

Die Beilagen 1, 5 und 7 liegen dieser Botschaft nicht bei. Auf Wunsch können die Pläne direkt bei der Bauverwaltung eingesehen werden.

Sperrfrist für alle Medien

Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat

Revision Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, den neuen vorliegenden Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) zu erlassen.

Die Stadt Kreuzlingen hat letztmals in den 90er Jahren ihre Ortsplanungsinstrumente gesamthaft überarbeitet. Der Zonenplan und das Baureglement wurden am 4. Juli 2000 vom Regierungsrat genehmigt und per 1. September 2000 durch den Stadtrat in Kraft gesetzt. In den vergangenen 20 Jahren sind das Baureglement und der Zonenplan mehrfach aktualisiert worden.

Die kommunale Richtplanung wurde 2012 total überarbeitet und, als Grundlage für die vorliegende Rahmennutzungsplanung, zwischen 2015 und 2019 aktualisiert. Der überarbeitete Richtplan ist seit 1. Juli 2020 in Kraft.

Gegenstand dieser Botschaft an den Gemeinderat ist die Überbearbeitung der Rahmennutzungsplanung, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan. Im Gegensatz zu der vom Stadtrat erlassenen, behördenverbindlichen Richtplanung wird die Rahmennutzungsplanung grundeigentümerverbindlich. Die Rahmennutzungsplanung war deshalb öffentlich aufzulegen und bedarf des Erlasses durch den Gemeinderat und der anschliessenden Genehmigung durch das kantonale Departement für Bau und Umwelt (DBU).

Folgende Ortsplanungsinstrumente der Rahmennutzungsplanung sind Gegenstand des Erlasses durch den Gemeinderat:

Zonenplan Stand 12. Januar 2021 (Beilage 1)

Baureglement Stand 12. Januar 2021 (Beilage 2)

1 Ausgangslage

1.1 Gesetzlicher Auftrag

Verschiedene neue gesetzliche Anforderungen waren Anlass für die Überprüfung und Überarbeitung der Stadtplanung Kreuzlingen. Die zwei wichtigsten gesetzlichen Grundlagen sind:

1.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung 2014 (RPG, SR Nr. 700)

Mit dem revidierten, auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzten Bundesgesetz über die Raumplanung haben sich gesamtschweizerisch die Rahmenbedingungen für die Raumplanung wesentlich geändert. Insbesondere mit dem Grundsatz "Innenentwicklung vor Aussenentwicklung" rückt die bauliche Entwicklung im bereits überbauten Raum in den Fokus der Planung.

1.1.2 Planungs- und Baugesetz 2013 (PBG TG, RB Nr. 700)

Das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG) ist seit 2013 in Kraft. Gemäss § 122 PBG hätten die Gemeinden innert 5 Jahren ihre Rahmennutzungspläne an die Bestimmungen des Gesetzes und an die "Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe" (IVHB) anpassen müssen. Diese Anpassungen wären bis Ende 2017 vorzunehmen gewesen. Gestützt auf §122 Abs.2 PBG hat das DBU der Stadt Kreuzlingen eine Fristerstreckung bis 31. Dezember 2021 gewährt.

Auf die Planungen der Gemeinden hat die Gesetzesänderung einen grossen Einfluss. Einerseits sind die Grundnutzungszonen in der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) neu definiert worden. Andererseits ändern mit der Verbindlichkeitserklärung der IVHB und den ergänzenden Festlegungen in der PBV die Baubegriffe und die Messweisen gegenüber der bisherigen Regelung. Die Umstellung der Regelung der Baudichte von der bisherigen Ausnützungsziffer zur Geschossflächen- oder Baumassenziffer stellt eine weitere Herausforderung für die Gemeinden dar.

Die neuen planungsrechtlichen Vorgaben erfordern zwingend eine grundsätzliche Neubearbeitung des Baureglements und eine Überarbeitung des Zonenplans.

1.2 Konzeptionelle Grundlagen / Planungsvorgaben

Neben kommunalen Zielsetzungen hat der Rahmennutzungsplan gemäss § 5 Abs. 3 PBG das übergeordnete Recht und die übergeordneten Pläne zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Ziele und materiellen Planungsgrundsätze im Sinne von Art. 1 und 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) und das Bundesgesetz über den Wald (WaG) sowie der behördenverbindliche kantonale Richtplan zu erwähnen. Ferner sind Aufgaben des Natur- und Landschaftsschutzes, der Denkmalpflege, des Schutzes vor Naturgefahren und der Ökologie sowie Prinzipien der Nachhaltigkeit zu erfüllen.

1.2.1 Kantonaler Richtplan 2018

(<https://raumentwicklung.tg.ch/themen/kantonaler-richtplan.html/4211>)

Die kantonale Richtplanung musste aufgrund des revidierten RPG in verschiedenen Teilen grundlegend überarbeitet werden. In der Hauptsache wurden das Kapitel Siedlung sowie die Bereiche Verkehr und Energie verändert.

Mit der Genehmigung der Teilrevision des kantonalen Richtplanes durch den Bundesrat am 4. Juli 2018 verfügt der Kanton Thurgau über eine aktuelle, dem revidierten RPG entsprechende Kantonalplanung. Diese macht behördenverbindliche Vorgaben für die Überarbeitung der Ortsplanungen der Gemeinden. Inhaltliche Schwerpunkte bilden die Definition der Raumtypen, die Zentrenstruktur und die Methode zur Festlegung des Siedlungsgebiets.

1.2.2 Agglomerationsprogramm Kreuzlingen - Konstanz

(<https://raumentwicklung.tg.ch/themen/agglomerationsprogramme.html/4216>)

Das siedlungsplanerische Konzept der Agglomeration zielt auf die Stärkung des Agglomerationskerns mit den Zentren Kreuzlingen und Konstanz, die Lenkung der Entwicklung in den definierten Entwicklungsraum, die Förderung der inneren Verdichtung, der Festlegung von Entwicklungsarealen und -schwerpunkten sowie den sorgsamem Umgang mit den prägenden Landschafts- und Grünelementen ab.

1.2.3 Gefahrenkarten

(<https://umwelt.tg.ch/wasser/naturgefahren/gefahrenkarten.html/1998>)

Die Naturgefahrenkarten mit den Phänomenen Rutschungen und Hochwasser bilden eine kantonale Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung sowie für die Projektierung von Schutzmassnahmen auf Gemeindeebene. Die Gefahrengebiete sind als überlagernde Gefahrenzone im Zonenplan festzusetzen.

1.2.4 Hochhauskonzept

Das 2010 erarbeitete und 2015 aktualisierte Hochhauskonzept wird in der Überarbeitung des Rahmennutzungsplans berücksichtigt, indem neu in überlagernden Zonen für höhere Häuser und Hochhäuser der Bau von höheren Häusern bzw. der Hochhausbau ermöglicht wird. Dem Hochhauskonzept kommt keine rechtliche Verbindlichkeit, sondern nur die Funktion eines Grundlagenberichts zu.

1.2.5 Strukturerhaltungsgebiete

Im Rahmen der Prüfung der Strukturerhaltungsgebiete wurde eine vertiefte Studie mit einem Landschaftsarchitekten durchgeführt. Das daraus resultierende Konzept bildet das Grundlagenpapier für die Festlegung der überlagernden Strukturerhaltungszonen. Diese bezwecken die Erhaltung der für das Orts-, Quartier- und Strassenbild wesentlichen Strukturelemente.

1.2.6 Seeuferplanung

Die Uferplanung Bodensee Obersee bildet eine gemeinsame Verständigungsgrundlage zwischen den involvierten Gemeinden und dem Kanton. Es ist eine bei inskünftigen Planungen und Bauvorhaben zu berücksichtigende Grundlage, die aber weder behörden- noch grundeigentümergebunden ist.

