

**DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU**Protokoll vom **28. Mai 1996**Nr. **583****-Zonenplanänderung "Bahnhofareal" / Gestaltungsplan "Am Bahnhof" /
EG Bischofszell / Genehmigung**

Mit je einem Schreiben vom 26. Februar 1996 ersucht der Stadtrat Bischofszell um Genehmigung der Zonenplanänderung "Bahnhofareal" und des Gestaltungsplanes "Am Bahnhof". Da die Zonenplanänderung und der Gestaltungsplan vor der Inkraftsetzung des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) aufgelegt wurden, richtet sich deren Überprüfung gemäss § 22 Abs. 2 der Übergangs- und Schlussbestimmungen der Verordnung zum neuen Planungs- und Baugesetz (PBV) in materieller und formeller Hinsicht nach den Bestimmungen des am 1. April 1996 ausser Kraft gesetzten Baugesetzes (BauG). Dies bedeutet für den Gestaltungsplan, dass er vom Regierungsrat genehmigt werden muss. Gestaltungspläne, die nach dem 1. April 1996 eingeleitet werden, bedürfen in Zukunft lediglich einer Genehmigung des Departements für Bau und Umwelt. Den Akten ist zu entnehmen, dass die Planaufgabe- und Beschlussverfahren entsprechend den formellen Anforderungen des BauG durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt liegen keine Rekurse vor. Die beiden Vorlagen wurden anlässlich einer Besprechung am 27. Oktober 1995 durch das Amt für Raumplanung konferenziell vorgeprüft.

Das von der **Zonenplanänderung** betroffene "**Bahnhofareal**" beim Bahnhof Bischofszell-Stadt ist im rechtskräftigen Zonenplan (RRB Nr. 1196 vom 9.7.85) dem "Bahngelände" zugewiesen. Ausgelöst wurde die Zonenplanänderung durch die PTT und den Kanton Thurgau, die beabsichtigen, im Bereich des Bahnhofs Bischofszell-Stadt neue, den heutigen Bedürfnissen gerecht werdende Räumlichkeiten für die Post, die Polizei und das Bezirksamt zu erstellen.

Im Rahmen der Zonenplanänderung wird das "Bahnhofareal" samt Geleise der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG 3 zugewiesen. Mit Ausnahme des südlich der Geleise liegenden Teils wird die neue WG 3 mit der "Umgebungsschutzzone I" überlagert. Diese überlagerte Zone umfasst neben dem Bahnhofgebiet weitere der Altstadtkernzone vorgelagerte Gebiete. In der "Umgebungsschutzzone I" besteht Gestaltungsplanpflicht (Art. 7.51 BauR in Verbindung mit dem Baureglement der Munizipalgemeinde Bischofszell für Altstadtzonen Art. 1 ff).

Die Zonenplanänderung ist grundsätzlich zweckmässig. Einer näheren Beurteilung bedürfen die Zuweisung der Geleise zur Bauzone und die Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung betreffend Lärm.

Nach Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das sich zur Überbauung eignet und darüber hinaus schon weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Land eignet sich zu Siedlungszwecken, wenn es tatsächlich guter Überbauung zugänglich ist und dafür auch rechtlich zur Verfügung steht. Für den eigentlichen Bereich der Geleise trifft dies nicht zu. Der Grund für die Einzonung der Geleise liegt nicht in einer geplanten Gleisüberbauung, sondern in der fehlenden anrechenbaren Landfläche für die Einhaltung der Ausnützungsziffer. Wie aus den nachfolgenden Erwägungen noch ersichtlich wird, sind gestützt auf das neue Planungs- und Baugesetz im Rahmen eines Gestaltungsplanes Änderungen von der Regelbauweise möglich und mithin kann von der Ausnützungsziffer abgewichen werden. Der Einbezug der Geleiseflächen zur Erhöhung der anrechenbaren Landfläche ist unnötig, wie nachfolgend noch erläutert wird. Analog zu Strassenflächen ist der Einbezug der Geleiseflächen zur Bauzone unzweckmässig, weshalb die Zuweisung der Geleiseflächen zur WG 3 nicht genehmigt wird.

