

Frauenfeld, 12. September 2013

## **Entscheid Nr. 61**

0029+0075/2013/DBU/ARP

### **Politische Gemeinde Bischofszell**

- Zonenplanänderung Bruggmühle
- Ergänzung Baureglement 2012
- Gestaltungsplan Bruggmühle
- Teilaufhebung Baulinienplan Sitter vom 6. April 1983

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

1. Die an der Urnenabstimmung Bischofszell vom 25. November 2012 beschlossene Zonenplanänderung Bruggmühle und die Ergänzung Baureglement 2012 werden genehmigt.
2. Der vom Stadtrat am 4. Juli 2012 und am 14. November 2012 beschlossene Gestaltungsplan Bruggmühle samt Teilaufhebung des Baulinienplans Sitter vom 6. April 1983 wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
  - Stadt Bischofszell, Rathaus, 9220 Bischofszell, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen Bruggmühle, zwei Ergänzungen Baureglement und zwei Zonenplanänderungen Bruggmühle, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
  - Grundbuchamt Bischofszell, Kirchgasse 5, 9220 Bischofszell
  - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
  - Amt für Denkmalpflege
  - Amt für Umwelt
  - Forstamt
  - Hochbauamt
  - Tiefbauamt
  - Amt für Raumplanung, unter Beilage von einem Gestaltungsplan Bruggmühle, zwei Ergänzungen Baureglement und zwei Zonenplanänderungen Bruggmühle, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

### Erwägungen:

Mit Schreiben vom 22. Januar 2013 ersucht der Stadtrat Bischofszell um Genehmigung der Zonenplanänderung Bruggmühle und der Ergänzung Baureglement 2012. Zusätzlich wurde mit Schreiben vom 4. April 2013 der Gestaltungsplan Bruggmühle samt Teilaufhebung des Baulinienplans Sitter vom 6. April 1983 ebenfalls zur Genehmigung eingereicht. Die Zonenplanänderung liegt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, so dass die beiden Geschäfte koordiniert bearbeitet werden müssen.

Die Zonenplanänderung samt Ergänzung Baureglement 2012 wurden an der Urnenabstimmung, der Gestaltungsplan inklusive Änderung des Baulinienplans, vom Stadtrat beschlossen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Planungs- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Alle Planungsvorlagen wurden mit Bericht vom 30. August 2011 durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Planungsvorlagen keine Rekurse hängig. Seit dem 1. Januar 2013 sind das neue Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011 (PBG; RB 700) sowie die Verordnung des Regierungsrates zum Planungs und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012 (PBV; RB 700.1) in Kraft. Gemäss der Übergangsbestimmung von § 121 PBG sind bei Inkrafttreten dieses Gesetzes hängige Baugesuche und Planungen nach altem Recht zu beurteilen. Die Hängigkeit bestimmt sich bei Planungen nach dem Zeitpunkt, zu dem die Gemeindebehörde die Planaufgabe publiziert (§ 121 Abs. 2 PBG). Die Auflage aller erwähnten Vorlagen erfolgte vom 17. August bis zum 5. September 2012.

Nachdem gemäss Planungsbericht der Mühlebetrieb bei der Bruggmühle eingestellt wurde, beabsichtigt die Eigentümerin eine Umnutzung der historischen Gebäude für Wohn- und Gewerbebezüge. Die übrigen Bauten und die markanten Betonsilos sollen abgebrochen und das Areal mit neuen Wohn- und Gewerbebauten überbaut werden. Die vorgesehenen Tiefgaragen dienen dazu, das Areal weitgehend verkehrsfrei zu halten. Das an der Sitter gelegene Wasserkraftwerk, dessen Sanierung ansteht, wird bezüglich Gebäude ebenfalls in die Planung integriert. Da das Vorhaben nicht mit der bestehenden Nutzungsplanung vereinbar ist und die bestehenden Bauten der Bruggmühle die zulässigen Höchstmasse der geltenden Regelbauweise teilweise überschreiten, wurde eine Zonenplanänderung vorgenommen und ein Gestaltungsplan erarbeitet. Künftig soll das Planungsgebiet zwei unterschiedliche Zonen umfassen, die sich bezüglich der Bebauungsmöglichkeiten unterscheiden. Für das Ensemble der Mühlebauten samt Kraftwerk ist eine **Spezialbauzone Bruggmühle** mit entsprechender **Ergänzung des Baureglementes** vorgesehen, die es ermöglicht, Zonenvorschriften auf das Areal abzustimmen und die Nutzung eigentümerverbindlich zu regeln. Der neu zu überbauende Bereich, welcher bis anhin der Industriezone IA zugewiesen war, wird der Wohn- und Gewerbezone WG 4 zugeordnet. Die überlagerte Ortsbildschutzzone C wird auf die geplante Gesamtüberbauung angepasst. Die in der Vorprüfung gemachten Hinweise und Vorbehalte wurden weitgehend berücksichtigt.



Bei der Ergänzung Baureglement 2012 wird unter Art. 23, Fussnote 10 festgehalten, dass der kleine Grenzabstand nur gegenüber angrenzenden Zonen gelte. Das PBG kennt keinen Abstand zu Zonengrenzen, sondern nur gegenüber Grundstücksgrenzen. Die vorliegende Bestimmung wird von Seite des Kantons dahingehend interpretiert, dass der Grenzabstand nur gegenüber Parzellen bzw. Grundstücken in angrenzenden Zonen gelte.