1.2.7 Freiflächenkonzept

Das Freiflächenkonzept wurde am 20. Oktober 2009 vom Stadtrat verabschiedet und ist bereits im kommunalen Richtplan 2019 berücksichtigt. Soweit es sich um öffentlichen Grund handelt, werden diese Flächen in der Rahmennutzungsplanung weitestgehend entweder mittels der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder der Erholungs- und Freizeitzone gesichert. Weitere freie Flächen befinden sich im Grundeigentum der Stadt Kreuzlingen.

2 Instrumente der Ortsplanung

Die Ortsplanung der Stadt Kreuzlingen besteht aus den folgenden Hauptelementen:

2.1 Kommunale Richtplanung

Der kommunale Richtplan 2019 ist im März 2020 vom DBU genehmigt und vom Stadtrat per 1. Juni 2020 in Kraft gesetzt worden. Im Richtplan werden die Themen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Infrastruktur und Energie umfassend abgehandelt. Insbesondere in den Ausführungen zu den Themen Siedlung und Landschaft werden die raumplanerischen Grundlagen und Ziele für die Überarbeitung der Rahmennutzungsplanung hergeleitet.

2.2 Rahmennutzungsplanung

Die Rahmennutzungsplanung umfasst das Baureglement und den Zonenplan. Im Gegensatz zu der vom Stadtrat erlassenen, behördenverbindlichen Richtplanung wird die Rahmennutzungsplanung grundeigentümergebunden. Sie musste deshalb öffentlich aufgelegt werden und ist durch den Gemeinderat zu erlassen.

2.3 Planungsablauf der Ortsplanungsrevision

Wann	Was
2016	<ul style="list-style-type: none">– Grundlagenerarbeitung und -beschaffung– Erarbeitung Entwurf Richt- und Rahmennutzungsplanung– Vernehmlassung verwaltungsinterne Stellen
2017	<ul style="list-style-type: none">– Verabschiedung Entwurf Richt- und Rahmennutzungsplanung zu Handen der kantonalen Vorprüfung und zur Information und Mitwirkung der Bevölkerung– Kantonale Vorprüfung– Öffentliche Bekanntmachung kommunale Richtplanung und Rahmennutzungsplanung– Vernehmlassung bei Parteien, Interessengruppen, Quartiervereinen, Nachbargemeinden und anderen Organisationen sowie öffentliche Mitwirkung der Bevölkerung
2018	<ul style="list-style-type: none">– Überarbeitung Richt- und Rahmennutzungsplan aufgrund Vorprüfung und Vernehmlassungen– Beratung im Stadtrat– Beratung Rahmennutzungsplan durch Spezialkommission des Gemeinderats

2019	<ul style="list-style-type: none"> – Verabschiedung Rahmennutzungsplan und kommunaler Richtplan 2019 durch Stadtrat – Genehmigung kommunaler Richtplan 2019 durch DBU – erste öffentliche Auflage des Zonenplans und Baureglements (Rahmennutzungsplan) – Behandlung und Beratung der eingegangenen Einsprachen nach erster öffentlicher Auflage durch gemeinderätliche Spezialkommission Ortsplanungsrevision.
2020	<ul style="list-style-type: none"> – Inkraftsetzung kommunaler Richtplan 2019 auf den 1. Juni 2020 durch Stadtrat – Beratung der Einsprachen durch Stadtrat gemäss Anträgen der Spezialkommission – zweite öffentliche Auflage der Änderungen des Zonenplans und Baureglements (Rahmennutzungsplan) – Behandlung und Beratung der eingegangenen Einsprachen nach zweiter öffentlicher Auflage durch gemeinderätliche Spezialkommission Ortsplanungsrevision.
2021	<ul style="list-style-type: none"> – Verabschiedung des Rahmennutzungsplans zu Händen des Gemeinderats und Entscheidung über die Einsprachen durch Stadtrat – <i>Beratung und Erlass Rahmennutzungsplan durch Gemeinderat</i>

2.4 Beteiligung / Information

Für die Überarbeitung der Ortsplanung wurde vom Stadtrat eine mit Vertretungen verschiedener Ressorts der Bauverwaltung zusammengesetzte Projektgruppe eingesetzt. Mit der fachlichen Begleitung der Ortsplanungsrevision wurde das Planungsbüro ERR Raumplaner AG beauftragt.

Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte in engem Kontakt mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen. Verschiedene offenen Fragen konnten im Rahmen kantonalen Vorprüfungen geklärt werden. Diverse Anregungen und Einwendungen seitens des Kantons konnten grossmehrheitlich berücksichtigt werden, sodass neben der bereits genehmigten kommunalen Richtplanung 2019 auch mit einer Genehmigung des neuen Zonenplans und des Baureglements seitens des zuständigen DBU zu rechnen ist.

Der gesetzlich vorgeschriebenen **Information und Mitwirkung** der Bevölkerung wurde dahingehend Rechnung getragen, dass regelmässig über die laufenden Arbeiten berichtet und die Entwürfe der überarbeiteten Planungsinstrumente 2017, parallel zur kantonalen Vorprüfung, einer öffentlichen Vernehmlassung unterstellt wurden. Am 2. Oktober 2017, 21. August 2019 und am 24. August 2020 fanden zudem öffentliche Informationsveranstaltungen zur neuen Ortsplanung statt.

Nach der Vernehmlassung der Planung unterzog die durch das Büro des Gemeinderats eingesetzte **Spezialkommission** Ortsplanungsrevision die Rahmennutzungsplanung in einem rund einjährigen Prozess einer Detailberatung, bevor der Stadtrat 2019 das Baureglement und den Zonenplan zur öffentlichen Planaufgabe verabschiedete. Die Einsprachen zur Rahmennutzungsplanung wurden ebenfalls von der Spezialkommission beraten. Deren Anträgen bzw. Empfehlungen zur Behandlung der Einsprachen ist der Stadtrat gefolgt, was eine Zweitaufgabe im Jahr 2020 erforderlich machte.

3 Rahmennutzungsplanung

3.1 Zonenplan

Zentrale Aufgabe des Zonenplans (Beilage 1) ist nach § 17 Abs. 1 PBG die Zuweisung des Gemeindegebiets in das Bau- und das Nichtbaugesamt. Dabei hat der Zonenplan das Gemeindegebiet in Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Schutzzonen und weitere Zonen (Art. 14 Abs. 2 und Art. 18 Abs. 1 RPG, § 17 Abs. 1 PBG) zu unterteilen. Der Zonenplan hat das gesamte Gemeindegebiet flächendeckend zu umfassen.

Die in der PBV definierten Nutzungszonen (z. B. Wohnzone) können, soweit sinnvoll, weiter differenziert und in verschiedene Zonen der gleichen Nutzungsart unterteilt werden (z. B. W 50, W 80, etc.). Bei der Ausscheidung und inhaltlichen Ausgestaltung der Nutzungszonen sind namentlich die Planungsziele und die materiellen Planungsgrundsätze (Art. 1 und 3 RPG) zu beachten.

Bauzonen dürfen nach Art. 15 RPG nur Land umfassen, das sich für die Überbauung eignet, weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

3.1.1 Anpassung Zonenbezeichnungen an die Terminologie des PBG

(Details dazu finden sich im Planungsbericht Kapitel 8.1.1 (Beilage 3))

Die Bezeichnungen der Nutzungszonen werden an das PBG und die PBV angepasst. Aufgrund des mit dem PBG verordneten Verzichts auf die Ausnützungsziffer waren die bisherigen Zonenbezeichnungen neu zu benennen. Die Unterscheidung der meisten Grundnutzungszonen erfolgt neu nach der Geschossflächenziffer der jeweiligen Zone (z. B. alt W50 -> neu W80).