Hinsichtlich den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung bezüglich der Lärmschutzverordnung (LSV) sind folgende Bemerkungen anzubringen. Das "Bahnhofareal" war bis anhin keiner Nutzungszone zugewiesen. Es weist jedoch eindeutig Siedlungscharakter auf und gehört im Sinne von Art. 15 RPG zum weitgehend überbauten Gebiet. Bei der Umzonung des "Bahngeländes" in die Wohn- und Gewerbezone WG 3 ist demnach nicht von einer *neuen* Bauzone im Sinne der LSV auszugehen, womit Art. 29 LSV nicht zur Anwendung gelangt. Ferner kann das lediglich eine Bautiefe umfassende Bahnhofareal im Sinne von Art. 19 RPG als erschlossen angesehen werden, weil für die betreffende Nutzung eine hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Das Gebiet ist also bereits erschlossen und demzufolge gelangt Art. 30 LSV und damit der Planungswert nicht zur Anwendung. Zur Beurteilung des nachfolgenden Gestaltungsplanes und bei der Baugesuchsprüfung ist demzufolge der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III massgebend.

Das in den **Gestaltungsplan "Am Bahnhof"** einbezogene Areal liegt im Übergangsbereich zwischen der Altstadt und dem Bahnhofsquartier und wurde im Rahmen der vorgängigen Erwägungen der Wohn- und Gewerbezone WG 3 mit überlagerter "Umgebungsschutzzone I" zugewiesen, und mithin gestaltungsplanpflichtig. Wie bereits erwähnt, beabsichtigen die PTT und der Kanton Thurgau, im Bereich des Bahnhofs Bischofszell-Stadt neue, den heutigen Bedürfnissen gerecht werdende Räumlichkeiten für die Post respektive für die Polizei und das Bezirksamt zu erstellen. Zum Erlangen einer tragfähigen Grundlage für die bauliche Nutzung wurde ein öffentlicher Architekturwettbewerb durchgeführt.

Gemäss den Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan gegenüber der Regelbauweise eine bessere architektonische und städtebauliche Gestaltung des südwestlichen Teils des Bahnhofareals im Übergangsbereich zwischen der Altstadt und dem Bahnhofquartier und eine Nutzungsdurchmischung. Diese Zielsetzung erscheint zweckmässig.

Aufgrund der besonderen, zentralen Lage des Areals am Rande der Altstadt kommen insbesondere der Nutzung, der Baumassenverteilung und der Gestaltung der Bauten und Anlagen grosse Bedeutung zu. Um diesen Aspekten angemessen Rechnung zu tragen, sind gemäss den Sonderbauvorschriften vier Baubereiche für Hochbauten (A bis D) vorgesehen, deren Ausnützung und Gestaltung geregelt ist. Der Baubereich D,

das eigentliche Bahnhofsgebäude, ist gemäss Art. 7 Abs. 2 SBV in seiner Struktur und Erscheinung zu erhalten. Die architektonische Gestaltung der Baubereiche A bis C hat einen einheitlichen Charakter aufzuweisen. Für die Projektierung und das Bewilligungsverfahren sind die Vorprojekte des Architekturbüros Zach und Zünd begleitend. Diese Pläne sind in einem separaten Dossier beigelegt.

Dem Gestaltungsplan liegt ein Lärmgutachten bei. Darin werden der Strassenverkehrslärm und der Eisenbahnlärm als relevante Lärmquellen behandelt. Die Berechnungen zeigen, dass hinsichtlich dem Strassenverkehrslärm für Wohnnutzungen die Beurteilungspegel ausser bei den Empfangspunkten D1 und D2 unter dem Immissionsgrenzwert der ES III liegen und beim Empfangspunkt B2 dieser gerade erreicht wird. Für Betriebsräume kann der Immissionsgrenzwert bei allen untersuchten Empfangspunkten eingehalten werden. Hinsichtlich dem Eisenbahnlärm wird aus den Berechnungen ersichtlich, dass sogar der Planungswert eingehalten werden kann.

