



Projekt Nr. 081.1.023.00

21. August - 17. Dezember 2020

Gestaltungsplan «Seezelg II»

Planungsbericht

Änderungsaufgabe

ERR-Raumplaner AG

Toufenstrasse 19 | 9001 St. Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch

e r r

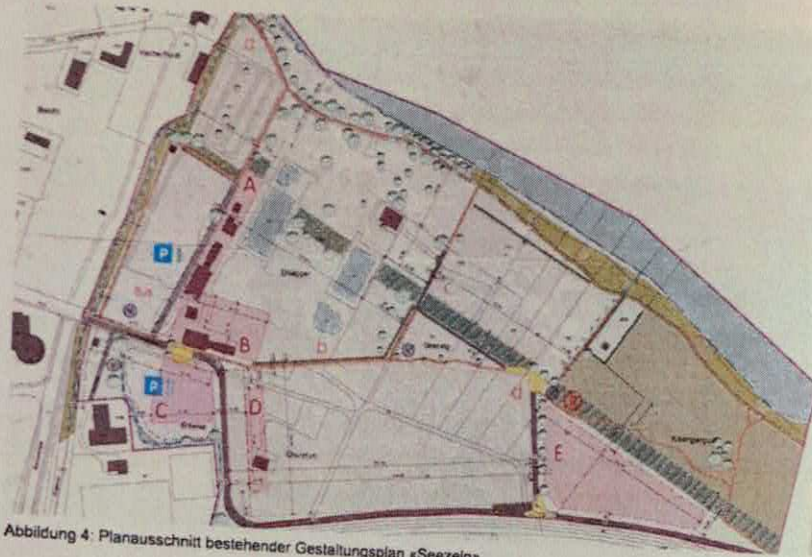


Abbildung 4: Planausschnitt bestehender Gestaltungsplan «Seezelg»

LEGENDE

	Unzugängliches Gestaltungspunkt	Ziffer 3		Baubereich/Mantelbauzone für Anlagen	Ziffer 6.2.18.b
	Wald, Ufer- / Bachgehölze	Ziffer 7.3		Abstandsbauzone gegenüber See/Ufergehölz	Ziffer 6.2.18.a
	Ökologische Ausgleichsfläche	Ziffer 7.1		Waldbestandungsplan	Ziffer 6.2.18.c
	Hochwasserlinie / Hecke	Ziffer 7.6		Verkehrsflächen neu / bestehend	Ziffer 8.1
	Ausrichtungen / Waldfolge	Ziffer 7.3		Gestützte Mischverkehrsfläche	Ziffer 8.2
	Hochwasserlinie	Ziffer 7.4		Parkplatz	Ziffer 8.3
	Bodenasse, Hochwasserprofil	Ziffer 6.2.18.a		Fussweg, Wanderweg / Seilwinde nützlich	Ziffer 8.5
	offene Gewässer	Ziffer 7.4		Bühnenweg	Ziffer 8.4
	Mehrfachspur offen geführt	Ziffer 7.4 / 9.5		Verkehrsplan	Ziffer 8.4
	Baubereich/Mantelbauzone für Hochbauten	Ziffer 6.2.18.a		Rekultiviert	Ziffer 7.7
	Baubereich/Mantelbauzone für Anlagen	Ziffer 6.2.18.b		Busspuren / Verkehrsüberführung	Ziffer 8.6
				Bushaltestelle	Ziffer 8.7

Abbildung 5: Legende bestehender Gestaltungsplan «Seezelg»

Aufgrund der überholten Grundlagen und Absichten für das Gebiet Seezelg entspricht der bestehende Gestaltungsplan nicht mehr den Rahmenbedingungen und ist überholt. So entsprechen die damals vorgesehenen Nutzungen teilweise nicht mehr den heutigen Vorstellungen für das Gebiet Seezelg. So sind im rechtskräftigen Gestaltungsplan beispielsweise im Baubereich B grossvolumige Sportbauten wie Hallenbad oder Mehrzweckhalle vorgesehen. Im Baubereich C welcher ebenfalls für grossvolumige Sportbauten vorgesehen war, sind mittlerweile Parkplätze realisiert worden. Zudem ist die Planung einer Tennishalle sowie einer Reka-Feriensiedlung im Gange. Diese Absichten Bebauungsabsichten abgestimmte Freiraumplanung passt zudem nicht mit dem Gestaltungsplan zusammen. So weicht das neue Umgebungskonzept auch vor der damaligen Planung einer Allee ab. Aus diesem Grund wird für das Gebiet ein neuer Gestaltungsplan erarbeitet und der rechtskräftige Gestaltungsplan wird aufgehoben.

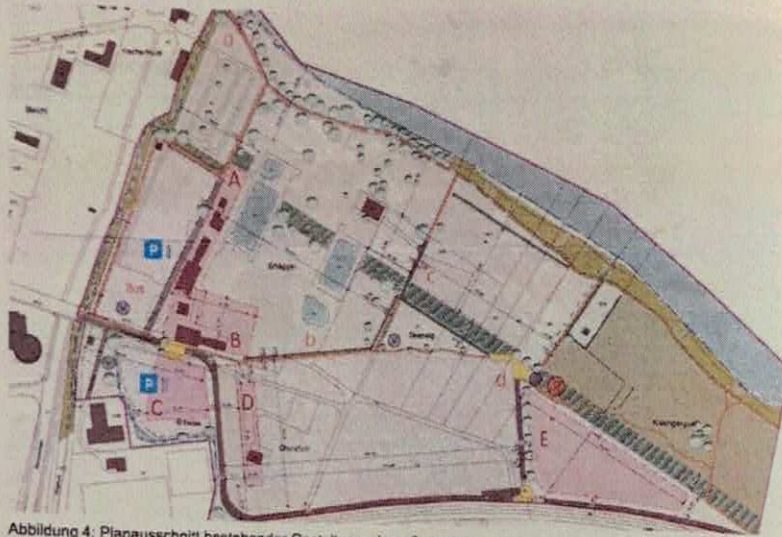


Abbildung 4: Planausschnitt bestehender Gestaltungsplan «Seezelg»

LEGENDE		
	Einzugsbereich Gestaltungsplan	Ziffer 3
	Zürich, Ufer / Bachgehölz	Ziffer 7.2
	Ökologische Ausgleichsfläche	Ziffer 7.3
	Hochstammallee / Hecke	Ziffer 7.6
	Ausdichtungen / Waldpflege	Ziffer 7.3
	Hochstammallee	Ziffer 7.4
	Bodenlinie, Hochwassersprünge	Ziffer 6.2.1d
	offene Gewässer	Ziffer 7.4
	Naturwasser offen geführt	Ziffer 7.4 / 9.5
	Baubereich/Mantelbauzone für Hochbauten	Ziffer 6.2.1a
	Baubereich/Mantelbauzone für Anlagen	Ziffer 6.2.1b
	Baubereich/Mantelbauzone für Anlagen	Ziffer 6.2.1b
	Abstandsbaulinie gegenüber See/Ufergehölz	Ziffer 6.2.1c
	Waldbestandslinien	Ziffer 6.2.1c
	Verkehrsachsen neu / bestehend	Ziffer 6.1
	Gestaltete Nachverkalkationszone	Ziffer 6.2
	Parkplatz	Ziffer 6.3
	Fussweg, Wanderweg / Sackweg nötig	Ziffer 6.5
	Radweg	Ziffer 6.4
	Verparkung	Ziffer 6.4
	Reispflanz	Ziffer 7.7
	Feste / Verkürzungsführung	Ziffer 6.6
	Bushaltestelle	Ziffer 6.7

Abbildung 5: Legende bestehender Gestaltungsplan «Seezelg»

Aufgrund der überholten Grundlagen und Absichten für das Gebiet Seezelg entspricht der bestehende Gestaltungsplan nicht mehr den Rahmenbedingungen und ist überholt. So entsprechen die damals vorgesehen Nutzungen teilweise nicht mehr den heutigen Vorstellungen für das Gebiet Seezelg. So sind im rechtskräftigen Gestaltungsplan beispielsweise im Baubereich B grossvolumige Sportbauten wie Hallenbad oder Mehrzweckhalle vorgesehen. Im Baubereich C welcher ebenfalls für grossvolumige Sportbauten vorgesehen war, sind mittlerweile Parkplätze realisiert worden. Zudem ist die Planung einer Tennishalle sowie einer Reka-Feriansiedlung im Gange. Diese Absichten können in den bestehenden Baubereichen nicht optimal untergebracht werden. Eine auf die neuen Bebauungsabsichten abgestimmte Freiraumplanung passt zudem nicht mit dem Gestaltungsplan zusammen. So weicht das neue Umgebungskonzept auch vor der damaligen Planung einer Allee ab. Aus diesem Grund wird für das Gebiet ein neuer Gestaltungsplan erarbeitet und der rechtskräftige Gestaltungsplan wird aufgehoben.

3 Gestaltungsplan

3.1 Ziele und Zweck der Gestaltungsplanung

Gemäss § 23 PBG dient der Gestaltungsplan «der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung oder im Nichtbaugelände in der Regel der Landschaftsgestaltung. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden».

Der Gestaltungsplan «Seezelg II» bezweckt:

- das Planungsgebiet unter der Berücksichtigung der empfindlichen Landschaft zweckmässig für Sport- und Freizeitgestaltung zu nutzen;
- den Uferbereich für Flora und Fauna wo möglich aufzuwerten;
- die Sicherung von grosszügigen für die Bevölkerung frei zugänglichen Freiräumen und ökologischen Aufwertungsflächen;
- die rechtliche Grundlage für die Realisierung der vorgesehenen Bauten (u.a. Feriensiedlung, Tennishalle) zu schaffen;
- die Erhöhung der Anforderungen an energieeffizientes Bauen;
- eine gesamthafte bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG;
- die Regelung der Erschliessung und Parkierung im Planungsgebiet;
- Sicherstellung der lärmrechtlichen Anforderungen.

Mit der vorliegenden Planung sind Abweichungen von den Vorschriften der Regelbauweise hinsichtlich der Gebäudelänge, Höhen und der Grenzabstände vorgesehen. Sie wird deshalb dem fakultativen Referendum zu unterstellen sein.

