

Geht an: **pb**

Eing. 10. Nov. 2021

Sekretariat: **ds**

09. Nov. 2021

**Thurgau**



Frauenfeld, 08. November 2021

*Mail an: SR, MS,  
ju, ZS, SN*

| Gefür an     | Auftrag       |
|--------------|---------------|
| BV           | Z.V.          |
| SR α         | Z.V.          |
|              |               |
|              |               |
| Datum        | 31.12.21      |
| Unterschrift | cf            |
|              | Erfüllung bis |

## Entscheid Nr. 68

BOA/PG Nr. 2021.06-012

### Politische Gemeinde Kreuzlingen

### Gestaltungsplan Post, Aufhebung Gestaltungsplan PTT, Zonenplanänderung Post

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

1. Der vom Stadtrat Kreuzlingen am 11. August 2020 erlassene Gestaltungsplan "Post" inklusive der am 18. Mai 2021 erlassenen Anpassung wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 11. August 2020 erlassene Aufhebung des Gestaltungsplans PTT (RRB Nr. 2803 vom 10.12.1968) wird genehmigt.
3. Die vom Stadtrat Kreuzlingen am 11. August 2020 erlassene Zonenplanänderung Post wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
  - Stadtrat Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen, unter Beilage von drei Dossiers (Gestaltungsplan Post, Aufhebung Gestaltungsplan PTT, Zonenplanänderung Post) je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
  - Grundbuchamt Kreuzlingen, Bachstrasse 11, 8280 Kreuzlingen
  - Amt für Umwelt
  - Amt für Denkmalpflege
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Hochbauamt
  - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier (Gestaltungsplan Post, Aufhebung Gestaltungsplan PTT, Zonenplanänderung Post) mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

#### Erwägungen:

#### Verfahren:

Mit Protokollauszug vom 11. August 2021 ersuchte die Gemeinde Kreuzlingen um Genehmigung des Gestaltungsplans Post, der Aufhebung des Gestaltungsplans PTT und der Zonenplanänderung Post. Die Vorlage wurde mit Bericht vom 16. Mai 2019 durch das Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann

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

### **Ausgangslage**

Das Gestaltungsplanareal befindet sich im Zentrum von Kreuzlingen und liegt nur wenige Schritte vom Hauptbahnhof Kreuzlingens entfernt. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst die Parzellen Nrn. 1607 und 86 (teilweise) mit einer Gesamtfläche von circa 3'300 m<sup>2</sup>. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Politischen Gemeinde Kreuzlingen liegt die Parzelle Nr. 1607 in der Cityzone. Die Parzelle Nr. 86 ist der Strassenfläche innerhalb des Baugebietes zugewiesen.

Das Planungsgebiet ist nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Jedoch besteht für das Areal ein rechtskräftiger Gestaltungsplan (GP "Post PTT", durch den Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2803 vom 10. Dezember 1968).

Weil sich die städtebauliche Struktur seit 1968 erheblich verändert hat, wird der bestehende Gestaltungsplan "Post PTT" aufgehoben und durch den neuen Gestaltungsplan Post ersetzt. Zur Entwicklung des Planungsgebietes hat die Grundeigentümerin, die Post Immobilien AG, einen Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt "Stadtperlon" der raumfindung architekten GmbH wurde in mehreren Schritten zur Vorstudie Neuüberbauung "Linde" verfeinert, welche nun die Grundlage für den vorliegenden neuen Gestaltungsplan Post bildet.

### **Gestaltungsplan Post**

Der Gestaltungsplan Post besteht aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Gestaltungsplan-Karte 1:500, Sonderbauvorschriften und Fassadenplan (raumfindung architekten, dat. 15. Juni 2020) sowie dem erläuternden Planungsbericht mit Beilagen. Gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan Post die planungsrechtliche Umsetzung des Projekts aus der Vorstudie Neuüberbauung "Linde" (dat. 15. Januar 2019), die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau von höheren Häusern gemäss § 72 Abs. 2 PBG und eine auf die wertvollen Kultur- und Naturobjekte ("alte Post", Parzelle Nr. 2961 und "Linde", Parzelle Nr. 1607) rücksichtsvoll reagierende Bebauung und Umgebungsgestaltung. Weiter wird eine durchlässige Überbauung mit öffentlich zugänglichen Begegnungsflächen und qualitätsvollen Freiräumen mit Spiel- oder Freizeitflächen, ein verminderter Energieverbrauch sowie eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gemäss § 24 Abs. 2 PBG angestrebt. Schliesslich soll mit dem Gestaltungsplan die Erschliessung und Parkierung im Planungsgebiet geregelt werden.

Um die Ziele gemäss Art. 3 SBV zu erreichen, werden 3 Baubereiche ausgeschieden, welche durch eine gestaffelte Höhenregelung die städtebauliche Struktur der Umgebung aufnehmen. Die Erschliessung erfolgt über die Nationalstrasse und die Parkierung grossmehrheitlich in einer Tiefgarage. Mit Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften zur architektonischen Gestaltung insbesondere der Verbindlichkeitserklärung des Fassadenplans und zur Umgebung wird die Qualität der geplanten Überbauung sichergestellt.

Das vorliegende Bebauungskonzept überzeugt und leistet an diesem innerstädtischen Ort einen wichtigen Beitrag zur gesamten Stadtentwicklung von Kreuzlingen. Die spezifisch aus dem bestehenden Kontext hergeleiteten, sorgfältig ausgearbeiteten und vorzüglich gestalteten Bauten und Aussenräume bringen eine Aufwertung des bestehenden Bahnhofquartiers (Integration und Vernetzung von Bestands- und Neubauten bzw. von Wegverbindungen und Aussenräumen, inklusive SBB-Unterführung) mit sich. Durch die Ausrichtung und Dimensionierung der Baubereiche entstehen im nördlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters interessante Aussenbereiche. Insbesondere der grosszügige Freiraum um die geschützte Linde und die Freispielung der "alten Post" wird aus kantonaler Sicht begrüsst.

Mit dem Gestaltungsplan Post wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die Abweichungen betreffen die Nutzungsziffer, die Höhemasse, die Grenzabstände und die Anzahl Autoabstellplätze. Aufgrund der geschilderten Qualitäten des Gestaltungsplans - insbesondere wegen des durchdachten und auf die Umgebung abgestimmten Bebauungskonzeptes - kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG und somit die Zulässigkeit der Abweichungen bejaht werden.

Die im Rahmen der Vorprüfung geäusserten Vorbehalte wurden bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt.

### **Zonenplanänderung Post**

Der Gestaltungsplan "Post" setzt einen Baubereich auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 86 (Nationalstrasse) fest. Diese Teilfläche soll deshalb von der Verkehrsfläche innerhalb Baugebiet in die Cityzone umgezont werden. Gleichzeitig wird eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1607 von der Cityzone in die Verkehrsfläche innerhalb des Baugebiets umgezont. Mit dieser Änderung des Zonenplans wird die Zonierung so angepasst, dass die gemäss Gestaltungsplan "Post" zulässigen Nutzungen zonenkonform sind. Die neue Zonierung entspricht zudem der neuen Parzellenabgrenzung, welche aus einem Landtausch zwischen der Post Immobilien AG und der Stadt Kreuzlingen resultiert.



4/4

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen die Planänderungen angebracht. Der neue Gestaltungsplan Post, die Aufhebung des Gestaltungsplans PTT und die Zonenplanänderung Post erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und werden genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt  
Die Departementschefin



#### Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: - 8. NOV. 2021