In den Sonderbauvorschriften wurde auf die Lärmbelastung reagiert, indem vorgeschrieben wurde, dass in allen Baubereichen die Lüftungsfenster lärmempfindlicher Räume mit Wohnnutzung nicht gegen die Poststrasse zu orientieren sind (Art. 8 SBV). Für die lärmempfindlichen Räume mit Wohnnutzung im Baubereich D, bei denen der Immissionsgrenzwert der ES III überschritten ist, benötigt eine Baubewilligung vorweg die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV.

Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Überbauungskonzept weist eine Dichte auf, welche die maximal zulässige Ausnützung (Az) gemäss § 32 BauG überschreitet (Grund-Az 0.60 + Bonus 20%). Der Grund der Einzonung der Geleiseflächen lag darin, die anrechenbare Landfläche zu vergrössern. Mit dem PBG kann von der Regelbauweise und mithin von der Dichteziffer abgewichen werden, sofern die Anforderungen von § 18 PBG erfüllt sind. Die Dichte kann neu situationsbezogen festgelegt werden, sofern der Gestaltungsplan der architektonisch guten, auf die bauliche und landschaftliche Umgebung und die besonderen Nutzungsbedürfnisse abgestimmte Überbauung, Verdichtung oder Erneuerung sowie der angemessenen Ausstattung mit Anlagen zur Erschliessung dient.

Der Gestaltungsplan "Am Bahnhof" erfüllt die Anforderungen von § 18 PBG. Auch wenn nach § 22 Abs. 2 PBV der Gestaltungsplan nach den Bestimmungen des BauG, d.h. insbesondere nach § 32 BauG, beurteilt werden muss, scheint es hinsichtlich der erwähnten Ausnützung zulässig, § 18 PBG anzuwenden. Daher ist es auch nicht notwendig, die anrechenbare Landfläche durch den Einbezug der Geleiseflächen zu erhöhen.

Der Gestaltungsplan weist einen der Problemstellung und Zielsetzung angemessenen Detaillierungsgrad auf, der auch den nachfolgenden Architekten und der Behörde einen hinreichenden Projektierungs- und Beurteilungsspielraum eröffnet. Die von der übergeordneten Gesetzgebung verlangten Anforderungen werden aus den Unterlagen deutlich. Der Gestaltungsplan "Am Bahnhof" ist zweckmässig.

**Auf Antrag des Departements für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat :**

1. Die von der Gemeindeversammlung Bischofszell am 8. Februar 1996 beschlossene Zonenplanänderung "Bahnhofareal" wird mit Ausnahme der Geleiseflächen genehmigt.
2. Der Stadtrat Bischofszell wird beauftragt, die betroffenen Grundeigentümer über die betreffende Nichtgenehmigung im Zonenplan in Kenntnis zu setzen.
3. Der vom Stadtrat Bischofszell am 29. November 1995 erlassene Gestaltungsplan "Am Bahnhof" wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat Bischofszell, 9220 Bischofszell, unter Beilage von zwei Planausschnitten der Zonenplanänderung "Bahnhofareal" und von zwei Gestaltungsplänen "Am Bahnhof"; je mit Genehmigungsvermerken und einem Nicht-Genehmigungsvermerk betreffend der Zonenplanänderung im Bereich der Geleiseflächen
 - Departement für Bau und Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr, Energiefachstelle
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Hochbauamt
 - Amt für Raumplanung (3), unter Beilage von zwei Planausschnitten der Zonenplanänderung "Bahnhofareal" und eines Gestaltungsplanes "Am Bahnhof" mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar sowie der übrigen Akten

Für richtige Ausfertigung
Der Staatsschreiber

