

Ortsplanungsrevision Bischofszell

Zusammenfassung

Ausgangslage	<p>Gemäss Raumplanungsgesetz sind die Gemeinden angehalten, ihre Ortsplanungen im Abstand von 10 bis 15 Jahren umfassend zu überprüfen. Die Ortsplanung der Stadt Bischofszell ist 11 Jahre alt. Da sich die übergeordneten Planungsvorgaben in verschiedenen massgeblichen Punkten geändert haben (Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014, Teilrevision des kantonalen Richtplans mit neuem Raumkonzept und Festsetzung des Siedlungsgebiets), ist der Zeitpunkt für eine Gesamtrevision optimal.</p>
Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)	<p>In einem ersten Schritt wurde die räumliche Entwicklungsstrategie RES zusammen mit der Bevölkerung im Rahmen von zwei Stadtwerkstätten erarbeitet. Die RES ist ein informelles Planungsinstrument. Sie zeigt die Zielsetzungen und die Stossrichtungen der Stadtentwicklung von Bischofszell auf und dient als Orientierungsrahmen für die Gesamtrevision.</p>
Anpassung der formellen Planungsinstrumente	<p>Mit der Raumentwicklungsstrategie als Grundlage machte sich die Stadt daran, die formellen Planungsinstrumente, also die Richtplanung, das Baureglement und den Zonenplan anzupassen.</p>
Richtplanung	<p>Die kommunalen Richtpläne koordinieren, abgestimmt auf die übergeordneten Richtpläne, die raumwirksamen Tätigkeiten der Gemeinden und zeigen die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes auf. Kommunale Richtpläne sind handlungsorientiert konzipiert und dienen der Gemeinde als Führungsinstrument für die räumliche Entwicklung.</p> <p>Wie der kantonale Richtplan sind auch die kommunalen Richtpläne behördenverbindlich. Sie bilden die Grundlage für die übrigen Planungsmassnahmen und haben keine eigentumsbeschränkende Wirkung.</p> <p>Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Themen <u>Siedlung</u>, <u>Verkehr</u> sowie <u>Natur und Landschaft</u> behandelt. Die Richtplanung besteht aus Koordinationsblättern mit Handlungsanweisungen und aus Richtplankarten, die die Handlungsanweisungen verorten.</p>
Baureglement	<p>Das Baureglement, als grundeigentümerverbindliches Instrument, beinhaltet die Bauvorschriften, welche in Bischofszell für alle Bauvorhaben massgebend sind.</p> <p>Mit dem Beitritt zum Konkordat "Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe" IVHB hat der Kanton Thurgau seine Baugesetzgebung angepasst und kantonsweit neue Baubegriffe eingeführt, was zu einer Vereinfachung für Planer und Bauherren führen soll.</p>

Mit diesem Hintergrund hat die Regionalplanungsgruppe Ober- und Mittelthurgau ein Musterbaureglement erarbeitet, welches eine Einheitlichkeit in Aufbau, Inhalt und Formulierung der kommunalen Baureglemente zum Ziel hat. Das Baureglement der Stadt Bischofszell übernimmt den Aufbau des Musterbaureglements und passt dieses wo nötig auf die kommunalen Begebenheiten an.

Wechsel der Nutzungsziffer

Im Zuge der Umsetzung der IVHB wurde im Kanton Thurgau die Ausnützungsziffer, ein Dichtemass zur Bestimmung der baulichen Dichte, abgeschafft. Stattdessen stehen die Geschossflächenziffer, die Baumassenziffer, die Überbauungsziffer und die Grünflächenziffer zur Definition der Bebauungsdichte zur Verfügung. Im Baureglement wurde bisher die Ausnützungsziffer verwendet, so dass eine Ablösung erforderlich ist. Nach eingehender Prüfung wurde entschieden, die bauliche Dichte neu mit der Überbauungsziffer zu bestimmen. Die Überbauungsziffer ermöglicht zusammen mit einer Definition der maximalen Fassaden- und Gesamthöhe eine relativ einfache Bestimmung der Nutzungsdichte und vereinfacht so die Anwendung für Bauwillige und Behörden gleichermassen.

