



Frauenfeld,

ENTSCHEID

16. April 2004
Entscheid Nr. 44
Allkom Nr. 26/2004

Politische Gemeinde Romanshorn
Zonenplanänderung Reckholdernstrasse-Wiesentalstrasse
Gestaltungsplan „Maron, Parz. Nrn. 710 & 2870“

1. Mit Schreiben vom 14. Januar 2004 ersucht die Bauverwaltung Romanshorn um Genehmigung der **Zonenplanänderung Reckholdernstrasse-Wiesentalstrasse** sowie **des Gestaltungsplans „Maron, Parz. Nrn. 710 & 2870“**. Aus den eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt liegen gegen die Zonenplanänderung und den Gestaltungsplan keine Rekurse vor.
2. **Zonenplanänderung Reckholdernstrasse-Wiesentalstrasse**
Die **Zonenplanänderung Reckholdernstrasse-Wiesentalstrasse** umfasst die Parzellen Nrn. 714, 710, 2870 und Teile der Parzellen Nm. 711, 3092 und 3093. Die Zonenplanänderung wurde durch einen Verwaltungsgerichtsentscheid im Rahmen der am 7. August 2001 teilweise genehmigten Ortsplanungsrevision ausgelöst. Im Rahmen der erwähnten Revision wollte die Gemeindebehörde im betroffenen Gebiet die Wohn- und Gewerbezone entlang der Reckholdernstrasse in eine reine Gewerbezone und die nördlich angrenzende zweigeschossige Wohnzone W2 in eine dreigeschossige Wohnzone W3 umzonen, um der Firma Maron eine Betriebserweiterung entlang der Reckholdernstrasse zu ermöglichen. Dagegen haben betroffene Grundeigentümer beim Verwaltungsgericht erfolgreich opponiert. Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird dem Verwaltungsgerichtsentscheid

entsprochen und die Zonierung in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt.

Östlich der umstrittenen Parzelle Nr. 714 liegt die Parzelle Nr. 710 mit der erwähnten Firma Maron. Diese beabsichtigt nun aufgrund des Verwaltungsgerichtsentscheides eine Betriebserweiterung nördlich des bestehenden, geschützten Fabrikgebäudes. Das Gebiet nördlich der bestehenden Fabrik liegt indes in der rechtskräftigen W3. Da sich die Betriebserweiterung nur in einer Gewerbezone realisieren lässt, soll die bestehende Gewerbezone auf Parzelle Nr. 710 nach Norden ausgedehnt und demzufolge die W3 in eine Gewerbezone umgezont werden. Damit ein verträglicher Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen sowie zum Alters- und Pflegeheim geschaffen und die notwendige Rücksicht auf das geschützte Fabrikgebäude sichergestellt werden kann, soll gleichzeitig mit der Zonenplanänderung ein Gestaltungsplan betreffend die Parzellen Nrn. 710 und 2870 erlassen werden. Der Planungsbericht enthält die zum Verständnis der Vorlage notwendigen weiteren Angaben. Im Sinne von § 33 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, RB 700) ist die Zonenplanänderung Reckholdenstrasse-Wiesenstrasse rechtmässig.

3. **Gestaltungsplan „Maron, Parz. Nrn. 710 & 2870“**

Das in den **Gestaltungsplan Maron (GP)** einbezogene Gebiet umfasst die beiden Parzellen Nrn. 710 und 2870. Das ganze Gebiet kommt in die Gewerbezone zu liegen. Der GP bezweckt gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) „die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Gewerbebauten auf Parz. Nr. 710 zu sichern und dabei zu den angrenzenden Wohnzonen die Abstände und Schutzmassnahmen für eine gute Wohnsituation zu sichern“. Um diesem Zweck zu entsprechen wird von der Regelbauweise im Bereich Gebäudelänge abgewichen. Anstatt der gemäss Regelbauweise zulässigen 60 m Gebäudelänge beträgt die maximale Ausdehnung ca. 84 m. Dies setzt gemäss § 19 Abs. 2 PBG ein gesamthaft

besseres architektonisches oder ortsbauliches Ergebnis voraus, welches im öffentlichen Interesse liegt. Auch dürfen die Festlegungen im GP nicht zur Folge haben, dass die ausserhalb des Gestaltungsplangebietes liegenden Grundstücke anders als nach den für die Nutzungszone des Gestaltungsplangebietes geltenden Vorschriften der Regelbauweise betroffen werden (§ 19 Abs. 2 PBG, Nachbarschutz). Das gesamthaft bessere architektonische bzw. ortsbauliche Ergebnis wird durch die Gliederung des Gestaltungsplangebietes in drei Bereiche mit entsprechenden Bauvorschriften sichergestellt. Die drei Bereiche werden durch verschiedene Mantelbaulinien mit den entsprechenden maximalen Gebäudehöhen definiert. Im Bereich drei, wo die neue Lagerhalle erstellt werden soll, wird die Längsfassade im Grundriss und in der Höhe stark gegliedert. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10 m. Damit wird das in der Gewerbezone zulässige Maximalmass unterschritten. Die Grenz- bzw. Strassenabstände gegenüber der nördlich gelegenen Wohnzone sind mit den geplanten Baubereichen deutlich grösser als bei einer Überbauung mit Wohnbauten nach bisheriger Zonierung, da sich der künftige Gewerbebau direkt an die bestehende Bebauung anfügt. Hinsichtlich Besonnung und Grünflächengestaltung entsteht eine im Sinne des Nachbarschutzes insgesamt bessere Situation. Die Lärmbelastung für die angrenzenden Wohnbauten dürfte zudem mit dem Bau der neuen Lagerhalle abnehmen. Der Nachweis bezüglich Lärmschutz muss mit dem Baugesuch erbracht werden.

Der GP regelt namentlich die Zufahrten und die Parkierung. Die Zu- und Wegfahrt ins Areal geschieht ab der Reckholdernstrasse. Für die Parkierung der Mitarbeiter und Besucher stehen letztendlich 32, max. 36 Parkplätze zur Verfügung, was aufgrund der Betriebsgrösse und Zentrumsnähe verantwortet werden kann. Nördlich der Gewerbebauten wird der bestehende Fussweg so verschoben, dass der Freiraum zu den angrenzenden Eigentumswohnungen vergrössert wird.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat Romanshorn am 25. November 2003 beschlossene Zonenplanänderung „Reckholdernstrasse-Wiesentalstrasse“ als auch der gleichentags erlassene Gestaltungsplan „Maron, Parz. Nrn. 710 & 2870“ werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Bauverwaltung Romanshorn, 8590 Romanshorn, unter Beilage eines Zonenplanausschnittes „Reckholdernstrasse-Wiesentalstrasse“ sowie zwei Exemplare des Gestaltungsplans „Maron, Parz. Nrn. 710 & 2870“ je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Romanshorn, 8590 Romanshorn
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Zonenplanausschnitten „Reckholdernstrasse-Wiesentalstrasse“ sowie ein Exemplar des Gestaltungsplans „Maron, Parz. Nrn. 710 & 2870“ je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat 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: 16. April 2004