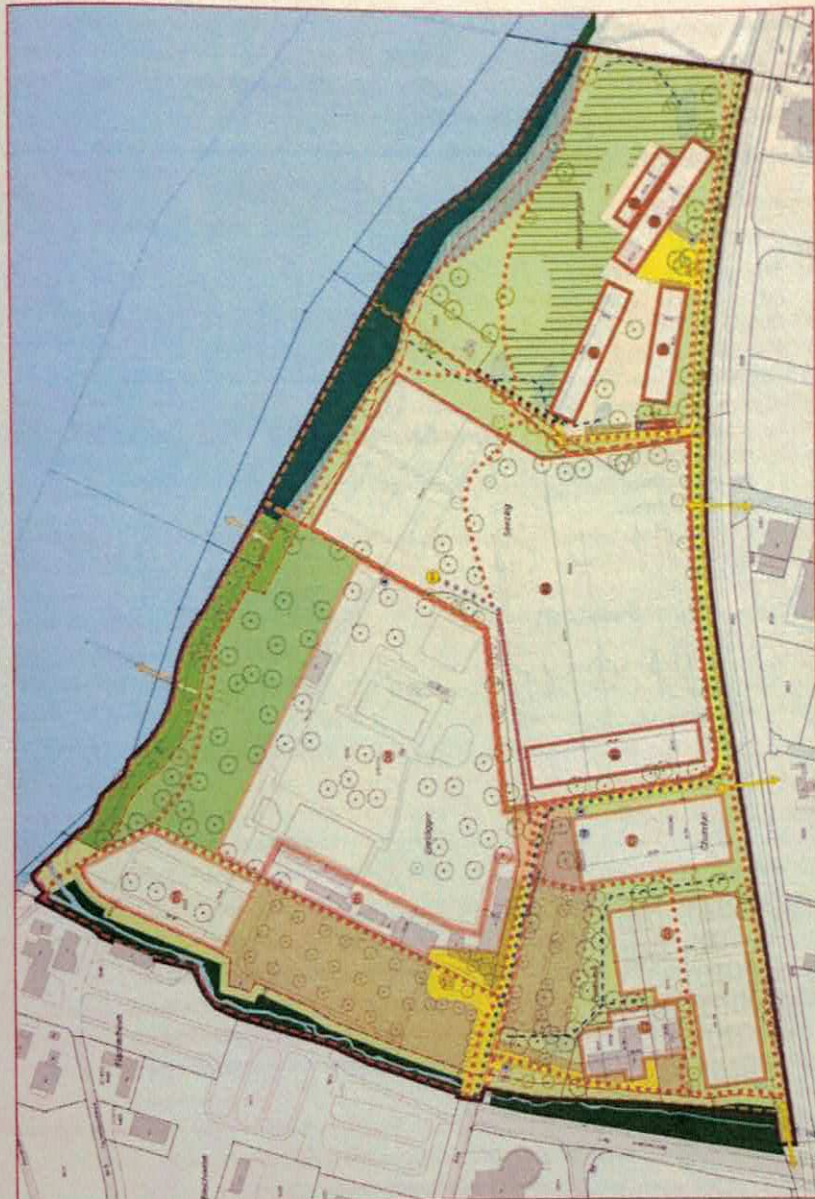


Abbildung 23: Ausschnitt Gestaltungsplan Situation «Seezelg II», ERR Raumplaner AG (31.08.17.12.2020)

3.2 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan setzt sich wie folgt zusammen:

- Gestaltungsplan-Karte, 1:500 (allgemeinverbindlich)
- Sonderbauvorschriften (allgemeinverbindlich)
- Planungsbericht (erläuternd)
- Beilagen:
 - B1: Fassadenkonzept «Reka Feriendorf Seezelg», Renggli AG, dat. 29.05.2019 (allgemeinverbindlich)
 - B2: Gestaltungskonzept «Sport- und Freizeithalle», dat. 12.11.2018 (allgemeinverbindlich)
 - B3: Machbarkeitsstudie «Seezelg 'E' Kreuzlingen - REKA FERIENDORF», dat. 30.09.2014 (erläuternd)
 - B4: Ergebnisse Workshopverfahren (erläuternd)
 - Städtebauliche Studie, Reka Feriensiedlung, Itten + Brechbühl AG, dat. 22.09.2016
 - Workshop Reka Feriensiedlung Schlussabgabe, Stauer & Hasler Architekten, dat. 22.09.2016
 - B5: Projektpläne «Reka Feriensiedlung», Itten + Brechbühl AG, dat. 28.05.2019 (erläuternd)
 - B6: Projektpläne «Tennishalle Kreuzlingen», dat. 29.10.2018 (erläuternd)
 - B7: Freiraumkonzept Seezelg, Hager Partner AG, dat. 14.05.2019 (erläuternd)
 - B8: Vorprojekt Clubhaus Zwischennutzung, dat. 21.11.2017 (erläuternd)
 - B9: Protokolle Stadtbildkommission (erläuternd)
 - B10: Sanierung Chogenbach, Abschnitt See bis SBB, dat. Januar 17 (erläuternd)
 - B11: Umgestaltung Verkehrsführung, Hörnli, dat. 18.08.10 (erläuternd)
 - B12: Lärmgutachten, SINUS AG Sempach Station, dat. 16.12.2020 (erläuternd)

3.3 Konzeption Gestaltungsplan

3.3.1 Perimeter

Das Planungsgebiet des Gestaltungsplans "Seezelg II" umfasst die Parzellen Nr. 5067, 5078, 5083, 6394 und 6406 vollständig und die Parzellen Nr. 5054, 5064, 5068, 5829 und 6059 teilweise. Im Norden entlang des Bodensees verläuft die Perimetergrenze entlang des Seeufers. Somit befindet sich der Bodensee vollständig ausserhalb des Planungsgebiets. Die restliche Perimeterabgrenzung wird durch die äusseren betroffenen Parzellenabgrenzungen definiert. Im Osten liegt die Abgrenzung des Planungsgebiets auf der Gemeindegrenze zu Bottighofen.

3.3.2 Teilgebiete

Das Planungsgebiet ist im Gestaltungsplan in vier unterschiedliche Teilgebiete unterteilt worden. Diese Teilgebiete unterscheiden sich besonders in ihren vorgesehenen Nutzungen.

So beinhaltet das Teilgebiet A die Baubereiche für die Umsetzung einer Feriensiedlung sowie ökologische Aufwertungsbereiche. Das Teilgebiet B sieht lediglich ein Tribünen- und Garderobengebäude sowie Sport- und Freizeitanlagen vor. Im Teilgebiet C ist eine Sport- und Freizeithalle mit weiteren grossflächigen Sport- und Freizeitnutzungen sowie die bestehenden Bauten des Tennisclubs sowie des Restaurants Centro Italiano vorgesehen. Das Teilgebiet D umfasst die Schwimmbad- sowie die Campingnutzung.

3.3.3 Gebäude und Gestaltung

Teilgebiet A

Im Teilgebiet A wird, mit eng auf das Überbauungsprojekt angepassten Baubereichen, der Bau der beabsichtigten Feriensiedlung rechtlich gesichert. Die Baubereiche A1 bis A5 legen die Lage und die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der entsprechenden Gebäude fest. Die erlaubten Gebäudelängen der Baubereiche A1 - A3 überschreiten diese der Regelbauweise. Um das vorliegende Baukonzept zu sichern, darf pro Baubereich lediglich ein Gebäude erstellt werden und es sind ausserhalb der Baubereiche keine vorspringenden Gebäudeteile gemäss IVHB Ziff. 3.4 zulässig.

Die maximal zulässige vertikale Ausdehnung der Baubereiche wird durch die Fassadenhöhe gemäss Definition IVHB Ziff. 5.2 geregelt. Die Geschossigkeiten der Gebäude variiert zwischen den Gebäuden. Durch die Abstufungen der Gebäude passen sich die Gebäude vorzüglich in die Landschaft ein. Die Fassadenhöhen der einzelnen Gebäude liegen zwischen 4.00 m und 14.00 m und übertreffen die in der Regelbauweise vorgeschriebene Gebäudehöhe von 14.00 m nicht. Technisch bedingte Dachaufbauten müssen mit Ausnahme von Solarenergieanlagen um mindestens das Mass ihrer eigenen Höhe von der Fassade zurückversetzt werden. Sämtliche Dachaufbauten sind in Material und Farbe unauffällig und schlicht auszuführen.

Auf dem Gebäude im Baubereich A2 ist eine Dachterrasse für die Besucher der Feriensiedlung vorgesehen. Die Terrasse ist über das Treppenhaus und den Lift zu erschliessen. Das notwendige Treppenhaus sowie der notwendige Liftaufbau dürfen die Fassadenhöhe des Baubereichs A2 um maximal 3.00 m überschreiten und müssen in diesem Bereich nicht von der Fassade zurückversetzt werden. Die restlichen Dachflächen sind mit einem extensiv begrünten Flachdach gemäss der SIA Norm SN 564 312 (Stand 01.11.2013) auszugestalten, soweit diese nicht der Energiegewinnung dienen.

Der Baubereich A5 dient in nördlichen Teil der Erstellung einer Transformatorenstation. Zusätzlich können im südlichen Teil gedeckte Carports innerhalb des Baubereichs errichtet werden. Für den Baubereich A5 gilt eine maximale Fassadenhöhe von 4.00 m. Der Carport sowie die Transformatorenstation haben sich in Bezug auf die Gestaltung der Fassade an den übrigen Gebäuden der Überbauung anzulehnen. So hat sich diese ebenfalls am Fassadenkonzept zu orientieren. Das Dach ist ebenfalls gemäss den bereits erwähnten Normen zu begrünen.

Gebäude, Vordächer sowie Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Materialwahl und Farbgebung untereinander wie im Bezug zur Umgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Die Projektdokumentation wird der Sondernutzungsplanung erläuternd beigelegt. Die Gebäude sind mit einer Holzschalung mit abgesetztem Betonsockel zu gestalten. Für eine projektbezogene Umsetzung ist das Fassadenkonzept⁷ der Überbauung allgemeinverbindlich festgelegt. Die Erschliessung der Gebäude in den Baubereichen A1 - A4 hat über Laubengänge zu erfolgen, um so eine Begegnungszone vor den Ferienwohnungen zu schaffen. Loggias sind innerhalb dieser Baubereiche zulässig, dürfen aber nicht zu einem Wintergarten geschlossen werden. Um die Einpassung in das empfindliche Landschaftsbild zu gewährleisten, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Fassaden der Stadtbildkommission zur Beurteilung einzureichen. Der Baubewilligungsentscheid fällt die zuständige Gemeindebehörde unter Berücksichtigung dieser Beurteilung.

Teilgebiet B

Im Teilgebiet B sind die Fussballplätze vorgesehen, welche längerfristig vom Klein Venedig ins Seezelg verlegt werden sollen. Dafür ist der Bau eines Tribünen- und Garderobengebäudes vorgesehen. Innerhalb des Baubereichs B1 kann dieses Gebäude mit den maximalen Abmessungen von einer Gebäudelänge von 90.00 m sowie einer giebelseitigen Fassadenhöhe von 16.00 m erstellt werden. Die Baubestimmungen, welche von der Regelbauweise abweichen, sind mit diesen Dimensionen bereits heute im bestehenden Gestaltungsplan⁸ verankert. Um eine gewisse Flexibilität für die Lage des zukünftigen Tribünen- und Garderobengebäudes zuzulassen, ist die Dimension des Baubereichs B1 grösser als die maximal möglichen Abmessungen des zukünftigen Gebäudes.

Als Übergangsnutzung, bis die Fussballplätze auf das Planungsgebiet verlegt werden, sollen Teile des Teilgebiets B vom Kynologischen Verein Kreuzlingen genutzt werden können. Als Zwischenutzung darf somit im Baubereich B1 ein Clubhaus mit den maximalen Baubestimmungen von einer Gebäudelänge von 22.00 m, einer Gebäudebreite von 9.00 m und einer giebelseitigen Fassadenhöhe von 5.50 m erstellt werden. Die Zwischennutzung wird mit einem Nutzungsvertrag zwischen der Stadt Kreuzlingen und dem Kynologischen Verein Kreuzlingen so geregelt, dass keinen Konflikt mit späteren Nutzungen entstehen kann.