3.1.2 Aufbau auf dem bisherigen Zonenkonzept

In den Bereichen der Grundnutzungen (Wohnen, Arbeiten, Mischnutzung, etc.) wird grundsätzlich auf dem bestehenden Nutzungsplankonzept aus dem Jahr 2000 aufgebaut. Die meisten der bisherigen Bauzonen bleiben hinsichtlich der Grundnutzungsart unverändert, erhalten aber – wie unter 3.1.1 aufgeführt – eine neue Zonenbezeichnung und aufgrund der Einführung der IVHB neue Zonenbestimmungen.

Im Rahmen der Richtplanung sind verschiedene Zonenplananpassungen postuliert worden, die bei der Überarbeitung der Ortsplanung nun umgesetzt wurden. Neu eingeführt werden folgende Zonen:

- Verkehrsflächen Strasse/Bahn (innerhalb und ausserhalb der Bauzone)
- Spezialbauzone Brunnegg
- Landschaftsschutzzone: gemäss PBG neu Grundnutzungszone (bisher überlagernde Zone)
- Deponiezone Typ A
- Strukturhaltungszone (überlagernde Zone)
- Gefahrenzone (überlagernde Zone)

- Zone für höhere Häuser (überlagernde Zone)
- Hochhauszone (überlagernde Zone)

3.1.3 Bauzonendimensionierung

Im Rahmen dieser Zonenplanrevision wird keine Erweiterung der Bauzonen vorgesehen, obwohl gemäss kantonalem Richtplan eine Erweiterung möglich wäre. Davon ausgenommen sind einzelne geringfügige Anpassungen (insbesondere im Grenzbe-
reich zu Tägerwilen) und dem Einbezug des bislang keiner Bauzone zugewiesenen Are-
als des Autobahnzolls. Dies erfolgt unter Beachtung des übergeordneten Grundsatzes
des Raumplanungsgesetzes, mit dem Boden möglichst haushälterisch umzugehen und
unter der Prämisse "Innenverdichtung vor Aussenentwicklung".

Gemäss den Daten des kantonalen Projekts "Raum+", verfügt die Stadt Kreuzlingen für
die nächsten Jahre noch über rund 40 Hektaren unbebautes Bauland und zudem über
ein erhebliches Verdichtungspotential innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets.
Gemäss Kapazitätsabschätzung (Beilage 4) bietet der vorliegende Zonenplan Platz für
zusätzliche 3'000 bis 4'000 Raumnutzerinnen und -nutzer (Einwohnerinnen und Ein-
wohner sowie Beschäftigte). Sollten die vorhandenen Baulandreserven im Laufe der
Zeit weitestgehend ausgeschöpft sein, stehen gemäss kommunalen Richtplan 2019
noch rund 38 Hektaren an potenziellen Siedlungsentwicklungsflächen zur Verfügung,
die Raum für nochmals so viele Raumnutzerinnen und -nutzer ermöglichen würden.
Eine Einzonung zusätzlichen Wohnbaulandes soll erst dann erfolgen, wenn der Bedarf
nachgewiesen ist.

3.1.4 Bedeutende Änderungen

3.1.4.1 Übersicht Änderungen

Auch wenn weitgehend auf dem bisherigen Zonenplan aufgebaut wird, sind aufgrund
neuer gesetzlicher Anforderungen, Anpassungsbedürfnissen aus der Behörde, ver-
schiedener Anträge von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie seitens
der gemeinderätlichen Spezialkommission Ortsplanungsrevision diverse materielle
Änderungen und Ergänzungen an der Zonenzuordnung vorgesehen.

*Eine Übersicht über die massgeblichen Änderungen und Ergänzungen des Zonenpla-
nes gibt der Plan "Revision Zonenplan - nur Änderungen" (Beilage 5).*

Bei einem grossen Teil der Zonenplananpassungen handelt es sich um Aktualisierun-
gen und Arrondierungen (Anpassungen an die Parzellierung gemäss aktueller amtli-
cher Vermessung), die das Konzept der Ortsplanung nicht massgeblich beeinflussen.

*Eine flächenmässige Übersicht über die Zonenplanänderungen im Bereich der Grund-
nutzungszonen samt Kurzbegründung gibt die "Zonenänderungstabelle" gemäss Vor-
lage des Kantons (Beilage 6) mit zugehörigem "Plan zur Tabelle der Zonenplanände-
rungen" in Bauzonen (Beilage 7).*

Bei einer Gesamtbauzonenfläche von rund 608 Hektaren vergrössert sich das kapazi-
täts- und kontingentsrelevante Baugebiet lediglich um rund 0.6 Hektaren (0.1 %).

Die grösste Einzonung erfolgt durch die Zuweisung des Autobahnzolls zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (2.5 ha), aus der im Jahre 2004 vorgenommenen Grenzkorrektur zu Tägerwilen (0.4 ha) und die Zuweisung einzelner Strassenabschnitte zur "Verkehrsfläche innerhalb Bauzone". Demgegenüber reduziert sich die Bauzonenfläche infolge der Zuweisung von bisher als Freihaltezone bzw. als Erholungs- und Freihaltezone bezeichneter Flächen zu Nichtbauzonen und der Zuordnung von Strassen zur "Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone".

Eine Reduktion der Wohn- und Mischzonen erfolgt grösstenteils infolge von Umzonungen in die kommunale Spezialbauzone (Brunnegg) und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Klink Seeschau).

Rund vier Hektaren werden neu der Spezialbauzone Brunnegg (Brunnegg) beziehungsweise der Freihaltezone zugewiesen (Römerburg, Hochstrass und Brunnegg).

In der 2017 zur Vorprüfung beim Kanton eingereichten Version der Rahmennutzungsplanung waren grossflächige Umzonungen von Arbeitszonen in Mischzonen im Sinne einer Nutzungsflexibilisierung vorgesehen. Der Kanton wies jedoch im Vorprüfungsbericht explizit darauf hin, dass die Stadt Kreuzlingen somit auch längerfristig keinen Anspruch auf einen Bezug von Flächen aus dem kantonalen Kontingent für Arbeitszonen als Ersatz für aus der Arbeitszone entlassene Gebiete geltend machen könnte. Aufgrund dieser Rückmeldung des Kantons hat der Stadtrat den zukünftigen Flächenbedarf an Arbeitszonen überprüft und in der vorliegenden Revision der Rahmennutzungsplanung von grossflächigen Umzonungen von bisherigen Arbeitszonen Abstand genommen. Der Stadtrat möchte damit den Arbeitsplätzen Sorge tragen und auch für die Gewerbebetriebe gute Rahmenbedingungen schaffen. Da Flächen für Gewerbe und Industrie in Kreuzlingen nur noch sehr begrenzt verfügbar sind, sollen diese möglichst erhalten bleiben. Verschiedene Begehren von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aus Industriegebieten, die eine Umzonung in eine Misch- oder Wohnzone wünschten, mussten abschlägig beantwortet werden. Im Sinne der Gleichbehandlung verzichtet der Stadtrat deshalb auch auf die ursprünglich beabsichtigte Umzonung an der Ribistrasse.

3.1.4.2 Änderungen von konzeptioneller Bedeutung

Die wesentlichen Änderungen von konzeptioneller Bedeutung werden im Planungsbericht Kapitel 8.2.2 (Beilage 3) detailliert aufgezeigt. Diese sind in folgende Themen gegliedert:

- a. Neuzuweisung bisher keiner Grundnutzungszone zugewiesener Flächen
Verkehrsflächen und Zonenzuordnung im Bereich des Autobahnzolls respektive der 2004 in Folge der Grenzkorrektur mit Tägerwilen neu Kreuzlingen zugeschlagenen Flächen.
- b. Nutzungsharmonisierungen
Nutzungsharmonisierungen sind Anpassungen der Zonenart an die tatsächliche Nutzung respektive in Abstimmung auf die Umgebung.

