

Frauenfeld, 17. Januar 2022

Entscheid Nr. 1

BOA/PG Nr. 2021.11-008

Stadt Romanshorn Gestaltungsplan Gärtliszälg

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Romanshorn am 7. September 2021 beschlossene Gestaltungsplan Gärtliszälg wird mit Ausnahme von Art. 9 Satz 2 SBV genehmigt.
2. Die Stadt Romanshorn wird beauftragt, innert dreier Monate Art. 9 Satz 2 SBV zu überarbeiten resp. eine gesetzeskonforme Regelung für Unterniveaubauten und Untergeschosse für die Parzelle Nr. 3237 zu erlassen.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Romanshorn, Bahnhofstrasse 19, 8590 Romanshorn, unter Beilage von drei Exemplaren des Gestaltungsplans Gärtliszälg, mit den notwendigen Genehmigungs-, Hinweis- (Art. 5 Abs. 4 Satz 1 SBV) und Nichtgenehmigungsvermerken (Art. 9 Satz 2 SBV) (chargé)
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - 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
 - Landwirtschaftsamt
 - Tiefbauamt
 - EKT AG, Bahnhofstrasse 37, 9320 Arbon
 - Bundesamt für Strassen ASTRA, Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur
 - Schweizerische Bundesbahnen SBB AG, Immobilien, Immobilienrechte, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Gestaltungsplans Gärtliszälg, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 5. November 2021 ersuchte die Stadt Romanshorn um Genehmigung des Gestaltungsplans Gärtliszälg. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen den Gestaltungsplan Gärtliszälg 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 Gärtliszälg** (nachfolgend: Gestaltungsplan) betrifft die Parzellen Nrn. 1657, 1658, 3237 und 3238. Diese befinden sich im Industriegebiet Hofstrasse / Gärtliszälg im Südwesten von Romanshorn. Im Norden und Osten wird das Planungsgebiet durch die Hofstrasse, im Westen durch den Gärtliszälgbach (Parzelle Nr. 3238) und im Süden durch die Bahnlinie begrenzt. Im rechtskräftigen Zonenplan sind die Parzellen 1657, 1658 und 3237 der Industriezone I zugewiesen. Die Parzelle Nr. 3238 (Gärtliszälgbach) befindet sich in der Erholungs- und Grünzone E. Das gesamte Planungsgebiet ist im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Auslöser für den Gestaltungsplan ist die Absicht der Firma Forster Profilesysteme AG, auf den Parzellen Nrn. 1657 und 1658 einen Neubau zu errichten.

Zu den allgemeinverbindlichen Bestandteilen des Gestaltungsplans gehören der Situationsplan 1:500 und die Sonderbauvorschriften (SBV). Der Planungsbericht sowie das Richtprojekt (Gisel und Partner AG / Architekten, 25.08.2021 / Waldburger Gartenbau, 24.08.2021) haben begleitenden Charakter. Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Gestaltungsplan insbesondere die Umsetzung der Gestaltungsplanpflicht. Diese Zielsetzung ist aus rechtlicher Sicht nur bedingt nachvollziehbar, zumal mit der revidierten Ortsplanung die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werden soll. Vor dem Hintergrund, dass die Gestaltungsplanpflicht bis heute in Kraft steht, und die Aufhebung der GP-Pflicht in einem aktuell pendenten Rekursverfahren Prozessthema bildet, ist ein Widerspruch zum übergeordneten Recht nicht ersichtlich. Daher kann die Bestimmung dennoch genehmigt werden.

Weiter bezweckt der Gestaltungsplan, die planungs- und baurechtlichen Grundlagen für die Bebauung innerhalb des umgrenzten Gebietes festzulegen. Er bestimmt a) Lage, Ausdehnung und Höhenentwicklung der Bauten und Werkanlagen; b) die architektonisch und ortsbaulich gute Eingliederung der Baukörper gegenüber dem Siedlungsrand, c) die Erschliessung und Parkierung sowie d) die ökologischen Kompensationsmassnahmen unter Einbezug des Gewässerraums des Gärtliszälgbachs. Insgesamt ist der Zweckartikel auf die örtliche Situation abgestimmt und mit den Anforderungen von § 23 PBG vereinbar.

Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt sieht im Wesentlichen eine Bebauung mit zwei Baukörpern vor. Diese sind auf den Parzellen Nrn. 1658 und 1658 orthogonal zueinander angeordnet. Im Baubereich A ist vorgesehen, ein neues Produktionsgebäude zu bauen. Der Baubereich B ist für den Bau eines Technologiezentrums (Werkstatt) sowie eines Bürogebäudes bestimmt. Insbesondere hinsichtlich Fassadengestaltung hat das Richtprojekt wegleitenden Charakter. Noch überzeugt diese Gestaltung nicht vollends. So wirkt die Fassadengestaltung des Produktionsgebäudes, aufbauend auf der Idee eines Strichcodes, äusserst unruhig. Daher wird der Stadt Romanshorn empfohlen, zusammen mit der Ortsbildkommission ein deutlich ruhigeres Fassadenkonzept zu entwickeln.

Ferner ist das Richtprojekt für die Umgebungsgestaltung resp. die Anordnung der Bäume wegleitend. Mit den Bäumen und Baumreihen im Situationsplan 1:500 wird ein Teil des Richtprojekts vollständig in den allgemeinverbindlichen Bestandteil des Gestaltungsplans überführt. Nicht nachvollziehbar ist aber, dass entlang der Hofstrasse (Parkierungsbereich MIV) im Situationsplan nicht sämtliche Bäume (Neupflanzungen) des Richtprojekts in den allgemeinverbindlichen Inhalt überführt wurden. Da diese Bäume aber zum "wegleitenden Inhalt" des Gestaltungsplans gehören, kann dieser Mangel dennoch akzeptiert werden. Der Stadt Romanshorn wird empfohlen, im Baubewilligungsverfahren zusätzliche Baumpflanzungen einzufordern.

Insgesamt ergibt sich, dass der Gestaltungsplan abgestimmt auf den Zweckartikel und die örtliche Situation, die Erschliessung und Parkierung (Art. 3-4 SBV), die Bebauung (Art. 7-15), die Umgebung (Art. 16-19 SBV) und die Ver- und Entsorgung (Art. 20-22 SBV) sachgerecht regelt und den Anforderungen von § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) gerecht wird.

Sonderbauvorschriften

Zu einzelnen Bestimmungen sind folgende Vorbehalte und Hinweise anzubringen:

Art. 5 Abs. 4 Satz 1: Mit dieser Bestimmung wird auf VSS-Norm 640 065 verwiesen. Damit kann aus rechtlicher Sicht nur die entsprechende Norm gemeint sein, welche im Zeitpunkt der Genehmigung gilt. So ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein dynamischer Verweis nicht zulässig. Daher wird bei Art. 5 Abs. 4 Satz 1 SBV ein Hinweisvermerk angebracht.

Art. 6 Abs. 3: Im Situationsplan ist auf Parzelle Nr. 3237 ein Symbol "H" eingezeichnet. Dieses Symbol steht für ein geplantes Buswartehäuschen. Dieses Bushäuschen wird auch in Art. 6 Abs. 3 SBV erwähnt. Leider fehlt ein entsprechender Legendeneintrag. Dabei handelt es sich um einen redaktionellen Fehler, wie die

Stadt Romanshorn am 16. Dezember 2021 per E-Mail bestätigte. Daher wird Art. 6 Abs. 3 SBV - trotz fehlerhafter Planlegende - genehmigt.

Art. 7 Abs. 3 Satz 1: Gestützt auf § 24 Abs. 2 PBG wird eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung gefordert, um von der Regelbauweise abweichen zu können. Vor dem Hintergrund des Zweckartikels, in dem auf die gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung Bezug genommen wird, ist davon auszugehen, dass auch in diesem Artikel eine Architektur gefordert wird, die § 24 Abs. 2 PBG genügt und nicht lediglich eine "gute" Bebauung im Sinne von § 23 Abs. 1 gefordert wird.

