



ENTSCHEID

Frauenfeld,

28. März 2001, Me, Bi, db

Entscheid Nr. 19

**Gemeinde Romanshorn**

**Gestaltungsplan Obere Zelg**

1. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2000 ersucht die Bauverwaltung Romanshorn um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren in formeller Hinsicht ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Der Entwurf des Gestaltungsplans Obere Zelg wurde vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 11. Juni 1999 vorgeprüft. Beim Departement für Bau und Umwelt sind keine Rekurse zu diesem Gestaltungsplan hängig.
2. Der **Gestaltungsplan Obere Zelg (GP)** setzt sich aus einem Plan mit integrierten Sonderbauvorschriften (SBV), einem Landumlegungsplan, fünf Beilageplänen, einem Planungsbericht (PB) sowie dem Bericht des Preisgerichtes zum Ideenwettbewerb und einem Schattendiagramm zusammen.

Der GP wurde gemäss PB durch die Verlegung der Firma Voigt sowie des Werkhofes der Gemeinde Romanshorn ausgelöst. Mit dem GP soll die planerische Grundlage für die Erstellung einer durchmischten genutzten Gesamtüberbauung mit einer flächensparenden Verkehrserschliessung und einer differenzierten Anordnung von privaten, halbprivaten und gemeinsam nutzbaren Aussenräumen sowie eine angemessene Architektur und die Bewältigung der Lärmimmissionen geschaffen werden. Die Überbauung soll zudem etappenweise realisiert werden. Um diese anspruchsvollen Anforderungen erfüllen zu können, haben die Grundeigentümerin und die Gemeinde Romanshorn im

Frühjahr 1998 einen Ideenwettbewerb durchgeführt. Dem GP liegt dessen Ergebnis zu Grunde. Die Prüfung des GP ergibt, dass die Zentrums- lage, die Anliegen von Wohnen und Gewerbe (Durchmischung) sowie eine überdurchschnittliche Architektur der Bauten und Gestaltung der Aussenräume berücksichtigt sind und der GP diesbezüglich entsprechend hohe Qualitäten aufweist. Das gewählte Planungsverfahren, nämlich über einen Ideenwettbewerb zu einem GP zu gelangen, überzeugt. Weitere zum Verständnis des GP notwendige Hinweise enthält der informative Planungsbericht, weshalb nachfolgend nur noch wenige Bemerkungen anzubringen sind.

Gemäss Art. 2 der SBV bezweckt der Gestaltungsplan Obere Zelg eine ortsbaulich und architektonisch gute Überbauung mit attraktiver Aussenraumgestaltung und zweckmässiger Erschliessung. Dieser Zweck erscheint aufgrund der Lage des Areals richtig. Im GP ist der vorgenannte Zweck sachgerecht umgesetzt. Im GP wird von der Regelbauweise namentlich hinsichtlich Ausnutzungsziffer und Bauhöhe abgewichen. Das gemäss § 19 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) dafür notwendige ortsbaulich und architektonische bessere Ergebnis ist ausgewiesen.

Das vom GP umgrenzte Gebiet liegt gemäss dem heute gültigen Zonenplan (RRB Nr. 520 vom 5. April 1988) teils in der öffentlichen Zone (Oe), teils in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG 3). Der GP basiert indes auf der generell revidierten Ortsplanung Romanshorn (OP), welche an der Gemeindeversammlung vom 2. Oktober 2000 beschlossen wurde. Danach ist das fragliche Areal ausschliesslich der WG 3 zugewiesen und der GP weicht somit von der rechtskräftigen, zonengemässen Nutzungsart teilweise ab, was nach § 19 Abs. 2 des PBG nicht zulässig ist. Aufgrund des Genehmigungsstandes der OP ist heute schon erkennbar, dass dieser Teil unbestritten ist, weshalb der GP mit dem Vorbehalt, dass er erst mit der Genehmigung der OP Rechtskraft erlangt, genehmigt werden kann.

Gemäss § 39 Abs. 2 des PBG ist in der Regel eine Landumlegung mit einem Gestaltungsplan zu verbinden. Nach Ziffer 5 des PB werde diese erst notwendig, wenn das östliche Teilgebiet überbaut werde. Es bleibt zu hoffen, dass sich durch die spätere Landumlegung keine Verzögerungen bei der Realisierung des Projektes ergeben.

Grundsätzliche Vorbehalte wurden von den in die Vernehmlassung einbezogenen Fachstellen keine angemeldet. Im Sinne von § 33 des PBG erscheint die Vorlage somit rechtmässig.

**Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Gemeinderat Romanshorn am 20. September 2000 erlassene Gestaltungsplan Obere Zelg wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Gestaltungsplan Obere Zelg erlangt im Sinne der Erwägungen erst Rechtskraft, wenn die von der Gemeindeversammlung Romanshorn am 2. Oktober 2000 beschlossene, generell revidierte Ortsplanung Romanshorn vom Regierungsrat genehmigt ist.
3. Mitteilung an:
  - Gemeinderat Romanshorn, 8590 Romanshorn, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen Obere Zelg mit den erforderlichen Genehmigungsvermerken (chargé)

- Amt für Denkmalpflege
- Grundbuchamt Romanshorn, Bahnhofstrasse 3, 8590 Romanshorn
- Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplanes Obere Zelg mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar, sowie der Akten

DEPARTEMENT  
FÜR BAU UND UMWELT  
DES KANTONS THURGAU

Der Departementschef



H.P. Ruprecht

**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: 28. März 2001