

Frauenfeld, 17. Januar 2022

Entscheid Nr. 2

BOA/PG Nr. 2021.11-007

Stadt Romanshorn

Gestaltungsplan "Hof-Gärtlitzelg, Parzelle Nr. 3415"

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Romanshorn am 7. September 2021 erlassene Gestaltungsplan "Hof-Gärtlitzelg, Parzelle Nr. 3415" wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadtrat Romanshorn, Bahnhofstrasse 19, 8590 Romanshorn, unter Beilage von drei Exemplaren des Gestaltungsplans "Hof-Gärtlitzelg, Parzelle Nr. 3415", mit den notwendigen Genehmigungs- und Hinweisvermerken (Art. 5 Abs. 4 Satz 1 SBV) (chargé)
 - Bundesamt für Strassen ASTRA, Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Schweizerische Bundesbahnen SBB, Immobilien – Immobilienrechte, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Energiefachstelle
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, ÖV-Fachstelle
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplans "Hof-Gärtlitzelg, Parzelle Nr. 3415", mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 25. Oktober 2021 ersuchte die Stadt Romanshorn um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans "Hof-Gärtlitzelg, Parzelle Nr. 3415". Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan "Hof-Gärtlitzelg, Parzelle Nr. 3415" keine Rekurse hängig. Der Entwurf des Gestaltungsplans wurde vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 29. Juli 2021 vorgeprüft.
2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan "Hof-Gärtlitzelg, Parzelle Nr. 3415"** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft die Parzelle Nr. 3415. Diese befindet sich in Romanshorn, im nordwestlichen Teil des Industriegebiets an der Hofstrasse. Im rechtskräftigen Zonenplan ist die Parzelle Nr. 3415 der Industriezone I zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) bestehen die allgemeinverbindlichen Bestandteile des Gestaltungsplans aus Festlegungen (Karte 1: 500) und den SBV. Die übrigen Plan-elemente sowie das Richtprojekt haben wegleitenden Charakter. Der Erläuterung des Gestaltungsplans dient ein Planungsbericht. Rechtlich nur bedingt nachvollziehbar ist, dass mit dem Gestaltungsplan insbesondere die Umsetzung der Gestaltungsplanpflicht bezweckt wird (Art. 2 SBV), zumal diese Pflicht im Rahmen der laufenden Revision des Zonenplans aufgehoben werden soll. Vor dem Hintergrund, dass die Gestaltungsplanpflicht heute noch rechtskräftig ist und die Aufhebung der GP-Pflicht in einem aktuell pendenten Rekursverfahren Prozessthema bildet, ist ein Widerspruch zum übergeordneten Recht nicht ersichtlich.
Gemäss Art. 2 Satz 2 SBV soll der Gestaltungsplan die planungs- und baurechtliche Grundlage für eine Bebauung festlegen. Daher soll er insbesondere a) Lage, Ausdehnung und Höhenentwicklung der Bauten und Werkanlagen; b) die Erschliessung und Parkierung; sowie c) die Bepflanzung und Umgebungsgestaltung bestimmen. Abgestimmt auf § 23 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) sowie auf die örtliche Situation erscheint der Zweckartikel (Art. 3 SBV) sachgerecht.

Der Gestaltungsplan basiert auf einem Richtprojekt vom 23. August 2021 (MLR Baumanagement/ Stauffacher Aemisegger Architekten). Dieses sieht den Bau einer dreigeschossigen Halle vor, welche 100 m lang und 50 m breit werden soll. Die verkehrsmässige Erschliessung ist von Süden her (über die Hofstrasse) geplant. Die Körnung, die Platzierung und die Massstäblichkeit des geplanten Gebäudevolumens sind gut auf die gewerblich geprägten, grossmassstäblichen Bestandsbauten abgestimmt. Mit Blick auf das Baubewilligungsverfahren sollten aber noch Optimierungen geprüft werden. Insbesondere wird empfohlen, die Fassadengestaltung des Bürotraktes noch mehr derjenigen der Halle anzugleichen. Zumindest sollten die

durchlaufenden, langen Bandfenster durch mehrere, kürzere Bandfenster ersetzt werden (wie Hallenfassade).

