

Frauenfeld, 9. November 2012

Entscheid Nr. 92

0228/2012/DBU/ARP

Politische Gemeinde Diessenhofen

- **Aufhebung Quartierplan „Schützenstrasse“**
- **Gestaltungsplan „Rodenbergstrasse“**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat am 3. Juli 2012 beschlossene Aufhebung des Quartierplanes „Schützenstrasse“ (RRB Nr. 841 vom 5. April 1972) wird genehmigt.
2. Der vom Stadtrat am 3. Juli 2012 beschlossene Gestaltungsplan „Rodenbergstrasse“ wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Diessenhofen, Hintergasse 49, 8253 Diessenhofen, unter Beilage von vier Exemplaren Aufhebung Quartierplan „Schützenstrasse“ vom 5. April 1972 sowie vier Exemplaren Gestaltungsplan „Rodenbergstrasse“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Departement für Bau und Umwelt; Rechtsdienst
 - Amt für Raumplanung unter Beilage von einem Exemplar Aufhebung Quartierplan „Schützenstrasse“ vom 5. April 1972 sowie einem Exemplar Gestaltungsplan „Rodenbergstrasse“, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 27. September 2012 ersucht die Politische Gemeinde Diessenhofen um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Die Vorlagen wurden mit Bericht vom 8. November 2011 und 29. Mai 2012 vorgeprüft. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Aufhebung Quartierplan „Schützenstrasse“

Mit Beschluss Nr. 841 vom 5. April 1972 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Thurgau den Quartierplan „Schützenstrasse“. In der Folge wurden von der geplanten Überbauung nur der 8-geschossige Block C, ein Teil der Unterflurgarage sowie der Spielplatz realisiert. Anstelle von weiteren Etappen der seinerzeitigen Gesamtüberbauung wurde im westlichen Teil des Areals in den 90er-Jahren eine Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern erstellt. Dies jedoch in Abweichung zum Quartierplan. Aufgrund dieser, in den 90er-Jahren erstellten Mehrfamilienhäuser, ist der Quartierplan „Schützenstrasse“ hinsichtlich seiner Überbauungsvorschriften (Stellung und Geschosszahl der Gebäude, Lage und Grösse der Unterflurgarage) nicht mehr realisierbar. Die tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet haben sich derart geändert, dass eine Aufhebung des Quartierplans „Schützenstrasse“ genehmigt werden kann.

Gestaltungsplan „Rodenbergstrasse“

Der Gestaltungsplan „Rodenbergstrasse“ umfasst die Parzellen Nrn. 734, 1183, 1303, 1304, 1305 und 1668, welche zusammen annähernd dem Geltungsbereich des aufzuhebenden Quartierplans „Schützenstrasse“ entsprechen. Gemäss Zonenplan liegen die vorgenannten Parzellen in der Wohnzone W4.

Der vorliegende Gestaltungsplan ersetzt den ursprünglichen Quartierplan. Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan neben der Ablösung des nicht mehr realisierbaren Quartierplans „Schützenstrasse“, die Herstellung der Rechtmässigkeit der bestehenden Bauten sowie eine dem Quartiercharakter entsprechende Überbauung der Parzelle Nr. 1668 bei häuslicherem Umgang mit dem Boden im Sinne einer inneren Verdichtung. Insgesamt erscheint der Zweck des Gestaltungsplans gemäss § 18 PBG sachgerecht.

Mit dem Gestaltungsplan „Rodenbergstrasse“ wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) möglich, wenn durch die Abweichungen ein gesamthaft besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Zudem darf die zonengemässe Nutzungsart nicht geändert und ausserhalb des Gestaltungsplangebietes gelegene Grundstücke dürfen nicht anders, als nach den für die Zone des Gestaltungsplanareals geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden.

Mit der geplanten Bebauung der Parzelle Nr. 1668 weicht der Gestaltungsplan „Rodenbergstrasse“ bezüglich der Ausnützungsziffer von der Regelbauweise ab. Das gesamthaft bessere architektonische und ortsbauliche Ergebnis wird gemäss Planungsbericht insbesondere durch die mit der Bebauung der Parzelle Nr. 1668 erreichte innere Verdichtung, die Anordnung der Bauten, die Sicherung der Erholungs- und Spielflächen und die Parkierung in Tiefgaragen erzielt. Zudem werde mit der Bebauung der Parzelle Nr. 1668 eine Baulücke geschlossen, was im öffentlichen Interesse liege. Aufgrund dieser Ausführungen kann die Erfüllung der erhöhten Anforderungen von § 19 Abs. 2 PBG bejaht werden.



3/3

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen den Gestaltungsplan „Rodenbergstrasse“ angebracht. Die generelle Prüfung ergibt, dass dieser die Anforderungen nach § 33 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) erfüllt und der Gestaltungsplan somit genehmigt werden kann.

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: **12. Nov. 2012**