Art. 9 Satz 2: Gemäss Art. 9 Satz 1 SBV sind Unterniveaubauten (§ 23 PBV) und Untergeschosse (§ 27 PBV) nur innerhalb des Bereiches "Umgrenzung Untergeschosse" zulässig. Gemäss Art. 9 Satz 2 SBV sind - von Satz 1 abweichend - Unterniveaubauten und Untergeschosse auf Parzelle Nr. 3237 auch ausserhalb des Baubereiches C zulässig. Unterniveaubauten gemäss Ziffer 2.5 des Anhangs 1 IVHB (vgl. § 23 Abs. 1 PBV) dürfen bis einen Meter über das massgebende resp. über das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Soweit die Gemeinde nichts Abweichendes regelt, können entsprechende Bauten (unterirdische Bauten und Unterniveaubauten) bis direkt an die Grenze (Parzelle bzw. Strasse) gestellt werden. Gemäss Gesetz über Strassen und Wege (StrWG, RB 725.1) dürfen im Sichtzonenbereich von Ausfahrten oder Strasseneinmündungen Mauern, Einfriedungen, Böschungen, sowie Pflanzungen einschliesslich landwirtschaftlicher Kulturen aber höchstens 80 cm ab Strassenhöhe erreichen. Unterniveaubauten auf der Parzelle Nr. 3237, welche direkt auf die Grundstücksgrenze gestellt werden, schränken die Verkehrssicherheit ein, da diese höher als 80 cm sein dürfen. Daher wird Art. 9 Satz 2 SBV nicht genehmigt. Gleichwohl ist es unerlässlich, für die Parzelle Nr. 3237 eine entsprechende gesetzeskonforme Regelung zu erlassen. Daher wird die Stadt Romanshorn beauftragt, innert dreier Monate Art. 9 Satz 2 SBV zu überarbeiten resp. eine genehmigungsfähige Regelung für Unterniveaubauten und Untergeschosse für die Parzelle Nr. 3237 zu erlassen. Dabei wird empfohlen, gegenüber den betroffenen Gemeindestrassen einen Mindestabstand von 3.0 m festzulegen.

Art. 14: Im Prüfbericht vom 29. Juli 2021 wurde darauf hingewiesen, dass Art. 14 SBV der Zustimmung aller Eigentümer der einbezogenen Grundstücke bedarf (vgl. § 24 Abs. 1 Ziff. 16 PBG). Im Genehmigungsverfahren wurde festgestellt, dass diese Zustimmung noch nicht vorliegt. Diese Zustimmung wurde aber mit E-Mail vom 17. Dezember 2021 nachgereicht. Damit ist Art. 14 SBV mit den Vorgaben von § 24 Abs. 1 Ziff. 16 PBG vereinbar und wird genehmigt.

Abweichungen von der Regelbauweise

Mit dem Gestaltungsplan wird von der Regelbauweise der Industriezone abgewichen. Diese schreibt eine max. Gebäudehöhe von 16.0 m, eine max. Gebäudelänge von 100.0 m und einen Grenzabstand von 4.0 m vor. Durch den Gestaltungsplan wird das ordentliche Höhenmass im Baubereich B auf eine Gesamt- und Fassadenhöhe von 17.5 m erhöht. Im Baubereich A wird auf eine Erhöhung verzichtet, aber die max. Gebäudelänge auf 135.0 m (+ 35.0 m) vergrössert.

Mit der Revision der laufenden Ortsplanung ist vorgesehen, die Industriezone durch die Arbeitszone AI zu ersetzen. Der Baubereich C orientiert sich an den künftigen Höchst- und Mindestmassen der Arbeitszone AI. Entsprechend wird im Baubereich C eine max. Gesamt- und Fassadenhöhe von 17.0 m festgelegt und das ordentliche Höhenmass von 16.0 m um einen Meter überschritten. Gemäss § 24 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die hierfür erforderlichen Nachweise und Begründungen in Kapitel 7 des Planungsberichtes sind nachvollziehbar. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen nach § 23 und 24 PBG und wird somit genehmigt.



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Publikation im Amtsblatt 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