

## **Anpassung der Sondernutzungspläne an die neue Gesetzgebung**

Bericht

**Öffentliche Auflage**

### **Anpassung**

Gestaltungsplan Obere Zelg  
Gestaltungsplan Parzelle Nr. 710 & 2870 "Maron"  
Gestaltungsplan Sonnenring  
Gestaltungsplan Witenzelg

### **Aufhebung**

Gestaltungsplan Allee- / Bahnhofstrasse  
Gestaltungsplan Konsumhof  
Gestaltungsplan Reckholdern  
Gestaltungsplan Untere Rislenstrasse  
Gestaltungsplan Wiesental West  
Gestaltungsplan Wiesental

---

## Ingress

**Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.**



ERR AG  
FSU SIA

Teufener Strasse 19  
9001 St.Gallen

[www.err.ch](http://www.err.ch)  
[info@err.ch](mailto:info@err.ch)  
Telefon +41 (0)71 227 62 62



---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Gesetzgebung und Planungsinstrumente</b> .....	<b>5</b>
2.1	Planungs- und Baugesetz (PBG) mit dazugehöriger Verordnung (PBV) .....	5
2.2	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)....	5
2.3	Gewässerschutzgesetz (GSchG) / Gewässerschutzverordnung (GSchV) .....	5
2.4	Rahmennutzungsplanung .....	6
2.5	Schutzplan .....	6
<b>3</b>	<b>Anpassung der Sondernutzungspläne</b> .....	<b>6</b>
3.1	Übersicht.....	6
3.1.1	Anzupassende Gestaltungspläne .....	6
3.1.2	Aufzuhebende Gestaltungspläne.....	7
3.1.3	Separate Anpassung der Gestaltungspläne / Arealüberbauungspläne .....	7
3.1.4	Separate Aufhebung der Gestaltungspläne.....	7
3.1.5	Gestaltungspläne bereits nach gültigem Recht.....	7
3.1.6	Baulinienpläne (werden nicht angepasst) .....	7
3.2	Vorgehen.....	8
3.3	Anzupassende Gestaltungspläne.....	8
3.3.1	GP Parzellen Nr. 710 & 2870 «Maron»" .....	8
3.3.2	GP Obere Zelg.....	9
3.3.3	GP Sonnenring .....	11
3.3.4	GP Witenzelg.....	14
3.4	Aufzuhebende Gestaltungspläne .....	17
3.4.1	GP Allee- / Bahnhofstrasse, GP Konsumhof, GP Untere Rislenstrasse .....	17
3.4.2	GP Reckholdern .....	18
3.4.3	GP Wiesental / GP Wiesental West.....	19
<b>4</b>	<b>Interessenabwägung</b> .....	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Information und Mitwirkung</b> .....	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Kantonale Vorprüfung</b> .....	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Öffentliche Auflage</b> .....	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Beilagen</b> .....	<b>25</b>



# 1 Ausgangslage

Im Kanton Thurgau ist es erforderlich, dass sämtliche Sondernutzungspläne der Gemeinde innert 15 Jahre nach Inkrafttreten des neuen Planungs- und Baugesetzes am 01.01.2013 an das neue Recht und die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst werden (§ 122 PBG). Ausgenommen von dieser Regelung sind gemäss Angaben des Departementes für Bau und Umwelt einzig reine Verkehrs- resp. Baulinienpläne ohne weitere Inhalte.

Innerhalb des Romanshorer Stadtgebiets sind gemäss dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen 21 Gestaltungspläne, 1 Arealüberbauungsplan und 13 Baulinienpläne resp. Verkehrslinienpläne rechtskräftig. Von den 21 Gestaltungsplänen wurden sechs bereits nach neuem Recht erstellt:

- GP Alte Seilerei Fatzer
- GP Gärtliszelg
- GP Hof-Gärtliszelg II
- GP Hubhof
- GP Huebzelg Nord
- GP Löwenstrasse

Weitere fünf Gestaltungspläne und der Arealüberbauungsplan werden in einem separaten Verfahren angepasst resp. aufgehoben:

- AP Lagerhausareal
- GP Sonnenfeld Süd
- GP Kerngebiet
- GP 2 Areal Brüggli
- GP Hof-Gärtliszelg
- GP Säntis Süd / Huebzelg II

Der Arealüberbauungsplan Lagerhausareal soll im Rahmen der der Entwicklung des Hafensparks aufgehoben resp. angepasst und in das neue Recht überführt werden. Der Gestaltungsplan Sonnenfeld Süd wird infolge eines neuen Gestaltungsplans aufgehoben werden. Im Zuge der Ortsplanungsrevision und des damit verbundenen Gestaltungsrichtplans Innenstadt wird zudem der Gestaltungsplan Kerngebiet aufgehoben werden. Die Gestaltungspläne 2 Areal Brüggli, Hof-Gärtliszelg und Säntis Süd / Huebzelg II werden aufgrund neuer Entwicklungsüberlegungen in einem separaten Verfahren an das neue Recht angepasst.

Die Baulinien- und Verkehrslinienpläne bedürfen keiner Anpassung an das neue Planungs- und Baugesetz, da darin lediglich Baulinien geregelt sind, jedoch keine weiteren Bestimmungen, die eine Anpassung an das neue Recht bedürfen. Kap. 3.1 gibt eine Übersicht.



## 2 Übergeordnete Gesetzgebung und Planungsinstrumente

### 2.1 Planungs- und Baugesetz (PBG) mit dazugehöriger Verordnung (PBV)

Im März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk die Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen und damit einem haushälterischen Umgang mit dem Boden zugestimmt. Infolgedessen trat am 1. Januar 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft. Damit erfolgte der Auftrag an die Kantone, ihre Gesetzgebungen und Planungsinstrumente nachzuführen. Im Kanton Thurgau ist das neue Planungs- und Baugesetz, welches einen haushälterischen Umgang mit dem Boden verlangt, bereits am 1. Januar 2013 gemeinsam mit der revidierten Verordnung (PBV) in Kraft getreten. Unter § 122 regelt das PBG, dass die Gemeinden ihre Rahmennutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) innert 5 Jahren und Sondernutzungspläne innert 15 Jahren seit Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes an dessen Bestimmungen und an die IVHB anzupassen haben.

### 2.2 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Zusammen mit PBG und PBV ist am 1. Januar 2013 auch die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe in Kraft getreten. Anhang 1 zur IVHB umfasst die anzuwendenden Begriffe und Messweisen, welche die Bisherigen ablösen. So ist beispielsweise die Ausnützungsziffer nicht mehr weiter anwendbar, dafür besteht die Möglichkeit, eine Baumassenziffer festzulegen. Die Begriffe und Messweisen gemäss IVHB sind in den Sondernutzungsplänen nachzuführen. Durch die Nachführung aller Sondernutzungspläne im gesamten Kanton kann in Zukunft eine flächendeckende Anwendung des neuen Rechts gewährleistet werden.

### 2.3 Gewässerschutzgesetz (GSchG) / Gewässerschutzverordnung (GSchV)

Die Pflicht der Kantone zur Festlegung des Gewässerraums und dessen extensive Gestaltung und Bewirtschaftung ist seit Januar 2011 im Gewässerschutzgesetz (GSchG) verankert und wurde im Juni des gleichen Jahres auf Verordnungsstufe (GSchV) konkretisiert. Der Kanton Thurgau regelt die Festlegung der Gewässerräume über § 34 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG):

#### § 34 Gewässerraumlinien

<sup>1</sup> Zur Abgrenzung des Gewässerraumes im Sinne von Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer legen die Gemeinden auf Basis der Grundlagen gemäss § 2 Gewässerraumlinien fest.

<sup>2</sup> Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, wird bei eingedolten Gewässern in Landwirtschaftszonen auf die Festlegung des Gewässerraumes verzichtet. In den weiteren in Art. 41a Abs. 5 und Art. 41b Abs. 4 der Gewässerschutzverordnung genannten Fällen kann auf die Festlegung des Gewässerraumes verzichtet werden.

<sup>3</sup> Für das Verfahren zur Festlegung der Gewässerraumlinien gelten § 5 Abs. 2 bis Abs. 5 sowie § 6 und § 29 bis § 31 des Planungs- und Baugesetzes.



Im PBG regelt § 76 die Festlegung des Gewässerraums:

#### **§ 76 Gewässer**

<sup>1</sup> Ist die Lage von Bauten und Anlagen nicht durch Gewässerraumlinien gemäss § 34 des Gesetzes über den Wasserbau und den Schutz vor gravitativen Naturgefahren (WBSNG) bestimmt, beträgt der Abstand gegenüber Seen, Weihern und Flüssen 30 m, gegenüber Bächen und Kanälen 15 m.