Zonenplan

Der Zonenplan wurde auf die Vorgaben des Kantons bezüglich Darstellung und Zonenbezeichnungen angepasst. Wesentliche Änderungen betreffen die Schaffung neuer Zentrumsgebiete rund um den Bahnhof Bischofszell Stadt sowie diverse Aus-, Um- und Einzonungen, welche das Ziel haben, das Baugebiet kompakter aber dafür besser bebaubar zu machen. Obschon rein flächenmässig betrachtet eine Verkleinerung des Baugebiets resultiert, wird durch gezielte Aufzonungen die Gesamtkapazität der Bauzonen erhöht.

Fazit

Die vorliegende Revision der Ortsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem sie mit verschiedenen Massnahmen eine gezielte Innenentwicklung fördert und zur haushälterischen Nutzung des Bodens beiträgt. Die verbindlichen Vorgaben des kantonalen Richtplans werden respektiert und den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes und des Natur- und Heimatschutzes wird Rechnung getragen.

Bischofszell stellt mit der vorliegenden Ortsplanung verlässliche Rahmenbedingungen auf für eine qualitativ hochwertige Siedlungs- und Landschaftsentwicklung und eine siedlungsverträgliche Abwicklung des Verkehrs.

Vernehmlassung

Bis am 30. April 2019 findet die öffentliche Vernehmlassung zur Ortsplanungsrevision statt. Alle Einwohnerinnen und Einwohner können Stellung nehmen und Änderungsanträge formulieren. Dabei kann sich Jeder zu jedem Thema äussern.

Bezug des Vernehmlassungsformulars

Das Vernehmlassungsformular kann online als Word und PDF bezogen werden unter www.bischofszell.ch Aktuelles / Neuigkeiten und unter Aktuelles, Projekte, Ortsplanung

Empfänger

Bitte lassen Sie uns das ausgefüllte Formular per E-Mail an ortsplanung@bischofszell.ch oder per Post mit dem Vermerk "Vernehmlassung Ortsplanung" an Bauverwaltung, Bahnhofstrasse 5, 9220 Bischofszell zukommen.

Hinweis zum Ausfüllen des Formulars

Um die Auswertung der Anträge zu vereinfachen, bitten wir Sie, die Anträge jeweils nach den spezifischen Themen geordnet zu formulieren. Die Anträge sind in der Zeile "Antrag" so konkret wie möglich zu formulieren und in der Spalte "Begründung" zu begründen. Ist weiterer Erklärungsbedarf nötig, können weitere Bemerkungen in der Zeile "Bemerkungen" erfolgen. Wenn Sie mehrere Anträge formulieren wollen, können Sie das Formular jeweils kopieren.

Fragestunden

Während der Vernehmlassung finden zwei Fragestunden statt, während derer Vertreter der Stadt und des Planungsteams zur Fragenbeantwortung zur Verfügung stehen. Falls Unklarheiten und Fragen auftauchen, möchten wir Sie bitten, falls möglich diese Termine zu nutzen um die Fragen zu klären.

Die Fragestunden finden wie folgt statt:

Samstag, 16. März 2019 von 9.00 – 13.00 Uhr

Montag, 25. März 2019 von 15.30 – 19.30 Uhr

Standort?

Weiteres Vorgehen

Im gleichen Zeitraum wie die Vernehmlassung findet die kantonale Vorprüfung statt.

Nach abgeschlossener Vorprüfung und Vernehmlassung werden die Unterlagen bereinigt und zur Beschlussfassung durch den Stadtrat verabschiedet. Anschliessend findet die öffentliche Auflage während 20 Tagen statt (geplant im August 2019, sofern keine Verzögerungen eintreten). In diesem Zeitraum erhalten betroffene Eigentümer die Möglichkeit, Einsprache zu erheben. Da dies zu langwierigen Rechtsverfahren führt, möchten wir Sie bitten, Ihre Anliegen unbedingt bereits jetzt während der Vernehmlassung anzubringen, da es jetzt einfacher ist, darauf zu reagieren als nach der Beschlussfassung.

Verläuft der Projektablauf weiter wie geplant, kann voraussichtlich im Frühjahr 2020 die Urnenabstimmung zur Ortsplanungsrevision stattfinden.