- c. **Nutzungsintensivierung und -flexibilisierungen**
Mit der Zuweisung verschiedener Grundstücke zu einer Mischzone (Wohnen und Arbeiten) soll flexibler auf die Nutzungsbedürfnisse reagiert werden können. Dies ist insbesondere an bereits mit Immissionen belasteten Orten von Bedeutung, können damit beispielsweise das Erdgeschoss gewerblich und die Obergeschosse mit Wohnungen genutzt werden.
- d. **Ausnützungserhöhungen**
Das raumplanerische Ziel, gute Voraussetzungen für die innere Verdichtung zu schaffen, wird prioritär an gut erschlossenen und ebenen Lagen verfolgt. Entsprechend sind in verschiedenen Gebieten neben einer Nutzungsflexibilisierung auch Aufzonungen beabsichtigt.
- e. **Anpassung Zonengrenzen**
Im Sinne der Aktualisierung des Zonenplans werden verschiedene Detailabgrenzungen auf die Parzellierung gemäss amtlicher Vermessung vorgenommen. Dabei handelt es sich mehrheitlich um "Kanzleimutationen", die im Änderungsplan nicht einzeln aufgeführt sind.
- f. **Flächen für öffentliche Bedürfnisse**
Aufgrund der bestehenden und/oder beabsichtigten öffentlichen Nutzung werden verschiedene Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (oeBA) zugewiesen. Dies betrifft Teilareale in den Gebieten Seeschau, Kurzrickenbach, Autobahnzoll und Gaisberg.
- g. **Spezialbauzone Brunnegg**
Die Zonenzuordnung im Gebiet Brunnegg ist bekanntlich seit Jahren umstritten. Gutachten zur Schutzwürdigkeit der Schlösserlandschaft und die durch das Stimmvolk gutgeheissene Initiative zur Freihaltung der Umgebung um das Schloss Brunnegg bedürfen einer raumplanerisch adäquaten Umsetzung in die Rahmennutzungsplanung. Verschiedene Versuche zu einer gütlichen Einigung scheiterten bisher entweder an der Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer oder am Stimmvolk. In der Folge führte die Stadt Kreuzlingen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eingehende Verhandlungen, unter anderem über einen allfälligen Abtausch der Bauflächen. Eine gütliche Abtauschlösung kam nicht zu Stande, weshalb nun das fragliche Gebiet einer sachgerechten Nutzungszone zuzuweisen ist. In Anlehnung an die planungsrechtliche Behandlung anderer Schlösser am Untersee (z. B. Tägerwilien, Ermatingen) ist für den bebauten nördlichen Teil die Ausscheidung einer Spezialbauzone vorgesehen. Darin sind gemäss Art. 13 des neuen Baureglements (BauR) nur Bauten und Anlagen zulässig, welche die Schutzobjekte nicht negativ beeinflussen. Der unbebaute südliche Arealteil (Schlosswiese) wird der Freihaltezone FH bzw. der Landschaftsschutzzone (Ls) zugewiesen.

3.1.4.3 Freihalte- und Schutzzonen

(Details dazu finden sich im Planungsbericht Kapitel 8.2.3 (Beilage 3))

Der Rahmennutzungsplan Kreuzlingen unterscheidet Freihaltezonen, Erholungs- und Freizeitzonen, Landschaftsschutz- und Naturschutzzonen. Zonenrechtlich gehören die Freihaltezonen zwar zu den Bauzonen, haben aber durchaus auch Schutzcharakter.

Im Gebiet Fischerhaus ist eine Erweiterung der Erholungs- und Freizeitzone (anstelle der heutigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) beabsichtigt. Erweiterte Freihaltezonen sind im Umgebungsbereich der Repräsentativbauten Hochstross, Brunegg und Römerhof vorgesehen. Im Bereich des Schlosses Bernegg wird auf die Auscheidung einer Freihaltezone verzichtet, weil die Freihaltung der Umgebungsfläche im Rahmen eines vom DBU genehmigten Gestaltungsplanes (GP Bernegg) gesichert werden konnte. Ergänzend der Naturschutzzone zugewiesen werden Teilgebiete nördlich des Leemweihers und der Weiher im Seeburgareal.

Die Landschaftsschutzzone wird abgestimmt auf die Vorgaben des kantonalen Richtplans und mit der Umsetzung der Schlösserinitiative erweitert. Neu ist die Landschaftsschutzzone gemäss PBG aber nicht mehr eine überlagernde Zone, sondern eine eigenständige Grundnutzungszone.

3.1.4.4 Deponiezone Ziegelhütte (Typ A: sauberer Aushub)

(Details dazu finden sich im Planungsbericht Kapitel 8.2.4 (Beilage 3))

In Abstimmung mit der kantonalen Deponieplanung wird das Areal Ziegelhütte einer Deponiezone des Typs A (sauberer Aushub) zugewiesen. Der Bedarf für zusätzliche Deponien ist ausgewiesen. Eine umfassende Analyse zur Standortwahl innerhalb der Region, der Beurteilung allfälliger Ausschlussgründe und eine eingehende Interessenabwägung kommt zum Schluss, dass das Areal beim Autobahnanschluss für die Ablagerung von sauberem Aushubmaterial geeignet ist. Mit der Zuweisung zur Deponiezone mit Gestaltungsplanpflicht und dem Erlass des damit verbundenen neuen Art. 28 BauR handelt es sich um eine Umzonung eines Gebiets, das nach Abschluss der Endgestaltung der Deponiezone wieder einer sachgerechten Zone zuzuweisen ist.

3.1.4.5 Überlagernde Zonen

(Details dazu finden sich im Planungsbericht Kapitel 8.2.5 (Beilage 3))

Bei den überlagernden Zonen handelt es sich nicht um eigenständige Nutzungszonen. Sie überlagern Nutzungszonen des Bau- und des Nichtbaugebiets. Sie sind insbesondere dort sinnvoll, wo einem besonderen Schutz- oder Nutzungsbedürfnis Rechnung getragen werden soll.

Der überarbeitete Zonenplan der Stadt Kreuzlingen sieht folgende überlagernde Zonen vor:

- Zone für archäologische Funde
Anpassungen gemäss Antrag des Amtes für Archäologie.

- Ortsbild- und Umgebungsschutzzone
Zur Umsetzung des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) werden im Umgebungsbereich wertvoller Bauten zusätzliche Schutzzonen aus-
geschieden (Gut Hochstrass, Irsee, Loh, Girsberg und Brunnegg).
- Strukturerhaltungszone
Trotz des übergeordneten Ziels sind nicht alle Gebiete für eine substanzielle Innen-
verdichtung geeignet. Kreuzlingen verfügt über mehrere Quartiere, in denen zwar
ein erhebliches Verdichtungspotential bestünde, in denen aber die bestehenden
Quartierstrukturen erhalten bleiben sollen und höchstens eine massvolle Verdich-
tung angezeigt ist. Diese werden mit der neu eingeführten Strukturerhaltungszone
überlagert. Hier gelten ergänzend zu den Regelbauvorschriften der jeweiligen
Grundnutzungszone besondere Bau- und Umgebungsbestimmungen (Art. 23
BauR).
- Zonen mit Gestaltungsplanpflicht (neue / aufzuhebende)
Im noch rechtskräftigen Zonenplan 2000 sind diverse Gebiete mit einer Gestal-
tungsplanpflicht belegt. Für die meisten dieser Gebiete ist zwischenzeitlich ein ent-
sprechender Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan) vorhanden. Jene Areale mit ein-
em rechtskräftigen Gestaltungsplan können dementsprechend aus der Gestal-
tungsplanpflicht entlassen werden. Für die noch unüberbauten gestaltungsplan-
pflichtigen Gebiete bleibt die Pflicht bestehen.

Neu der Gestaltungsplanpflicht unterstellt werden unüberbaute Areale in den Ge-
bieten Hochstrass und Alp sowie das Deponieareal Ziegelhütte. Zudem wird neu
das teilweise bebaute Areal Seezelg der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Dadurch
kann sichergestellt werden, dass den öffentlichen Interessen in diesem Gebiet ge-
bührend Rechnung getragen werden kann.

