



Frauenfeld,

30. August 2004
Entscheid Nr. 94
Allkom Nr. 124/2004

**Politische Gemeinde Romanshorn
Gestaltungsplan Sonnenring / Genehmigung**

1. Mit Schreiben vom 18. Mai 2004 ersucht der Gemeinderat Romanshorn um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt worden ist. Beim Departement für Bau und Umwelt (DBU) sind gegen den **Gestaltungsplan „Sonnenring“** (nachfolgend als GP bezeichnet) keine Rekurse hängig.
2. Das vom GP einbezogene Areal umfasst die Parzellen Nrn. 1107 (Baubereich A), 1109 (Baubereich B) sowie 2387 und 2388 (Baubereich C). Davon sind gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan vom 7. August 2001 der Politischen Gemeinde (PG) Romanshorn (vom Regierungsrat teilweise genehmigt) die Baubereiche A und B der Wohnzone W3 und der Baubereich C der Wohnzone W2a zugewiesen.

Zweck des Gestaltungsplanes ist gemäss Art. 3 der Sonderbauvorschriften (SBV) die Regelung der Erschliessung des entsprechenden Gebietes sowie die Schaffung einer Grundlage zur Erstellung einer in die bestehende Situation ortsbaulich gut eingebundenen Überbauung.

Die Einpassung des vom GP umfassten Gebietes in die bauliche Umgebung wird wie folgt gewährleistet: Im Baubereich A sind gemäss Art. 15 SBV Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Höhe dieser Bauten (maximale Gebäude- und Firsthöhe = 14 m) dürfte aber im Hinblick auf den Nachbarschutz (Aussicht) insofern kein Problem darstellen, als zwischen der im Westen angrenzenden Wohnzone W2a und dem Baubereich A ein Übergangsbereich (Art. 15 Abs. 3 SBV) vorgesehen ist, in welchem die Bestimmungen der Regelbauweise nach Baureglement der PG Romanshorn gelten (Vgl. Art. 24 BauR: maximale Ge-

bäudehöhe = 10 m, inklusive Attikageschoss = 14 m). Im Baubereich B können gemäss Art. 16 Abs. 2 SBV Bauhöhe und Baudichte die Zonenvorgaben allenfalls unterschreiten, jedoch sicher nicht überschreiten, so dass im Vergleich zur südlich angrenzenden Wohnzone W2a keine höheren Baudichten bzw. grösseren Gebäudehöhen geschaffen werden. Im Baubereich C gelten gemäss Art. 17 SBV die Vorschriften der Regelbauweise, so dass ein fließender Übergang zur westlich angrenzenden Wohnzone W2a gewährleistet ist.

Wie vorstehend erwähnt, befindet sich Parzelle Nr. 1107 (Baubereich A) gemäss rechtskräftigem Zonenplan der PG Romanshorn in der Wohnzone W3 und damit in der Lärmempfindlichkeitsstufe II. Von der östlich an Parzelle Nr. 1107 angrenzenden Firma Biro AG gehen Lärmemissionen aus, welche die Planungswerte für die Lärmempfindlichkeitsstufe II nachts überschreiten. Laut Planungsbericht dürfen lärmempfindliche Räume innerhalb der ersten Bautiefe ab der Zufahrtsstrasse „Sonnenring“ ohne spezielle gestalterische oder architektonische Massnahmen nicht direkt auf die Ostseite belüftet werden. Entsprechend schreibt Art. 18 SBV vor, dass „im bezeichneten Bereich lärmempfindliche Räume so auszurichten bzw. architektonisch und gestalterisch zu planen sind, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II unterschritten bleiben.“ Die genaue Lärmmessung nach Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) müssen gestützt auf das architektonische Konzept zusammen mit dem Baugesuch vorgelegt werden.

Gemäss Art. 22 SBV wird der rechtskräftige Quartierplan „Sonnenstrasse“ (RRB Nr. 487 vom 12. April 1994) innerhalb des Planungsgebietes mit Inkraftsetzung des zur Genehmigung vorliegenden GP aufgehoben. Da die SBV im Rahmen der öffentlichen Auflage in der PG Romanshorn für jedermann einsehbar waren und bei der Gemeinde keine Einsprachen eingegangen sind, steht dieser teilweisen Ausserkraftsetzung des rechtskräftigen Quartierplanes „Sonnenstrasse“ nichts im Wege.

Nebst dem eigentlichen Gestaltungsplan wurde ein Beilageplan zur Genehmigung eingereicht, welcher den Verlauf von Kanalisation und Werkleitungen ent-

hält und in welchem unter anderem eine Kategorie „Fernmeldeanlagen“ aufgeführt ist. § 35 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) regelt den Umfang der öffentlichen Erschliessungsanlagen abschliessend. Die Werkleitungen „Fernmeldeanlagen“ gehören nicht dazu, deshalb sind sie nicht Bestandteil der Genehmigung.

Die Vorlage ist im Sinne von § 33 PBG rechtmässig und kann genehmigt werden.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Romanshorn am 16. März 2004 beschlossene Gestaltungsplan „Sonnenring“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Innerhalb des im Gestaltungsplan „Sonnenring“ liegenden Perimeters wird der Quartierplan „Sonnenstrassen“ aufgehoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Romanshorn, 8590 Romanshorn, unter Beilage zweier Gestaltungspläne „Sonnenring“, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Gestaltungsplanes „Sonnenring“ 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: 3. Aug. 2004