Gebäude, Vordächer sowie Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Materialwahl und Farbgebung untereinander wie im Bezug zur Umgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Die Gestaltung des Tribünen- und Garderobengebäudes soll sich an jener der Sport- und Freizeithalle und der Feriensiedlung anlehnen. Somit soll eine gute Gesamtwirkung der Gestaltung aller grösseren Gebäude im Planungsgebiet erzielt werden. Das zwischennutzungsmässig im Baubereich B1 mögliche Clubhaus des Kynologischen Vereins ist aus Holz zu erstellen. Um die Einpassung in das empfindliche Landschaftsbild zu ge-

⁷ Beilage B1, Fassadenkonzept «Rote Feriendorf Seezelg», Renggli AG, dat. 29.05.2019
⁸ Gestaltungsplan «Seezelg» RRD / DBU Nr. 10 vom 22.01.2002

währleisten, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Fassaden der Stadtbildkommission zur Beurteilung einzureichen. Der Baubewilligungsentscheid fällt die zuständige Gemeindebehörde unter Berücksichtigung dieser Beurteilung.

Der Baubereich B2 dient dem Bau von Sport- und Freizeitanlagen wie zum Beispiel Sportplätze mit Beleuchtungseinrichtungen und Ballnetzen oder -gitter. Weiter ist der Bau von Sitzbänken oder auch Sonnendecks erlaubt. Innerhalb des Baubereichs soll mit Ausnahme, der in der Karte bezeichneten «Zufahrt für Anlieferung und Entsorgung» inkl. «Wendeplatz Lieferwagen» kein motorisierter Verkehr zugelassen werden. Dies soll jedoch zu einem späteren Zeitpunkt mittels Signalisation geregelt werden. Die Flächen des Baubereichs B2 können bis zum Bau der Sportplätze weiterhin als Zwischennutzung landwirtschaftlich bewirtschaftet werden.

Teilgebiet C

Im Teilgebiet C befinden sich Teile der Parkierungsanlage sowie bereits bestehende Gebäude wie das Tennisclubhaus und das Restaurant und Clubhaus Centro Italiano. Diese bestehenden Nutzungen sollen auch zukünftig im Teilgebiet C angesiedelt bleiben. Im Baubereich C1 ist der Bau einer Sport- und Freizeithalle zulässig, welche das Projekt der Tennishalle mit vier Tennis- und zwei Badmintonplätzen unterbringen kann. Der Baubereich C1 legt die Lage und die maximal zulässige horizontale Ausdehnung des entsprechenden Gebäudes gemäss Beilageplänen fest. Mit einer Gebäudelänge von 92.20 m wird die Regelbauweise überschritten. Die maximal erlaubte Höhengrenze der Sport- und Freizeithalle wird durch die giebelseitige Fassadenhöhe von 16.00 m gemäss Ziff. 5.1 der IVHB definiert und überschreitet die Regelbauweise ebenfalls.

Gebäude, Vordächer sowie Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung untereinander wie im Bezug zur Umgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Die Projektpläne werden der Sondernutzungsplanung erläuternd beigelegt. Um die Sport- und Freizeithalle gut in die Umgebung einzupassen, sind die Fassaden vertikal und horizontal zu gliedern und mit Holzlattungen mit unterschiedlichen Strukturen zu gestalten. Das Gestaltungskonzept wird als Beilage⁹ zum Gestaltungsplan in Bezug auf die Fassadengestaltung allgemeinverbindlich festgelegt. Um die Einpassung in das empfindliche Landschaftsbild zu gewährleisten, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Fassaden der Stadtbildkommission zur Beurteilung einzureichen. Der Baubewilligungsentscheid fällt die zuständige Gemeindebehörde unter Berücksichtigung dieser Beurteilung. Weiter ist das Gebäude mit einem Giebeldach mit einer Dachneigung von 15° bis 25° auszugestalten. Die Dachflächen sind besonders sorgfältig zu gestalten und haben sich mit der Materialisierung und der Farbgebung einzuordnen. Wo eine PV-Anlage angebracht wird, ist diese entsprechend der Fassadenstruktur zu gliedern. Für die grossflächige PV-Anlage wird eine Transformatorenstation notwendig, welche in der Sport- und Freizeithalle unterzubringen ist.

Die zwei erwähnten Gebäude Tennisclubhaus und Restaurant Centro Italiano werden mit dem Baubereich C2 abgedeckt. Die Baubestimmungen sind auf eine maximale Gebäudelänge von

⁹ Beilage B2: Gestaltungskonzept «Sport- und Freizeithalle», dat. 12.11.2015

50.00 m und eine maximale Fassadenhöhe von 10.00 m festgesetzt. Der Bereich des Tenniscubs und des Restaurant Centro Italiano befinden sich ausserhalb des heute rechtskräftigen Gestaltungsplans Seezegg und unterliegen somit der Regelbauweise (Erholungs- und Freizeitzone). Für die Erholungs- und Freizeitzone gelten die Massvorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 18 Abs. 2 BauR). In der OeBA gilt eine maximale Gebäudehöhe von 14.00 m (Art. 14 BauR). Im Baubereich C2 wird somit die maximale Höhengrenzung gegenüber der Regelbauweise verschärft.

Der Baubereich C3 dient wie der Baubereich B2 dem Bau von Sport- und Freizeitanlagen. So sind ebenfalls Anlagen wie Ballnetze und -gitter, Beleuchtungseinrichtungen, Geländer, Sonnendecks, Sitzgelegenheiten usw. zulässig.

Teilgebiet D

Das Teilgebiet D beinhaltet die Schwimmbadanlage, Teile des Campingplatzes und der Parkierungsanlage für das Planungsgebiet. Im Baubereich D1 befinden sich die bestehenden Bauten des Schwimmbads Hörnli. Die Baubestimmungen der maximalen Gebäudelänge von 50.00 m und einer maximalen Fassadenhöhe von 10.00 m sind bereits heute im bestehenden Gestaltungsplan vorgeschrieben. Im Baubereich D1 wird die maximale Höhengrenzung gegenüber der Regelbauweise ebenfalls verschärft.

Innerhalb des Baubereiches D2 sind Anlagen wie Schwimmbadeinrichtungen und Freizeitanlagen, unversiegelte Sportplätze, Spielplätze und dergleichen zulässig. Die Flächen sind zudem als Liegeflächen für die Gäste des Schwimmbads vorgesehen. Für den Betrieb des Schwimmbads technisch notwendige Bauten wie z.B. Pumpstationen etc. sind im Baubereich D2 zulässig. Sie sind jedoch auf das minimal erforderliche Mass zu beschränken.

Die Bestimmungen zum Baubereich D3 lehnen sich an der Regelbauweise der Campingzone an. So ist der Baubereich für das Aufstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen und Zelten zum Campieren bestimmt. Eine Verschärfung gegenüber der Regelbauweise ist, dass im Baubereich D3 keine Bauten zulässig sind.

3.3.4 Freiraum

Das Planungsgebiet Seezegg dient der Bevölkerung von Kreuzlingen als Naherholungsgebiet und soll auch als solches gestaltet werden. Die Freiraumgestaltung des Gebiets ist als Freizeit- und Parklandschaft für Mensch und Natur zu gestalten und soll als Erholungs- und Freizeitraum dienen. Für die Bevölkerung soll der Freiraum im Planungsgebiet weitestgehend frei zugänglich gestaltet werden. Als Grundlage für die Gestaltung und die Bepflanzung dient das Freiraumkonzept¹⁰ aus welchem die wichtigsten Elemente verbindlich in den Gestaltungsplan übernommen wurden. Damit soll eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt werden.

¹⁰ Bellöge 67: Freiraumkonzept Seezegg, Hager Partner AG, dat. 14.05.2019

Bestehende Bäume sind zu erhalten. Wird für die Erstellung einer Baute oder Anlage das Fällen eines Baumes notwendig, ist für diesen im Planungsgebiet an geeigneter Stelle eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Ebenfalls sind beim allfälligen Absterben einzelner Bäume Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zusätzliche Bäume sind gemäss den Standorten im Gestaltungsplan zu pflanzen und es sind Entwässerungsgräben und Weiher anzulegen. Für die neuen Bepflanzungen sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Arten zu wählen. Es soll jedoch möglich bleiben im Rahmen der Feriensiedlung einen Kräuter- und Strauchgarten mit exotischeren Bepflanzungen zu gestalten. Die genaue Lage dieser Elemente kann unter der Berücksichtigung der Gesamtwirkung angepasst werden. So wird eine gewisse Flexibilität gewährleistet. Für die Bepflanzung ist im Rahmen des Baubewilligungsgesuchs im vom Baugesuch betroffenen Areal ein detaillierter Pflanz- und Pflegeplan in Anlehnung an das Freiraumkonzept einzureichen. So können die qualitativen Anforderungen an den Freiraum gewährleistet werden.

Im Umgebungsbereich sind keine Bauten zulässig. Er dient der Erholung und Freizeit für die Bevölkerung. Dementsprechend ist der Umgebungsbereich frei zugänglich zu gestalten. Umzäunungen sind nicht zulässig. Für die bestehenden Bauten und Umzäunungen, welche rechtmässig erstellt wurden, gilt die Besitzstandsgarantie. Innerhalb des Umgebungsbereichs ist kein motorisierter Verkehr zulässig. Ausnahme sind Bedarfs- und Notzufahrten sowie die Erschliessung der sich im Privatbesitz befindenden Parzelle Nr. 5829 an der westlichen Grenze des Teilgebiets A. Bei Bedarfsfahrten handelt es sich beispielsweise um Fahrten zu Unterhaltszwecken der Wege und Umgebung oder auch um Fahrten, welche dem Entleeren der Abfalleimer dienen. Um der Erholungs- und Freizeitnutzung gerecht zu werden, sind die Anlagen wie Wege, Sitzgelegenheiten, Schaukeln, Liegen, Sonnendecks, Kunstinstallationen und ähnliche Anlagen mit bis zu einer Fläche von 30 m² sowie Entwässerungsgräben und Weiher zulässig. Von der Flächenbegrenzung ausgenommen sind die erforderlichen Fallschutzflächen bei Spielgeräten. Vorbehältlich für jegliche Anlagen, ist das Bauverbot solcher innerhalb der Wald- und Gewässerabstandslinie.

Im Umgebungsbereich Schwimmbad sind im Gegensatz zu den restlichen Umgebungsbereichen Umzäunungen zulässig. Standort- und nutzungsgebundene Anlagen sind im Umgebungsbereich Schwimmbad ebenfalls zulässig. Die Nutzungen im Umgebungsbereich Schwimmbad haben auf die geschützten Strandrasen-Pflanzengesellschaften (Bodensee-Verglissmeinnicht etc.) Rücksicht zu nehmen. Vorbehältlich für jegliche Anlagen, ist das Bauverbot solcher innerhalb der Wald- und Gewässerabstandslinie.

