

Frauenfeld, 1. April 2010

Entscheid Nr. 21

0036/2010/DBU/ARP

**Politische Gemeinde Romanshorn
Gestaltungsplan Hof-Gärtliszelg****Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:**

1. Der vom Gemeinderat Romanshorn am 3. November 2009 erlassene Gestaltungsplan Hof-Gärtliszelg wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Romanshorn, 8590 Romanshorn, unter Beilage von drei Gestaltungsplänen Hof-Gärtliszelg, je mit Genehmigungsvermerk (chargé).
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung unter Beilage eines Gestaltungsplans Hof-Gärtliszelg mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 11. Februar 2010 ersucht der Gemeinderat Romanshorn um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Gemäss Auskunft der Bauverwaltung von Romanshorn vom 11. März 2010 sei im Gestaltungsplangebiet Hof-Gärtliszelg bereits eine Produktionshalle erstellt worden. Der Gemeinderat habe diese gestützt auf § 60 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) bewilligt. Aufgrund der eingereichten Unterlagen und den Ausführungen der Bauverwaltung kann geschlossen werden, dass die Auflage-, Beschluss- und Bewilligungsverfahren des Gestaltungsplans respektive des vorgenannten Bauprojekts ordnungsgemäss erfolgten. Gemäss § 33 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) prüft das Departement für Bau und Umwelt, ob Pläne und Vorschriften rechtmässig sind und der übergeordneten Planung wie auch dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entsprechen. Dabei erfolgt eine generelle Prüfung. Die Vorlage wurde vom

Amt für Raumplanung mit Prüfbericht vom 6. März 2009 vorgeprüft. Gegen die Vorlage sind beim Departement für Bau und Umwelt keine Rekurse hängig.

2. Der zur Genehmigung eingereichte **Gestaltungsplan Hof-Gärtlitzelg** (nachfolgend Gestaltungsplan) besteht aus dem allgemeinverbindlichen Situationsplan im Massstab 1:1'000 und den Sonderbauvorschriften (nachfolgend SBV). Das eingereichte Dossier enthält zudem einen erläuternden Planungsbericht und einen Vorprojektplan, der gemäss Art. 1 Abs. 2 SBV in Bezug auf die architektonische Ausgestaltung für die Projektierung und Bewilligung verbindlich sei. Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt am westlichen Rand des Industriegebiets Hofstrasse / Gärtlitzelg. Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Gebiet der Industriezone zugewiesen. Gemäss dem kommunalen Richtplan der Gemeinde Romanshorn ist das gesamte Industriegebiet gestaltungsplanpflichtig und zudem sei gemäss dem Planungsgrundsatz in Ziffer 2.2.1 des Richtplantextes bei einer Aufteilung des Gesamtperimeters in mehrere einzelne Gestaltungspläne in einer ersten Phase ein Konzept über das ganze Planungsgebiet im Sinne eines Gestaltungsrichtplans zu erstellen. Im Rahmen der Vorprüfung hat das Amt für Raumplanung darauf hingewiesen, dass ein solches Gesamtkonzept nicht vorliege und deshalb nicht abgeschätzt werden könne, wie sich der Gestaltungsplan Hof-Gärtlitzelg in die Gebietsentwicklung einfügt. In Kapitel 4.3 des Planungsberichts wird dazu erläutert, dass das Gesamtkonzept nicht im Rahmen eines Gestaltungsrichtplans erfolgte sondern anhand der namentlich erwähnten Detailplanungen erstellt worden sei. Dazu sei bemerkt, dass einzelne Detailplanungen nicht einem Gesamtkonzept entsprechen. Ein Gesamtkonzept im Sinne eines Gestaltungsrichtplans wäre ein Koordinationsinstrument, welches dazu dienen würde, die gewünschte Entwicklung aufzuzeigen und die einzelnen Planungsschritte sachlich und zeitlich aufeinander abzustimmen. Jedenfalls kann aufgrund der Darlegungen im Planungsbericht nicht abgeschätzt werden, wie der Gestaltungsplan auf die anderen Massnahmen abgestimmt ist. Der dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Zweck (Art. 2 SBV) sowie die inhaltlichen Festlegungen sind in Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen an den Gestaltungsplan gemäss § 18 und § 19 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) indes grundsätzlich sachgerecht.

Weiter wurde im vorgenannten Prüfbericht des Amtes für Raumplanung bemängelt, dass nicht schlüssig abgeschätzt werden könne, ob die Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge und Gebäudehöhe sowie der unterschrittene östliche Grenzabstand die Anforderungen von § 19 Abs. 2 PBG erfüllen.

Im vorliegenden Planungsbericht wird nun dargelegt, dass der Grenzabstand mit dem Gestaltungsplan nicht unterschritten werde. Für die Baubereiche A, C, D und F ist dies sicherlich zutreffend. Nicht ganz geklärt ist, ob dies auch für den Bereich für Werkanlagen zutrifft, zumal die geplanten Anlagen gesamthaft beträchtliche Höhen und Längen aufweisen und deren Auswirkungen auf das Nachbargrundstück nur schwer abgeschätzt werden können. Im Rahmen der weiteren Planungen wird des-

halb noch geprüft werden müssen, ob für die Errichtung der Anlagen ein Näherbaurecht gemäss § 65 PBG notwendig sei.

Betreffend der Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge und Gebäudehöhe (Abweichungen von der Regelbauweise) enthält Ziffer 4.2 des Planungsberichts detaillierte Erläuterungen. Danach werden die zumeist funktionsbedingten Überschreitungen der Gebäudelängen und der Gebäudehöhen den Anforderungen von § 19 Abs. 2 PBG wohl gerecht.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung weist das Amt für Wirtschaft und Arbeit bezüglich des prognostizierten Betriebslärm darauf hin, dass die Aussage im Planungsbericht Ziffer 4.2, wonach ein „detaillierter Nachweis“ im Rahmen des bereits realisierten Bauprojekts erbracht worden wäre, nicht korrekt sei. Es handle sich dabei um eine Lärmprognose. Indes lasse die Lärmprognose auf keine Überschreitungen der Planungswerte schliessen.

Das Tiefbauamt hält zudem fest, dass die südlich angelegte Zufahrt realisiert werden könne. Es seien jedoch Sichtweiten von mindestens 70 m erforderlich. Der Standort der Parkplätze sowie Einfriedungen und Bepflanzungen auf Parzelle Nr. 1653 seien so zu planen, dass die Sichtbermen berücksichtigt seien.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Gestaltungsplan die Anforderungen von § 33 PBG erfüllt; mithin steht einer Genehmigung nichts entgegen.

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: - 1 April 2010