<sup>2</sup> Die Gemeindebehörde kann aus besonderen Gründen in Sondernutzungsplänen andere Abstände vorsehen.

Die Festlegung der Gewässerräume ist bei der Überprüfung der Sondernutzungspläne zu berücksichtigen.

### **2.4 Rahmennutzungsplanung**

Die Stadt Romanshorn hat Zonenplan und Baureglement entsprechend der übergeordneten Gesetzgebung revidiert. Das kantonale Departement für Bau und Umwelt hat den von der Gemeindeversammlung am 2. Juli 2020 erlassenen Rahmennutzungsplan (Zonenplan und Baureglement) mit Vorbehalten genehmigt. Parallel zur Teilkraftsetzung führte die Stadt die erforderlichen Anpassungen aufgrund der Genehmigungsvorbehalte durch. Eine erste Nachführung wurde am 30. April 2024 mit Ausnahmen genehmigt. Die zweite Nachführung von Zonenplan und Baureglement befindet sich zurzeit im Erarbeitungsprozess. Der nicht genehmigte Gestaltungsrichtplan Innenstadt wurde überarbeitet und mit dem Entscheid Nr. 17 am 15.02.2024 vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt. Die Revision der Rahmennutzungsplanung ist bei der Überprüfung der Sondernutzungsplanungen zu berücksichtigen.

### **2.5 Schutzplan**

Mit der Nachführung von Zonenplan und Baureglement wurde das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) abgehandelt. Die Überarbeitung des Schutzplans wird in einem separaten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt behandelt.

---

## **3 Anpassung der Sondernutzungspläne**

### **3.1 Übersicht**

Nachfolgende Auflistung gibt eine Übersicht über die rechtskräftigen Gestaltungs- und Baulinien- resp. Verkehrslinienpläne und den Umgang mit diesen.

#### **3.1.1 Anzupassende Gestaltungspläne**

- Parzelle Nr. 710 & 2870 "Maron"
- Obere Zelg
- Sonnenring
- Witenzelg



### 3.1.2 Aufzuhebende Gestaltungspläne

- Allee- / Bahnhofstrasse
- Konsumhof
- Reckholdern
- Untere Rislenstrasse
- Wiesental
- Wiesental West

### 3.1.3 Separate Anpassung der Gestaltungspläne / Arealüberbauungspläne

- 2 Areal Brüggli
- Hof-Gärtlitzelg
- Säntis Süd / Huebzelg II
- Arealüberbauungsplan Lagerhausareal

### 3.1.4 Separate Aufhebung der Gestaltungspläne

- Kerngebiet
- Sonnenfeld Süd

### 3.1.5 Gestaltungspläne bereits nach gültigem Recht

- Alte Seilerei Fazer
- Gärtlitzälg
- Hof-Gärtlitzelg II
- Hubhof
- Huebzelg Nord
- Löwenstrasse

### 3.1.6 Baulinienpläne (werden nicht angepasst)

- Aahegg / Romiszelg / Scharf Eck
- Amriswilerstrasse
- Entlang der Aach
- Erschliessung Parz. 355 Schmidhauser
- Hafenstrasse
- Kronenweg
- Mittlerer Bachweg und teilweise Ausserkraftsetzung Verkehrslinienplan Weitenzelg
- Schlossbergstrasse - Badstrasse
- Seeufer - Landhauszone
- Unterer Bachweg
- Umlegung / Öffnung Märzenbach
- Hof (Verkehrslinienplan)
- Weitenzelg (Verkehrslinienplan)



### 3.2 Vorgehen

In einem ersten Schritt wird eruiert, aufgrund welcher Gesetzestexte die Gestaltungspläne zu überprüfen sind. Anhand einer tabellarischen Zusammenstellung (siehe Beilage I) wird aufgezeigt, wie sich die Gesetzestexte (PBG/PBV/IVHB) geändert haben und ob sich daraus einen Anpassungsbedarf ergibt. Dasselbe Vorgehen wird beim Baureglement (siehe Beilage II) angewendet. Der daraus resultierende Anpassungsbedarf wird zu einer Checkliste (siehe Beilage III) zusammengetragen, anhand welcher die einzelnen Gestaltungspläne im Anschluss überprüft werden (siehe Beilage IV).

### 3.3 Anzupassende Gestaltungspläne

#### 3.3.1 GP Parzellen Nr. 710 & 2870 «Maron»"

##### Redaktionelle Änderungen

Aufgrund der neuen Gesetzgebung und der Einführung der IVHB sowie in Folge von veränderten Voraussetzungen sind in den Sonderbauvorschriften des GP Parzellen Nr. 710 & 2870 «Maron» folgende rein redaktionelle Änderungen notwendig:

- Anpassung Begrifflichkeiten «Gebäudehöhe» und «Firsthöhe» → «Fassadenhöhe» und «Gesamthöhe»
- Anpassung Begrifflichkeit «Mantelbaulinie» → «Baubereich»
- Anpassung Begrifflichkeit «gewachsenes Terrain» → «massgebendes Terrain»
- Streichung eines Verweises auf alte Gesetzgebung
- Ergänzung zu Abweichung vom neuen Baureglement (Art. 45 Abs.2<sup>1</sup>)
- Anpassung fehlerhafte Angabe der Himmelsrichtung

Inhaltliche Anpassungen sind nicht notwendig.

##### Anpassungen Sonderbauvorschriften

#### **Art. 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit**

<sup>2</sup> Soweit nicht anders festgelegt, gelten die Bauvorschriften des Baureglements von Romanshorn vom 7. August 2004.

#### **Art. 3 Baubereich Neubauten**

Neubauten sind nur innerhalb der ~~Baubereiche mit Mantelbaulinien~~ A, B, C ~~definierten Baubereiche~~ zulässig. Diese geben die maximal zulässigen Dimensionen der Neubauten vor. ~~Es besteht keine Pflicht, die Fassaden der Neubauten auf die Mantelbaulinien zu stellen.~~ Es gelten die maximal zulässigen ~~Fassaden- bzw. Gesamthöhen Gebäude- bzw. Firsthöhen~~

- im Baubereich ~~Mantelbaulinie~~ A: 417.20 m.ü.M. (10.0 m)

- im Baubereich ~~Mantelbaulinie~~ B: 413.70 m.ü.M. (6.5 m)

- im Baubereich ~~Mantelbaulinie~~ C: 412.70 m.ü.M. (5.5 m)

#### **Art. 4 Baubereich Vorbauten**

Bis zu den ~~bezeichneten Baubereichen zur bezeichneten Mantelbaulinie~~ können Vordächer auf die Fläche auskragend oder mit einfacher Abstützung auf Tiefe des Vordachs erstellt

<sup>1</sup> Art. 45 Abs. 2 BauR: Anlagen zu industriellen und gewerblichen Betrieben wie Parkplätze und Lagerplätze sind gegenüber nicht gewerblichen Nutzungen durch geeignete, naturnahe Gestaltung und Bepflanzung aufzulockern beziehungsweise gegen Einsicht abzuschirmen.



werden. Die Vordächer dürfen mit ihrer Oberkante die Höhe von 6.5 m ab **massgebendem gewachsenem** Terrain nicht überschreiten; die Durchfahrts Höhe beträgt mindestens 4 m.

#### **Art. 5 Gestaltungsvorschriften**

<sup>1</sup> Es sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Dächer, die als Flachdächer wahrgenommen werden, zulässig. Für Letztere gilt ebenfalls die max. **Fassadenhöhe Gebäudehöhe** gemäss Art 3.

<sup>2</sup> Neubauten im Bereich III mit **Fassadenhöhe Gebäudehöhe des Baubereichs Mantelbaulinie B** sind in der Fassadengliederung jenen im Bereich II anzugleichen. Das kann sich nach dem heutigen Zustand richten oder nach einer zukünftigen Fassadenerneuerung im Bereich II.

<sup>3</sup> Die Fassaden von Neubauten **im Baubereich Mantelbaulinie A** sind dem Zweck entsprechend in zurückhalten wirkenden Materialien z.B. Holz, Faserplatten oder matten Metallblechen zu gestalten. Durch die Profilierung und Anordnung der Fensterbänke ist die Höhe optisch zu reduzieren.

