

BOTSCHAFT DES STADTRATES

Änderung Rahmennutzungsplan
(Zonenplanänderung Bereich Seilerei Fatzer
und Ergänzung Baureglement)

Gemeindeversammlung
9. November 2015

I. Ausgangslage

Für das traditionsreiche Romanshorer Unternehmen Fatzer AG Drahtseilfabrik weist der Standort Salmacherstrasse ungenügende Entwicklungsmöglichkeiten auf. Die Fatzer AG hat deshalb ihren Industriebetrieb in den letzten Jahren kontinuierlich in das Industriegebiet Hof verlegt. Die Produktionsgebäude und -anlagen an der Salmacherstrasse liegen grösstenteils in der Gewerbezone und entlang der Friedhofallee auch in der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone. Eine geringe Fläche des Betriebsgeländes befindet sich zudem in der zweigeschossigen Wohnzone entlang der Kindergartenstrasse.

Infolge des Verzichts auf eine weitere Produktion an der Salmacherstrasse stellt die Fatzer AG ein Begehren auf Umzonung ihres Areals in eine Wohnzone.

Zu der von der Stadt gewünschten Gewährleistung städtebaulicher und architektonischer Qualität hat die Fatzer AG bereits einen Studienauftrag im Sinne eines Wettbewerbs mit sechs ausgewiesenen Architekturbüros durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Verfahrens wurden der interessierten Bevölkerung vorgestellt. Die wichtigsten Inhalte des Siegerprojektes werden mit einem Gestaltungsplan gesichert. Als erster Schritt für das weitere Vorgehen muss nun der Rahmennutzungsplan angepasst und eine Umzonung von Gewerbe in Wohnen vorgenommen werden.

II. Änderung des Rahmennutzungsplans

Der Rahmennutzungsplan besteht aus Zonenplan und Baureglement.

Das Baureglement wird in Art. 24 (Höchst- und Mindestmasse Regelbauweise) mit einer Wohnzone W4 wie folgt ergänzt.

Zonenart	Grenzabstand		Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäuelänge	Ausnutzungsziffer		Empfindlichkeitsstufe
	klein	gross				Basis	mit G-Anteil	
	[m]	[m]	[m]	[m]				ES
W4 ¹⁰⁾	6	-	13,10	17,00	-	0,80		II

Bemerkungen:

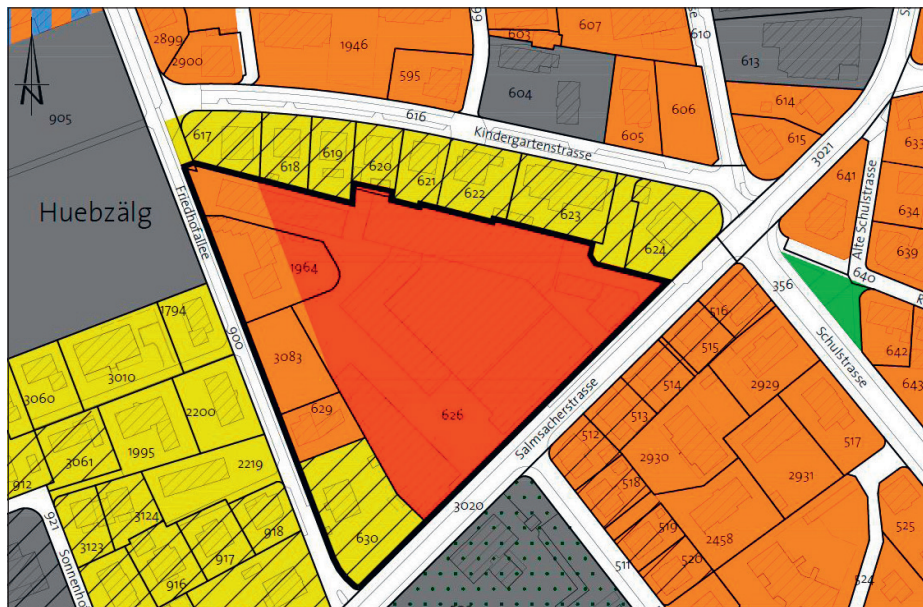
¹⁰⁾ Gestaltungsplanpflicht bei Arealen ab 2'000m²