Der Umgebungsbereich Feriensiedlung dient als Spiel-, Freizeit- und als Begegnungsfläche. Im Bereich des Restaurants soll zudem die Möglichkeit für eine Aussenbestuhlung bestehen. Damit die Freiraumqualität gewährleistet werden kann, ist die Fläche mit Ausnahme von Bedarfs- und Notzufahrten autofrei zu halten und unversiegelt zu gestalten. Dies jedoch unter Berücksichtigung der hindernisfreien Erschliessung aller Baubereiche. Um den unterschiedlichen Nutzungen gerecht zu werden, sind zudem diverse Anlagen (Sitzbänke, Sonnendecks, Spiel- und Freizeitanlagen, Schwimmbecken, Sonnenschutze (max. 30 m²) und Wasserspiele) zulässig. Um zu gewährleisten,

dass die Baubereiche A1 - A3 miteinander und somit mit der Tiefgarage verbunden sind, werden im Umgebungsbereich Feriensiedlung unterirdische Bauten und Unterniveaubauten zulässig.

Zwischen der Sport- und Freizeithalle und dem Garderoben- und Tribünengebäude soll ein Platzbereich mit Bäumen und Sitzgelegenheiten entstehen, welcher die beiden Gebäude verbinden soll. Der Platz soll als Ankunftssituation gelesen werden, obwohl die Erschliessung für die Feriensiedlung über den Platz führt. Die Verkehrsfunktion soll auf dem Platzbereich als zweitrangig erscheinen und so die Aufenthaltsqualität steigern. Der Platzbereich ist spätestens mit der Erstellung des Tribünen- und Garderobengebäudes zu erstellen.

Um neben den Nutzungen für die Bevölkerung auch den Bedürfnissen der Natur gerecht zu werden, ist eine grosszügige Fläche für ökologische Aufwertung geplant, welche im Pflanz- und Pflegeplan dementsprechend auszuweisen und zu bezeichnen ist. Im Bereich für die ökologische Aufwertung sind Wege, Sitzbänke und kleinflächige Sonnendecks zulässig.

Der Uferbereich See dient als Sukzessionsfläche der natürlichen Erosion des Seeufers. So wurde in bestimmten Bereichen der bestehende Weg bewusst vom Seeufer weggerückt, um der Natur mehr Raum zu geben. Im Uferbereich des Sees sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

Im Uferbereich Schwimmbad dürfen nur standortgebundene, im öffentliche Interesse liegenden Anlagen erstellt werden. So sind die Anlagen, welche der Hochwassersicherheit dienen noch immer zugelassen.

Im Gestaltungsplan ist eine Abstandslinie für den Gewässer- und Waldabstand definiert. Aus forstlicher Sicht genügt ein Waldabstand von 5 Metern. Wo bereits Anlagen bestehen, welche basierend auf dem gültigen Gestaltungsplan bewilligt und erstellt wurden, gilt die Bestandesgarantie. Gemäss Besprechung (18.10.2019) und schriftlicher Bestätigung des AFU/Forstamtes kann die Neuanlage des Seeuferweges innerhalb des festgelegten Abstandes toleriert werden, weil die heutige Wegführung den Wald weit stärker tangiert und der Anschluss an den bestehenden Weg erfolgen muss. Bedingung dafür ist, dass der Weg ausschliesslich bekieset und mit einer Breite von maximal 1.6 m (plus Rasenbankett) ausgeführt wird.

3.3.5 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Erschliessungsbereich sowie über den Platzbereich. Ausserhalb des Erschliessungsbereichs sind lediglich die in der Karte bezeichneten Anlieferungs- und Entsorgungsfahrten, Bedarfs- und Notzufahrten sowie die Zufahrt zur Parzelle Nr. 5829 zulässig. Wendeanlagen sind an den in der Karte bezeichneten Stellen zu erstellen und dauernd zu ihrem Zweck frei zu halten. Für das ganze Areal ist die Einführung des Tempo-30-Regimes vorgesehen (erfolgt im separaten Strassenplanverfahren). Die definitiven Strassen- und Wegbreiten sind im Rahmen der erforderlichen Strassenprojekte festgelegt. Die Schwimmbadstrasse weist eine Breite von 5.00 m auf.

Für die Parkierung für den MIV sind im gesamten Planungsgebiet Bereiche ausgeschieden, welche zu bewirtschaften sind. Seit dem Herbst 2018 werden sämtliche Parkplätze auf dem Planungsgebiet mittels Barriere bei der Areal-Zufahrt bewirtschaftet. Gemäss dem Freiraumkonzept von Hager Partner werden abzüglich der Parkierungsanlagen der Feriensiedlung rund 415 Parkplätze zur Verfügung gestellt. Gemäss den Richtwerten für das spezifische Parkfelder-Angebot der VSS-Norm 640-281 reicht die Anzahl der Parkierungsmöglichkeiten aus. So werden für die Schwimmbadnutzung rund 170 Parkplätze, für die Tennisnutzung rund 30 Parkplätze und für die Restaurantnutzung rund 20 Parkplätze benötigt. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten ist ein Grossteil der öffentlichen Parkplätze mehrfach nutzbar. Somit reicht die Anzahl der Parkplätze auch noch für die zukünftige Fussballnutzung aus, da die Parkplätze nutzungsunabhängig belegt werden können und das Areal mit dem ÖV gut erschlossen ist.

Für die Feriensiedlung wird die notwendige Anzahl Parkplätze separat gerechnet. So handelt es sich bei der Feriensiedlung um eine Anlage mit Ferienwohnungen und Gemeinschaftsinfrastrukturen wie Jungendraum, Social Area mit Reception, Lounge und Cafeteria. Bei der Cafeteria handelt es sich demnach nicht um ein Restaurant, welches zusätzlichen Verkehr erzeugen wird. Für die Ferienwohnung wird gemäss Erfahrungswerten der REKA mit einer Anzahl Parkplätzen von 1 bis 1.2 Parkplätzen pro Ferienwohnung gerechnet. Im vorliegenden Projektstand sind 71 Ferienwohnungen geplant. Somit wird eine Anzahl von 71 - 86 Parkplätzen benötigt. Durch die gute Anschliessung an den öffentlichen Verkehr und der Lage direkt am Bodenseeradweg, kann davon ausgegangen werden, dass eine Reduktion der Parkplätze von bis zu 20% möglich wird. So werden maximal 69 Parkplätze benötigt. Diese Anzahl wird durch den Bau eines Parkgeschosses innerhalb des Baubereiches A1 sowie den Parkplätzen im Aussenbereich der Feriensiedlung abgedeckt. Die maximale Anzahl der Parkplätze hingegen ist auf 75 Parkplätze festgesetzt, um den Verkehr auf der Erschliessungsstrasse in einem erträglichen Rahmen zu halten: Langsamverkehr

Der vielbegangene Wanderweg entlang des Bodenseeufer bleibt, teils mit veränderter Linienführung zu Gunsten eines breiteren Uferstreifens, erhalten. Von Ost nach West führt die Verbindung des Bodensee-Radwegs, welcher in der Gestaltungsplan-Karte als Radweg ausgeschieden ist. Dieser ist getrennt vom Fusswegnetz, asphaltiert zu erstellen und ausreichend zu beleuchten. In den vorgegebenen Bereichen sind gut zugängliche Veloabstellplätze zu erstellen. Die Anzahl der Abstellplätze und die Aufteilung zwischen Kurzzeit- und Langzeitparkplätze ist nach der Norm VSS-Norm 640 065 (Stand 01.08.2011) zu bestimmen.

Das in der Gestaltungsplan-Karte bezeichnete übergeordnete Fusswegnetz ist abschliessend festgelegt. Damit die Fusswege sich optimal in die sensible Umgebung einfügen, haben sie eine Breite von 1.60 m aufzuweisen. Zur Gewährleistung eines rationellen Unterhaltes sind sie mit einem beidseitigen befahrbarem Rasenbankett zu versehen. Die Fusswege sind unversiegelt zu gestalten. Ausgenommen sind die Radwege und Trottoirabschnitte (beispielsweise entlang der Schwimmbadstrasse). Skater haben dementsprechend die Strassen und Velowege zu benutzen.

Im Teilgebiet C wird auf zwei mögliche Fusswegverbindungen hingewiesen. Die Lage für die zu prüfende Fusswegverbindung zum Queren der Gleise ist zurzeit noch nicht geklärt. So sind zwei

mögliche Fusswegverbindungen als Hinweis in der Gestaltungsplankarte eingetragen. Einerseits im Bereich der Sport- und Freizeithalle und andererseits auf der Höhe der Zelgstrasse. Die Festlegung der Lage erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, sobald ein Projekt konkret wird. Zusätzlich ist eine mögliche Fusswegverbindung entlang der Gleise über die Bleichstrasse zu prüfen, um die Anbindung an den nahegelegenen Bahnhof Seepark zu verbessern.

3.3.6 Umwelt

Sämtliche beheizten Neubauten sind entweder nach Minergiebauweise zu erstellen oder haben die erhöhten Zielwerte der SIA Norm 380/1 (Stand August 2009) einzuhalten. Der Einsatz von CO₂-neutralen Wärmeerzeugung und erneuerbarer Energien wird gefördert und verlangt. Der Anteil fossiler Brennstoffe für die Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser ist auf 35% des Gesamtwärmebedarfs beschränkt. Die in den Neubauten anfallende Wärmeenergie aus Abwasser muss, soweit technisch und wirtschaftlich realisierbar, zurückgewonnen und den Gebäuden als Wärme- und / oder Kälteenergie wieder zugeführt werden. Ein Gesamtenergiekonzept mit Energienachweis ist mit dem Baugesuch einzureichen. Im Planungsgebiet besteht das Potential für eine hydrothermale geothermische Nutzung. Dabei würden vorhandene Durchlässigkeiten im Gestein genutzt, um Tiefenwasser für eine Thermalbad-Nutzung zu fördern. Die geothermische Nutzung ist in einem separaten Verfahren zu prüfen und allenfalls zu realisieren.

Aufgrund der steigenden Nutzung an Elektrofahrzeugen, ist planerisch zu berücksichtigen, dass mittelfristig bei mindestens 25% der Bewohner- und Besucherparkfelder das Laden von Elektrofahrzeugen ermöglicht werden kann. Um dies zukünftig zu gewährleisten, wird vorgeschrieben, dass der Platz für die Ladeinfrastruktur sowie die entsprechenden Leerrohre für Elektrizität und Steuerung einzuplanen sind.

Für die Überbauung der Feriensiedlung sowie die PV-Anlage der Sport- und Freizeithalle sind zwei neue Transformatorenstationen notwendig, welche unter Einhaltung der Bestimmungen der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) unterzubringen sind. Die exakten Standorte wurden mit den zuständigen Stellen der Technischen Betriebe der Stadt Kreuzlingen geklärt. Der Zugang muss für die zuständigen Organisationen jederzeit gewährleistet werden. Dies wird vor der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans mit Verträgen öffentlich beurkundet.

