

Frauenfeld, 15. März 2011

Entscheid Nr. 15

0113/2010/DBU/ARP

Politische Gemeinde Romanshorn Gestaltungsplan Witenzelg

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Romanshorn am 8. September 2009 beschlossene Gestaltungsplan Witenzelg wird mit Ausnahme des Art. 1 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften sowie der Zu- und Ausfahrt im Osten der Parkierungsfläche in die Reckholdernstrasse genehmigt.
2. Diese Genehmigung steht unter dem Vorbehalt, dass der Rechtsmittelentscheid keine Änderungen zur Folge hat.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Romanshorn, Bankstrasse 6, 8590 Romanshorn, unter Beilage von drei Exemplaren Gestaltungsplan Witenzelg mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk betreffend des Art. 1 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften sowie der Zu- und Ausfahrt in die Reckholdernstrasse (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Inneres und Volkswirtschaft, Abt. Energie
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Tiefbauamt
 - Amt für Raumplanung, unter Beilage eines Exemplars Gestaltungsplan Witenzelg mit Genehmigungs- und Nichtgenehmigungsvermerk analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 9. Juni 2010 ersucht die Bauverwaltung Romanshorn um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Anhand der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt ist gegen die Vorlage ein Rekurs hängig, welcher das Departement in einem separaten Entscheid behandelt. Das Genehmigungs- und Rekursverfahren ist zeitlich und sachlich zu koordinieren.

Der **Gestaltungsplan Witenzelg** umfasst die Parzellen Nrn. 703, 704, 2558 und 1926-Süd. Das in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet liegt in der Wohnzone W3 sowie eine Bautiefe entlang der Reckholdenstrasse in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Der Gestaltungsplan besteht aus dem Plan 1 : 500, den Sonderbauvorschriften (SBV) und dem Plan „Erschliessung Werkleitungen / Kanalisation“, welche allgemeinverbindlich sind. Der Planungsbericht und weitere Beilagepläne haben informativen Charakter. Gemäss Art. 2 SBV bezweckt der Gestaltungsplan die Realisierung einer qualitätsvollen, zusammenhängenden Siedlung bestehend aus Wohnhäusern, einem Mischbau und einem zentralen, attraktiven Grünraum. Geregelt werden insbesondere die in Art. 2 Abs. 2 SBV aufgelisteten Inhalte. Unter anderem sind dies die Anordnung und Gestaltung der Hochbauten in den verschiedenen Baufeldern, die Ausscheidung einer Gemeinschaftsfläche und die öffentliche Erschliessung. Insgesamt erfüllt der Gestaltungsplan die Grundanforderungen von § 18 PBG.

Der vorliegende Gestaltungsplan lässt in verschiedenen Bereichen Abweichungen von der Regelbauweise zu und muss deshalb die dafür nötigen Anforderungen von § 19 Abs. 2 PBG erfüllen. Bereits im Jahr 2007 wurde dem Departement für Bau und Umwelt ein Gestaltungsplan namens Witenzelg zur Genehmigung vorgelegt und konnte damals aufgrund zu grosser Abweichungen von der Regelbauweise nicht genehmigt werden. Gemäss Planungsbericht S. 14 betreffen die jetzigen Abweichungen die Erhöhung der Ausnützungsziffer, die Gebäudehöhe in den Baubereichen B und C, die Gebäudelänge in den Baubereichen B und D, die Gebäudeabstandsunterschreitungen zwischen den Baubereichen C, die Regelungen zu Vorbauten über die gesamte Fassadenlänge in den Baubereichen A, B und C sowie die Reduktion der Gebäude- und Firsthöhe im Baubereich W.

Gemäss § 19 Abs. 2 PBG kann von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein besseres architektonisches und ortsbauliches Ergebnis erzielt wird und dieses im öffentlichen Interesse liegt. Die zonengemässe Nutzungsart darf nicht geändert werden.

Der Gestaltungsplan verfügt insgesamt über architektonische und ortsbauliche Qualitäten, die unter anderem auf die Abweichungen von der Regelbauweise zurückzuführen sind. Eine offensichtliche Qualität des Gestaltungsplans ist beispielsweise die Land sparende Erschliessung mittels Tiefgarage, welche dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung entspricht. Zudem wird die Wohnqualität durch die Ausscheidung einer Gemeinschaftsfläche und den Bepflanzungsvorschriften für die künftig ansässigen Bewohner gesteigert. Allerdings ist auch festzustellen, dass die Summe der Abweichungen zu einer Mehrausnützung führt, die eine wesentlich dichtere Bauweise als nach Baureglement ermöglicht. Die damit verbundene Siedlungsdichte ist im Vergleich mit der näheren Umgebung eher untypisch.

Insgesamt kann jedoch festgehalten werden, dass die Voraussetzungen für ein Abweichen von der Regelbauweise nach Art. 19 Abs. 2 RPG erfüllt sind, insbesondere in den Baubereichen A, welche im Vergleich zum Gestaltungsplan Witenzelg aus dem Jahre

3/4

2008 überarbeitet wurden. Damals wurden die massiven Abweichungen von der Regelbauweise als problematisch eingestuft und entsprechend die Genehmigung des gesamten Gestaltungsplans verweigert. Im vorliegenden Gestaltungsplan Witenzelg orientiert sich die Baumasse in den Baubereichen A an den Vorschriften der Regelbauweise. Aufgrund der Schaffung zweier Baukörper anstelle eines einzigen, ist eine Abweichung von der Regelbauweise im vorliegenden Gestaltungsplan nicht mehr notwendig um trotzdem eine markante Kopfsituation zu schaffen, welche gleichzeitig als gestalterischer Schallschutz dient.

In den Sonderbauvorschriften ist im Art. 1 Abs. 2 festgehalten, dass diverse Beilagepläne des Architekturbüros peter felix partner ag, Zürich, bezüglich des architektonischen Ausdrucks und dem äusseren Erscheinungsbild wegleitend sind. Da diese Pläne weder öffentlich aufgelegt noch vom Gemeinderat erlassen worden sind, können sie nicht genehmigt werden.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung bedauert die Abteilung Energie des Departements für Inneres und Volkswirtschaft, dass lediglich ein Anschluss an den Wärmeverbund der Kantonsschule verlangt wird und keine Anforderungen bezüglich der Energieeffizienz an die Neubauten gestellt werden (z.B. verbesserte Wärmedämmung, Minergiestandard als Minimalanforderung).

Das Kantonale Tiefbauamt stellt fest, dass für den nordöstlich geplanten Parkplatz zwei Zufahrten vorgesehen sind. Aus strassenpolizeilicher Sicht kann jedoch nur für eine Ausfahrt eine Genehmigung erteilt werden. Die Zu- und Wegfahrt im Osten der Parkierungsfläche wird deshalb nicht genehmigt.

Ausserdem wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrsübersichten in die vorbeiführende Kantonsstrasse dauernd einwandfrei gewährleistet sein müssen und die gemäss § 41 StrWG erforderlichen Sichtbermen (2.5 m Beobachtungsabstand x mindestens 6 m Sichtdistanz) dauernd einzuhalten sind.

Departement für Bau und Umwelt

Dr. Jakob Stark



4/4

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. März 2011**