

Frauenfeld, 14. Juni 2011

Entscheid Nr. 42

0022/2011/DBU/ARP

Politische Gemeinde Bischofszell Gestaltungsplan Bitzi

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Bischofszell am 30. Juni 2010 beschlossene Gestaltungsplan „Bitzi“ wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Bischofszell, 9220 Bischofszell, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen „Bitzi“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplans „Bitzi“ mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 21. Januar 2011 ersucht der Stadtrat Bischofszell um Genehmigung des Gestaltungsplans „Bitzi“. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Auflage- und Beschlussverfahren ordnungsgemäss erfolgte. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.
2. Das in den Gestaltungsplan „Bitzi“ einbezogene Gebiet ist im Zonenplan der Politischen Gemeinde Bischofszell im nördlichen Teil der Wohn- und Gewerbezone WG2, im südlichen Teil der WG3 zugewiesen, und ist von der Ortsbildschutzzone B überlagert. Der Gestaltungsplan setzt sich aus dem allgemeinverbindlichen Plan 1:500 mit integrierten Sonderbauvorschriften, und dem informativen Planungsbericht zusammen.

Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften bezweckt der Gestaltungsplan eine städtebaulich und architektonisch gute Wohnüberbauung. Er regelt insbesondere die Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen, die Zufahrten und Parkplätze sowie die Umgebungsgestaltung.

Im Planungsbericht wird festgehalten, dass die leichte Hanglage am Rande des Stadtkerns in unmittelbarer Nähe zur Bitzihalle geprägt sei durch die beiden 6- und



2/2

8-geschossigen Wohnbauten im Süden, sowie den 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern im Norden aus den 60er-Jahren. Die geplanten Neubauten sollen zwischen diesen Bauten vermitteln. Gleichzeitig sollen grosszügige Freiflächen sowie interessante Durchblicke entstehen. Aus den geprüften Überbauungsvarianten wurde eine Lösung mit einem 3- und einem 4-geschossigen würfelförmigen Mehrfamilienhaus gewählt.

Die im Rahmen von § 33 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) vorgenommene generelle Prüfung des Gestaltungsplans ergibt, dass der Gestaltungsplan und die Vorschriften rechtmässig sind. Mit den Festlegungen werden die erwähnten Zielsetzungen sachgerecht umgesetzt.

In Anwendung von § 19 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen 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. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird die Gebäudehöhe um 2.65 m erhöht. Ebenso wird die Ausnutzungsziffer von 0.5 (WG2) und 0.6 (WG3) auf 0.65 erhöht. Die zonengemässe Nutzungsart wird nicht geändert. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen gemäss § 19 Abs. 2 PBG und kann genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark



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: **14. Juni 2011**