

**DER REGIERUNGSRAT DES KANTONS THURGAU**Protokoll vom **20. April 1993**Nr. **485****Gestaltungsplan Vogelsang / OG Diessenhofen / Genehmigung**

1. Mit Schreiben vom 23. Februar 1993 ersucht der Stadtrat Diessenhofen um Genehmigung des Gestaltungsplanes "Vogelsang". Auf Grund der Unterlagen ist zu schliessen, dass das Planungsverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Das fakultative Referendum wurde nicht ergriffen. Eine vorsorgliche Einsprache wurde gemäss Angabe der Gemeinde zurückgezogen. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse eingegangen. Einer Genehmigung steht in formeller Hinsicht nichts entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planungsbericht nur erläuternden und nachweisenden Charakter hat und daher vom Regierungsrat zur Kenntnis genommen wird, jedoch nicht genehmigungsbedürftig ist.

2. Das Areal des Gestaltungsplanes liegt in der dreigeschossigen Wohnzone am Rand des Baugebietes in einem vom Verkehr abgewandten Bereich zwischen Geisslibach und Bahndamm und mit direktem Zugang zum Naherholungsgebiet. Das Areal ergänzt in sinnvoller Weise eine bereits früher erstellte Arealüberbauung am Geisslibach. Das im Bericht vorgestellte Leitbild zum Gestaltungsplan entspricht weitgehend einer verdichteten Bauweise gemäss dem Baureglement von Diessenhofen, nach welcher nebst einer haushälterischen Nutzung des Bodens auch eine hohe Siedlungsqualität angestrebt werden soll (BauR Art. 52). Im Planungsbericht ist festgehalten, dass das Areal praktisch vollständig erschlossen sei. Damit ist der Immissionsgrenzwert gemäss Lärmschutzverordnung massgebend.
3. Die gemäss BauR anzustrebende Siedlungsqualität kann mit der vorgeschlagenen Sonderbauordnung erreicht werden. Im Sinne der Zielsetzung positiv zu würdigen sind insbesondere die Durchmischung der Siedlung mit Einfamilienhäusern, Miet- und Alterswohnungen sowie das vom Fahrzeugverkehr getrennte Netz von Fusswegen im Quartier. Die vorgeschlagene Ausrichtung der Bauten und die Staffelung der Geschosshöhen nehmen Bezug zur

Topographie und entsprechen auch den Absichten der Nutzungsplanung. Die Vorschriften bezüglich der Energieversorgung sind zeitgemäss und sinnvoll. Mit dem vorgeschlagenen Konzept der Umgebungsgestaltung wird die Wohnqualität im Quartier zweifellos erhöht.

4. Zielsetzung und Aufbau von Sonderbauvorschriften, Plänen und Bericht sind im wesentlichen gut gegliedert, sinnvoll und klar formuliert. Dabei sind jedoch noch gewisse Mängel festzustellen. So ist z.B. zu bemerken, dass der vorgeschlagene Kinderspielplatz zum Teil im Schatten von Bahndamm und Bauten liegt. Dessen zugehöriger Art. 19 SBV sollte zudem eher im Planungsbericht angeordnet werden. Ueber die im Art. 20 SBV erwähnten Familiengärten wird dagegen im Plan nichts ausgesagt. Der Stadtrat wird daher eingeladen, im Rahmen der Baubewilligungsverfahren hier noch allfällige Verbesserungen resp. konkretere Angaben zu verlangen.
5. Im Gegensatz zu den übrigen Baubereichen ist im Plan Nr. 3 für die Gebäude B und C die Angabe der Firstrichtung offensichtlich vergessen worden. Die im Richtplan Nr. 4 angegebene Firstausrichtung hätte jedoch aus topographischen Gründen auch für die vorgenannten Gebäude allgemein verbindlich festgelegt werden sollen. Analoges gilt für die Angabe der zulässigen Geschosszahl in der Mantelbaulinie C, da mit der Bezeichnung (2-3) eine Unklarheit geschaffen worden ist. Eine gewisse Unklarheit besteht auch hinsichtlich der in Art. 3 SBV erwähnten Etappierung der Ueberbauung, insbesondere was Ort und Zeitpunkt der Erstellung der in Art. 14 SBV verlangten Alterswohnungen betrifft. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren können diese Unklarheiten indes behoben werden.
6. Der Aspekt der Lärmbelastung des Areals durch die Eisenbahn wurde in der vorliegenden Planung nicht behandelt. Die Vermutung, dass mit der vorwiegend West-Nordwest ausgerichteten, bahnparallelen Orientierung der Bauten der vorne erwähnte Immissionsgrenzwert eingehalten wird, ist im Bericht jedoch nicht nachgewiesen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu verlangen (§ 22 Ziffer 9 BauV), dass mit entsprechenden Massnahmen (Grundrissgestaltung, bauliche Massnahmen) die Anforderungen der Lärmschutzverordnung erfüllt werden.
7. Zusammenfassend darf festgestellt werden, dass der vorliegende Gestaltungsplan die gesetzlichen Anforderungen (§ 32 BauG, Abs. 1 Art. 3 RPG) erfüllt. Der Plan bildet eine gute Voraussetzung, die in der Nutzungsplanung angestrebten und in SBV und Bericht klar formulierten Zielvorstellungen zu erreichen. Unter dem Vorbehalt, dass die in den Ziffern 4-6 erwähnten Hinweise im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden, kann der Gestaltungsplan auch in materieller Hinsicht genehmigt werden.

Auf Antrag des Departementes für Bau und Umwelt
beschliesst der Regierungsrat:

1. Der vom Stadtrat am 16.2.1993 beschlossene Gestaltungsplan "Vogelsang" wird mit den erwähnten Vorbehalten genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Diessenhofen, 8253 Diessenhofen, mit Beilage von zwei Gestaltungsplandossiers mit Genehmigungsvermerk
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umweltschutz und Wasserwirtschaft
 - Amt für Wirtschaft, Energie und Verkehr
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers mit Genehmigungsvermerk

Für richtige Ausfertigung

Der Staatsschreiber

