

Frauenfeld, 8. Februar 2023

## **Entscheid Nr. 5**

BOA/PG Nr. 2022.09-005

### **Politische Gemeinde Kreuzlingen Gestaltungsplan 'Rüütiwise Süd'**

#### **Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 22. März 2022 beschlossene Gestaltungsplan 'Rüütiwise Süd' wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
  - Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 88, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage der Dossiers zum Gestaltungsplan, mit Genehmigungsvermerken (chargé)
  - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
  - Amt für Denkmalpflege
  - Amt für Umwelt (2)
  - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Hochbauamt
  - Tiefbauamt
  - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage eines Dossiers zum Gestaltungsplans, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.

#### **Erwägungen:**

1. Mit Schreiben vom 15. September 2022 ersucht die Stadt Kreuzlingen um Genehmigung des Gestaltungsplans 'Rüütiwise Süd'. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan keine Rekurse eingegangen. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 12. Januar 2021 vorgeprüft.
2. Das Gestaltungsplanareal befindet sich im alten Dorfkern von Kurzrickenbach, am östlichen Rand von Kreuzlingen. Das rund 0,5 ha grosse Areal ist mehrheitlich bebaut, teilweise mit historisch wertvollen Gebäuden. Es soll nun in Teilen neu bebaut

werden. Das Gebiet grenzt südlich an die Romanshorerstrasse und westlich an den Kirchweg. Im Norden und Osten befinden sich weitere Wohngebiete. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist das Areal der Dorfzone zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Diese Pflicht wurde zum Schutz des Ortsbilds von Kurzrickenbach festgesetzt. Unter dieselbe Gestaltungsplanpflicht fallen auch das nördlich angrenzende Areal 'Rüütiwise Nord', für das vor kurzem ein Gestaltungsplan erarbeitet wurde, und das westlich angrenzende Areal 'Kurzrickenbach Zentrum', für das sich ein Gestaltungsplan in Erarbeitung befindet.

3. Der Gestaltungsplan besteht aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften. Der Planungsbericht inklusive Planbeilagen erläutert die Sondernutzungsplanung.
4. Gemäss Art. 1 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Überbauung. Diese soll Rücksicht auf die historische Bausubstanz nehmen und eine angemessene Verdichtung im Dorfkern ermöglichen. Weitere Zielsetzungen sind die Regelung der Erschliessung und das Schaffen einer attraktiven Siedlung mit reduziertem Energieverbrauch. Da mit dem Gestaltungsplan von der Regelbauweise abgewichen wird, soll eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sichergestellt werden.

Der Zweck des Gestaltungsplans scheint sachgerecht und auf die örtliche Situation abgestimmt. Um die angestrebten Ziele zu erreichen, werden in den SBV verschiedene Baubereiche festgelegt und die Bauvolumen in ihren Ausprägungen näher definiert. Mit den festgelegten Fassadenhöhen und reduzierten Grenzabständen soll eine verdichtete Bauweise ermöglicht werden. Zudem werden Bestimmungen zur Gestaltung der Bauten und des Aussenraums festgelegt, die Erschliessung geregelt und Massnahmen gegen den Strassenverkehrslärm definiert.

5. Die Einhaltung der Grundanforderungen an einen Gestaltungsplan gemäss § 23 PBG wird im Planungsbericht in Kapitel 8.1 thematisiert. Die aufgeführten Punkte sind nachvollziehbar und die Grundanforderungen werden erfüllt.
6. Mit dem Gestaltungsplan wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Die maximale Fassadenhöhe wird für einen Teil der Baubereiche von 10,50 m bis auf maximal 13,80 m erhöht. An der Nord- und Ostgrenze des Areals wird der reguläre Grenzabstand von 7,0 m in gewissen Bereichen bis auf ein Minimum von 2,0 m herabgesetzt. Im Süden wird der Strassenabstand gegenüber der Kantonsstrasse mit Baubereich B und dem östlichen Baubereich Ersatzneubau unterschritten, wie dies bereits bei den heutigen Bestandesbauten der Fall ist. An der Westgrenze des Areals unterschreitet der Baubereich D den Wegabstand gegenüber dem Kirchweg geringfügig. Schliesslich wird die Anzahl Pflichtparkfelder in Abweichung von der Regelbauweise um bis zu 40 % reduziert.