#### **Art. 6 Bepflanzung**

<sup>4</sup> **In Abweichung zu Art. 45 Abs. 2 des Baureglements kann im westlichen Bereich des Planungsgebiets bis auf die im Plan bezeichneten Elemente auf eine geeignete, naturnahe Gestaltung und Bepflanzung verzichtet werden.**

Gemäss Art. 45 Abs. 2 des neuen Baureglements müssen Anlagen zu industriellen und gewerblichen Nutzungen gegenüber nicht gewerblichen Nutzungen durch geeignete, naturnahe Gestaltung und Bepflanzung aufgelockert bzw. abgeschirmt werden. Im heutigen Zustand lassen die Platzverhältnisse, abgesehen von der bereits vorhandenen Hecke an der westlichen Grenze, keine weitere Bepflanzung entlang der Zu- und Wegfahrt zu.

#### 3.3.2 GP Obere Zelg

##### Redaktionelle Änderungen

Aufgrund der neuen Gesetzgebung und der Einführung der IVHB sowie in Folge von veränderten Voraussetzungen sind in den Sonderbauvorschriften und im Gestaltungsplan des GP Obere Zelg folgende rein redaktionelle Änderungen notwendig:

- Anpassung Begrifflichkeiten «Gebäudehöhe» und «Firsthöhe» → «Fassadenhöhe» und «Gesamthöhe»
- Anpassung Begrifflichkeiten «Vorbauten» → «vorspringende Gebäudeteile»
- Streichung des Begriffs «Anbauten» aufgrund neuer Definition
- Anpassung Begrifflichkeiten «Baufeld» → «Baubereich»

##### Inhaltliche Änderungen

Des Weiteren werden im GP Obere Zelg weitere, inhaltliche Änderungen vorgenommen, welche aufgrund neuer Voraussetzungen und Erkenntnisse notwendig sind.

##### Anpassung des Plangebiets / Aufhebung Vorplatz Zelgstrasse

Die Umgrenzung des Plangebiets wird westlich sowie in der südöstlichen Ecke an die Parzellengrenze angepasst. Davon betroffen sind lediglich öffentliche Strassenflächen. Im Südosten liegt ein Teil des Vorplatzes der Zelgstrasse entsprechend ausserhalb des Plangebiets und



wird aufgehoben. Im Norden wird die Begrenzung belassen, damit die oberirdischen Besucherparkplätze und die drei hochstämmigen Laubbäume weiterhin gesichert sind.

#### Bereinigung von Flächen ohne Bestimmungen

Aufgrund der im aktuellen Plan ohne Bestimmungen festgelegten Flächen werden zur Vollständigkeit inhaltliche Ergänzungen getroffen. Diese Ergänzungen werden so ausgeführt, dass die Grundeigentümerschaften wenig bis keine rechtlichen Einschränkungen erfahren.

Die festgelegten Flächen ohne Bestimmungen im Plangebiet dienen hauptsächlich der internen Erschliessung. Im heutigen Zustand befinden sich entsprechend in diesen Bereichen vor allem Fusswege, Vorplätze und Einfahrten. Ausserdem sind die Flächen teilweise begrünt und bepflanzt. Demzufolge soll die ergänzende Bestimmung diese Nutzungen beinhalten.

#### Anpassungen Sonderbauvorschriften

##### **Art. 4 ~~Baubereiche~~ ~~Baufelder~~ für Doppelbauten**

<sup>1</sup> Die bezeichneten ~~Baubereiche~~ ~~Baufelder~~ sind für die Erstellung von Doppelbauten mit einem eingeschossigen Zwischenbau oder mit gefasstem Innenhof bestimmt. Die einzelnen Doppelbauten sind als Einheit zu realisieren.

<sup>2</sup> Das zulässige Nutzungsmass und die Abstände zwischen den Bauten bestimmen sich aus der Ausdehnung der ~~Baubereiche~~ ~~Baufelder~~, der Anzahl der Geschosse sowie der in den Beilageplänen gemäss Art. 1.2 ABV aufgezeichneten Bebauung.

<sup>3</sup> Die in den Schnitten bezeichneten EG-Koten fertig Boden sind mit einer Abweichung von 0.50 m einzuhalten. Die ~~Fassaden- und Gesamthöhen~~ ~~Gebäudehöhen~~ sind im Beilageplan 2 mit den entsprechenden Höhenkoten bezeichnet und sollen innerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

<sup>4</sup> Die ~~Baubereiche~~ ~~Baufelder~~ sind in der Breite, Länge und Höhe mit einem kompakten Baukörper auszufüllen. Eine Reduktion der ~~Baubereiche~~ ~~Baufelder~~ ist allseitig bis maximal 0.50 m nach innen zulässig. Auf den eingeschossigen Zwischenbau kann beim ~~Baubereich~~ ~~Baufeld~~ an der oberen Zelgstrasse zugunsten eines gefassten Innenhofes verzichtet werden. Liftaufbauten sind auf das Minimum zu beschränken und möglichst der Sicht zu entziehen. Die Motorenräume dürfen nicht auf dem Dach platziert werden.

<sup>7</sup> ~~Vorspringende Gebäudeteile An- und Vorbauten~~ haben sich auf elegant gestaltete Vordächer bei den Hauseingängen zu beschränken. ~~Vorspringende Gebäudeteile Auskragende Vorbauten~~ wie etwa Balkone, Erker und dergleichen sind nicht gestattet.

##### **Art. 5 ~~Baubereich~~ ~~Baufeld~~ Villa Voigt**

<sup>1</sup> Der ~~Baubereich~~ ~~Das-Baufeld~~ bezweckt die Erhaltung des Charakters der Villa. Umbauten sind soweit zulässig, als dass der architektonische Ausdruck gewahrt werden kann.

##### **Art. 6 ~~Baubereiche~~ ~~Baufelder~~ Zelgstrasse**

<sup>1</sup> Die bezeichneten ~~Baubereiche~~ ~~Baufelder~~ bezwecken die Wahrung der dörflichen Bebauungsstruktur im Kreuzungsbereich. Die feinkörnige Bebauung mit der Kammerung des Strassenraumes und der Torsituation ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

<sup>3</sup> Ersatzbauten haben sich bezüglich der kubischen Gestaltung, der Stellung und der architektonischen Ausformulierung bei einer zeitgemässen Interpretation an den



ursprünglichen Strukturen zu orientieren. Sie sind mindestens zweigeschossig zu erstellen und sollen die zugewiesenen **Baubereiche** ~~Baufelder~~ ausfüllen. Die Bauten haben ein ruhig gestaltetes Satteldach aufzuweisen. Der Sockel ist klar zu zeigen. Für die Gestaltung von Ersatzbauten sind die Beilagepläne gemäss Art. 1.2 SBV wegleitend.

#### **Art. 7 Verkehrserschliessung**

<sup>5</sup> *Der Erschliessungsbereich dient der Erstellung von befestigten Flächen für die Durchwegung, Vorplätze und die Zu- und Wegfahrten oder ist begrünt bzw. bepflanzt auszugestalten.*

#### **Art. 8 Parkierung**

<sup>1</sup> *Die Autoabstellplätze sind, abgesehen von den bezeichneten Besucherparkplätze, in der Tiefgarage oder innerhalb der **Baubereiche** ~~Baufelder~~ anzuordnen. Bei den bezeichneten Verbindungsstellen ist die unterirdische Zufahrt zu den angrenzenden Parkgaragen zu gewährleisten.*

#### **Art. 10 Aussenraumgestaltung / Bepflanzung**

<sup>2</sup> *Ausserhalb der **Baubereiche** ~~Baufelder~~ sind lediglich **Klein- und Anbauten untergeordnete Bauten** gemäss BauR zulässig, welche für die Nutzung der bestimmten Fläche notwendig und in die Umgebungsgestaltung eingegliedert sind.*

#### **Art. 12 Allgemeine Grünflächen**

<sup>5</sup> *Die Grünflächenziffer gemäss Art. 5 Baureglement gelangt innerhalb des Plangebiets nicht zur Anwendung.*

Mit der Revision der Ortsplanung wurde eine Grünflächenziffer eingeführt. Der Grünbereich des Gestaltungsplans sichert die mit der Grünflächenziffer geforderte Grünfläche nicht in allen Parzellen. Der Grünbereich sichert die ursprünglich vorgesehene, notwendige Grünfläche für die Siedlung über den gesamten Gestaltungsplanperimeter, weshalb auf die Grünflächenziffer verzichtet wird.