Als Teil des Richtprojekts wird die Umgebungsgestaltung im Gestaltungsplan "wegleitend" festgelegt. Zusätzlich werden im Situationsplan drei hochstämmige Einzelbäume fixiert. Die Bäume werden mit diesen Planeinträgen zum allgemeinverbindlichen Inhalt des Gestaltungsplans, der zwingend umzusetzen ist (Art. 15 Abs. 1 SBV). Aus kantonaler Sicht sind die Bäume zu begrüßen, zumal sie einen Beitrag leisten, die Durchgrünung des Industriegebiets zu stärken (Kapitel 6.4 des Planungsberichts).

Zu begrüßen ist, dass in Art. 5 SBV nebst der Parkierung für den Motorisierten Individualverkehr auch Festlegungen zur Veloparkierung getroffen werden. Diesbezüglich ist anzumerken, dass nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein "dynamischer Verweis" auf eine Norm (VSS-Norm) nicht zulässig ist. So bedingt ein Verweis auf die VSS-Norm 640 065, dass damit diejenige Norm gemeint ist, welche zum Zeitpunkt der Genehmigung gilt. Gegen diese Feststellung/ Bedingung hat die Stadt Romanshorn keine Vorbehalte (vgl. E-Mail vom 20. Dezember 2021). Entsprechend wird bei Art. 5 Abs. 4 Satz 1 SBV ein Hinweisvermerk angebracht.

Gemäss Kapitel 5.1 des Planungsberichts sowie Art. 18 SBV sind zwei mögliche Retentionsbereiche vorgesehen. Das anfallende Regenabwasser muss in mindestens einen der beiden Retentionsbereiche eingeleitet werden (Art. 18 Abs. 2 SBV). Diesbezüglich ist zu beachten, dass die aktuelle Generelle Entwässerungsplanung (GEP) weiterhin gültig ist. Das heisst, das Gebiet ist im modifizierten Mischsystem mit Abflusskoeffizienten von 0.30 (Mischabwasser) und 0.40 (Regenabwasser) zu entwässern.

Inskünftig soll die Hofstrasse ausgebaut und auf Parzelle Nr. 3415 eine Bushaltestelle platziert werden. Um diesen Ausbau resp. den Bau einer Haltestelle nicht zu erschweren, enthält der Gestaltungsplan verschiedene Regelungen (Art. 6, 9 und 16 SBV). Im Prüfbericht vom 29. Juli 2021 wurde darauf hingewiesen, dass entsprechende Regelungen (weitere Inhalte eines Gestaltungsplans) nur zulässig sind, sofern diesen alle Eigentümer der einbezogenen Grundstücke zustimmen (§ 24 Abs. 1 Ziff. 16 PBG). Im Rahmen der kantonalen Vernehmlassung wurde festgestellt, dass diese Zustimmung der Eigentümerin der Parzelle Nr. 3415 noch ausstehend ist. Diese Zustimmung wurde mit den E-Mails vom 20. und 21. Dezember 2021 nachgereicht. Damit sind die Bestimmungen von Art. 6, 9 und 16 SBV mit dem übergeordneten Recht (§ 24 Abs. 1 Ziff. 16 PBG) vereinbar und werden genehmigt.

4/4

Insgesamt regelt der Gestaltungsplan - abgestimmt auf den Zweckartikel und die örtliche Situation - die Erschliessung und die Organisation des internen Verkehrs (Art. 4-6 SBV), die Bebauung und Gestaltung (Art. 7-11), die Freiraum- und Umgebungsgestaltung (Art. 12-16 SBV) und die Umweltbestimmungen (Art. 17-19 SBV) sachgerecht. Die Regelungen sind mit den Vorgaben von § 23 PBG und § 24 Abs. 1 PBG vereinbar. Von der Regelbauweise der Industriezone I wird nicht abgewichen. Der Gestaltungsplan entspricht den Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird somit genehmigt.



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: 20. JAN. 2022