Somit ändert sich der Zonenplan wie folgt:

Ausschnitt Zonenplan bisher:



Ausschnitt Zonenplan neu:

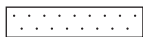




1. Zone des Baugebietes

W2b	Wohnzone zweigeschossig mit höherer Baudichte
W3	Wohnzone dreigeschossig
W4	Wohnzone viergeschossig
WG2	Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig
WG3	Wohn- und Gewerbezone dreigeschossig
G	Gewerbezone
Oe B	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
E	Erholungs und Grünzone

2. Überlagernde Zonen



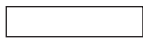
Os	Ortsbildschutzzone
Bs	Baumschutzzone
G-P	Gestaltungsplanpflicht

3. Weiterer Inhalt



Lärmvorbelastete Gebiete

Hinweise



Verkehrsfläche

III. Verfahren

Der Stadtrat hat die Änderung des Rahmennutzungsplans am 8. September 2015 beschlossen. Die öffentliche Auflage fand vom 25. September 2015 bis 15. Oktober 2015 statt.

IV. Städtebauliche Beurteilung

Die heutige Gewerbezone und auch die Wohn- und Gewerbezone befinden sich mitten in einem Wohngebiet, angrenzend an die mit alten Platanen bepflanzte Friedhofallee, den Friedhof sowie die Ortsbildschutzbereiche an der Kindergarten- und Salmsacherstrasse. Durch eine Konzentration des Betriebs der Fatzer AG im lärmunempfindlichen Industriegebiet verbessert sich die Wohnsituation für die Nachbarschaft erheblich. Das Areal liegt an zentraler, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossener Lage, nahe an den Schulen und am Stadtkern, mit guten Einkaufsmöglichkeiten.

Die Umzonung in eine drei- bzw. viergeschossige Wohnzone erfolgt differenziert und nimmt Rücksicht auf die Umgebung. In der viergeschossigen Wohnzone besteht gemäss neuem Planungs- und Baugesetz ein Handlungsspielraum für höhere Häuser, sofern eine hohe Siedlungsqualität nachgewiesen wird und keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Schattenwurf entsteht.

Das Ergebnis des Studienwettbewerbs, welches mit einem neuen Gestaltungsplan umgesetzt und gesichert wird, lässt eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Wohnüberbauung erwarten und leistet einen willkommenen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen.

V. Einschätzungen des Stadtrates

Mit dem sehr deutlichen Entscheid der Schweizer Bevölkerung zum neuen Raumplanungsgesetz und der ebenfalls klar gutgeheissenen Revision des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau wurden die Anliegen zum Landschaftsschutz und gegen die Zersiedlung der Schweiz umgesetzt. Weniger Bautätigkeit auf der sogenannten grünen Wiese bedingt aber Lösungen zur Aufnahme des Wachstums in den schon besiedelten Gebieten. Entsprechend intensiv gestaltet sich heute die Diskussion zur nicht minder anspruchsvollen baulichen Verdichtung. Diese kann erreicht werden, indem bestehende Freiflächen genutzt oder auf bebauten Flächen mehr und neue Nutzung zugelassen wird. Wenn dies nicht gelingt, wird der Druck auf die Landschaft wieder zunehmen.

Gut erschlossene Orte wie Romanshorn sind prädestiniert, diesen Trend positiv zu nutzen und Lösungen anzubieten. Durch Anreize für gezielte, sinn- und massvolle Verdichtung sowie Auflagen zur Qualitätssicherung bei den Verfahren versucht der Stadtrat diese Entwicklung zu steuern. Das vorliegende Projekt verbindet diese Anliegen mit einer Aufwertung des Quartiers. Am Rand der Innenstadt soll nahe von Schule, Einkaufen und Bahnhof anstatt der bestehenden Fabrik neuer, hochwertiger Wohnraum entstehen. Die Arbeitsplätze bleiben mit dem Umzug ins Industriequartier erhalten. Der Stadtrat begrüsst deshalb das Vorhaben und sieht es als beispielhaft für die Lösung heutiger raumplanerischer Fragestellungen.

VI. Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat beantragt der Gemeindeversammlung vom 9. November 2015 der Änderung des Rahmennutzungsplans zuzustimmen.