### 3.3.3 GP Sonnenring

#### Redaktionelle Änderungen

Aufgrund der neuen Gesetzgebung und der Einführung der IVHB sowie in Folge von veränderten Voraussetzungen sind in den Sonderbauvorschriften des GP Sonnenring folgende rein redaktionellen Änderungen notwendig:

- Aufhebung Bestimmungen zur Ausnützungsziffer
- Bereinigung Geltungsbereich an Parzellierung
- Streichung eines Verweises auf alte Gesetzgebung
- Anpassung Begrifflichkeiten «Baubereich» → «Teilbereich»
- Streichung der Begrifflichkeit «untergeordnete Fassadenfläche»
- Anpassung Schreibfehler

#### Inhaltliche Änderungen

Des Weiteren werden im GP Sonnenring inhaltliche Änderungen vorgenommen, welche aufgrund neuer Voraussetzungen und Erkenntnisse notwendig sind.



#### Bereinigung Geltungsbereich und Teilbereich B aufgrund eines Gebäudes auf der Grenze des Geltungsbereichs

Das Gebäude Assek.-Nr. 3185 im Norden des Teilbereichs B wurde auf der Grenze des Geltungsbereichs erstellt. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird erweitert, damit das Gebäude vollständig darin zu liegen kommt. Der Teilbereich B wird ebenfalls so erweitert, dass sich das gesamte Gebäude innerhalb des Baubereichs befindet.

#### Baubereich C

Im Baubereich C wird lediglich die Bebauung durch Ein- und Zweifamilienhäuser geregelt. Ansonsten gilt die Regelbauweise. Gemäss neuem Baureglement ist in der zugrundeliegenden Wohnzone W2 die Bebauung mit Wohnbauten, demnach auch mit Mehrfamilienhäusern, vorgeschrieben. Der Baubereich C wurde grösstenteils bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. In Angesicht dessen und dem Fakt, dass die umliegenden Grundstücke der Wohnzone W2 ebenfalls die Möglichkeit haben, Mehrfamilien und Reihenhäuser zu bauen, soll der Baubereich C aus dem Geltungsbereich entfernt und die Vorschrift aufgehoben werden. Aus heutiger Sicht ist weder ein raumplanerisches bzw. städtebauliches noch ein öffentliches Interesse vorhanden, weshalb die Grundstücke im Baubereich C gegenüber den umliegenden Grundstücken in der Wohnzone W2 benachteiligt werden sollten. Infolgedessen wird auch der Geltungsbereich um den Baubereich C verkleinert.

#### Streichung des Art. 16 Abs 1

Art. 16 Abs. 1 der SBV legt die Bebauung des Teilbereichs B mit Ein-, Zwei- und kleinen Mehrfamilienhäusern, sowie mit Reihenhäusern fest. Im mittlerweile überbauten Baubereich wurden ausschliesslich Mehrfamilienhäuser erstellt. Zudem schreibt das neue Baureglement in der zugrundeliegenden Wohnzone W3 die Bebauung durch Mehr- und Reihenfamilienhäuser mit mindestens 2 Vollgeschossen und in der Wohn- und Arbeitszone WA3 eine bauliche Nutzung mit mindestens 2 Vollgeschossen vor. Demzufolge entsprechen der Artikel und die mögliche Bebauung durch Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mehr der heutigen angestrebten Entwicklung und den Interessen. Aus diesen Gründen soll der Absatz gestrichen werden.

#### Einführung der Grünflächenziffer / Teilbereich B1

Das neue Baureglement regelt die Dichte ausschliesslich mit den maximalen Gebäudelängen und Höhenvorschriften sowie mit einer Grünflächenziffer. Aufgrund der Aufhebung der Bestimmungen zur Ausnützungsziffer (siehe oben) soll im Gestaltungsplanperimeter die Grünflächenziffer eingeführt werden. Aufgrund der heutigen Parzellierung im Teilbereich B, wird die Grünflächenziffer auf der Parzelle Nr. 3406 nicht eingehalten, weshalb für diese Parzelle ein eigener Teilbereich B1 ausgeschieden wird, in dem die Grünflächenziffer nicht zur Anwendung gelangt.

#### Anpassung der Höhevorschriften in den Teilbereichen B / B1

In den Sonderbauvorschriften besteht die Vorschrift zur Unterschreitung der Zonenvorgaben bezüglich der Bauhöhe. Zum einen wird die Begrifflichkeiten der Höhenmasse seit der Einführung der IVHB klar definiert und der Begriff «Bauhöhe» kann nicht mehr verwendet werden. Gemäss der Empfehlung des DBU werden die Höhenmasse folglich neu mit max. Fassaden- und Gesamthöhen festgelegt.



## Anpassungen Sonderbauvorschriften

### **Art. 3 Zweck**

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan Sonnenring dient zudem als Grundlage für die Erstellung einer in die bestehende Situation ortsbaulich gut eingebundenen Überbauung, welche innerhalb der jeweiligen **Teilbereiche Baubereiche A** beziehungsweise **B / B1** eine architektonisch korrespondierende Bebauung mit hoher architektonischer Qualität anstrebt.

### **Art. 4 Verkehrserschliessung**

Die öffentliche Verkehrserschliessung der **Teilbereiche A und B / B1 Baubereiche A, B und C** erfolgt über die bezeichneten noch nicht erstellten Strassenstücke.

### **Art. 7 Fusswege / Radfahrer**

<sup>2</sup> Innerhalb des **Teilbereichs Baubereichs A** ist mindestens eine querende öffentlich zugängliche Fusswegverbindung zu erstellen und rechtlich zu sichern.

### **Art. 9 Parkierung**

<sup>1</sup> Die erforderlichen Autoabstellplätze für den **Teilbereich Baubereich A** sind zusammenzufassen und hauptsächlich in Tief- oder Sammelgaragen vorzusehen.

<sup>2</sup> Die Sicherheitsbedürfnisse des öffentlichen Fuss- und Radverkehrs sind bei der Gestaltung der Parkieranlagen zu berücksichtigen.

### **Art. 13 Energieversorgung**

<sup>1</sup> Die **Teilbereiche Baubereiche A und B / B1** sind gemäss Richtplan Energie mit Abwärme des Gewerbebetriebes Biro AG zu versorgen.

<sup>3</sup> Werden in den **Teilbereichen Baubereichen A und B / B1** keine erneuerbaren Energien verwendet, sind die Neubauten für die Versorgung mit Heizenergie an das Gasnetz anzuschliessen.

### **Art. 14 Gestaltung**

<sup>1</sup> Auf eine konstruktiv einfache und wirtschaftliche Ausführung nach ökologischen Grundsätzen ist zu achten. Die Materialisierung, kubische Gestaltung und Farbgebung sind innerhalb der einzelnen **Teilbereichen Baubereiche A und B / B1** aufeinander abzustimmen.

<sup>2</sup> ~~Grundsätzlich kann in den Baubereichen A und B von der Regelbauweise abgewichen werden, sofern die Anforderungen von § 19 Abs. 2 PBC erfüllt sind und über beide Baubereiche die geltende Ausnutzungsziffer von 0.7 insgesamt eingehalten bleibt. Mit Ausnahme des Teilbereichs B1 gelangt die Grünflächenziffer gemäss Regelbauweise zur Anwendung.~~

<sup>3</sup> Der Gemeinde ist mit der ersten Baueingabe je **Teilbereich Baubereich A und B / B1** ein Gestaltungskonzept vorzulegen.

### **Art. 15 Teilbereich Baubereich A**

<sup>1</sup> Dieser **Teilbereich Baubereich** dient dem Bau von Mehrfamilienhäusern.

<sup>2</sup> Der minimale Gebäudeabstand beträgt ~~bei untergeordneten Fassadenflächen~~ mindestens 6 m, sofern dadurch keine wohngygienischen Nachteile entstehen und die



Feuerschutzvorschriften eingehalten werden. Die Fassaden- und Gesamthöhen Gebäude- und Firsthöhe betragen maximal 14 m.

#### **Art. 16 Teilbereich Baubereich B / B1**

~~<sup>1</sup> Dieser Baubereich dient dem Bau von Ein-, Zwei- und kleinen Mehrfamilienhäusern, sowie Reihenhäusern. Es gelten folgende Höhenmasse:~~

- maximale Fassadenhöhe: 11.0 m
- maximale Gesamthöhe: 13.0 m

Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern an der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.

<sup>2</sup> Der minimale Gebäudeabstand beträgt ~~bei untergeordneten Fassadenflächen~~ 3 m, sofern dadurch keine wohnhygienischen Nachteile entstehen und die Feuerschutzvorschriften eingehalten bleiben. ~~Bauhöhe und Baudichte können die Zonenvorgaben unterschreiten.~~

#### **Art. 17 Baubereich C**

~~Dieser Baubereich ist dem Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern vorbehalten. Es gelten die Vorschriften der Regelbauweise.~~

#### **Art. 19 Ausnutzungsziffer**

~~Mit jeder Bauoingabe innerhalb der Baubereiche A und B wird ein nachgeführter Ausnutzungskataster eingereicht.~~

#### **Art. 20 Umgebungsgestaltung**

<sup>2</sup> Eine Gemeinschaftszone innerhalb der Teilbereiche Baubereiche A oder B / B1 bietet Platz für grössere Anlässe, ist attraktiv zu gestalten und mit Sitzgelegenheiten auszustatten. Anzahl und Standorte sind wegleitend für die Projektierung und Bewilligung.