In der Gestaltungsplan-Karte werden Standorte für die Entsorgung ausgewiesen. Die exakten Standorte wurden mit der zuständigen Stelle der Technischen Betriebe der Stadt Kreuzlingen sowie den Grundeigentümern resp. Baurechtsnehmer geklärt.

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ist nach der SIA-Norm 491 (Stand 01.03.2013) bei Ausserbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur der erforderliche Bereich beleuchtet und die Betriebszeit mit technischen Hilfsmitteln (Tageslichtsteuerung, Bewegungsmelder, Zeitschalteneinrichtung) auf das notwendige Minimum begrenzt wird.

Für den Gestaltungsplan wurde ein Lärmgutachten¹¹ erarbeitet, in welchem die generelle Anforderungen an den Lärmschutz thematisiert wurden. Das Fazit aus dem Lärmgutachten wurde in die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplan Seezelg II übernommen. Diese richten sich grundsätzlich nach den Anforderungen von Umweltschutzgesetz (USG)¹² und Lärmschutz-Verordnung (LSV)¹³. Neben den Bestimmungen von USG und LSV sind unter anderem auch die Vorgaben zum Sportlärm (Vollzugshilfe für die Beurteilung von Sportanlagen, BAFU Umwelt-Vollzug Nr. 1704, 2017) und zum Parkierungslärm (Lärmimmissionen von Parkierungsanlagen, Schweizer Norm SN 40 578, Ausgabe 2019) zu berücksichtigen. Wenn im Baubewilligungsverfahren Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte durch ein Bauvorhaben überschritten werden oder ihre Überschreitung zu erwarten ist, so hat die zuständige Behörde ein Lärmgutachten zu verlangen.

3.4 Dienstbarkeiten / Grenzmutationen

Für die Umsetzung des Gestaltungsplans sowie für die Wahrung öffentlicher Interessen – wie beispielsweise eines öffentlichen Fusswegrechts – über die Dauer des Gestaltungsplans hinaus, werden zahlreiche privatrechtliche Vereinbarungen wie Dienstbarkeiten zu Fusswegrechten, beschränkte und öffentliche Fahrwegrechten, Grenz- und Näherbaurechten, Durchleitungsrechten sowie Zugangs- und Zufahrtsrechten erstellt.

Zwischen der Seeleben AG und der Stadt Kreuzlingen wird eine Grenzbereinigung erstellt, welche auf der Basis des Strassenprojekts der Schwimmbadstrasse aufbaut. So kommt die Strasse vollständig auf dem Boden der Stadt Kreuzlingen zu liegen. Die Einfahrt der Tiefgarage hingegen liegt neu vollständig auf dem Boden der Seeleben AG. Die Grenzmutation wird im Gestaltungsplan als Hinweis aufgeführt.

¹¹ Beilage B12: Lärmgutachten, SINUS AG Sempach Station, dat. 20.11.2020

¹² SR 814.01 - Bundesgesetz über den Umweltschutz USG, 7. Oktober 1983 (Stand am 1. Juli 2020)

¹³ SR 814.41 - Lärmschutz-Verordnung LSV, 15. Dezember 1986 (Stand am 7. Mai 2019)

4 Abweichungen von der Regelbauweise

4.1 Einleitung

Die Umsetzung der Bauabsichten im Gebiet Seezelg erfordert einzelne Abweichungen von den geltenden Bauvorschriften des rechtskräftigen Baureglements der Stadt Kreuzlingen.

Gemäss § 24 Abs. 2 PBG kann von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Durch die Festlegungen in der Gestaltungsplan-Karte sowie in den Sonderbauvorschriften wird insbesondere in den nachstehenden Bereichen von der Regelbauweise abgewichen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass mit dem Inkrafttreten des neuen Planungs- und Baugesetzes per 01.01.2013 und den damit verbundenen neuen Definitionen und Messweisen ein direkter Vergleich der Abweichungen zur Regelbauweise bis zur Anpassung des Baureglements nur mit entsprechenden Umrechnungshilfen möglich ist. Die Würdigung der Abweichungen im Hinblick auf eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung kann dem Kap. 5 entnommen werden.

Ohne den Gestaltungsplan bzw. den besonderen Vorschriften würden weite Teile des Planungsgebiets den Regelbaubestimmungen der Erholungs- und Freizeitzone unterliegen, in welcher die Massvorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten. Demnach wäre eine max. Gebäudelänge von 50 m und eine max. Gebäudehöhe von 14 m einzuhalten. Ein Teil des Planungsgebiets ist der Campingzone zugewiesen, wo -entgegen den derzeitigen Absichten- auch für den Betrieb notwendige Bauten und Anlagen zulässig wären.

4.2 Gebäudelänge

In der Erholungs- und Freizeitzone gelten gemäss rechtskräftigem Baureglement (Stand 2000/18) die Massvorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA. Die Gebäudelänge derjenigen Zone ist auf 50 m beschränkt.¹⁴

Die Bauten der Baubereiche A1 und A2 weisen eine Gebäudelänge von 84.80 m auf und übertreffen die max. Gebäudelänge der Erholungs- und Freizeitzone resp. der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um 34.80 m. Dies ergibt eine Abweichung von 70% gegenüber der Regelbauweise. Das Gebäude im Baubereich A3 verfügt über eine Gebäudelänge von 69.00 m und überschreitet die Regelbauweise um 19.00 m respektive 38%.

Das Tribünen- und Garderobengebäude im Baubereich B1 soll gemäss dem hier vorliegenden Gestaltungsplan «Seezelg II» mit einer Gebäudelänge von 90.00 m erstellt werden können, was ein Minimum für eine gebrauchstaugliche Fussball-Tribüne darstellt. Für das Gebäude liegt zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund des noch fernen Realisierungszeitpunkt > 10 Jahre noch kein ausgereiftes

¹⁴ Im Entwurf des neuen BauR (Dez. 2018) ist eine Gebäudelänge von 150 m vorgesehen. Der hier vorliegende Gestaltungsplan hat sich jedoch auf die heutigen rechtskräftigen Baubestimmungen zu beziehen.

Projekt vor, auf welche die Gebäudelänge bezogen werden kann. Die Vorgaben des Baubereichs B1 sind identisch mit dem noch rechtskräftigen Gestaltungsplan «Seezelg» aus dem Jahre 2003. Die möglichen 90.00 m überschreiten die Gebäudelänge der Regelbauweise um 40.00 m, was eine Abweichung von 80% ergibt.

Für den Bau der Sport- und Freizeithalle resp. Tennishalle wird ebenfalls eine höhere Gebäudelänge benötigt, um den Betrieb der Tennishalle gebrauchstauglich zu gewährleisten. So beträgt die Länge des Baubereichs C1 92.20 m (= 4 Spielfelder, 2 Badmintonfelder und erforderliche Betriebsräume) und überschreitet damit die Gebäudelänge der Regelbauweise um 42.20 m. Dies ergibt eine Abweichung von 84%.

Bauvorschrift	BauR rechtskräftig - Erholungs- und Freizeitzone	Gestaltungsplan	Abweichungen + / -
Gebäudelänge	50.00 m	Baubereich A1: 84.80 m	A1: + 34.80 m / + 70%
		Baubereich A2: 84.80 m	A2: + 34.80 m / + 70%
		Baubereich A3: 69.00 m	A3: + 19.00 m / + 38%
		Baubereich A4: 49.40 m	A4: - 00.60 m / - 1%
		Baubereich A5: 24.10 m	A5: - 25.90 m / - 52%
		Baubereich B1: 90.00 m	B1: + 40.00 m / + 80%
		Baubereich C1: 92.20 m	C1: + 42.20 m / + 84%
		Baubereich C2: 50.00 m	C2: ---
		Baubereich D1: 50.00 m	D1: ---

Abbildung 24: Vergleich Gebäudelänge

4.3 Gesamt- und Fassadenhöhe

Im Baureglement (OeBA) wird die maximale Gebäudehöhe von 14 m vorgegeben. Zwischenzeitlich wurden das PBG und die PBV aber revidiert, wonach die Begriffe «Gebäude- und Firsthöhe» nicht mehr vorkommen. Sie werden durch die neuen Messweisen der Gesamt- und Fassadenhöhe ersetzt. Um trotzdem einen Vergleich herstellen zu können, wird auf Basis von § 57 Abs. 2 PBV die Fassadenhöhe mit der altrechtlichen Gebäudehöhe verglichen.

Im Gestaltungsplan werden die Fassadenhöhen der Baubereiche definiert. Da diese mit Ausnahme der Baubereiche B1 (Tribüne) und C1 (Tennis) alle unter der altrechtlichen Gebäudehöhe liegen, wird die Regelbauweise mehrheitlich eingehalten oder sogar unterschritten. Im Baubereich B1 und C1 werden die Fassadenhöhen auf 16 m festgesetzt. Dies ergibt eine Abweichung von 2 m respektive rund. 14%.

Bauvorschrift	BauR rechtskräftig - Erholungs- und Freizeitzone	Gestaltungsplan	Abweichungen + / -
Fassadenhöhe (Gebäudehöhe BauR rechtskräftig)	14.00 m	Baubereich A1: 09.50 m Baubereich A2: 12.50 m Baubereich A3: 14.00 m Baubereich A4: 05.50 m Baubereich A5: 04.00 m Baubereich B1: 16.00 m Baubereich C1: 16.00 m Baubereich C2: 10.00 m Baubereich D1: 10.00 m	A1: - 04.50 m / - 32% A2: - 01.50 m / - 11% A3: --- A4: - 08.50 m / - 61% A5: - 10.00 m / - 71% B1: + 02.00 m / + 14% C1: + 02.00 m / + 14% C2: - 04.00 m / - 29% D1: - 04.00 m / - 29%

Abbildung 25: Vergleich Fassadenhöhe (Gebäudehöhe BauR rechtskräftig)

4.4 Grenzabstand / Gebäudeabstand / Strassenabstand

Die Grenzabstände innerhalb des Planungsgebiets werden nicht berücksichtigt. Ohnehin werden verschiedene Landabtausche, insbesondere zwischen der Seeleben AG und der Stadt Kreuzlingen, notwendig. Die Strassenabstände sind im Planungsgebiet eingehalten. Die Gebäudeabstände werden eingehalten. Dabei wurden die Gebäudeabstände zwischen bestehenden Bauten nicht berücksichtigt.

Abweichungen gegenüber der Regelbauweise in Bezug auf die Grenzabstände bestehen gegenüber den Baubereichen A2 / A3 / C1 und den Parzellen Nr. 5084 / 6395 der Schweizerischen Bundesbahnen SBB.

