

Frauenfeld, 17. Juli 2014

Entscheid Nr. 49

0133/2013/DBU/ARE

Politische Gemeinde Romanshorn

- Gestaltungsplan Huebzelg Nord

- Änderung Bebauungsplan „Hubzelg“ (RRB Nr. 1613 vom 13.08.1974)

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Romanshorn am 15. Januar und 20. Mai 2014 erlassene Änderung des Bebauungsplans „Hubzelg“ (RRB Nr. 1613 vom 13.08.1974) wird genehmigt.
2. Der vom Stadtrat Romanshorn am 15. Januar 2013, 21. Mai 2013 und 20. Mai 2014 erlassene Gestaltungsplan Huebzelg Nord wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Romanshorn, 8590 Romanshorn, unter Beilage von vier Gestaltungsplänen Huebzelg Nord und vier Änderungen Bebauungsplan „Hubzelg“, je mit Hinweis- und Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Gestaltungsplan Huebzelg Nord und einer Änderung Bebauungsplan „Hubzelg“, mit Hinweis- und Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 27. Juni 2013 und Ergänzung vom 13. Juni 2014 ersucht die Politische Gemeinde Romanshorn um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Die Vorlagen wurden mit Bericht vom 28. September 2012 vorgeprüft. Die Auflage der Vorlagen erfolgte vom 8. Februar 2013 bis 27. Februar 2013. Die Publikation im kantonalen Amtsblatt erfolgte am 8. Februar 2013. Aufgrund einer Einsprache wurde am 21. Mai 2013 eine geringfügige Änderung gemäss § 29 Abs. 2 PBG erlassen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde die Politische Gemeinde Romanshorn am 18. Dezember 2013 darauf hingewiesen, dass der vorliegende Gestaltungsplan Huebzelg Nord nicht in allen Punkten an das neue Planungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 2011 (PBG; RB 700), die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baube-

griffe (IVHB; RB 700.2) sowie die Verordnung des Regierungsrates zum PBG und zur IVHB vom 18. September 2012 (PBV; RB 700.1) angepasst wurde. Der Politischen Gemeinde Romanshorn wurde daraufhin ein Änderungsvorschlag gemäss § 5 Abs. 4 PBG unterbreitet. Diesem Paragraphen zufolge kann das Departement im Genehmigungsentscheid von Nutzungsplänen offensichtlich gesetzwidrige Pläne und Vorschriften ändern, sofern die Gemeindebehörde zustimmt und keine grundlegende Überarbeitung erforderlich ist. Die betroffenen Privaten sind dabei anzuhören. Da die Politische Gemeinde Romanshorn die vorgeschlagenen Änderungen mit einer am 20. Mai 2014 erlassenen Änderung des Gestaltungsplans Huebzelg Nord korrigiert hat, ist eine Änderung gemäss § 5 Abs. 4 PBG durch das Departement nicht mehr notwendig. Das Deckblatt wird diesbezüglich mit einem Hinweisvermerk versehen. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Der vorliegende Gestaltungsplan Huebzelg Nord betrifft das Gebiet westlich des Gemeindezentrums von Romanshorn und schliesst eine Lücke an der Bahnhofstrasse zwischen dem Einkaufszentrum Hubzelg und der reformierten Kirche Romanshorn. Die besagte Kirche ist im Hinweisinventar des Amtes für Denkmalpflege als „besonders wertvoll“ eingestuft und ein Schutzobjekt der Politischen Gemeinde Romanshorn. Sie befindet sich an der Haupteingangssachse zum Zentrum von Romanshorn, das ein Ortsbild von nationaler Bedeutung hat.

Änderung Bebauungsplan „Hubzelg“ (RRB Nr. 1613 vom 13.08.1974)

Im betroffenen Gebiet besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan „Hubzelg“, in welchem auf der Parzelle Nr. 933 eine Baulinie festgesetzt wurde, um unter anderem die Sichtbeziehung von der Kreuzung Arbon- Bahnhofstrasse auf die Kirche zu sichern. Das geschützte Kulturobjekt soll gemäss Planungsbericht auch künftig von der Bahnhofstrasse einsehbar sein, jedoch sollen die Blicke erst aus näherer Distanz, dafür verstärkt auf die Kirche gelenkt werden. Aus diesem Grund wird für die Umsetzung des Gestaltungsplans Huebzelg Nord die im Bebauungsplan „Hubzelg“ genannte Baulinie aufgehoben und die Abstände zu den Strassen durch die Baufelder im Gestaltungsplan Huebzelg Nord neu festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplans „Hubzelg“ (RRB Nr. 1613 vom 13.08.1974) wird genehmigt.