Die Abweichungen scheinen im Hinblick auf die verfolgte Zielsetzung ausgewogen. Im Falle der maximalen Fassadenhöhe bewegen sich die Abweichungen im Bereich einer hypothetisch nächsthöheren Zone bzw. eines Geschosses.

7. Von der Regelbauweise kann abgewichen werden, wenn dadurch eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG erreicht wird. Die Vorlage zeugt von einer intensiven Auseinandersetzung der Stadt Kreuzlingen mit der ortsbaulichen Ausgangslage und den Entwicklungsmöglichkeiten. Die Stadt hat 2015/16 einen Studienauftrag über das Gebiet des Dorfkerns Kurzrickenbach durchgeführt, um die strukturellen Grundlagen für das mit Gestaltungsplanpflicht überlagerte Gebiet zu schaffen. Ein Kernelement des Siegerprojekts waren zueinander versetzte Punktbauten, die in kleineren Gruppen jeweils um einen locker gefassten Hofraum angeordnet wurden. Das Siegerprojekt diente als Grundlage für das Richtprojekt und den vorliegenden Gestaltungsplan. Die Erarbeitung des Richtprojekts wurde zur Qualitätssicherung zudem von der Stadtbildkommission der Stadt Kreuzlingen begleitet.

Die Qualitäten des Richtprojekts sind im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften zweckmässig festgehalten. Der Gestaltungsplan stellt eine räumlich qualitäts- und rücksichtsvolle Einpassung ins gewachsene Ortsbild sicher und ergänzt und stärkt die bestehende Siedlungsstruktur sinngemäss.

Im Vergleich zur vorgeprüften Version wurde der Bereich des Baufeldes A1 weiterentwickelt. Die überdimensionierte Zeile des Baufeldes A1 ist durch zwei Punktbauten ersetzt worden, die gegeneinander seitlich leicht verschoben angeordnet sind und nur durch einen schmalen zweigeschossigen Bau verbunden werden. Dadurch wird zwischen den Baubereichen A1 Süd und A2 ein hofartiger Raum geöffnet, der deutlich zu einer Steigerung der Aussenraumqualität in diesem Teil des Areals beiträgt. Ausserdem wird begrüsst, dass im westlichen Arealteil der Baubereich C bzw. C1 neu schmaler definiert ist, die Dachform auf Satteldach festgelegt und die maximale Fassadenhöhe reduziert wurde. Das führt zu einer beträchtlichen Verbesserung der Einordnung dieser Baute. Gegenüber dem Stand der Vorprüfung wurden die zusätzlichen Baubereiche C2 und C3 eingeführt, um Ungleichheiten betreffend Ausnützung zwischen den einzelnen Grundeigentümern zu beheben. Dies ist verständlich, führt aber bedauerlicherweise zu einem Verlust an Grünfläche des Freizeitbereichs und damit zu deutlich engeren Raumverhältnissen östlich gegenüber dem Baufeld 'A1 Süd'.

Im Planungsbericht wird in den Kapiteln 8.4 und 8.5 nachvollziehbar dargelegt, wie mit dem Gestaltungsplan eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG erreicht wird. Erschliessungs-, Bebauungs- und Aussenraumkonzept sind gut aufeinander abgestimmt und die ortsbauliche Einpassung ist gewährleistet. Die Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung werden erfüllt.

4/4

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt  
Der Departementschef



Dominik Diezi



**Rechtsmittel:**

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheids einzureichen.

Expediert:

**08. FEB. 2023**