<sup>3</sup> In allen Teilbereichen Baubereichen sind grösstenteils wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zu wählen.

#### 3.3.4 GP Witenzelg

##### Redaktionelle Änderungen

Aufgrund der neuen Gesetzgebung und der Einführung der IVHB sowie in Folge von veränderten Voraussetzungen sind in den Sonderbauvorschriften und im Gestaltungsplan des GP Witenzelg folgende rein redaktionellen Änderungen notwendig:

- Aufhebung Bestimmungen zur Ausnutzung
- Änderung Begrifflichkeiten «anrechenbare BGF» → «Hauptnutzfläche»
- Anpassung Begrifflichkeiten «Gebäudehöhe» und «Firsthöhe» → «Fassadenhöhe» und «Gesamthöhe» sowie grundlegende Anpassung der Regelung der Höhenvorschriften
- Anpassung Begrifflichkeiten «Baufeld» → «Baubereich»
- Anpassung Begrifflichkeiten «Vorbaute» → «Balkon»
- Anpassung der Begrifflichkeit «Baubereich» (bei Baubereich W) → «Teilbereich»
- Anpassung Begrifflichkeiten «untergeordnete Bauten» → «Kleinbauten»
- Streichung diverser Verweise auf alte Gesetzgebungen



- Streichung der Bestimmung der Altersklasse für Spielflächen «für Kinder mittleren Alters»

### Inhaltliche Änderungen

Des Weiteren werden im GP Witenzelg weitere, inhaltliche Änderungen vorgenommen, welche aufgrund neuer Voraussetzungen und Erkenntnisse notwendig sind.

#### Bereinigung von Flächen ohne Bestimmungen

Aufgrund der im aktuellen Plan ohne Bestimmungen festgelegten Flächen werden zur Vollständigkeit inhaltliche Ergänzungen getroffen. Diese Ergänzungen werden so ausgeführt, dass die Grundeigentümerschaften wenig bis keine rechtlichen Einschränkungen erfahren.

Die festgelegten Flächen ohne Bestimmungen im Plangebiet dienen hauptsächlich der internen Erschliessung. Im heutigen Zustand befinden sich entsprechend in diesen Bereichen vor allem Fusswege, Vorplätze und Einfahrten. Ausserdem sind die Flächen teilweise auch begrünt und bepflanzt. Demzufolge soll auch die ergänzende Bestimmung diese Nutzungen beinhalten.

Der Artikel 19 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften zur Regelung von Restflächen wird dementsprechend aufgehoben.

#### Teilbereich W

Die Regelung wonach im Teilbereich W nur Wohnbauten zugelassen werden, welche sich massstäblich an den umliegenden «niedrigen Wohnbauten» orientieren, wird gestrichen. Mit der Revision des Baureglement wurden die Art der Bebauung in den Wohnzonen mit dem Ziel einer dichteren Bauweise definiert. Die Bebauung im Teilbereich W hat der übergeordneten, strategischen Planung Rechnung zu tragen.

Zusätzlich wird für den Teilbereich W definiert, auf welcher Seitenfassade die max. Fassadenhöhe einzuhalten ist. Diese Regelung orientiert sich am Baureglement, wonach die Fassadenhöhe bei Schrägdächern an der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen wird.

#### Grünflächenziffer

Das neue Baureglement regelt die Dichte ausschliesslich mit den maximalen Gebäudelängen und Höhenvorschriften sowie mit einer Grünflächenziffer. Der grosse zentrale Grünbereich der Überbauung liegt auf einem eigenen Grundstück, weshalb die Grünflächenziffer auf den bebauten Parzellen nicht immer eingehalten werden kann. Die Grünflächenziffer gelangt deshalb mit Ausnahme des Teilbereichs W in Plangebiet nicht zur Anwendung.

### Anpassungen Sonderbauvorschriften

#### **~~Art. 3 Erhöhung der Ausnutzung~~**

~~Zur Ausnutzung nach Regelbauweise kann ein Bonus von 11% gewährt werden, sofern die vorgeschriebenen Qualitätsvorschriften bezüglich dem architektonischen Ausdruck und dem äusseren Erscheinungsbild mit der Überbauung umgesetzt werden.~~

#### **Art. 5 Baubereich A**

<sup>1</sup> Der Baubereich A1 soll der Umsetzung eines Gebäudes mit Wohn- und Gewerbenutzungen dienen. Das Gewerbe kann im dafür gekennzeichneten Bereich frei auf die



Geschosse verteilt werden und muss ~~mindestens 20% der Hauptnutzfläche der zugrundeliegenden Wohn- und Arbeitszone WA3 20% der anrechenbaren BGF der WG-Zone~~ einnehmen. Im Baubereich A2 soll ein Gebäude ausschliesslich mit Wohnnutzung entstehen.

<sup>2</sup> Die Gebäude sind mit begrünten Flachdächern einzudecken. Die maximal zulässige Fassadenhöhe ~~Gebäudehöhe~~ beträgt 11.00 m. Für Brüstungen über dem obersten Vollgeschoss bis zu einer Höhe von max. 1.20 m wird ein Zuschlag entsprechend der Höhe der Brüstung gewährt. Der Mindestabstand zwischen zwei Gebäuden beträgt 10.00 m.

#### **Art. 6 Baubereiche B und C**

<sup>2</sup> ~~Die maximale Gebäudehöhe ab dem gewachsenen Terrain beträgt 10.00 m (ohne zusätzliches Geschoss). Der minimale Gebäudeabstand zwischen zwei Baubereichen beträgt 5.00 m. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 11.0 m. Die Fassadenhöhe wird an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen.~~

<sup>3</sup> ~~In allen Baubereichen darf ein zusätzliches Geschoss mit einer maximalen Höhe von 3.00 m erstellt werden. Ein zusätzliches Attikageschoss nach § 8 RRV zum PBG ist nicht zugelassen. Die maximale Gesamthöhe beträgt 13.0 m.~~

<sup>4</sup> Im Baubereich B muss das ~~oberste zusätzliche~~ Geschoss mindestens über ein Drittel der Längsfassade um 2/3 der Geschosshöhe gegenüber der Hauptfassadenflucht zurückspringen.

<sup>5</sup> Im Baubereich C darf das ~~oberste zusätzliche~~ Geschoss auf einer Länge von maximal 8.60 m auf die Flucht der Längsfassade der darunterliegenden Geschosse gesetzt werden. Im restlichen Bereich hat dieser Gebäudeteil mindestens um die Geschosshöhe von der Flucht der Längsfassade zurückzuspringen.

#### **Art. 7 Baubereich D**

<sup>1</sup> Die Baubereiche D dienen der Umsetzung von einheitlich gestalteten, eingeschossigen Bauten mit Flachdach. Die bezeichneten Flächen dürfen vollständig ausgefüllt werden. Die maximale ~~Fassadenhöhe Gebäudehöhe~~ beträgt 3.20 m.

#### **Art. 8 Baubereiche für Balkone Baufelder für Vorbauten**

<sup>1</sup> Angrenzend an die Baubereiche A bis C dürfen in den ~~Baubereichen für Balkone Baufeldern für Vorbauten~~ über die ganze Fassadenlänge Balkone erstellt werden. Die maximale Tiefe beträgt bei den Baubereichen A 2.50 m und bei den Baubereichen B und C 1.25 m.

<sup>2</sup> Im Baubereich C hat die Absturzsicherung ~~der Balkone der Vorbauten~~ an allen Geschossen der Längsfassade mittels eines Geländers zu erfolgen und darf nicht über einen gemauerten Brüstungsabschluss sichergestellt werden.

