

Frauenfeld, 3. August 2009

Entscheid Nr. 60

0151/2009/DBU/ARP

Politische Gemeinde Romanshorn**- Gestaltungsplan Säntis Süd / Huebzelg II****- Zonenplanänderung Säntis Süd II**

1. Mit Schreiben vom 29. Juni 2009 ersucht die Bauverwaltung Romanshorn um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlagen. Im Rahmen des Prüfverfahrens ergaben sich Fragen im Zusammenhang mit den in Art. 1 der Sonderbauvorschriften erwähnten Beilageplänen des zur Genehmigung eingereichten Gestaltungsplans Säntis Süd / Huebzelg II. Dazu hat die Bauverwaltung Romanshorn mit Schreiben vom 27. Juli 2009 zuhanden des Amtes für Raumplanung Stellung genommen. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss erfolgten. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse eingegangen.
2. Mit Entscheid Nr. 75 vom 16. Juli 2004 genehmigte das Departement für Bau und Umwelt den **Gestaltungsplan Säntis Süd / Huebzelg** mit Ausnahme von Art. 4 der Sonderbauvorschriften. Für den von dieser Nichtgenehmigung betroffenen Baubereich C hat der Gemeinderat Romanshorn einen **ergänzenden Gestaltungsplan** erlassen, den das Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 2 am 18. Januar 2005 genehmigt hat.

Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Säntis / Huebzelg II** soll den **Gestaltungsplan Säntis Süd / Huebzelg** aus dem Jahre 2004 ersetzen. Aus dem eingangs erwähnten Schreiben vom 27. Juli 2009 kann gefolgert werden, dass entgegen den Ausführungen in Kapitel 2.2 (Abschnitt Geltungsbereich) des Planungsberichts die oben genannte **Gestaltungsplanergänzung** (genehmigt vom Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 2 am 18. Januar 2005) nicht ausser Kraft gesetzt wird. Gemäss vorgenanntem Schreiben wurde die Ergänzung in den neuen Gestaltungsplan integriert. Das Genehmigungsdossier enthält neben den genehmigungspflichtigen Bestandteilen auch den Planungsbericht gemäss Art. 47 der Verordnung des Bundesgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung (RPV; SR 700.1). Dieser Bericht enthält die zum Verständnis der Vorlagen notwendigen Erläuterungen und Nachweise. Nachfolgend bedarf es deshalb nur wenige Erwägungen.

Dem Planungsbericht und dem oben erwähnten Schreiben der Bauverwaltung ist zu entnehmen, dass das Gestaltungsplanareal Säntis Süd / Huebzelg mittlerweile erschlossen ist und lediglich im Baubereich A1 ein Doppelhaus erstellt und der Baubereich C überbaut worden sei. Letzteres führt der Gemeinderat Romanshorn auf die

fehlende Nachfrage für dreigeschossige Doppel- oder Reihenhäuser, wie sie aufgrund der rechtskräftigen Zonenordnung und des Gestaltungsplans in den Baubereichen A und B zu erstellen sind, zurück. Die Grundeigentümerin habe deshalb dem Gemeinderat den Wunsch unterbreitet, den Gestaltungsplan aus dem Jahre 2004 für den noch unüberbauten Teil südlich des Quartierplatzes ersatzlos aufzuheben. Dem Planungsbericht ist zu entnehmen, dass auch nach Auffassung des Gemeinderates eine baldige Überbauung dieser zentralen Lage mit erschwinglichen Wohnungen für die Ortsentwicklung erwünscht und sinnvoll sei (vgl. Planungsbericht Kapitel 1.1 Veränderte Verhältnisse, Kapitel 3.3 Rechtssicherheit). Darin erblickt der Gemeinderat geänderte Verhältnisse, die den Erlass eines neuen Gestaltungsplans, basierend auf einem neuen Überbauungskonzept, rechtfertige. Das neue Überbauungskonzept verlange eine Umzonung der Baubereiche D1 – D3 von der Wohnzone dreigeschossig (W3) in die Wohnzone zweigeschossig mit höherer Baudichte (W2b). Die entsprechende **Zonenplanänderung Säntis Süd II** ist im Genehmigungsdossier enthalten.

Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Säntis Süd / Huebzelg II** übernimmt wesentliche Elemente des Gestaltungsplans 2004. So ist der bisherige und neue Zweck unverändert (vgl. Art. 1 der Sonderbauvorschriften). Demgegenüber wurden die Baubereiche neu strukturiert. Art. 5 bis 8 der Sonderbauvorschriften regeln namentlich die in diesen Baubereichen zulässigen Wohnhaustypen und deren Gestaltung. Der Baubereich B ist für Mehrfamilienhäuser reserviert. Der übrige Teil der bisherigen Baubereiche B und der östliche Teil des Baubereichs C sind neuen Baubereichen mit den Bezeichnungen D1, D2 und D3 zugewiesen. Mit den Baubereichen D1, D2 und D3 soll gemäss Planungsbericht eine ortsbaulich gute Fortsetzung des angrenzenden, mit Ortsbildschutzone überlagerten Einfamilienhausquartiers sichergestellt werden. Die entsprechenden Bestimmungen sind in Art. 8 der Sonderbauvorschriften enthalten. Betreffend die in Art. 1 der Sonderbauvorschriften aufgeführten Beilagepläne enthält das Schreiben der Bauverwaltung vom 27. Juli 2009 die nötige Klarstellung. Zu diesem Artikel ist ein entsprechender Hinweisvermerk anzubringen.

Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens obliegt es dem Departement zu prüfen, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen (§ 33 des Planungs- und Baugesetzes; PBG RB 700). Dabei erfolgt eine generelle Prüfung. Diese ergibt, dass die zur Genehmigung eingereichten Vorlagen die vorgenannten Kriterien erfüllen; mithin steht ihrer Genehmigung nichts entgegen.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Romanshorn am 7. April 2009 erlassene Gestaltungsplan Säntis Süd / Huebzelg II wird genehmigt.

3/3

2. Die von der Gemeindeversammlung Romanshorn am 22. Juni 2009 beschlossene Zonenplanänderung Säntis Süd II wird genehmigt.
3. Die vom Gemeinderat Romanshorn am 7. April 2009 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans Säntis Süd / Huebzelg (genehmigt vom Departement für Bau und Umwelt mit Entscheid Nr. 75 vom 16. Juli 2004) wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Romanshorn, 8590 Romanshorn, unter Beilage von zwei Exemplaren Zonenplanänderung Säntis Süd II, zwei Gestaltungsplänen Säntis Süd / Huebzelg II; alle Pläne je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk zu Art.1 der Sonderbauvorschriften
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage von zwei Exemplaren Zonenplanänderung Säntis Süd und einem Gestaltungsplan Säntis Süd / Huebzelg; alle Pläne je mit Genehmigungs- und Hinweisvermerk zu Art.1 der Sonderbauvorschriften

Departement für Bau und Umwelt



Dr. Jakob Stark

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. 2009