



DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU

Protokoll vom 15. Mai 1990

Nr. 687

Gestaltungsplan Blumenwiese-Fabrikstrasse/
EG Bischofszell/Genehmigung

1. Mit Schreiben vom 15. September 1989 ersucht der Gemeinderat von Bischofszell um Genehmigung des Gestaltungsplanes Blumenwiese-Fabrikstrasse. In formeller Hinsicht ist festzuhalten, dass das Planauflege- und Beschlussverfahren gemäss den Anforderungen des kantonalen Baugesetzes durchgeführt wurde. Da beim Baudepartement auch keine Rekurse hängig sind, steht der Genehmigung in formeller Hinsicht nichts entgegen.
2. Das Planungsgebiet befindet sich in der Mischzone WG 3. Überdies wird es überlagert durch die Umgebungsschutzzonen I und II der Altstadt. In der Umgebungsschutzzone I besteht Gestaltungsplanpflicht, weil es sich um einen besonders empfindlichen Übergangsbereich handelt, welcher der Altstadt vorgelagert ist. Überdies musste bei der architektonischen Gestaltung auch berücksichtigt werden, dass die kleinmassstäblichen Bauten an der Fabrikstrasse und die Fabrikbauten gegen Norden durch ein passendes "Scharnier" miteinander verbunden wurden.

Der vorliegende Gestaltungsplan Blumenwiese-Fabrikstrasse genügt diesen Anforderungen. Die Silhouette der Altstadt wird durch den Neubau nicht gestört. Durch geschickte Ausnützung des Geländes wurde es auch möglich, verhältnismässig viel Nutzungsfläche zu schaffen, ohne dass die Baukuben störend in Erscheinung treten. Die Altstadtkommission von Bischofszell, der Baugesuche auch in den obgenannten Umgebungsschutzzonen zur Begutachtung vorgelegt werden, hat gegen die vorliegende Planung nichts einzuwenden.

3. Vorgesehen sind zwei zweigeschossig in Erscheinung tretende Baukörper mit Giebeldach, die durch einen Zwischenbau verbunden sind. Ein Baukörper lehnt sich bogenförmig an die Fabrikstrasse an, der zweite, wesentlich grösser, erhebt sich längs der neuen Erschliessungsstrasse. Die verhältnismässig grosse Nutzfläche wird dadurch erreicht, dass, unter geschickter Ausnützung des nach Westen abfallenden Geländes, zwei Untergeschosse vorgesehen sind, das eine für eine Tiefgarage mit 16 Einstellplätzen und Schutzraum, das andere als Lagerraum für ein Möbelgeschäft. Weil diese kommerzielle Nutzung für die Berechnung der Ausnützungsziffer eingeschlossen werden muss, beschloss die Gemeindebehörde, für diese Parzelle ausnahmsweise die Regelausnützung von 0,6 auf 0,75 zu erhöhen. Im ersten Obergeschoss des Traktes an der Fabrikstrasse ist eine Zahnarztpraxis vorgesehen, im Trakt längs der neuen Erschliessungsstrasse sind Räume für vier Maisonette-Wohnungen und einen Dienstleistungsbetrieb geplant, was durch die vollständige Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht wird. Insgesamt kann auf der Parzelle mit einer anrechenbaren Landfläche von 2437 m² dank der Ausnützungsziffer von 0,75 und eines auf Grund der architektonischen und städtebaulichen Qualitäten gewährten Bonus von 20 % eine Bruttogeschossfläche von 2190 m² realisiert werden. Es sei jedoch nochmals betont, dass im zweiten Untergeschoss nicht die volle Fläche von rund 800 m² in die Ausnützungsberechnung einbezogen wird, sondern nur 440 m², die als "oberirdische Lagerfläche" bezeichnet werden können.
4. Nach dem kantonalen Baugesetz muss in einem Gestaltungsplan die Erschliessung nachgewiesen werden. Für Fussgänger werden die neuen Bauten von der Fabrikstrasse her erschlossen; der motorisierte Verkehr wird über die neue Erschliessungsstrasse geführt, wobei Verladerrampen und Zufahrt zur Tiefgarage auf der Westseite der Neubauten angeordnet sind. Neben den bereits erwähnten unterirdischen Abstellplätzen stehen für Besucher insgesamt 17 Abstellplätze zur Verfügung, was genügend ist. An der Fabrikstrasse ist eine Fussgängerunterführung vorgesehen, die jedoch unabhängig vom Projekt realisiert werden kann. Auf der Südseite der Parzelle ist ein Fussweg vorgesehen. Die entsprechenden Baurechte werden gemäss Art. 7 der Sonderbauvorschriften (SBV) beim Verkauf des Grundstückes im Grundbuch eingetragen. Im übrigen ist die Erschliessung mit Kanalisationen und Werkleitungen gesichert.