Bauvorschrift	BauR rechtskräftig - Erholungs- und Freizeitzone	Berechneter Abstand gemäss BauR	Grenzabstand Gestaltungsplan	Abweichungen + / -
Grenzabstand	1/2 Gebäudehöhe (mind. 5.50 m)	Baubereich A2: 14.25 m	A2: 09.25 m	A2: - 05.00 m A2: - 35%
Mehrlängenzuschlag	1/4 ab 20 m (max. 8.00 m)	Baubereich A3: 15.00 m	A3: 13.90 m	A3: - 01.10 m A3: - 7%
		Baubereich C1: 16.00 m	C1: 08.55 m	C1: - 07.45 m C1: - 47%

Abbildung 26: Vergleich Grenzabstände

Im Baubereich A2 wird im Gestaltungsplan eine Fassadenhöhe von 12.50 m zugelassen. Somit ergibt sich ein minimaler Grenzabstand von 06.25 m. Durch die Gebäudelänge von 84.80 m muss zusätzlich ein Mehrlängenzuschlag von 8.00 m dazu gerechnet werden. Es entsteht somit ein theoretisch notwendiger Grenzabstand von mindestens 14.25 m. Der Grenzabstand im Gestaltungsplan beträgt jedoch lediglich 09.25 m und unterschreitet den Regelabstand somit um 05.00 m. Dies ergibt eine Abweichung von ca. 35%. Im noch rechtskräftigen Gestaltungsplan «Seezelg» 2003 wird der Grenzabstand durch den Baubereich E auf 10.00 m beschränkt. Die Abweichung gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplans beträgt damit lediglich 00.75 m.

Im Baubereich A3 wird im Gestaltungsplan eine Fassadenhöhe von 14.00 m zugelassen. Somit ergibt sich einen minimalen Grenzabstand von 7.00 m. Durch die Gebäudelänge von 69.00 m muss zusätzlich ein Mehrlängenzuschlag von 8.00 m dazu gerechnet werden. Es entsteht somit ein notwendigen Grenzabstand von mindestens 15.00 m. Der Grenzabstand im Gestaltungsplan beträgt jedoch 13.90 m und wird somit um 01.10 m unterschritten. Dies ergibt eine Abweichung von ca. 7%. Im bestehenden Gestaltungsplan «Seezelg» wird der Grenzabstand durch den Baubereich E auf 10.00 m beschränkt. Gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan wird der Grenzabstand um 03.90 m erhöht.

Im Baubereich C1 wird im Gestaltungsplan eine giebelseitige Fassadenhöhe von 16.00 m zugelassen. Somit ergibt sich einen minimalen Grenzabstand von 08.00 m. Durch die Gebäudebreite von 41.00 m muss zusätzlich ein Mehrlängenzuschlag von 8.00 m dazu gerechnet werden. Es entsteht somit ein Grenzabstand von mindestens 16.00 m. Der Grenzabstand im Gestaltungsplan beträgt 08.55 m und wird um 07.45 m unterschritten. Dies ergibt eine Abweichung von 47%.

Bezüglich des Raumbedarfes für einen späteren Doppelspurausbau definiert die SBB AG einen Abstand von 08.70 m ab der heutigen Gleisachse. Dies wird in der Planung berücksichtigt.

5 Nachweise

5.1 Grundtatbestand nach § 23 PBG

Gestaltungspläne dienen gemäss § 23 PBG je nach Zielsetzung der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmten Bebauung, [...] sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung [...]. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden.

Das Kriterium der architektonisch guten Bebauung wird aus Sicht der Stadt Kreuzlingen erfüllt. Für das Projekt der Feriensiedlung wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Weiter wurden die Projektstände der dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Projekte in mehreren Schritten von der Stadtbildkommission beurteilt und gemäss deren Empfehlungen überarbeitet. Die Anlagen und Bauten der dem Gestaltungsplan zugrundeliegenden Projekten gliedern sich mit ihrer Lage und Dimension sehr gut in die Umgebung ein, sodass eine gute Gesamtwirkung des Ortes erreicht wird.

Mit dem Gestaltungsplan werden die aus den Projektdokumentation und aus dem Freiraumkonzept hervorgegangenen Inhalte grundeigentümergebunden festgesetzt. Bei der Erarbeitung eines Gestaltungsplans können sich für die Gemeinde Zielkonflikte ergeben. Sie muss deshalb die verschiedenen Interessen gegeneinander abwägen. Die Interessenabwägung wurde vorgenommen und im Kapitel 6 und 7 erläutert. Es wird aufgezeigt, dass die vorliegende Planung auf die verschiedenen Bedürfnisse und Anforderungen abgestimmt ist.

5.2 Nachweis der gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung

Soll im Rahmen eines Gestaltungsplanes von der Regelbauweise abgewichen werden, setzt dies gemäss § 24 Abs. 2 PBG eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung voraus. Für das Projekt der Feriensiedlung wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Dadurch kann die Qualität dessen Siedlungsgestaltung nachgewiesen werden. Zudem wurden die vorliegenden Projekte und das über das ganze Planungsgebiet erarbeitete Freiraumkonzept der Stadtbildkommission mehrfach vorgelegt und anhand deren Empfehlungen in mehreren Durchgängen weiterentwickelt. Die Stadtbildkommission hat die Projekte und das Freiraumkonzept mit einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG gewürdigt.^{15 / 16 / 17 / 18}

Das Siedlungskonzept für die Feriensiedlung zeichnet sich durch eine als Einheit wahrgenommene Überbauung mit gut dimensionierten und platzierten Volumen aus, welche den orts- und landschaftsverträglichen Umgang mit Siedlung und Natur gefunden haben. Die Überbauung wirkt leicht und durchlässig und ordnet sich durch die Staffelung der Gebäudehöhen sowie der nachhaltig und

¹⁵ Protokoll Sitzung Stadtbildkommission – Teil 3 & 4, 3. April 2017, Bauverwaltung Kreuzlingen

¹⁶ Protokoll Sitzung Stadtbildkommission – Teil 1 & 2, 4. Mai 2018, Bauverwaltung Kreuzlingen

¹⁷ Protokoll Sitzung Stadtbildkommission – Teil 1, 14. September 2018, Bauverwaltung Kreuzlingen

¹⁸ Protokoll Sitzung Stadtbildkommission – Teil 2, 22. November 2018, Bauverwaltung Kreuzlingen

landschaftsgerecht gewählten Materialien optimal in die Umgebung ein. Durch die zueinander abgedrehten und versetzten Bauten, wirkt zudem die Fassadenfront gegenüber dem See als «gebrochen» und wird nicht als eine einzelne «Wand» wahrgenommen. Die drei Gebäude mit einer Gebäudelänge von je rund 85 m respektive 69 m ergeben zusammen eine in sich abgeschlossene Situation. Das Trio spielt durch die Stellung der Gebäude, den Freiraum im Innenhof für Erschliessung, Begegnungen, Freizeit und Erholung frei. Die offenen Laubgänge verleiten dem Innenhof eine familiäre Atmosphäre. Bei einer Reduktion der Gebäude, wie es die Regelbauweise verlangt, würde die Siedlungsqualität stark darunter leiden. Der Innenhof respektive die Freiflächen bekämen einen neuen Charakter und die Bebauung würde den Bezug zueinander verlieren. Es entstünden grosse Zwischenräume, welche schwierig wären den Gebäuden oder der Umgebung zuzuordnen und zu bespielen. Durch die Unterschreitung der Grenzabstände der Baubereiche A2 und A3 kann dem Seeuferbereich, in welchem ökologische Ausgleichsflächen erstellt werden, eine grössere Bedeutung zugeschrieben werden. Ziel ist es dem See, trotz der Überbauung, den grösstmöglichen Raum zu lassen.

«Bei einer weiteren Reduktion der Gebäudelänge zeigte sich anhand der Vergleichsprojekte, dass keine derartige Qualität erzielt werden kann. Die Bebauung würde als Einheit zerfallen und es entstünden unattraktive Zwischenräume.»¹³

Die Einpassung der Sport- und Freizeithalle in die landschaftliche Umgebung ist aufgrund des begrenzten Spielraums aus technischer und gestalterischer Hinsicht eine sehr anspruchsvolle Aufgabe. Die vorgegebene Baurechtsfläche und die monofunktionale Nutzung schränken dabei sehr ein. Zur Begründung einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung für die Abweichung in der Gebäudelänge sowie der Fassadenhöhe ist insbesondere das Zusammenwirken von Bebauung und Ausserraumgestaltung zentral. So trägt das gesamtheitliche Freiraumkonzept einen wesentlichen Teil zur Einpassung der Tennishalle dazu bei. Westlich des Eingangsbereichs wird die Umgebung mit einem Wassergerinne gestaltet und ein Grünstreifen trennt die Aussentennisanlage optisch von der Tennishalle. Am Kopf der Tennishalle entsteht ein Ankunftsplatz mit Parkierungsmöglichkeiten. Der Baubereich C1 ist auf die Baurechtsnehmer Parzelle angepasst. Damit dem Kopf der Tennishalle und dem zu gestaltenden Platzbereich genügend Beachtung geschenkt werden kann, wird ein verminderter Grenzabstand zu den Gleisanlagen in Kauf genommen. So kann eine für die Sporthalle angemessene Ankunftssituation gestaltet werden.

In den Sonderbauvorschriften sind Gestaltungsanforderungen für die Sport- und Freizeithalle vorgeschrieben. So sind die Fassaden vertikal und horizontal mit unterschiedlich strukturierten Holzlattungen zu gestalten. Das grossdimensionierte Volumen wird zudem durch die differenzierte Ausformulierung (Dachgestaltung) des Eingangsbereichs an der Nordfassade gegliedert. Die Fassade wird so optisch beim Eingangsbereich zur besseren Auffindbarkeit gekennzeichnet. Falls die Dachfläche mit einer PV-Anlage bestückt wird, ist diese in Anlehnung an die Fassadengestaltung zu gliedern.

¹³ Auszug aus Protokoll Sitzung Stadtbildkommission – Teil 1, 14. September 2015, Bauverwaltung Kreuzlingen

Durch die Ausgestaltung und Gliederung der Fassaden mit natürlichen Materialien, der gegliederten Dachfläche, des differenzierten Eingangsbereichs sowie der auf die Überbauung abgestimmte Freiraumgestaltung ist die gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung der Sport- und Freizeithalle in Bezug auf die direkte Umgebung als auch im Orts- und Landschaftsbild gegeben.

Wie bei der Sport- und Freizeithalle ist auch die Einpassung des Baubereichs für das Tribünen- und Garderobengebäude eine anspruchsvolle Aufgabe. Die Gebäudelänge und Fassadenhöhe werden ebenfalls überschritten. Der Spielraum aus technischer und gestalterischer Sicht ist auch hier begrenzt. So spielt der Umgebungsbereich, die Materialisierung und das Zusammenspiel mit dem Nachbargebäude eine wichtige Rolle. Mit dem Tribünengebäude wird der Sport- und Freizeithalle ein Gegenüber gegeben. Dazwischen verläuft die Erschliessung für die Feriensiedlung sowie der Rad- und Fussweg. Im nördlichen Aussenbereich entsteht durch die zwei Gebäude eine Ankunftssituation welche auch als solche ausgestaltet werden soll. Die Materialisierung des Tribünengebäudes hat sich an dieser der Sport- und Freizeithalle sowie der Feriensiedlung zu orientieren. So werden ebenfalls natürliche Materialien vorgeschrieben, was zu Qualität der Überbauung, respektive deren Eingliederung in die Gesamtsituation, beiträgt.

