

Ortsplanung – Änderung II

Planungsbericht

Öffentliche Auflage

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.



ERR AG
FSU SIA

Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.1.1	Beschwerdeverfahren	4
1.2	Gegenstand des Genehmigungsgesuchs	5
1.3	Vorgehen.....	5
2	Ortsbildschutz	5
2.1	Einführung Ortsbildschutzgebiet	5
2.2	Anpassung der Bestimmungen zum Ortsbildschutzgebiet	6
3	Anpassung an das neue Bau- und Planungsgesetz	6
3.1	Anpassung Begriff «Gebäudehöhe»	6
4	Allgemeine Interessenabwägung	6
4.1	Interessenabwägung	6
5	Information und Mitwirkung	7
6	Öffentliche Auflage	7
7	Kantonale Vorprüfung	7
8	Genehmigung	7



1 Anlass der Planung

1.1 Ausgangslage

Die vom Stadtrat Romanshorn am 25. April 2023 erlassenen Änderung des Kommunalen Richtplans wurde vom DBU am 30. April 2024 mit Ausnahmen genehmigt. So wurden das Wohn- und Mischgebiet im Bereich der Bunkerwiese, das Freihaltegebiet im Bereich der Hafemole sowie das Freihaltegebiet im Bereich der Felsinsel und der Ostmole des Gemeindehafens nicht genehmigt. Die Stadt Romanshorn wurde beauftragt, in den genannten Bereichen auf eine nutzungsmässige Festlegung zu verzichten bzw. diese konzessionierten Flächen im Richtplan als Gewässer darzustellen.

Die von der Gemeindeversammlung Romanshorn am 26. Juni 2023 erlassene Änderung des Zonenplans wurde vom DBU am 30. April 2024 mit Ausnahmen genehmigt. Nicht genehmigt wurden die Touristik- und Freizeitzone bei der Bunkerwiese, die Freihaltezone im Bereich der Hafemole und im Bereich des Ostmole des Gemeindehafens. Die Stadt Romanshorn wurde beauftragt, die erwähnten Flächen als konzessionierte Flächen im Zonenplan darzustellen. Zudem soll die ISOS-Baugruppe 01 an der Schlossbergstrasse und der Badstrasse mit einer Ortsbildschutzzzone überlagert oder mit gleichwertigen Massnahmen geschützt werden.

Die von der Gemeindeversammlung Romanshorn am 26. Juni 2023 erlassene Änderung des Baureglements wurde vom DBU am 30. April 2024 mit Ausnahmen und Hinweisen genehmigt. So wurde die Ergänzung von Art. 23 Abs. 1 und 2 des Baureglements nicht genehmigt. Es sind Vorschriften für die Ortsbildschutzzzone zu erlassen, welche den Erhalt der kulturhistorisch bedeutsamen Bausubstanz sowie die Einpassung von baulichen Massnahmen gewährleisten. Weiter wird Art. 31 Abs. 4 nur unter der Bedingung genehmigt, dass die Bestimmung mit minimalen Reduktionsfaktoren für die zu erstellenden Parkplätze ergänzt wird. Und zuletzt ist der Begriff «Gebäudehöhe» in Art. 23 Abs. 7 an das neue Planungs- und Baurecht anzupassen.

1.1.1 Beschwerdeverfahren

Zu einigen der oben erwähnten vom DBU nicht genehmigten Punkten bestehen laufende Beschwerdeverfahren:

- Gebietszuweisung im Bereich der Bunkerwiese, der Hafemole, der Felseninsel und der Ostmole im kommunalen Richtplan;
- Zonenzuweisung im Bereich der Bunkerwiese, der Hafemole, der Felseninsel und der Ostmole im Zonenplan;
- Ergänzung zu Bestimmungen für minimalen Reduktionsfaktoren für die zu erstellenden Parkplätze in Art. 31 Abs. 4 des Baureglements.



1.2 Gegenstand des Genehmigungsgesuchs

Kommunaler Richtplan

Im vorliegenden Genehmigungsverfahren sind aufgrund der laufenden Beschwerdeverfahren keine Inhalte des kommunalen Richtplans vorhanden.

Rahmennutzungsplan

Gegenstand des Genehmigungsverfahrens sind die roten **Ergänzungen** im Baureglement sowie die Änderung im Zonenplan gemäss Änderungsplan. Die Inhalte der laufenden Beschwerdeverfahren sind kein Bestandteil des vorliegenden Genehmigungsverfahrens.

1.3 Vorgehen

Der vorliegende Planungsbericht verzichtet aufgrund der Auftragslage auf eine detaillierte Auseinandersetzung mit der planerischen Ausgangslage. Im Rahmen der kürzlich abgeschlossenen Gesamtrevision der Ortsplanung wurde die planerische Ausgangslage im Detail erläutert und berücksichtigt. Diese Ausgangslage hat sich für diese Änderung nicht wesentlich verändert. Auch wurde keine umfassende Überprüfung der weiteren Inhalte bezüglich ihrer Aktualität durchgeführt.