Gestaltungsplan Huebzelg Nord

Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan eine zurückhaltende interne Verkehrserschliessung mit zusammengefasster Garagierung und attraktiven Verbindungen für den Langsamverkehr. Zudem wird mit dem Gestaltungsplan die Realisation einer auf die Zukunft ausgerichteten, nachhaltigen Wohnüberbauung mit überdurchschnittlicher architektonischer Gestaltung und Wohnqualität angestrebt.

Zur Umsetzung des Zweckartikels werden die Baufelder A und B ausgeschieden. Das Baufeld A bildet einen Riegel entlang der Bahnhofstrasse. Im westlichen Baufeld A1 soll ein fünfgeschossiger Kopfbau mit einer max. Gebäudehöhe von 17.50 m entstehen. Im angrenzenden Baufeld A2 soll ein Bau mit einer Gebäudehöhe von max. 12 m erstellt werden. In den dahinter liegenden Baufeldern B richtet sich die Gebäudehöhe nach der Regelbauweise. Das Gestaltungsplangebiet wird mittels Sammelgarage weitgehend von motorisiertem Verkehr freigehalten. Zur Aussenraum- sowie zur architektonischen Gestaltung wurde je ein Konzept auf separaten Plänen ausgearbeitet, auf welche innerhalb der Sonderbauvorschriften verwiesen wird. Insgesamt scheinen die gewählten Massnahmen im Gestaltungsplan Huebzelg Nord sachgerecht auf die Zielsetzung abgestimmt zu sein.

Mit dem Gestaltungsplan Huebzelg Nord wird von den Vorschriften der Regelbauweise abgewichen. Abweichungen sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt.

Gemäss Kapitel 5.1.1 des Planungsberichts wird in verschiedenen Punkten von der Regelbauweise abgewichen. Die Gebäudelänge in den Baubereichen A1 und A2 wird um 10 Meter überschritten, der Gebäudeabstand wird teilweise um bis zu 2 Meter unterschritten und die Gebäudehöhe in den Baubereichen A1 und A2 um 6.5 Meter respektive 1 Meter überschritten. Im Gegenzug wird in allen Baubereichen auf ein gemäss Baureglement zulässiges Attikageschoss verzichtet. Im Planungsbericht werden die einzelnen Abweichungen im Hinblick auf eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gewürdigt und für den fünfgeschossigen Kopfbau im Baubereich A1 wird der Nachweis erbracht, dass die Voraussetzungen zur Erstellung von höheren Häusern gemäss § 38 Abs. 4 PBV erfüllt werden. Die Erfüllung der geforderten erhöhten Anforderungen gemäss § 24 Abs. 2 PBG kann bestätigt werden.

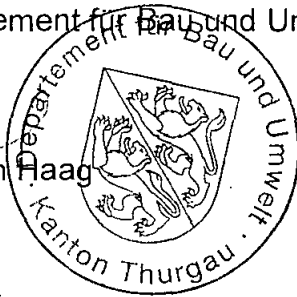
Das Tiefbauamt weist darauf hin, dass die Zufahrt im Nordwesten des Perimeters, wie im Planungsbericht beschrieben, aus Sicherheitsgründen ausschliesslich für Rechtsabbieger gestattet sei. Dies bedingt für die Umsetzung ein Linksabbiegeverbot an der Bahnhofstrasse aus Richtung Osten. Die Zufahrt ist mit einer Breite von 5 m zu begrenzen. Der Rest der Parzelle ist gegen die Kantonsstrassenparzelle für Fahrzeuge unüberfahrbar auszubilden.

4/4

Die Änderung des Bebauungsplans „Hubzelg“ (RRB Nr. 1613 vom 13.08.1974) und der Gestaltungsplan Huebzelg Nord entsprechen den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und können genehmigt werden.

Departement für Bau und Umwelt

Carmen Haag



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: 22. Juli 2014