

Frauenfeld, 8. August 2014

Entscheid Nr. 56

0110/2014/DBU/ARE

Politische Gemeinde Bischofszell

- Zonenplanänderung Türkei
- Änderung Gestaltungsplan Türkei

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Bischofszell am 19. Februar 2014 beschlossene Zonenplanänderung Türkei wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Bischofszell am 19. Februar 2014 beschlossene Änderung des Gestaltungsplans Türkei wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadt Bischofszell, Rathaus, 9220 Bischofszell, unter Beilage von 3 Exemplaren der Zonenplanänderung Türkei und 4 Exemplaren der Änderung des Gestaltungsplans Türkei, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Bischofszell, Kirchgasse 5, 9220 Bischofszell
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von je zwei Exemplaren der Zonenplanänderungen Türkei und einem Exemplar der Änderung des Gestaltungsplans Türkei, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 3. Juni 2014 ersucht der Stadtrat Bischofszell um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Der Stadtrat hat die Zonenplanänderung Türkei als geringfügige Änderung gemäss § 4 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) beschlossen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Im Jahre 1999 wurde die Groberschliessung des Gebietes Türkei im Südwesten des Zentrums von Bischofszell konzipiert und in einem Gestaltungsplan festgelegt (DBU-Entscheid Nr. 296 vom 9. November 1999). Der Gestaltungsplan regelte gemäss Planungsbericht neben der Erschliessung mit Strassen, Fuss- und Radwegen auch die Linienführung von Kanalisationen und Werkleitungen. Zusätzlich legte er u.a. Baulinien

fest mit dem Zweck, die geplanten Strassenräume freizuhalten. Im Jahr 2005 wurde die Ortsplanung der Politischen Gemeinde Bischofszell revidiert. Von den Änderungen am Zonenplan war insbesondere auch das Gebiet Türkei betroffen. Die Bauzonenfläche entlang der Bahnlinie wurde der Wohn- und Gewerbezone WG3 und in der zweiten Bautiefe der Wohnzone W3 zugewiesen. Bei der Festlegung der neuen Zonengrenzen wurden aber der Gestaltungsplan Türkei und die darin enthaltene Erschliessung, welche die mögliche Parzellierung vorgibt, nicht berücksichtigt. Aus einem Legat erhielt die Stadt Bischofszell mit den Parzellen Nrn. 207 und 208 eine Fläche von ca. 2.73 ha Bau-land in diesem Gebiet geschenkt mit der Auflage, weitere Erbberechtigte finanziell zu entschädigen. Die Entschädigung soll mit der Erschliessung und dem Verkauf von rund sieben Einfamilienhausparzellen im südlichen Bereich der erhaltenen Landfläche eingebracht werden.

Zonenplanänderung Türkei

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung sollen die bis anhin der Wohnzone W3 zugewiesenen Parzellen oder Parzellenteile im östlichen Teil des Gebietes Türkei zwecks besserer Überbaubarkeit dieser Parzellen vollständig der Wohnzone W2 zugewiesen werden. Dies wird insbesondere mit den in der Wohnzone W2 geltenden, kleineren Grenzabständen begründet.

Änderung Gestaltungsplan Türkei

Bei der Detailplanung der Erschliessung hat sich gemäss Planungsbericht gezeigt, dass ein nach Nordwesten gerichteter Wendehammer weniger Fläche beansprucht als die im Gestaltungsplan festgelegte quadratische Platzfläche. Auch wird die Überbaubarkeit der südlich angrenzenden Parzellen nicht so stark beeinträchtigt wie mit dem ursprünglich vorgesehenen quadratischen Platz. Auf die im Gestaltungsplan als „Bereich Strassenraumgestaltung“ festgelegte Strassenverbindung zwischen der Waldparkstrasse und der Bahnlinie soll verzichtet werden. Die Fuss- und Fahrwegverbindung zwischen der verlängerten Waldparkstrasse und Türkeistrasse wird gegenüber dem Gestaltungsplan in leicht veränderter Linienführung angelegt. Die Sonderbauvorschriften Art. 6 und 7 werden entsprechend angepasst.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die angeschriebenen Fachstellen keine Vorbehalte gegen die Vorlagen angemeldet. Sowohl die Zonenplanänderung als auch die Änderung des Gestaltungsplans entsprechen den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG. Einer Genehmigung durch das Departement für Bau und Umwelt steht somit nichts im Wege.

Departement für Bau und Umwelt



3/3

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. Aug. 2014