

Frauenfeld, 27. Januar 2025

Entscheid Nr. 0003

BOA/PG Nr. 2024.10-004

Stadt Romanshorn

- **Anpassung II Gestaltungsplan Hof-Gärtlitzelg**
- **Gestaltungsplan Dock 22**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Romanshorn am 13. August 2024 erlassene Anpassung II des Gestaltungsplans Hof-Gärtlitzelg wird genehmigt.
2. Der vom Stadtrat Romanshorn am 13. August 2024 erlassene Gestaltungsplan Dock 22 wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadt Romanshorn, unter Beilage der Dossiers zur Anpassung II des Gestaltungsplans Hof-Gärtlitzelg und zum Gestaltungsplan Dock 22, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
 - Bundesamt für Strassen ASTRA, Grüzefeldstrasse 41, 8404 Winterthur
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abteilung öffentlicher Verkehr
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Amt für Energie
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage eines Dossiers zur Anpassung II des Gestaltungsplans Hof-Gärtlitzelg und zum Gestaltungsplan Dock 22, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 2. Oktober 2024 ersucht die Stadt Romanshorn um Genehmigung einer Anpassung des Gestaltungsplans Hof-Gärtlitzelg und des Gestaltungsplans Dock 22. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden,

dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Gegen die Genehmigungsvorlagen sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 16. Januar 2024 vorgeprüft.

2. Die zur Genehmigung eingereichten Planungen betreffen die Parzellen Nrn. 1649, 1653, 3133 und 3414. Diese liegen am südwestlichen Rand von Romanshorn im Industriegebiet Hofstrasse / Gärtlitzelg. Im rechtskräftigen Zonenplan (genehmigt mit DBU-Entscheid Nr. 45 vom 4. Oktober 2022) sind die erwähnten Parzellen der Arbeitszone Industrie AI zugewiesen. Auf den Parzellen Nrn. 1649, 1653 und 3133 befindet sich das Betriebsareal der Firma Fatzer AG. Für dieses Areal wurde im Jahr 2009 ein Gestaltungsplan Hof-Gärtlitzelg erlassen und vom Departement für Bau und Umwelt (DBU) mit Entscheid Nr. 21 vom 1. April 2010 genehmigt. In der Folge wurde der Gestaltungsplan mit Entscheid Nr. 66 vom 11. Oktober 2011 teilweise geändert. Die zur Genehmigung eingereichten Vorlagen umfassen eine weitere Teiländerung des erwähnten Gestaltungsplans sowie den Gestaltungsplan Dock II. Mit diesen Planungen werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Firma Fatzer AG ihr Betriebsareal auf die Parzelle Nr. 3414 erweitern kann.
3. Mit der Änderung des Gestaltungsplans Hof-Gärtlitzelg wird auf bereits erfolgte und geplante bauliche Veränderungen (u.a. Landerwerb und Erweiterung) reagiert. Dazu werden auf dem Areal der Firma Fatzer AG neue Baubereiche ausgeschieden und der Planungssperimeter erweitert. Die betroffenen Baubereiche umfassen unter anderem die bereits realisierten Umschlags- und Veloabstellplätze. Zudem werden die Sonderbauvorschriften (SBV) geändert, um den Gestaltungsplan an das neue Planungs- und Baurecht anzupassen. Insbesondere werden in Art. 8 SBV die bisherigen Gebäude- resp. Firsthöhen durch Fassaden- bzw. Gesamthöhen ersetzt. Die Anpassungen sind aus kantonaler Sicht nachvollziehbar und sachgerecht.
4. Der Gestaltungsplan Dock 22 umfasst die Parzellen Nrn. 3414 und 3033 (Teil). Auslöser für diesen Gestaltungsplan ist der Neubau einer Produktionshalle. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 2.3.2) soll in einer ersten Etappe das sogenannte Dock 22, ein gedeckter Verladeplatz, realisiert werden. In einer zweiten Etappe soll ein weiterer Ausbau des Betriebsstandorts erfolgen. Für diese Etappe besteht erst eine Vision 20XX. Um diese Vision später umsetzen zu können, wird im Gestaltungsplan im Wesentlichen ein maximal möglicher Gebäudekubus (Baubereich C) festgelegt.

Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) besteht der Gestaltungsplan aus dem Situationsplan 1: 500 und den SBV. Diese Bestandteile des Gestaltungsplans werden mit einem erläuternden Planungsbericht ergänzt. Nach Art. 2 SBV soll der Gestaltungsplan die planungs- und baurechtlichen Grundlagen für die Bebauung in-

nerhalb des umgrenzten Gebietes festlegen. Er soll insbesondere a) die Lage, Ausdehnung und Höhenentwicklung der Bauten und Werkanlagen; b) die Erschliessung und Führung der Verkehrswege; c) die Bepflanzung und Umgebungsgestaltung; d) die architektonisch und ortsbaulich gute Eingliederung der Baukörper gegenüber dem Siedlungsrand; und e) die öffentliche Erschliessung sowie die Werkerschliessung und Parkierung regeln. Aus planerischer Sicht ist der Zweckartikel sachgerecht und auf die örtliche Lage abgestimmt.

Der Gestaltungsplan Dock 22 basiert auf einem Richtprojekt des Architekturbüros SOMOGI vom 27. März 2024. Dieses Projekt sieht die Erstellung eines eingeschossigen Büros und Speditionsgebäudes, eines gedeckten Verladeplatzes und einer Produktionshalle vor. Der Bereich dieser Halle soll bis zur Realisierung der Produktionshalle als überdeckte Lagefläche genutzt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, werden im Gestaltungsplan die Baubereiche A-C festgelegt. Es ist zu begrüßen, dass mit dem Gestaltungsplan eine hohe architektonische Qualität vorgeschrieben wird und der architektonische Ausdruck des Bauvorhabens der Zustimmung des Baubeirates bedarf (Art. 8 Abs. 1 und 3 SBV). An dieser Stelle ist jedoch anzumerken, dass die bislang geplante Architektur nur knapp genügt. Der Stadt Romanshorn wird daher dringend empfohlen, den Baubeirat nicht erst beim definitiven Bauprojekt beizuziehen. Vielmehr sollte dieser bereits in der Entwurfsphase (provisorische Baueingabepläne) kontaktiert werden, damit zumindest das Fassadenbild sowie das Material- und Farbkonzept noch optimiert werden kann. Im Weiteren ist zu begrüßen, dass alle Fassaden der Produktionsbauten aufeinander abzustimmen und die Erscheinungsform der bestehenden Produktionsbauten zu übernehmen sind (Art. 8 Abs. 2 SBV).

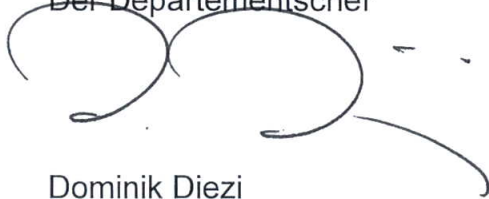
Zudem setzt der Gestaltungsplan interne Verkehrs- und Grünflächen fest und regelt den Ausbau der Mittlisezgstrasse sowie die Anlage eines Trottoirs. Entlang dieses Trottoirs ist die Pflanzung von drei Laubbäumen vorgeschrieben. In diesem Zusammenhang ist zu bemängeln, dass der Grünraum im nördlichen Vorfahrtsbereich nicht vertieft bearbeitet wurde. Zur weiteren Optimierung des Projekts wird empfohlen, im Baubewilligungsverfahren zwingend einen qualifizierten Landschaftsarchitekten oder eine Landschaftsarchitektin beizuziehen.

5. Gemäss Kapitel 4.2 des Planungsberichts weicht der Gestaltungsplan von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Insbesondere wird die Gesamthöhe von 17.0 m auf 19 - 22 m (Baubereich C, Bereich Dachparkierung), die Fassadenhöhe von 17.0 m auf 19.0 m und die Gebäudelänge von 100.00 m auf ca. 115 m (+15 m) erhöht. Gleichzeitig wird die Grünflächenziffer von 10 % auf 5 % reduziert. Über das gesamte Areal der Fatzer AG kann die geforderte Grünfläche gemäss Planungsbericht (S. 28) dennoch eingehalten werden. Die relative grosse Abweichung bei der

Gesamthöhe von 5.0 m ist produktionsbedingt (S. 29). Abweichungen von der Regelbauweise sind gemäss § 24 Abs. 2 PBG möglich, wenn dadurch gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Die dafür erforderlichen Nachweise und Begründungen in Kapitel 4.2 des Planungsberichts sind nachvollziehbar. Der Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen an eine bessere Siedlungsgestaltung im Sinne von § 24 Abs. 2 PBG.

Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden mehrheitlich berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Anpassung II des Gestaltungsplans Hof-Gärtlitzelg sowie der Gestaltungsplan Dock 22 erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und werden genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung 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: **27. JAN. 2025**