- Gefahrenzone
Mit der Ausscheidung der Gefahrenzonen im Zonenplan hat die Stadt Kreuzlingen
den Auftrag zur Berücksichtigung der Naturgefahren im Zuge der Rahmennutzungs-
planung umgesetzt. Die Ausscheidung der Gefahrenzone basiert auf den vom Kan-
ton erarbeiteten Gefahrenkarten und wurde entsprechend dem Leitfaden des Kan-
tons Thurgau vorgenommen. Dabei wurde bewusst auf eine parzellenscharfe Ab-
grenzung verzichtet, sind doch diverse Grundstücke nur am Rande von einer Natur-
gefahr betroffen.
- Gebiete mit Lärmvorbelastung
Mit der Umzonung der Gebiete entlang der Egelsee- und Romanshorerstrasse von
der Wohn- in die Mischzone ändert sich die massgebende Lärmempfindlichkeits-
stufe. Damit kann die bisherige überlagernde Lärmvorbelastung auf den entspre-
chenden Parzellen aufgehoben werden. Demgegenüber werden – basierend auf
den Lärmsanierungsprojekten der Stadt Kreuzlingen vom November 2014 (Kan-
tonsstrassen) und September 2015 (Stadtstrassen) – verschiedene Einzelparzellen
neu als lärmvorbelastet bezeichnet (siehe überlagernde Zone).

- Hochhauszone/Zone für höhere Häuser
Basierend auf dem Hochhauskonzept der Stadt Kreuzlingen vom Oktober 2015 werden mittels überlagernden Hochhauszonen/Zonen für höhere Häuser jene Gebiete bezeichnet, in denen der Bau von höheren Häusern und/oder Hochhäusern denkbar ist. Aufgrund der Einwendungen im Rahmen der Vernehmlassung 2017 wird auf die ursprünglich vorgesehene, dreistufige Abgrenzung der zulässigen Höhen verzichtet. Neu werden höhere Häuser/Hochhäuser auf drei eng begrenzte Gebiete im Zentrum, Sonewise und Wolfacker beschränkt, und nach der maximal zulässigen Höhe unterschieden.

Hochhäuser (bis zu einer maximalen Höhe von 40 m) sind demnach nur südlich der Bahnhofstrasse und im Bereich Bach-/Löwenstrasse möglich. In den Gebieten "Höhere Häuser" sind maximal 30 m hohe Bauten zulässig. Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, dass in diesen Zonen kein Anspruch auf den Bau von Hochhäusern oder höheren Häusern besteht, vielmehr sind zusätzlich alle Anforderungen gemäss den Bestimmungen von Art. 27 Zone für höhere Häuser, Hochhauszone sowie von § 72 PBG (Gestaltungsplanpflicht) zu erfüllen, damit eine Baubewilligung für ein höheres Haus bzw. ein Hochhaus durch die zuständige Behörde erteilt werden kann.

3.2 Baureglement

Das neue Baureglement (BauR) (Beilage 2) basiert weitgehend auf dem bislang rechtskräftigen BauR und wurde unter Berücksichtigung der geltenden neuen Gesetzgebung und Rechtsprechung erarbeitet. Insbesondere werden die neuen Baubegriffe gemäss der IVHB aufgenommen und der Zonenkatalog sowohl der PBV als auch der Struktur des Datenmodells gemäss ÖREB-Kataster (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen) angepasst.

Neben den **Zonenvorschriften** (Art. 4 bis 28 BauR) enthält das BauR auch **Bauvorschriften** (Art. 29 bis 38) und **Gestaltungsvorschriften** (Art. 39 bis 44). Diese gelten ergänzend zu den gesamtkantonal festgesetzten Definitionen im PBG, der PBV bzw. der IVHB.

Wo dies zum Verständnis zwingend erforderlich ist, werden Passagen aus der PBV übernommen (blau markierte Textstellen). Auf eine Integration aller massgebenden Baubestimmungen ins BauR wird – auch auf Empfehlung des Kantons und wie im geltenden BauR – verzichtet, würde in diesem Fall das BauR doch mehrheitlich Bestimmungen enthalten, zu denen die Stadt gar keine Erlassbefugnis hat. Auch müsste bei Änderungen der übergeordneten Erlasse immer auch das BauR angepasst werden.

Verschiedentlich wird in den Baubestimmungen auch auf Normen (z. B. SIA, VSS, etc.) verwiesen. Eine wörtliche Zitierung der Normen im BauR würde einerseits dessen Rahmen sprengen, wäre aber auch aus lizenzrechtlichen Gründen nicht zulässig. Die oft kostenpflichtigen Normen sind bei den Planenden in der Regel bereits vorhanden, können bei Bedarf aber auch kostenlos bei der Bauverwaltung eingesehen werden, worauf auf der Webseite der Stadt explizit hingewiesen wird.

Die neuen Bestimmungen des BauR werden im Kapitel 8.3 des Planungsberichtes (Beilage 3) detailliert erläutert. Nachfolgend werden die wichtigsten Neuerungen kurz dargestellt.

Zonenvorschriften Art. 4 bis 28

(Details dazu finden sich im Planungsbericht Kapitel 8.3.3 (Beilage 3))

Die einzelnen **Zonenarten** werden durch das kantonale Recht vorgegeben (§ 17 PBG: Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Schutzzonen und weitere Zonen) und in der PBV (§ 5 bis 21) näher umschrieben. Diese Zonendefinitionen können kommunal nicht abgeändert, aber gemäss § 19 Abs. 3 PBG differenziert (z. B. W50, W80, etc.) und konkretisiert werden. Auch ist den Gemeinden erlaubt, bei Bedarf ergänzende Nutzungszonen festzulegen, wovon vorliegend insbesondere mit der Spezialbauzone Brunegg, der überlagernden Strukturerhaltungszone sowie der Zone für höhere Häuser und Hochhäuser Gebrauch gemacht wird. Die Art. 7 bis 28 BauR enthalten die Festlegungen zu den einzelnen Zonen.

Kernstück des BauR sind die Zonenvorschriften mit der Masstabelle der Regelbauvorschriften (Art. 5). Mit diesen Bestimmungen wird für jede im Zonenplan ausgeschiedene Nutzungszone festgelegt, wie ein Grundstück gemäss Regelbauweise genutzt respektive bebaut werden kann.

Die neuen Regelbaumasse orientieren sich zwar weitgehend an den bereits bisher geltenden Massen. Mit der Einführung der IVHB wurden jedoch die Definitionen und Messweisen im Kanton Thurgau neu geregelt. In der Folge mussten dazu verschiedene Anpassungen vorgenommen werden.

Wesentlichste Änderung ist, dass die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) durch eine der **neuen Nutzungsziffern** Geschossflächenziffer (GFZ), Baumassenziffer (BMZ), Grünflächenziffer (GZ) ersetzt werden muss. Eine direkte Folge der Umstellung von der Ausnutzungsziffer zur Geschossflächenziffer und neuer Zonendefinitionen im übergeordneten Recht sind dementsprechend neue Zonenbezeichnungen.