Über das gesamte Planungsgebiet ist ein gesamtheitliches Freiraumkonzept erstellt worden, welches die Siedlungs- und Freiraumqualitäten aufzeigt. Das Konzept sieht unterschiedliche Nutzungsbereiche vor. Das Zusammenspiel zwischen Natur und Siedlung ist besonders im Bereich der Feriensiedlung ersichtlich. Durch den ökologischen Landschaftspark mit öffentlichem Charakter, wird die Umgebung der Feriensiedlung geprägt. Extensive Wiesenflächen sowie Dachbegrünungen tragen zur Biodiversität bei und führen zu einem guten Ausgleich gegenüber der intensiven Freizeitnutzungen. Ein kleinteiliges Wegnetz durchstreckt sich über das ganze Planungsgebiet und verbindet unterschiedliche Freiraumtypen, Begegnungsplätze und Sportanlagen.

*Mit den feingliedrigen Vegetationsstrukturen reagiert die Umgebungsgestaltung geschickt auf die grossen Flächen und Volumen von Gebäuden und Spielfeldern. Im Zusammenwirken der Aussenraumgestaltung mit der Bebauung ergibt sich eine erkenn- und erlebbare Siedlungsstruktur. Die halbprivaten und öffentlichen Aussenräume lassen sich klar ablesen.*²⁰

Durch die Festlegungen in der Gestaltungsplan-Karte, dem verbindlichen Fassadenkonzept und den Sonderbauvorschriften wird eine Überbauung mit einer landschafts- und siedlungsgerechten Formen- und Materialsprache geschaffen. Die Bauten und Anlagen fügen sich gut in die Landschaft ein und stimmen sich auch gegenseitig aufeinander und die Umgebung ab. Zwischen den Bauten und Anlagen entstehen hochwertige und attraktive Freiräume, welche zur Erholung der Bevölkerung dienen. Zusätzlich werden mit ökologischen Aufwertungsflächen wertvolle Naturräume geschaffen, welche der ökologischen Vernetzung dienen. Demnach wird mit dieser Planung eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG gewährleistet, insbesondere aber auch eine ökologische Aufwertung erreicht.

²⁰ Auszug aus Protokoll Sitzung Stadtbildkommission – Teil 1, 14. September 2018, Bauverwaltung Kreuzlingen

5.3 Nachweis des öffentlichen Interesses

Soll im Rahmen eines Gestaltungsplanes von der Regelbauweise abgewichen werden, setzt dies neben einer gesamthaft besseren Siedlungsgestaltung ein öffentliches Interesse voraus. Der kantonale sowie die kommunalen Richtpläne weisen das Planungsgebiet einerseits als Intensiverholungsgebiet aus und andererseits für Freizeit, Sport und Erholungsnutzungen. Das Gebiet soll mit Infrastrukturanlagen für Sport und Erholung (heute bereits Sportanlagen vorhanden) ergänzt werden.

Der kantonale Richtplan sieht das Gebiet zusätzlich für sanften Tourismus vor. Weiter soll das Gebiet die Funktion als Trittsteingebiet übernehmen und die ökologische Vernetzung fördern. Für das Planungsgebiet besteht somit grundsätzlich ein öffentliches Interesse für ein Freizeit- und Erholungsgebiet, welches für die Bevölkerung frei zugänglich ist, für ein Gebiet in welchem auch Tourismus stattfindet sowie ein Gebiet in welchem die ökologisch wertvollen Flächen Platz finden. Dies wird vorliegend erreicht mit:

- der zweckmässigen Sport- und Freizeitgestaltung unter Berücksichtigung der empfindlichen Landschaft;
- dem Sichern von grosszügigen für die Bevölkerung frei zugänglichen Freiflächen;
- der Realisierung einer Feriensiedlung und Sportinfrastrukturanlagen;
- der ökologischen Aufwertung von Seeufer und teilweise Seenähe Bereich.

Die Realisierung des seitens der REKA beabsichtigten Feriensiedlung wird seitens der Region, insbesondere aber auch seitens des Kantons als von übergeordnetem öffentlichem Interesse taxiert.

Die Stadt Kreuzlingen ist überzeugt, mit der vorliegenden Planung das öffentliche Interesse abzudecken und den teils gegenläufigen Anforderungen von Freizeit, Erholung, Sport, Landschaftsbild und Ökologie bestmöglich Rechnung zu tragen.



Abbildung 29: Ausschnitt Agglomerationsprogramm 3. Generation

6.6 Kommunale Richtplanung

6.6.1 Richtplan Siedlung und Landschaft

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft enthält mehrere Aussagen, welche das Planungsgebiet tangieren.

Der Themenbereich Siedlung weist Teile des Planungsgebiets als Arealentwicklungsgebiet aus und verlangt als Handlungsrichtlinie die Überprüfung der Erschliessungs- und Nutzungsvorstellung sowie die Überprüfung (evtl. die Ablösung) des Gestaltungsplans Seezelg. Das Gebiet Seezelg wird beschrieben als wichtiges Reservegebiet für öffentliche Nutzungen im Bereich Freizeit / Sport / Erholung und soll als Ersatzstandort für die Fussballplätze Klein Venedig dienen. Zudem sind Anlagen im Bereich des sanften Tourismus und weiteren Freizeitnutzungen im Planungsgebiet denkbar.

Das Planungsgebiet Seezelg ist im Themenbereich Landschaft als wichtiges Trittsteingebiet ausgeschieden und enthält Aussagen über die drei Vernetzungskorridore Gewässer, Landschaft und Bahnlinie. Die Vernetzungskorridore sind zu erhalten und zu fördern. Gemäss den Handlungsrichtlinien ist das ökologische Vernetzungskonzept Kreuzlingen 2009, das Gewässerentwicklungskonzept 2009, das Konzept «Vernetzung entlang Bahnlinien» 2013 und die Seeuferplanung Kanton Thurgau zu berücksichtigen. Entlang des Chobebachs ist auf die Raumsicherung Bachlaufs für die Festlegung des Gewässerraums zu achten. Zudem sind entlang des Chobebachs lineare Massnahmen gemäss dem Gewässerentwicklungskonzept eingetragen.



Abbildung 30: Ausschnitt Richtplan Siedlung und Landschaft

6.6.2 Richtplan Verkehr

Der Richtplan Verkehr enthält für das Planungsgebiet relevante Aussagen über Rad- und Fusswege, die Parkierung, den öffentlichen Verkehr sowie Tempo 30 - Zonen. Die Erschliessung des Areals ist wie bisher von Westen her und zukünftig als Tempo 30 - Zone zu organisieren. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie vorerst die Parkierung im Bereich der Arealzufahrt bleiben bestehen. Das Rad- und Fusswegnetz soll im Planungsgebiet Seezelg verlegt resp. ergänzt werden. Es wird eine mögliche Gleisquerung für den Langsamverkehr angezeigt.

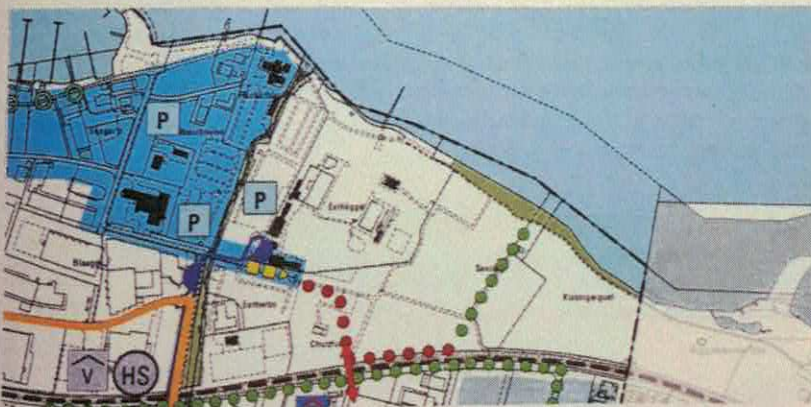


Abbildung 31: Ausschnitt Richtplan Verkehr

6.6.3 Energie und Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist gemäss dem Richtplan Energie und Infrastruktur für Sportflächen frei zu halten. Der Richtplan sieht vor, die Sportanlagen aus Klein Venedig in Zukunft im Planungsgebiet Seezelg unterzubringen. Weiter ist als Ersatz für die Tennishalle am See und die Aussentennisplätze im Seeburgpark ein Tenniszentrum im Planungsgebiet vorgesehen. Der Campingplatz Fischerhaus und das Schwimmbad Hörnli sind als Ausgangslage im Richtplan vermerkt. Das Planungsgebiet ist als Eignungsgebiet Erdwärmesonden als Ausgangslage im Richtplan vermerkt.



Abbildung 32: Ausschnitt Richtplan Energie und Infrastruktur

6.6.4 Richtplan Natur- und Heimatschutz

Gemäss dem Richtplan Naturschutz ist der Entwässerungsgraben im Bereich der Tennisanlagen als wertvolle Ufervegetation / Feuchtstandort ausgeschieden. Ebenfalls als wertvoll bezeichnet wird die Hecke entlang des Weges im Bereich des Schwimmbads. Zusätzlich sind im Planungsgebiet diverse Hecken / Gehölze, Baumreihen sowie Baumbestände / Einzelbäume als erhaltenswürdig ausgeschieden.

Der Richtplan Heimatschutz weist innerhalb des Planungsgebiets keine Baute als wertvoll oder erhaltenswürdig aus. Westlich des Areals sind einzelne Bauten des Campingplatzes Fischerhaus in der Gesamtform als erhaltenswert eingestuft. Teile des Planungsgebiets sind als Hinweis der archäologischen Schutzzone gemäss dem Zonenplan zugewiesen.

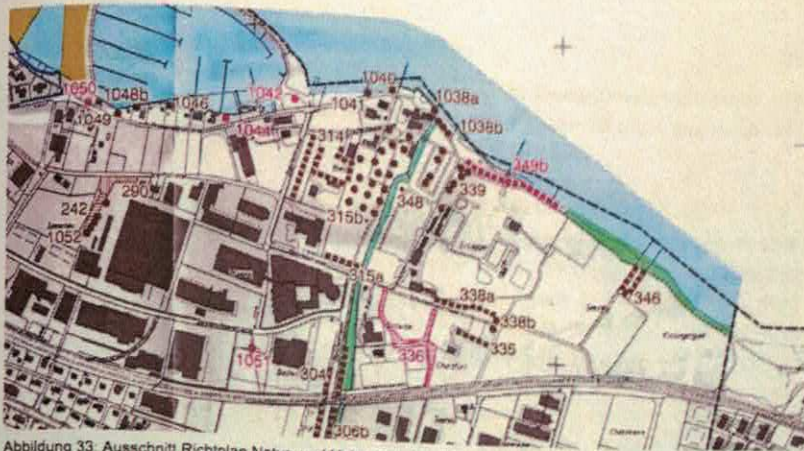


Abbildung 33: Ausschnitt Richtplan Natur- und Heimatschutz – Teil Naturobjekte

6.7 Kommunale Nutzungsplanung

Im Zonenplan von Kreuzlingen ist das Planungsgebiet der Erholungs- und Freizeitzone sowie zu einem kleinen Teil der Campingzone zugewiesen. In der Erholungs- und Freizeitzone gelten die Massvorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Entlang des Chogebachs und im östlichen Abschnitt des Seeufers ist Wald bzw. Ufergehölz ausgeschieden. Entlang des Ufers sowie über den Bereich des Schwimmbad Hörnli besteht eine überlagerte archäologische Schutzzone.