Die im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung angeschriebenen Fachstellen haben keine weiteren Vorbehalte gegen die Vorlagen angemeldet. Somit erfüllen die vorliegende Zonenplanänderung und die Ergänzung des Baureglementes 2012 die Anforderungen von § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und werden genehmigt.

Der **Gestaltungsplan Bruggmühle** (nachfolgende Bezeichnung: GP) betrifft die Parzellen Nrn. 419 (Teil), 427, 428, 727, 761, 762 und 1746 im Umfeld der Bruggmühle, am nördlichen Sitterufer zwischen Nord- und Grabenstrasse. Gemäss Zonenplan liegen die betroffenen Parzellen nach der obgenannten Zonenplanänderung in der Wohn- und Gewerbezone (WG4), in der Industriezone IA und in der Spezialzone Bruggmühle, mit teilweiser überlagerter Ortsbildschutzzone C. Der GP Bruggmühle setzt sich aus den allgemeinverbindlichen Bestandteilen Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften (SBV) zusammen.

Gemäss Artikel 2 SBV bezweckt der GP die Festlegung von optimalen Rahmenbedingungen für eine Umnutzung des Areales der Bruggmühle, im Industriegebiet Bischofszell. Insbesondere sollen die bestehenden historischen Mühlegebäude, unter Wahrung des Gesamterscheinungsbilds, einer Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt werden. Ausserdem soll auf den übrigen Flächen eine Wohn-/Gewerbeüberbauung mit einer hochwertigen Umgebungsgestaltung ermöglicht werden. Im Zusammenhang mit der Erneuerung des Flusskraftwerkes werden zudem die bestehenden Baulinien angepasst.

Im Weiteren dient der GP der Sicherstellung gestalterischer Anforderungen im Bereich des Strassenraums, der Terraingestaltung und dem Hochwasserschutz. Um diese Ziele zu erfüllen, wurden verschiedene Teilgebiete (A + U) innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ausgeschieden. Das Teilgebiet A betrifft die unüberbaute Fläche, das Teilgebiet U die Bauten bei der Bruggmühle. Für jedes Teilgebiet werden in Art. 8 und 9 SBV verschiedene Festlegungen betreffend Ausnützung und Bauvorschriften definiert. Im Teilgebiet A sieht der GP zudem verschiedene Mantelbaulinien für Hauptbauten vor. Durch die Anordnung dieser Baubereiche und den Vorschriften betreffend Terrain- und Umgebungsgestaltung wird ein ortsbildgerechter Strassenraum angestrebt. Mit den zugehörigen Bestimmungen zur Bebauung in diesen Teilgebieten werden die Anforderungen gemäss § 18 des Planungs- und Baugesetzes (PBG vom 16. August 1995; RB 700) erfüllt.

Das Amt für Umwelt, Ressort Wasserbau, weist im Zusammenhang mit der geplanten Sanierung des Kraftwerkes und dem Hochwasserschutz darauf hin, dass für die Gemeinde Bischofszell die Naturgefahrenkartierung in Bearbeitung sei. Gemäss den im Entwurf vorliegenden Fliesstiefen- und Intensitätskarten Wasser seien bereits bei einem 30-jährlichen Ereignis (HQ<sub>30</sub>) geringe Überflutungen von der Sitter im Bereich des Kraftwerkes und der Bruggmühle zu erwarten. Beim HQ<sub>300</sub> sei der gesamte Gestaltungsplanperimeter von Überflutungen betroffen. Neben dem Sitterhochwasser verursachen der Chemi- und der Pierchällerbach diese Überflutungen.

Für den Gestaltungsplan-Perimeter sei in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Ressort Wasserbau eine vertiefte Gefahrenbeurteilung notwendig. Danach können die notwendigen Schutzmassnahmen (z.B. Dammerhöhung, Objektschutzmassnahmen etc.) geplant werden. Im Rahmen der Baugesuche sind entsprechende Objektschutznachweise einzufordern und zu prüfen. Die PG Bischofszell hat nach Vorliegen der Gefahrenkarte zudem zu prüfen, ob aufgrund neuer Erkenntnisse bzw. geänderter Verhältnisse Anpassungen am GP notwendig werden.

Gemäss Kapitel 7 des Planungsberichts weicht der GP Bruggmühle verschiedentlich von der Regelbauweise ab. In Anwendung von § 19 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen dann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dies im öffentlichen Interesse liegt. Zudem dürfen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke nicht anders als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen sein. Gemäss Art. 8 SBV wird im Teilgebiet A die Bruttogeschossfläche (BGF) festgelegt und so die Ausnutzungsziffer von 0.75 um 4.4 % bzw. um 356 m<sup>2</sup> BGF gegenüber der Regelbauweise erhöht. Die Gebäudehöhe wird von 12.0 m um max. 4.45 m erhöht. Bei einer durchschnittlichen Anhebung des Terrains aufgrund der Hochwassermassnahmen von durchschnittlich 1.1 bis 1.3 m wird die Erhöhung teilweise aufgefangen. Dank der sorgfältigen Anordnung der Baukuben neben den geschützten Bauten und einer gesamtheitlichen Umgebungs- und Strassenraumgestaltung fügt sich die geplante Gesamtüberbauung gut in das Ortsbild ein. Das Gesamtkonzept wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege erarbeitet.

Der Gestaltungsplan erfüllt die Vorgaben von § 33 PBG und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark



5/5

**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: 12. Sep. 2013