2 Ortsbildschutz

2.1 Einführung Ortsbildschutzgebiet

Im ISOS-A-Gebiet (Baugruppe 0.1) an der Schlossbergstrasse befinden sich ein grundeigentümerverbindlich geschütztes Einzelobjekt. Es sind zwei Bauten im Hinweisinventar als wertvoll und ein Doppelgebäude als bemerkenswert bezeichnet. Die tiefe Zonierung und die Aufführungen im Hinweisinventar der kantonalen Denkmalpflege schützen das Gebiet bis anhin vor einem erhöhten Verdichtungsdruck, was auch beibehalten werden soll. Zudem wirkt in einem geringen Umfang der Umgebungsschutz der geschützten Einzelobjekte.

Mit dem Genehmigungsentscheid vom 30. April 2024 wird die Stadt Romanshorn vom DBU beauftragt, das Gebiet mit der Ortsbildschutzzone zu überlagern oder gleichwertige Schutzmassnahmen zu ergreifen.

Der Bereich südlich der Schlossbergstrasse ist bereits mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Entsprechend dem Antrag wird auch Bereich der ISOS-Baugruppe, nördlich der Schlossbergstrasse liegend, mit der Ortsbildschutzzone überlagert. Die Abgrenzung der Ortsbildschutzzone orientiert sich dabei hauptsächlich an der Parzellenstruktur und teilweise an der Bebauung und weicht somit leicht von der ISOS-Abgrenzung ab. Die erhaltenswerte Bautenreihe kommt allerdings vollständig innerhalb der Ortsbildschutzzone zu liegen.



2.2 Anpassung der Bestimmungen zum Ortsbildschutzgebiet

Die Ortsbildschutzzone bezweckt den Schutz und die Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder sowie deren charakteristische Umgebung. Die bisherige Formulierung des Artikels zur Ortsbildschutzzone im Baureglement reicht dem DBU nicht aus, um diesem Zweck sowie dem Schutz der für die Stadt Romanshorn wertvollen ISOS-Gebiete und Baugruppen vollständig zu gewährleisten. Entsprechend verlangt das DBU die Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone zu überarbeiten. Es fehlen Vorschriften zur sorgfältigen Einfügung von baulichen Massnahmen. Ebenso fehlen Vorschriften, die sicherstellen, dass ortsbildprägende Gebäude, Strassen und Plätze nicht beeinträchtigt werden und bestehende Fassadenfluchten, Traufhöhen und ortsbildtypische Gestaltungselemente erhalten bleiben. Der Artikel 23 zur Ortsbildschutzzone wurde entsprechend überarbeitet.

3 Anpassung an das neue Bau- und Planungsgesetz

3.1 Anpassung Begriff «Gebäudehöhe»

Mit dem neuen Bau- und Planungsgesetz des Kantons Thurgau und der Einführung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurden neue Baubegriffe, Messweisen, etc. eingeführt. Der Begriff «Gebäudehöhe», wie er bis anhin im Art. 38 (Höhere Häuser) aufgeführt wurde, gibt es nach neuem Recht nicht mehr. Weshalb der Begriff mit «Höhenmass der Gebäude» ersetzt wird. Der Begriff «Höhenmass der Gebäude» beinhaltet sowohl die Fassadenhöhe wie auch die Gesamthöhe gemäss Regelbauweise.

4 Allgemeine Interessenabwägung

4.1 Interessenabwägung

Die Änderungen wurden aufgrund der nicht genehmigten Punkte im Teilgenehmigungsentscheid des DBU vom 30. April 2024 umgesetzt. Aufgrund der klaren Aufforderungen zur Änderung wurde auf eine Interessenabwägung verzichtet. Die nachgeführten Ortsplanungsinstrumente setzen die Punkte aus den Genehmigungsentscheiden entsprechend um. Insbesondere werden mit den neuen Regelungen die bestehenden ortsbildprägenden Elemente gesichert. Anderweitige übergeordnete Interessen stehen der Änderung nicht gegenüber.



5 Information und Mitwirkung

Zur Änderung am Rahmennutzungsplan fand vom 10. Januar 2025 bis zum 07. Februar 2025 ein Mitwirkungsverfahren statt. Während dieser Zeit ging eine Eingabe ein. Die eingegangenen Begehren wurden vom Stadtrat geprüft und schriftlich beantwortet. Es wurden keine Änderungen an der Planung vorgenommen.

6 Öffentliche Auflage

(ausstehend)

7 Kantonale Vorprüfung

Aufgrund der klar geforderten Anpassungen aus dem Genehmigungsentscheid wurde auf eine Vorprüfung beim Kanton verzichtet.

8 Genehmigung

(ausstehend)