#### **Art. 9 Teilbereich Baubereich W**

<sup>1</sup> ~~Der Baubereich W dient der Umsetzung von Wohnhäusern, welche sich massstäblich den umliegenden niedrigen Wohnbauten anzupassen haben. Es ist eine maximale Fassadenhöhe Gebäudehöhe von 7.00 m und eine maximale Gesamthöhe Firsthöhe von 10.00 m zulässig. Die Fassadenhöhe wird bei Schrägdächern an der Traufseite, bei Flachdächern an denjenigen Fassaden, an welchen das Attikageschoss zurückversetzt ist, gemessen. Im Weiteren gelten die Regelbauvorschriften.~~



<sup>2</sup> ~~Art. 6 Abs. 3 BauR kommt nicht zur Anwendung.~~

#### **Art. 10 Kleinbauten ~~Untergeordnete Bauten~~**

An den bezeichneten Orten kann entlang der Hauszugänge jeweils gegenüber des Einganges der Baubereiche C eine ~~Kleinbaute untergeordnete Baute gemäss BauR Art. 26/30~~ als Velo- und Abstellraum erstellt werden.

#### **Art. 18 Spielbereich**

Die Spielfläche ist am dafür bezeichneten Ort ~~für Kinder mittleren Alters~~ zu gestalten. Ein Unterstand oder Abstellraum für Spielgeräte ist nur innerhalb des Baubereichs D zulässig.

#### **Art. 19 Bepflanzung**

~~Restflächen sind als allgemeine Grünflächen zu bepflanzen.~~

#### **Art. 20 Umgebungsbereich**

Der Umgebungsbereich ist begrünt bzw. bepflanzt auszugestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Flächen für die Durchwegung, Vorplätze und die Zu- und Wegfahrten.

#### **Art. 21 Grünflächenziffer**

Die Grünflächenziffer gelangt mit Ausnahme des Teilbereichs W nicht zur Anwendung.

### **3.4 Aufzuhebende Gestaltungspläne**

#### **3.4.1 GP Allee- / Bahnhofstrasse, GP Konsumhof, GP Untere Rislenstrasse**

Der Gestaltungsplan Allee- / Bahnhofstrasse bezweckt hauptsächlich die Ermöglichung einer einheitlichen Kernzonenbebauung mit Abweichungen gegenüber der Regelbauweise mit Berücksichtigung von ortsbaulichen, Erschliessungs- und Nutzungs-Aspekten.

Der Gestaltungsplan Konsumhof dient als Grundlage für die Realisierung einer Zentrumsüberbauung, mit gemischter Nutzung.

Der Gestaltungsplan Untere Rislenstrasse regelt vor allem die horizontale und vertikale Ausdehnung sowie Dachform, Gestaltung und Materialisierung von Neubauten.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde der Gestaltungsrichtplan Innenstadt erstellt (genehmigt DBU: 15.02.2024), welcher basierend auf zwei städtebaulichen Konzepten gebietspezifische Festlegungen für Entwicklungsabsichten im Zentrum und Hafengebiete Nord trifft. Im Gestaltungsrichtplan Innenstadt wird für die Gebiete ein qualifiziertes Varianzverfahren (städtebaulicher Wettbewerb, Studienauftrag oder Testplanung) vorgeschrieben. Die Perimeter der Gestaltungspläne Allee- / Bahnhofstrasse, Konsumhof und Untere Rislenstrasse liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsrichtplans Innenstadt.

Mit dem Gestaltungsplan Innenstadt bestehen folglich neue Entwicklungsabsichten im Gebiet und die Regelungen der Gestaltungspläne sind überholt, weshalb sie aufgehoben werden sollen. Für die bestehenden Bauten gilt die Besitzstandsgarantie.

Die Regelungen betreffend Schutz / Erhaltung im Gestaltungsplan Untere Rislenstrasse sind zudem ausreichend über andere Instrumente gesichert. Der südliche Teil des Perimeters ist in der Rahmennutzungsplanung mit der Ortsbildschutzzone überlagert. Mit Ausnahme einer



Baute sind alle Gebäude im Gebiet nördlich der Unteren Rislenstrasse und östlich der Mittleren Gasse als geschützte Kulturobjekte klassiert. Der Bereich westlich der mittleren Gasse war Bestandteil des Studienauftrags «Mittlere Gasse». Die Umsetzung dessen Siegerprojekts soll mittels Gestaltungsplanverfahren gesichert werden.

### 3.4.2 GP Reckholdern

Der Gestaltungsplan Reckholdern bezweckte mehrheitlich die Erschliessung einer unbebauten Fläche. Die vollständige Erschliessung ist inzwischen erfolgt und das Gebiet ist grossmehheitlich überbaut.

Der Gestaltungsplan macht weiter folgende Vorschriften:

#### Verdichtete Bauweise

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist eine verdichtete Bauweise gemäss altem Baureglement möglich. Mit der Revision der Rahmennutzungsplanung gibt es eine solche Regelung nicht mehr. Eine verdichtete Bauweise ist mittels eines neuen Gestaltungsplans auch mit einer Aufhebung des Gestaltungsplans Reckholdern möglich, um aus heutiger Sicht notwendige Qualitäten an eine dichtere Gesamtüberbauung zu sichern.

#### Lärmschutzmassnahmen

Der Gestaltungsplan macht entlang der Reckholdernstrasse spezifische Vorschriften zum Lärmschutz, welche grundsätzlich der Lärmschutzverordnung (LSV) entsprechen. In der Regel genügen die übergeordneten Vorschriften der LSV.

#### Fuss- und Radwegverbindung

Die vorgeschriebene Fuss- und Radwegverbindung wurde nicht gemäss dem Gestaltungsplan realisiert. Es wurde zwar eine Fuss- und Radwegverbindung hergestellt, jedoch an einer von der im Gestaltungsplan vorgesehenen Lage abweichenden Position und mit einer Breite von 2,0 m anstelle der vorgesehenen 2,5 m ausgeführt. Das öffentliche Durchfahrtsrecht ist im Grundbuch eingetragen.

#### Verkehrsraumgestaltung

Die festgeschriebene Verkehrsraumgestaltung wurde mehrheitlich umgesetzt. Einzig an der Kreuzung Hinterlohstrasse- Hinterwiesenstrasse fehlt eine entsprechende Umsetzung. Die Flächen der Verkehrsraumgestaltung befinden sich alle auf den Strassenparzellen und somit im Besitz der Politischen Gemeinde Romanshorn. Sie sind dadurch ausreichend gesichert.

#### Werkleitungen

Die Vorschriften zur Erschliessung gemäss Werkleitungskonzept sind durch die erfolgte Erschliessung der Parzellen durch Werkleitungen nicht mehr notwendig.

#### Energieversorgung

Die durch den Gestaltungsplan festgelegten Energievorschriften sind aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäss und entsprechen weder den Anforderungen der Stadt Romanshorn noch denen des Kantons.



### Bepflanzungen

Die vorgeschriebenen Pflanzungen durch Hochstammbäume wurden umgesetzt. Sie befinden sich auf den Strassenparzellen und somit im Besitz der Politischen Gemeinde Romanshorn. Sie sind dadurch ausreichend gesichert.

➔ Der Gestaltungsplan Reckholdern kann folglich aufgehoben werden.

### 3.4.3 GP Wiesental / GP Wiesental West

Der Gestaltungsplan Wiesental und die Änderung im Wiesental West bezweckten ursprünglich die Erschliessung einer unbebauten Fläche. Die vollständige Erschliessung ist inzwischen erfolgt und das Gebiet ist grossmehrheitlich überbaut.

Der Gestaltungsplan macht weiter folgende Vorschriften:

#### Lärmschutz

Der Gestaltungsplan Wiesental legt für den gesamten Gestaltungsplanperimeter den Planungsgrenzwert fest. Grundsätzlich genügen die übergeordneten Vorschriften der Lärmschutzverordnung (LSV).

#### Verbindliche Bezugslinien für Bauten und Anlagen

Die Festlegung der Begrenzungslinie der Verkehrsflächen im Gestaltungsplan als verbindliche Bezugslinien für den Grenzabstand von Bauten und Anlagen ist nicht nachvollziehbar. Das übergeordnete Recht regelt die Strassenabstände ausreichend bzw. abschliessend.

#### Überbauungskonzept Parzelle 1793

Der Gestaltungsplan Wiesental ermöglicht eine optionale Gesamtüberbauung im Rahmen eines Gestaltungsplanes für die ehemalige Parzelle Nr. 1793. Folglich wurde der Gestaltungsplan Wiesental West erstellt, welcher zusätzlich die Erschliessung dieses Bereiches regelt. Eine Gesamtüberbauung wurde damit allerdings nicht umgesetzt. Es wurden hauptsächlich Einfamilienhäuser und einzelne Mehrfamilienhäuser erstellt. Die ursprüngliche Parzelle wurde dabei abparzelliert. Nach einer Aufhebung der beiden Gestaltungspläne ist eine Gesamtüberbauung mittels neuem Gestaltungsplan ohnehin möglich.