Heutige Bezeichnung		Neue Bezeichnung	
Bauzonen			
W33	Wohnzone 33	W50	Wohnzone 50
W50	Wohnzone 50	W80	Wohnzone 80
W70	Wohnzone 70	W105	Wohnzone 105
W90	Wohnzone 90	W135	Wohnzone 135
D	Dorfzone	D	Dorfzone
WG50	Wohn- und Gewerbezone 50	WA80	Wohn- und Arbeitszone 80
WG70	Wohn- und Gewerbezone 70	WA105	Wohn- und Arbeitszone 105
WG90	Wohn- und Gewerbezone 90	WA135	Wohn- und Arbeitszone 135
WG100	Wohn- und Gewerbezone 100	WA145	Wohn- und Arbeitszone 145
CZ	Cityzone	Z	Zentrumszone
IG1	Industrie- und Gewerbezone 1	AG	Arbeitszone Gewerbe
IG2	Industrie- und Gewerbezone 2	AI	Arbeitszone Industrie
ZoeBA	Zone für öffentliche B. und A.	oeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
EF	Erholungs- und Freihaltezone	EF	Erholungs- und Freihaltezone
C	Campingzone	C	Campingzone

KG	Kleingartenzone	KG	Kleingartenzone
Fz	Freihaltezone	FH	Freihaltezone
		VfSi	Verkehrsfläche Strasse innerhalb Bauzone
		VfBi	Verkehrsfläche Bahn innerhalb Bauzone
		SpB	Spezialbauzone Brunnegg
Landwirtschaftszonen			
L	Landwirtschaftszone	L	Landwirtschaftszone
Schutzonen			
		Ls	Landschaftsschutzzone
Ns	Naturschutzzone	Ns	Naturschutzzone
Weitere Zonen			
		Dep A	Deponiezone Typ A
Überlagernde Zonen			
Arch	archäologische Schutzzone	Arch	Zone für archäologische Funde
Umg	Umgebungsschutzzone	Umg	Ortsbild- und Umgebungsschutzzone
GP	Gestaltungsplanpflicht	GP	Zonen mit Gestaltungsplanpflicht
		Se	Strukturerhaltungszone
		Gef	Gefahrenzone
		LV	Gebiete mit Lärmvorbelastung
		HH	Hochhauszone
		höH	Zone für höhere Häuser
AWB	Abgrenzung Wald - Bauzone	AWB	
Ls	Landschaftsschutzzone		
Weiterer allgemeinverbindlicher Inhalt			
		VfN	Verkehrsfläche Nationalstrasse
		VfSa	Verkehrsfläche Strasse ausserhalb Bauzone
		VfBa	Verkehrsfläche Bahn ausserhalb Bauzone
		AWB	Abgrenzung Wald – Bauzone
Unverbindlicher Inhalt			
Wa	Wald	Wa	Wald
Gew	Gewässer	Gew	Gewässer

In den Wohn- und Mischzonen kommt neu die GFZ, in den Arbeitszonen wie bisher die BMZ zur Anwendung. Ergänzend dazu wird in den meisten Bauzonen ein minimaler Grünflächenanteil in Form einer Grünflächenziffer im Umfang von 10 bis 30 % der Grundstücksfläche eingeführt. Damit soll im Gegenzug zur gesetzlich verlangten baulichen Verdichtung gegen Innen ein Ausgleich zu Gunsten des Stadtgrüns, der Biodiversität im Siedlungsgebiet und auch des Stadtklimas geschaffen werden.

Zu beachten ist, dass der neue, etwas höhere Geschossflächen-Wert annähernd der bisherigen Ausnutzungsziffer entspricht, das heisst, dass mit dem neuen BauR in den Wohn- und Mischzonen nicht per se wesentlich höhere Ausnutzungen ermöglicht werden. In der Dorfzone wird wegen den besonderen Bebauungsstrukturen auf eine Beschränkung der Ausnutzung verzichtet.

Zur Förderung der Innenentwicklung und zur Schaffung von Anreizen für mehr Qualität werden in Art. 6 BauR die Voraussetzungen geschaffen, ergänzend zu den kantonalen Boni auch **kommunale Nutzungszuschläge** zur GFZ respektive BMZ zu gewähren, sofern die Bauvorhaben erhöhten Anforderungen genügen.

Nutzungszuschläge werden dann gewährt, wenn erhöhte Anforderungen an die Qualität des Projekts (+ 10 %), die Unterbringung aller Autos in Tiefgaragen (+ 5 %) oder der Fassadenbegrünung (+ 10 %) erfüllt werden

In Wohn- und Arbeitszonen (WA) wird ein Zuschlag von 10 % gewährt, wenn eine gemischte bauliche Nutzung mit mindestens 20 % Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Wohnanteil realisiert wird.

Bei den Nutzungszuschlägen muss jedoch verhindert werden, dass durch eine Kumulation der Zuschläge eine übersteigerte Nutzung eines Grundstücks erfolgt. In Art. 6 Abs. 3 BauR wird deshalb die Kumulierbarkeit der Nutzungszuschläge auf maximal 15 % bzw. 20 % beschränkt.

Damit einerseits der Innentwicklung im Sinne des RPG gebührend Rechnung getragen werden kann und andererseits bei kleinen Grundstücken oder beengten Situationen flexiblere Bebauungsmöglichkeiten gewährleistet werden können, wird der bisher allseitig gleiche **Grenzabstand** in den Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen durch einen differenzierten grossen und einen kleinen Grenzabstand ersetzt. Dabei orientiert sich der grosse Grenzabstand weitgehend am Mass des früheren allseitigen Grenzabstands und ist auf der Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf den übrigen Seiten einzuhalten. Der Mehrlängenzuschlag wird aufgrund der Pflicht zur haushälterischen Bodennutzung aufgehoben.

Die bisherigen **Gebäudelängen** haben sich weitgehend bewährt und werden mehrheitlich ins neue BauR übernommen. Bei der ehemaligen W33, neu Wohnzone W50, wird die maximale Gebäudelänge von 30.00 m auf 20.00 m reduziert, da diese Zone nur noch im Gebiet "Underi Bleichi" (Promenadenstrasse im Bereich des Seeburgparks) ausgeschieden ist und dort keine zusätzliche Verdichtung angestrebt wird.

Entsprechend der Forderung des Kantons muss auch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie in der Erholungs- und Freizeitzone entweder eine maximale Gebäudelänge oder eine maximale Nutzungsziffer festgelegt werden. Die Stadt Kreuzlingen hat sich für die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge entschieden, da die jeweiligen Parzellengrössen in diesen Zonen sehr unterschiedlich sind und deshalb eine maximale Nutzungsziffer bei grossen Parzellen praktisch kaum eine Einschränkung des Bauvolumens zur Folge hätten.

Die maximale Gebäudelänge ist in diesen Zonen verhältnismässig hoch anzusetzen, da viele bestehende öffentliche Bauten mit entsprechend grösserem Bauvolumen (Schulhäuser, Altersheime, Kirchen, Pflegeheime, Freizeit- oder Sporteinrichtungen etc.) die bisherigen Längenbeschränkungen überschritten und regelmässig nur mit Ausnahmebewilligungen genehmigt werden konnten. Exemplarisch dafür können die folgenden bestehenden Bauten erwähnt werden, die eine Gebäudelänge von deutlich über 50 m aufweisen: Das Dreispitz Sport- und Kulturzentrum (ca. 58 m), das Schulhaus Egelsee (ca. 93 m), die Bodensee Arena (ca. 87 m), der Neubau der Pädagogischen Hochschule Thurgau (ca. 85 m) sowie das Alterszentrum (heute ca. 114 m, neu ca. 125 m). Im Sinne

einer erhöhten Planungssicherheit bei der Erstellung von öffentlichen Bauten oder Bauten im öffentlichen Interesse und zur Sicherstellung des Potentials für zukünftige Volumenerweiterungen sind die Gebäudelängen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und in der Erholungs- und Freizeitzone deutlich zu erhöhen.

Zudem hat der Kanton mit der Einführung der IVHB und der Inkraftsetzung der neuen PBV die Messweise der Gebäudelänge geändert, indem künftig bei mit Zwischenbauten verbundenen Bauten neu die Gebäudelänge über alles zu messen ist. Das heisst konkret, dass zwei bestehende Bauten mit je einer Länge von 50 m, die durch einen untergeordneten Gebäudeteil von z. B. 13 m Länge verbunden sind, nach neuer Messweise als eine Baute mit einer Gebäudelänge von 113 m (50 m + 13 m + 50 m) gilt (Beilage 8). Aus diesem Grund muss die Gebäudelänge auch in den Arbeitszonen erhöht werden. In der Zentrumszone wird, wie in der bisherigen Cityzone, auf eine maximale Gebäudelänge verzichtet, um eine Zeilenbauweise (geschlossene Bauweise) zu ermöglichen.

