolgt werden, der gestalterische und bauliche Mehrwert ist erkennbar und die Abweichungen können als ausgewogen erachtet werden. Die Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG sind erfüllt. Wie die ausführlichen und informativen Unterlagen zeigen, hat sich die Stadt vertieft und differenziert mit der baulichen Entwicklung des Gestaltungsplanareals auseinandergesetzt. Die Anregungen aus der Vorprüfung wurden in der Planung berücksichtigt und die Differenzen begründet. Hierfür wird gedankt.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und kann genehmigt werden.

Abschliessend wird darauf hingewiesen, dass der Gestaltungsplan nur umgesetzt werden kann, wenn die geplante Erschliessung über den Chogebach erstellt werden kann. Für die vorgesehene Brücke ist indes eine Konzession nötig. Da ferner eine Konzession voraussetzt, dass der Bachverlauf definitiv feststeht, ist im vorliegende Fall des eingedolten Baches ein Korrektionsverfahren nach § 11 des Wasserbaugesetzes (WBG; RB 721.1) durchzuführen. Auch ist der Gewässerraum grundeigentümerverbindlich festzulegen (Art. 41a der Gewässerschutzverordnung; GSchV, SR 814.201).



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:

21. DEZ. 2020