Der Gestaltungsplan legt die einzelnen Bauteile nach Ausmass und Höhe verbindlich fest. Die beiden Hauptbaukörper, beide mit Satteldach, sind durch einen eingeschossigen Verbindungstrakt zusammengeschlossen; dessen Flachdach ist teilweise begrünt. Der Baukörper längs der Fabrikstrasse ist gerundet und hat auf der Südseite eine Arkade. Vor allem beim Hauptbau werden bei der Gestaltung der Fassaden und Dächer ortstypische Elemente übernommen.

In den Sonderbauvorschriften, die zum Gestaltungsplan gehören, wird festgelegt, dass die folgenden Planungselemente allgemeinverbindlich sind: Lage und Kubus der Bauten, die Zuteilung der Nutzung für Wohnen und Gewerbe, die Erschliessung, namentlich die Parkplätze und schliesslich einige gestalterischen Elemente, insbesondere die Gestaltung der Fassaden und der Dächer, des Dachgartens, der Umgebungsgestaltung mit Hochstammbäumen und dem Kinderspielplatz. Verbindlich sind schliesslich auch die Höhenkoten in den Schnitten A-A und B-B.

5. Dem Gestaltungsplan liegt auch ein Lärmgutachten bei, das belegt, dass die Lärmpegel für das geplante Wohn- und Geschäftshaus deutlich unter dem massgebenden Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III liegt, der für die Mischzone WG 3 massgebend ist. Der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II wird an der Fabrikstrasse gerade erreicht; an der neuen Erschliessungsstrasse liegt die Lärmbelastung trotz der hohen angenommenen Verkehrsaufkommen unter den Planungswerten. Damit genügt das neue Geschäfts- und Wohnhaus den Anforderungen der Lärmschutzverordnung.
6. Insgesamt steht der Genehmigung des Gestaltungsplanes auch in materieller Hinsicht nichts entgegen. Die verhältnismässig hohe Ausnützung wirkt sich dank der geschickten Anordnung der Baukörper und der sorgfältigen architektonischen Gestaltung keineswegs störend aus; die geplanten Bauten stören in keiner Weise die Silhouette der benachbarten Altstadt und sie fügen sich in die Umgebung gut ein.

Auf Antrag des Baudepartementes
beschliesst der Regierungsrat:

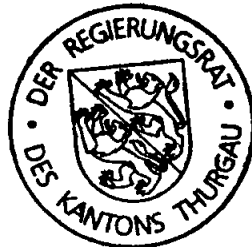
1. Der vom Gemeinderat Bischofszell am 26. Juli 1989 beschlossene Gestaltungsplan Blumenwiese-Fabrikstrasse wird genehmigt. Damit werden die folgenden Teile rechtskräftig:
 - Lage und Ausmass sowie Höhenkoten der Baukörper gemäss den Plänen 1:500 und 1:200
 - Nutzungszuteilung
 - Aussenanlagen mit Erschliessung, Parkplätzen, Fussgängerunterführung, Fussweg, Spielplatz und Bepflanzung
 - Gestaltungskonzept gemäss Plan
 - Sonderbauvorschriften

2. Mitteilung an:

- Gemeinderat Bischofszell unter Beilage von drei Plandossiers einschliesslich Sonderbauvorschriften, alle mit Genehmigungsvermerk
- Baudepartement
- Amt für Denkmalpflege
- Tiefbauamt
- Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
- Amt für Raumplanung unter Beilage eines Plandossiers einschliesslich Sonderbauvorschriften, beides mit Genehmigungsvermerk sowie der Akten.

Für richtige Ausfertigung

DER STAATSSCHREIBER



Maure