Die folgende Tabelle zeigt auf, dass insbesondere Gemeinden, die eine Zentrumsfunktion wahrnehmen für die Erstellung von öffentlichen Bauten und Anlagen bereits heute deutlich grössere Gebäudelängen zulassen oder zukünftig nach ihrer Ortsplanungsrevision zulassen werden.

Gemeinden im Kanton TG		
Gemeinde	Gebäudelänge in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vor Ortsplanungsrevision	Gebäudelänge in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nach Ortsplanungsrevision
Arbon	max. 80 m	max. 80 m *
Frauenfeld	unbegrenzt (ab 80 m mit Auflagen)	max. 200 m
Kreuzlingen	max. 50 m	max. 180 m *
Romanshorn	max. 60 m	unbegrenzt *
Tägerwilen	unbegrenzt	unbegrenzt
Weinfelden	max. 60 m	max. 80 m

* Verfahren Ortsplanungsrevision noch nicht abgeschlossen

Gemeinden in anderen Kantonen	
Gemeinde	Gebäudelänge in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (rechtskräftig)
Gossau (SG)	unbegrenzt
Rapperswil-Jona (SG)	unbegrenzt
Uster (ZH)	unbegrenzt
Wetzikon (ZH)	unbegrenzt
Wil (SG)	unbegrenzt

Aufgrund der Einführung der IVHB im Kanton Thurgau kommen generell neue **Höhenregelungen** zur Anwendung. Anstelle der bisherigen Gebäude- und Firsthöhen werden neu differenzierte Fassadenhöhen festgelegt.

Die **Bauvorschriften** (Art. 29 bis 38 BauR) ergänzen und präzisieren die diesbezüglichen gesamtkantonale geltenden Bestimmungen der PBV und der IVHB. Neben der An-

wendung des grossen und kleinen Grenzabstands werden darin insbesondere die anzuwendenden Abstände für An- und Nebenbauten, Unterniveau- und unterirdische Bauten und für Bepflanzungen geregelt. Weitere Bestimmungen regeln das Bauen an Hanglagen und die Anforderungen an die Erstellung von Auto- und Veloabstellplätzen sowie von Spiel- und Freizeitflächen.

Bedeutendste Änderung gegenüber dem bisherigen BauR stellt der neu formulierte Artikel 35 "Parkierung für Fahrzeuge" dar. Im Hinblick auf die angestrebte Veränderung des Mobilitätsverhaltens soll neu unter anderem der zu erstellende Parkplatzbedarf für Wohnnutzungen, in Abhängigkeit der Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr, bis auf 50 % reduziert werden können. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung wird in Abs. 3 festgelegt, dass für Neubauten und wesentliche Erweiterungen die Parkierungsanlagen ab 10 Parkplätzen in Tiefgaragen oder vollständig ins Gebäude integriert anzuordnen sind. Ausgenommen sind Besucher- und Kundenparkplätze. Demgegenüber sind für neue Einkaufszentren und Einzelhandelsgeschäfte ab 500 m² publikumsaktiver Fläche gemäss Abs. 4 alle erforderlichen Autoabstellplätze in Tiefgaragen oder ins Gebäude integriert zu erstellen.

Die geltenden **Gestaltungsvorschriften** (Art. 39 bis 44 BauR) werden präzisiert und insbesondere hinsichtlich Verglasungen und Vogelschutz, der Dachgestaltung und -begrünung und der künstlichen Beleuchtung ergänzt.

4 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Der frühzeitigen und umfassenden Information und Mitwirkung der Bevölkerung kommt eine hohe Bedeutung zu. Dem gesetzlichen Auftrag ist der Stadtrat im Rahmen der Ortsplanungsrevision mehrfach nachgekommen. Neben der regelmässigen Information über die Planungsarbeiten in den Medien wurde 2017 eine umfassende, mehrmonatige öffentliche Vernehmlassung durchgeführt. Ebenfalls zur Vernehmlassung eingeladen wurden die Nachbargemeinden, die Stadt Konstanz und regionale Planungsstellen. Zudem fanden am 2. Oktober 2017, 21. August 2019 und am 24. August 2020 öffentliche Veranstaltungen zur Rahmennutzungsplanung statt.

Alle Eingaben zur Rahmennutzungsplanung wurden von der parlamentarischen Spezialkommission detailliert beraten. Deren Anträge wurden vom Stadtrat weitestgehend übernommen. Die schriftliche Beantwortung der Eingaben der Bevölkerung erfolgte vor der ersten öffentlichen Auflage der Rahmennutzungsplanung.

5 Kantonale Vorprüfung

Mit Vorprüfungsbericht vom 6. Dezember 2017 nahmen die kantonalen Amtsstellen umfassend Stellung zu den Ortsplanungsentwürfen. Da verschiedene Fragen noch offenblieben, gab das Amt für Raumentwicklung (ARE) mit Schreiben vom 22. März 2018, insbesondere zu den Themen höhere Häuser/Hochhäuser, Gefahrenzonen und dem Umgang mit dem Gebiet Ribbi-Brunnegg, eine ergänzende Stellungnahme ab. Mit Schreiben vom 16. April 2018 erfolgte eine zweite Vorprüfung seitens des Rechtsdienstes des DBU zu offenen Punkten im Entwurf des BauR.

Im Rahmen der Detailberatung der Rahmennutzungsplanung durch die Spezialkommission Ortsplanungsrevision ergaben sich verschiedene Fragen, die seitens des ARE und des Rechtsdienstes einzeln beantwortet wurden. Zu einzelnen Artikeln der Endfassung des BauR nach der Beratung in der Spezialkommission gab das zuständige ARE mit Bericht vom 12. Juni 2019 in Form eines dritten Vorprüfungsberichtes seine Stellungnahme ab.

Die verschiedenen Vorprüfungsstellungen seitens der kantonalen Amtsstellen wurden grossmehrheitlich berücksichtigt.

6 Öffentliche Auflage / Behandlung der Einsprachen

Die erste öffentliche Auflage des Rahmennutzungsplans (Zonenplan und Baureglement) fand vom 6. bis 25. September 2019 statt. Während der Auflage sind 67 Einsprachen eingegangen; sieben weitere Einsprachen wurden verspätet eingereicht.

Die gemeinderätliche Spezialkommission Ortsplanungsrevision hat die Einsprachen in mehreren Sitzungen detailliert beraten und dem Stadtrat konkrete Empfehlungen zur Behandlung der gestellten Anträge abgegeben. Sie schlug dem Stadtrat vor, den Rahmennutzungsplan in einigen Punkten zu überarbeiten.

Der Stadtrat ist den Empfehlungen der Spezialkommission Ortsplanungsrevision gefolgt. Die gegenüber der ersten öffentlichen Auflage des Rahmennutzungsplans vorgenommenen Änderungen mussten öffentlich aufgelegt werden. Diese zweite öffentliche Auflage erfolgte vom 6. bis 25. November 2020. Während der Auflagefrist wurden vier Einsprachen eingereicht.

Die gemeinderätliche Spezialkommission Ortsplanungsrevision hat diese vier Einsprachen an einer weiteren Sitzung beraten und dem Stadtrat wieder konkrete Empfehlungen zur Behandlung der Anträge unterbreitet.

Im März 2021 entschied der Stadtrat über die Einsprachen zur ersten und zweiten öffentlichen Auflage des Rahmennutzungsplans. Anschliessend wurden die Einspracheentscheide den Einsprecherinnen und Einsprechern eröffnet. Nach dem Beschluss des Gemeinderats über die Revision der Rahmennutzungsplanung, der voraussichtlich in der Sitzung vom 6. Mai 2021 gefasst wird, können die Einsprecherinnen und Einsprecher innert 20 Tagen gegen den Einspracheentscheid bzw. den Beschluss des Gemeinderats beim DBU Rekurs erheben.