#### Rad- und Fusswege

Die in den Gestaltungsplänen festgelegten Rad- und Fusswege wurden erstellt. Sie befinden sich entweder auf Parzellen im Besitz der politischen Gemeinde oder es besteht ein öffentlich-rechtlicher Grundbucheintrag. Die Rad- und Fusswege sind entsprechend ausreichend rechtlich gesichert.

#### Wendeplatz

Der Gestaltungsplan Wiesental legt die Erstellung eines Wendeplatzes fest. Dieser wurde nicht umgesetzt. Durch die im Gestaltungsplan Wiesental West festgesetzte Erschliessungsstrasse «Wiesening» ist ein Wendeplatz an dieser Stelle nicht mehr notwendig.



### Strassenraumgestaltung

Die festgeschriebene Strassenraumgestaltung wurde mehrheitlich umgesetzt. Die Flächen der Verkehrsraumgestaltung befinden sich alle auf den Strassenparzellen und somit im Besitz der Politischen Gemeinde Romanshorn. Sie sind dadurch ausreichend gesichert.

### Abfallentsorgung

Die im Gestaltungsplan Wiesental festgelegten Bereitstellungsplätze für die Abfallentsorgung wurde lediglich an einer der drei Stellen umgesetzt. Demnach wurde auf der Parzelle Nr. 3243 ein Halb-Unterflurcontainer erstellt. Dieser dient als Abfallentsorgungsstelle für die Bewohnenden der Wiesentalstrasse und des Wiesenrings. Damit ist die Abfallentsorgung ausreichend.

### Energieversorgung

Die Energievorschriften sind nicht mehr notwendig, da der Bereich I bereits überbaut ist. Zudem entsprechen die durch den Gestaltungsplan festgelegten Energievorschriften weder den heutigen Anforderungen der Stadt Romanshorn noch denen des Kantons.

- Die Gestaltungspläne Wiesental und Wiesental West können folglich aufgehoben werden.

Auswirkungen auf die Bebauung sind bei einer Aufhebung nicht vorhanden. Die Regelung zu den Grenzabständen gemäss Art. 4 SBV hat keine Relevanz mehr, da die Verkehrsflächen mittlerweile abparzelliert sind und somit der ordentliche Strassenabstand gilt. Von einer Gesamtüberbauung gemäss Art. 5 SBV wurde abgesehen, eine entsprechende Regelung ist nicht mehr notwendig.

---

## 4 Interessenabwägung

Mit dem vorliegenden Planungsvorhaben sollen keine inhaltlichen und materiellen Änderungen aufgrund neuer Entwicklungsabsichten umgesetzt werden. Es handelt sich grundsätzlich nur um eine Anpassung an das neue Recht. Auswirkungen auf private Interessen wurden nur vorgenommen, wenn dies aufgrund der Anpassung an das neue Recht erforderlich ist, weshalb folgend eine reduzierte Interessenabwägung vorgenommen wird:

Bei dieser Anpassung der Sondernutzungspläne handelt es sich um eine Nachführung aufgrund der neuen Gesetzgebung, wie dies unter § 122 PBG geregelt ist. Im Vordergrund steht damit das öffentliche Interesse, Planungen im Sinne der heutigen Planungsabsichten nachzuführen und auf das neue Recht abzustimmen. Eine materielle Anpassung der Sondernutzungspläne wird nicht bezweckt. Dennoch ergeben sich für die Eigentümer und Eigentümerinnen innerhalb der Gestaltungsplanperimeter teilweise andere Bestimmungen. Zum Beispiel wird mit der Revision des Baureglements die Ausnützungsziffer aufgehoben und im Gegenzug die Grünflächenziffer eingeführt. Wurde also mit den alten Gestaltungsplänen eine Ausnützungsziffer geregelt, so ist dies unter Anwendung des neuen Rechts nicht mehr möglich. Es stellt sich im Einzelfall die Frage, ob grundsätzlich auf eine Dichteziffer verzichtet werden kann, oder ob zur längerfristigen Sicherung der Siedlungsqualität alternative Bestimmungen (z.B. mit der Grünflächenziffer) eingeführt werden sollen. Dabei ist gleichzeitig zu



berücksichtigen, dass die neue Gesetzgebung eine Innenentwicklung vorsieht. Im Sinne dieser Absichten und unter Berücksichtigung der Gleichbehandlung innerhalb des gesamten Siedlungsgebiets, ist ausgehend von diesem Aspekt eine Aufhebung der Ausnützungsziffer – wie dies mit der Revision des Baureglements ebenfalls umgesetzt wurde – vorzusehen.

Andere Bestimmungen – wie zum Beispiel die Neuregelung zur Erstellung von Zweirad-Parkierungen (Art. 34 BauR) oder die Einführung von Zonen mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen (Art. 28 BauR) – finden meist direkte Anwendung. Von solchen Bestimmungen betroffene Gestaltungspläne werden diesbezüglich grundsätzlich nicht angepasst resp. eine Nichtanwendung innerhalb des Perimeters wird nicht vorgesehen. Es gilt die Bestandegarantie. Jedoch haben Bauten auch innerhalb der Gestaltungsplanperimeter im Falle von Umbauten oder Erweiterungen diesen Bestimmungen gerecht zu werden.

Wie die gesetzlichen Bestimmungen in die Sondernutzungspläne überführt werden, bedingt also den Entscheid, ob Bestimmungen direkt anzuwenden sind, ob mit dem Sondernutzungsplan davon abgewichen werden soll oder ob gleichwertige Bestimmungen die bisherige ablösen müssen / können. Öffentliche und private Interessen sind jedoch entsprechend den obigen Ausführungen nur sehr bedingt und nur soweit rechtlich erforderlich betroffen. Aus dieser Anpassung resultierende Interessenkonflikte werden so gut wie möglich in Einklang gebracht. Öffentliche Interessen gehen dabei den privaten Interessen vor, da letztere nicht wesentlich betroffen sind.

Wo in den Gestaltungsplänen Änderungen vorgenommen werden, welche die rechtlichen Bedingungen für die Grundeigentümerschaft verändern, werden diese in den Kapiteln 3.3.1 bis 3.3.4 begründet. Insgesamt werden private Interessen kaum tangiert, da keine neue raumplanerischen Überlegungen in die Anpassungen einfließen, sondern mit den Änderungen ausschliesslich die Überführung in das neue Recht bezweckt wird.

Mit der Überprüfung der Sondernutzungspläne wurde zudem festgestellt, dass die Absichten (meist Quartierschliessung) von einigen Gestaltungsplänen umgesetzt wurden und diese nicht mehr notwendig sind. Eine Anpassung dieser Gestaltungspläne ist daher obsolet. Sie werden aufgehoben. Private Interessen von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sind von den Aufhebungen keine betroffen. Weiter wurde festgestellt, dass mit dem neu genehmigten Gestaltungsrichtplan Innenstadt die Regelungen der Gestaltungspläne, welche innerhalb des Geltungsbereiches zum Gestaltungsrichtplan liegen, überholt sind und somit ebenfalls aufgehoben werden können.

---

## 5 Information und Mitwirkung

Die Bevölkerung und die Eigentümerschaften werden zeit- und sachgerecht über den Stand der Planung informiert und angehört.



## 6 Kantonale Vorprüfung

Die Überprüfung der Sondernutzungspläne wurde am 19. März 2024 dem Departement Bau und Umwelt des Kantons Thurgau zur Vorprüfung zugestellt. Mit dem Schreiben vom 20. Juni 2024 nahm das DBU Stellung dazu. Die Rückmeldung vom Kanton wurden wie folgt berücksichtigt und in die überarbeiteten Planungen integriert:

Kapitel VP	Antrag / Hinweis / Bemerkungsart	Umsetzung
Plandarstellung	Die geplanten Anpassungen werden im Planungsbericht beschrieben und zusätzlich in separaten Änderungs-Dokumenten dargestellt. Damit diese Änderungs-Dokumente (Pläne oder Vorschriften) genehmigt werden können, sind sie noch mit den üblichen Vermerken (Auflage-, Beschluss-, Genehmigungs- und Inkraftsetzungsdatum) zu ergänzen.	Die Pläne sowie die SBV wurden mit den Vermerken versehen.
Plandarstellung	Sollen SNP aufgehoben werden, genügt es nicht, diese bloss im Planungsbericht und im Amtsblatttext zu beschreiben. Vielmehr müssen dafür auch entsprechende Deckblätter erstellt und zur Genehmigung eingereicht werden. Ferner muss aus den jeweiligen Deckblättern klar hervorgehen, dass es sich um eine Änderung bzw. Aufhebung eines rechtskräftig genehmigten SNP handelt.	Für die aufzuhebenden GP's wurden Deckblätter erstellt.
2.1	Art. 3, Art. 4 und Art. 5 Abs. 2 und 3 Die Verwendung des Begriffs „Mantelbaulinie“ ist mit der IVHB nicht vereinbar. So kennt das neue Recht diesen Begriff nicht mehr, sondern nur den Begriff „Baubereich“ (vgl. Ziff. 7.3 Anhang 1 IVHB). Die Bestimmungen von Art. 3, 4 und 5 Abs. 2 und 3 sind entsprechend zu überarbeiten.	Der Begriff „Mantelbaulinie“ wurde an das neue Recht angepasst.
2.1	Art.4 Der Begriff „gewachsenes Terrain“ wird mit der IVHB durch den Begriff „massgebendes Terrain“ ersetzt. Art. 4 SBV ist entsprechend anzupassen	Der Begriff „gewachsenes Terrain“ wurde an das neue Recht angepasst.
2.1	Da die Anpassungen der SBV auch Auswirkungen auf die Planlegende des Situationsplans haben, ist dieser ebenfalls anzupassen.	Die Begriffe wurden in den Planlegenden angepasst.
2.2	Art. 4 Abs. 1 Nach Art. 8 Abs. 2 BauR sind in den Wohn- und Arbeitszonen Einfamilien-, Doppelfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig. Dass die Stadt	Die Regelung wurde angepasst Es handelt sich nicht um eine eigentliche Abweichung vom BauR. Bei den „Doppelbauten“



	Romanshorn nun eine von Art. 6 Abs. 5 und Art. 8 Abs. 3 des Baureglements abweichenden Regelung erlassen möchte, ist planerisch nicht nachvollziehbar. Insbesondere fehlt eine planerische Begründung für eine solche Regelung, zumal die bestehende Siedlung weitgehendst durch Mehrfamilienhäuser geprägt ist.	handelt es sich um Mehrfamilienhäuser.
2.2	Art. 4 Abs. 7 Bei den in Art.4 Abs. 7 SBV normierten Vordächern bei den Hauseingängen handelt es sich nicht um „Anbauten“ im Sinne von Ziff. 2.3 Anhang 1 IVHB i.V.m. §22 PBV. Der Begriff „Anbauten“ ist deshalb zu streichen.	Der Begriff „Anbaute“ wurde gestrichen.
2.3	... Dieser Schritt ist planerisch nicht nachvollziehbar, zumal die bestehenden Baubereiche nach IVHB nicht den Charakter von Baubereichen haben. Daher empfehlen wir, die Abgrenzung der Baubereiche nicht anzupassen. Vielmehr sollte geprüft werden, diese umzubenennen (z.B. in Teilgebiet A und B).	Die bestehenden Baubereiche wurden in Teilbereiche umbenannt.
2.3	Art.4 Daher ist es nicht zulässig, für den Baubereich C weiterhin die Verkehrserschliessung zu regeln. So dürfen Festlegungen eines Gestaltungsplans nur Flächen innerhalb des Planungsperrimeters betreffen.	Die Regelungen zur Verkehrserschliessung innerhalb des Baubereichs C wurden gestrichen.
2.3	Art. 14 Abs. 2 Die Begriffe bzw. die Bezugsgrössen der „anrechenbaren Grünfläche“ und der „anrechenbaren Grundstücksfläche“ sind abschliessend und verbindlich in der IVHB geregelt. Für eine kommunale Regelung bleibt kein Raum. Art. 14 Abs. 2 SBV, wonach die Grünflächenziffer innerhalb der Baubereiche einzuhalten ist, kann deshalb nicht genehmigt werden.	Die Regelung zu den Grünflächenziffern wurden gemäss IVHB geregelt. Für die Grundstücke in welchen die Grünfläche nicht eingehalten werden kann, wurden eigene Teilbereiche ausgeschrieben.
2.3	Art. 16 Abs. 1 und 2 Durch die mit der revidierten Bestimmung von Art. 16 Abs. 1 SBV ermöglichte Erstellung von „Reihenfamilienhäusern“ auf jener Teilfläche des Baubereichs B, der der Wohn- und Arbeitszone WA3 zugewiesen ist - und in der nach Art. 8 Abs. 2 BauR „Reiheneinfamilienhäuser“ ausdrücklich nicht zulässig sind - wird die die zonen gemässe Nutzungsart verlassen (vgl. vorstehende Bemerkungen zu Art. 4 Abs. 1 SBV des Gestaltungsplans „Obere Zelg“). Dies stellt eine Verletzung von §23 PBG dar und kann daher nicht genehmigt werden. Gleiches gilt für den Begriff „Bauhöhe“(Abs. 2 letzter Satz). Wir empfehlen Absatz 2 grundlegend zu überarbeiten und möglichst konkrete (Metermass) max. Fassaden- und Gesamthöhen festzulegen.	Der Artikel wurde überarbeitet, so dass die zonen gemässe Nutzungsart nicht verlassen wird. Es wurden Höhenmasse gemäss IVHB festgelegt.



2.3	Absatz 2: Der Begriff „untergeordneten Fassadenflächen“ ist nicht justiziabel und auch mit der IVHB nicht vereinbar. Daher schlagen wir vor, diese Bestimmung zu streichen resp. grundlegend zu überarbeiten.	Der Begriff „untergeordnete Fassadenflächen“ wurde gestrichen.
2.4	Art. 6 Abs. 2 und 3 Diese Regelung einer Fassadenhöhe (ohne Zusatzgeschoss) ist nicht justiziabel und nicht genehmigungsfähig. Wird eine max. Fassadenhöhe von 10.0 m festgelegt, muss diese Höhe allseitig eingehalten werden.  Die Bezugnahme auf das „gewachsen Terrain“ macht daher keinen Sinn. Zudem ist der Begriff „gewachsenes Terrain“ nicht mit der IVHB vereinbar. Art. 6 Abs. 2 und 3 SBV sind deshalb grundlegend zu überarbeiten.	Die Artikel wurden überarbeiten. Es wurden Höhenmasse gemäss IVHB festgelegt.
2.4	Art. 6 Abs. 4 und 5 Da Art. 6 Abs. 2 und 3 angepasst werden müssen, sollte auch der Begriff „zusätzliches Geschoss“ in den Absätzen 4 und 5 z.B. durch die Bezeichnung „oberstes Geschoss“ ersetzt werden.	Der Begriff „zusätzliches Geschoss“ wurde mit „oberstes Geschoss“ ersetzt.
2.4	Art. 8 Abs. 1 Im vorliegenden Fall überschreiten in den Baubereichen für vorspringende Gebäudeteile zugelassenen Balkone, die nach Art. 8 Abs. 1 SBV über die ganze Fassadenlänge mit einer maximalen Tiefe von 2.50 m (Baubereiche A) bzw. 1.25 m (Baubereiche B) erstellt werden dürfen, die Masse von §24 PBV, weshalb es sich dabei nicht mehr um „vorspringende Gebäudeteile“ im Sinne dieser Bestimmung handelt.	Der Begriff „vorspringendes Gebäudeteil“ wurde angepasst.
2.4	Art. 9 Das heisst, ein allfälliges oberstes Geschoss oder Attikageschoss müsste auch allseitig zurückspringen. Daher schlagen wir vor, für den Baubereich W noch die Seite zu bestimmen, wo die Fassadenhöhe eingehalten werden muss.	Die Seite, wo die Fassadenhöhe einzuhalten ist, wurde wie in der Änderung des Baureglements vorgesehen angepasst.
2.4	Art. 21 Diese Bestimmung, wonach die Grünflächenziffer innerhalb der Baubereiche einzuhalten ist, kann nicht genehmigt werden.	Die Grünflächenziffer wurde mit Ausnahm des Baubereichs W aufgehoben.



---

## 7 Öffentliche Auflage

Das Planvorhaben lag vom 10. Januar 2025 bis zum 07. Februar 2025 öffentlich auf. Während der Eingabefrist gingen keine Eingaben bei der Gemeindebehörde ein.

---

## 8 Beilagen

- I Anpassungsbedarf der Sondernutzungspläne aufgrund von PBG/PBV/IVHB (tabellarische Zusammenstellung), dat. 28. Februar 2024
- II Anpassungsbedarf der Sondernutzungspläne aufgrund von ZP/BauR (tabellarische Zusammenstellung), dat. 28. Februar 2024
- III Checkliste Übersichtsblatt, dat. 28. Februar 2024
- IV Checklisten zur Überprüfung der Sondernutzungspläne, dat. 11. November 2024