Abbildung 34: Ausschnitt Zonenplan der Stadt Kreuzlingen

7 Übergeordnete Gesetzgebung

7.1 Wald

Entlang des Chogebachs sowie entlang des östlichen Seeufers befinden sich Ufergehölz im Sinne der eidgenössischen Waldgesetzgebung. Gemäss § 75 PBG²¹ ist für Bauten und Anlagen gegenüber Ufergehölzen ein Abstand von 15 m einzuhalten. Die Gemeindebehörden können im Rahmen von Sondernutzungsplänen aus besonderen Gründen andere Abstände vorsehen. Am 16. August 2018 erfolgte eine Ortsbegehung mit der zuständigen Leiterin Walderhaltung des Kantons Thurgau. Dabei wurde festgehalten, dass für ebenerdige Anlagen (Parkplatz) ein Waldabstand von mind. 5 m entlang des Chogebachs einzuhalten ist. Im Bereich der Zufahrt zum Planungsgebiet besteht der Waldfeststellungsplan Detailplan Nr. 15.1, welcher am 20. März 2019 vom DBU genehmigt wurde.

Gegenüber dem Bodenseeufer ist im Gestaltungsplan eine Abstandslinie für den Gewässer- und Waldabstand definiert. Aus forstlicher Sicht genügt ein Waldabstand von 5 Metern (Vorprüfungsbericht Seite 10). Wo bereits Anlagen bestehen, welche basierend auf dem gültigen Gestaltungsplan bewilligt und erstellt wurden, gilt die Bestandesgarantie. Gemäss Besprechung (18.10.2019) und schriftlicher Bestätigung des AFU/Forstamtes kann die Neuanlage des Seeuferweges innerhalb des festgelegten Abstandes toleriert werden, weil die heutige Wegführung den Wald weit stärker tangiert und der Anschluss an den bestehenden Weg erfolgen muss. Bedingung dafür ist, dass der Weg ausschliesslich bekieselt und mit einer Breite von maximal 1.6 m (plus Rasenbankett) ausgeführt wird.

7.2 Gewässer / Gewässerschutz / Gewässerraum

Das Planungsgebiet grenzt an den Bodensee. Zudem fliesst der Chogebach entlang des westlichen Planungssperimeters. Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Ao. Dieser umfasst die oberirdischen Gewässer und deren Uferbereiche, soweit dies zur Gewährleistung einer besonderen Nutzung erforderlich ist. Der definitive Gewässerraum gemäss GschG²² wird in einem separaten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschieden. Aufgrund der fehlenden kantonalen Grundlagen konnte die Gewässerraumausscheidung nicht wie vorgesehen im Rahmen der laufenden Ortsplanung durchgeführt werden. Die Stadt Kreuzlingen beabsichtigt, in der vom Regierungsrat im Dezember 2019 neu festgesetzten Frist bis 2026, die Gewässerräume zusammen über das ganze Stadtgebiet in einem Verfahren auszuschneiden. Die Wald- und Gewässerabstandslinie gewährleistet jedoch, dass die für den Gewässerraum allenfalls benötigte Fläche vom jeglichen Bauten und Anlagen freigehalten wird. Die vorliegende Planung berücksichtigt zudem den behördenverbindlichen Raumbedarf der Gewässer.

²¹ Planungs- und Baugesetz, § 75 «Wald und Ufergehölze»

²² Gewässerschutzgesetz GschG, SR 814.20

7.3 Lärmschutz

Entlang der Bahnlinie ist mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Das Planungsgebiet ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen und es müssen die Immissionsgrenzwerte Belastungsgrenzwerte ES II gemäss LSV²³ eingehalten werden. Der Belastungsgrenzwert richtet sich nach der Beurteilung "erschlossene Bauzone" mit der Anforderung von Art. 31 LSV (Einhaltung Immissionsgrenzwert) oder "nicht erschlossene Bauzone" mit der Anforderung von Art. 30 LSV (Einhaltung Planungswert). Diese Zuordnung erfolgt, insbesondere im Teilgebiet A des Gestaltungsplanes "Seezelg II", erst wenn die konkrete Nutzung und Planung vorliegt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Baubehörde. Bestehende Anlagen müssen in ihrer Umgebung den Immissionsgrenzwert und neue Anlagen müssen in ihrer Umgebung den Planungswert einhalten.

Für das Planungsgebiet wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, welches auch in die Sonderbauvorschriften eingeflossen ist. So richtet sich der Gestaltungsplan unter anderem nach den Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes und der Lärmschutz-Verordnung. Nebst den Bestimmungen von USG und LSV sind unter anderem auch die Vorgaben zum Sportlärm (Vollzugshilfe für die Beurteilung von Sportanlagen, BAFU Umwelt-Vollzug Nr. 1704, 2017) und zum Parkierungslärm (Lärmimmissionen von Parkieranlagen, Schweizer Norm SN 40 578, Ausgabe 2019) zu berücksichtigen. Wenn im Baubewilligungsverfahren Grund zur Annahme besteht, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte durch ein Bauvorhaben überschritten werden oder ihre Überschreitung zu erwarten ist, so hat die zuständige Behörde ein Lärmgutachten zu verlangen. Die Sonderbauvorschriften wurden mit einem Artikel zum Lärmschutz ergänzt.

7.4 Strahlungsschutz

Entlang des südlichen Planungserimeter führt die Bahnstrecke entlang des Bodenseeufer in Richtung Romanshorn. Die Immissionsgrenzwerte nach Anhang 2 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)²⁴ müssen auf dem Planungsgebiet eingehalten werden. Mit der beabsichtigten Transformatorenstation können gemäss Abklärung bei der zuständigen Stelle Technische Betriebe der Stadt Kreuzlingen die Grenzwerte eingehalten werden.

7.5 Schutz vor Naturgefahren

Gemäss kantonalen Gefahrenkarte weist das Planungsgebiet zwischen dem Weg und dem Bodenseeufer eine erhebliche (rot) und eine mittlere (blau) durch Überflutung auf. Innerhalb des Planungserimeters sind in diesem Bereich keine Bauten oder Anlagen geplant. Der geplante Steg des Schwimmbads sowie die Beobachtungsplattform sollen in einem separaten Verfahren realisiert werden.

²³ Lärmschutzverordnung LSV, SR 814.41

²⁴ Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV), SR 814.710

Weiter zeigt die Gefahrenkarte entlang des Chogebachs grössere Flächen mit geringer (gelb) und mittlerer (blau) Gefährdung. Mit dem bereits realisierten Bachprojekt «Sanierung Chogebach (Abschnitt See bis SBB)»²⁵ konnte die Situation verbessert und entschärft werden, da der Bachabschnitt ein Ereignis bis HQ300 abdeckt.



Abbildung 35: Auszug kantonale Gefahrenkarte, ThurGIS 30.11.2018

7.6 Altlasten

Im Bereich der geplanten Tennishalle ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) ein Eintrag vorhanden. Es handelt sich um die ehemalige Kehrdeponie Kurzfurt. Beim betroffenen Standort sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Falls beim Bau der Tennishalle unerwartet sanierungsbedürftiges Material auftreten sollte, ist dieses fachgerecht zu entsorgen.

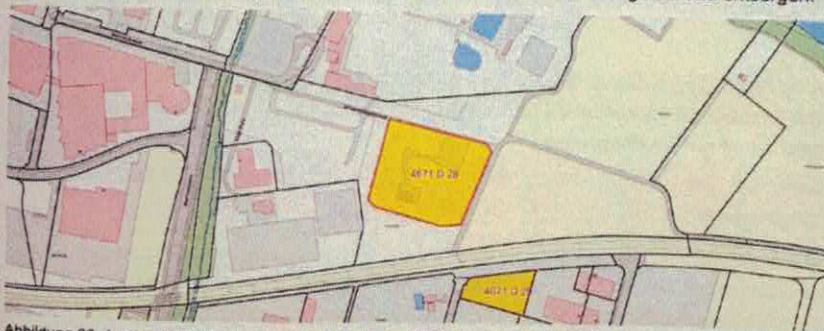


Abbildung 36: Auszug Kataster der belasteten Standorte (KbS), ThurGIS 30.11.2018

7.7 Fazit

Die vorliegende Planung steht in keinem ersichtlichen Widerspruch zur übergeordneten Gesetzgebung.

²⁵ Auflageprojekt 2015, revidiert Januar 2017

9 Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde anlässlich einer öffentlichen Veranstaltung vor der öffentlichen Auflage rechtzeitig über die Planung informiert und zur schriftlichen Mitwirkung eingeladen.

Die mündlichen und schriftlichen Vorschläge wurden entgegengenommen und beantwortet resp. protokolliert. Die schriftlichen Eingaben wurden schriftlich beantwortet.

10 Kantonale Vorprüfung

Der Gestaltungsplan «Seezelg II» wurde am 12. Juni 2019 dem Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Schreiben vom 26. August 2019 bezog das DBU umfassend Stellung. Die Anregungen wurden entgegengenommen und geprüft. Nachstehend werden die Reaktionen auf das Vorprüfungsergebnis erläutert.

Die Signaturen Uferbereich See und Uferbereich Schwimmbad sind kaum zu unterscheiden. Empfehlung: Anpassung der Signaturen.

→ Die Signaturen wurden angepasst.

Im Bereich der Bleichstrasse / Schwimmbadstrass / Querung Chogebach ist das Waldareal nicht korrekt wiedergeben. Gemäss Waldfeststellung reicht es bis direkt an die Bleichstrasse.

→ Im Bereich der Zufahrt zum Planungsgebiet besteht der Waldfeststellungsplan Detailplan Nr. 15.1, welcher am 20. März 2019 vom DBU genehmigt wurde. Der Planungsbericht wurde mit dieser Information ergänzt.

Die Laubengänge sind nicht in der Gestaltungsplan-Karte eingezeichnet. Aus diesem Grund ist unklar, wie die Erschliessung konkret zu erfolgen hat bzw. wo die Laubengänge angeordnet sein werden. Dieses wesentliche Element der Umgebungsgestaltung ist in den Plan und die dazugehörige Legende aufzunehmen.

→ Die interne Erschliessung ist eine Privatangelegenheit und wirkt sich nicht wesentlich auf das äussere Erscheinungsbild des Projektes aus. Zudem sorgt das eingereichte Fassadenkonzept dafür, dass das äussere Erscheinungsbild, dem beurteilten städtebaulichen Konzept der Stadtbildkommission entspricht. Die Sicherung der Qualität ist mit dem erneuten Gang zur Stadtbildkommission mit den finalen Projektentwürfen und dessen Beurteilung gegeben.