7 Nächste Verfahrensschritte

Stimmt der Gemeinderat der revidierten Rahmennutzungsplanung zu, untersteht dieser Beschluss dem fakultativen Referendum. Wird das Referendum ergriffen, ist eine Urnenabstimmung durchzuführen.

Kommt kein Referendum zustande, entscheidet das DBU über allfällige Rekurse und die Genehmigung der Revision der Rahmennutzungsplanung. Diese Entscheide können mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau und dessen Entscheid an das Bundesgericht weitergezogen werden.

8 Zusammenfassung

Die Revision des behördenverbindlichen kommunalen Richtplans 2019 konnte mit Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt (DBU) und der anschliessenden Inkraftsetzung durch den Stadtrat per 1. Juni 2020 abgeschlossen werden. Der Erlass der neuen Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement), die grundeigentümergebunden ist, ist noch ausstehend und Gegenstand dieser Botschaft an den Gemeinderat. Die Anpassung des Rahmennutzungsplans an die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG) sowie an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wären bis Ende 2017 vorzunehmen gewesen. Gestützt auf die Übergangs- und Schlussbestimmungen des PBG hat der Stadtrat eine Fristerstreckung beim DBU beantragt, die bis zum 31. Dezember 2021 gewährt wurde. Mit der Revision der Rahmennutzungsplanung werden für das gesamte Stadtgebiet wesentliche Grundlagen für das Planungs- und Bauwesen geschaffen. Die dadurch gewonnene Planungssicherheit für Investorinnen und Investoren, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie Architektinnen und Architekten ermöglicht einen wirtschaftlichen Beitrag durch Investitionen. Eine zeitnahe Umsetzung des neuen kantonalen Rechts in das kommunale Baurecht ist im Sinne der Rechtssicherheit bei zukünftigen Bauvorhaben von grosser Bedeutung. Deshalb räumt der Stadtrat dieser Revision höchste Priorität ein.

Bereits bei der Erarbeitung der Grundlagen für den neuen Rahmennutzungsplan (Leitbildprozess, Stadtentwicklungskonzept, kommunaler Richtplan etc.) wurde ab dem Jahr 2005 viel Wert auf die Mitwirkung der Bevölkerung und Nachbargemeinden gelegt. Es liegt jedoch in der Natur der Sache, dass nicht alle privaten Interessen jeweils bei der Umsetzung der Rahmennutzungsplanung berücksichtigt werden können, da einerseits die öffentlichen Interessen, andererseits die übergeordnete Gesetzgebung sowie die behördenverbindlichen Vorgaben zu berücksichtigen sind.

Der neue Rahmennutzungsplan der Stadt Kreuzlingen zeichnet sich dadurch aus, dass er die bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben betreffend eine **haushälterische Bodennutzung und Siedlungsentwicklung nach innen** im Sinne einer kompakten Siedlung ohne Zweifel beispielhaft umsetzt und dadurch entschieden einer Zersiedelung entgegenwirkt. Obwohl die Stadt Kreuzlingen grundsätzlich neue Bauzonen zu Lasten des Kulturlandes hätte ausscheiden können, verzichtet sie im Zuge dieser Revision auf grossflächige Einzonungen. Dies gelingt unter anderem dank den vorhandenen unüberbauten Wohn- und Mischbauzonen-Reserven, der gezielten Aufzonung von heute unternutzten Bauzonen, der Einführung eines kleinen und grossen Grenzabstands, der Nutzungsflexibilisierung von Bauzonen (reine Wohnzonen werden neu teilweise der Wohn- und Arbeitszone zugewiesen), der Festlegung von massvollen Nutzungsziffern in den jeweiligen Zonen und der Gewährung von kommunalen Nutzungszuschlägen in Zonen, in denen eine Nutzungsziffer definiert ist.

Der neue Rahmennutzungsplan begnügt sich jedoch nicht allein damit, die Voraussetzungen einer sinnvollen Siedlungsentwicklung nach innen zu schaffen, sondern setzt auch die **Stärkung der Siedlungs- und Freiraumqualitäten** um. Die Ausscheidung der neuen Strukturerhaltungszone, die Einführung einer minimalen Grünflächenziffer in den Wohnzonen, Wohn- und Arbeitszonen, Arbeitszone Gewerbe und Arbeitszone Industrie gewähren in Zukunft eine minimale einzuhaltende Begrünung der Freiräume. Die Möglichkeit, dass zukünftig auch bei Wohnnutzungen die Anzahl von Pflichtparkfeldern für Bewohner in Abhängigkeit der ÖV-Güteklassen reduziert werden können sowie dass unter gewissen Voraussetzungen bei Neubauten oder wesentlichen Erweiterungen von bestehenden Bauten die Parkierung in unterirdischen Bauten, in Unter-niveaubauten oder vollständig ins Gebäude integriert werden müssen, tragen ebenso dazu bei, dass die Freiraumqualität trotz Innenentwicklung erhöht werden kann.

Auch dem **Erhalt der wertvollen Landschafts- und Naturwerte** wurde bei der neuen Rahmennutzungsplanung ein grosses Gewicht beigemessen. Die bisherigen Landschaftsschutzzonen wurden im Westen des Stadtgebiets wesentlich erweitert. Durch dieses Bekenntnis und die Begrenzung der Siedlungsausdehnung können das Kulturland und insbesondere die wertvollen Fruchtfolgeflächen (wertvollste Landwirtschaftsflächen) in Kreuzlingen geschont werden, sodass auch der Landwirtschaft weiterhin genügend Flächen zur Verfügung stehen. Neue Naturschutzzonen in der Nähe von Gewässern (Leemweier und im Seeburgpark, wo sich ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung befindet) wurden zudem ausgeschieden. Ebenfalls wurden die Bestimmungen betreffend Bepflanzungen im Baureglement erweitert, sodass sich Neupflanzungen in Zukunft besser entwickeln können und auch einen Beitrag gegen die Klimaerwärmung leisten können.

Der **Schutz vor Naturgefahren** wurde ebenfalls bei der neuen Rahmennutzungsplanung berücksichtigt. Gestützt auf die kantonalen Gefahrenkarten werden entsprechende Gefahrenzonen als überlagernde Zone ausgeschieden. Somit ist für die Bevölkerung auf einen Blick ersichtlich, welche Parzellen von Naturgefahren (Hochwasser oder Rutschung) betroffen sind und wo bei Bauvorhaben ein Objektschutznachweis zu erbringen ist.

Mit dieser Revision der Rahmennutzungsplanung ist es auch Dank der zahlreichen Rückmeldungen aus der Vernehmlassungs- und Mitwirkungsphase sowie der anschliessenden sorgfältigen Beratung der Planung durch die gemeinderätliche Spezialkommission Ortsplanungsrevision gelungen, die thematisch wichtigen Schwerpunkte und Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte, nachhaltige und zweckmässige Siedlungsentwicklung nach innen zu setzen, ohne dabei qualitätsvolle Frei- und Grünräume sowie ideale Voraussetzungen für das Gedeihen von Pflanzungen im urbanen Umfeld aus dem Fokus zu verlieren.

**Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren**

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

die Revision Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement)

zu erlassen.

Kreuzlingen, 23. März 2021

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Zonenplan, 12.01.2021
2. Baureglement, 12.01.2021
3. Planungsbericht zur Rahmennutzungsplanung, 12.01.2021
4. Kapazitätsberechnungen (rechtskräftiger Zonenplan und revidierter Zonenplan), 02.02.2021
5. Zonenplan nur Änderungen (Übersicht über alle relevanten Zonenplanänderungen), 12.01.2021
6. Zonenplanänderungstabelle (gemäss Vorlage Kanton), 12.01.2021
7. Plan zur Tabelle Zonenplanänderungen (enthält nur tabellenrelevante Änderungen in Bauzonen), 12.01.2021
8. Messweise Gebäudelänge alt/neu