



ENTSCHEID

Frauenfeld,

1. April 2003, mg
Entscheid Nr. 29

Fotokopie

02. April 2003

an: - GA
- G'derat-Info
- BV + Original + Akten
- RK

**Gemeinde Romanshorn
Gestaltungsrichtplan „Hafenareal“**

Im Auftrag der Gemeinde Romanshorn ersucht das Planungsbüro Strittmatter Partner AG mit Schreiben vom 22. Oktober 2002 um Genehmigung des Gestaltungsrichtplans „Hafenareal“. Die Vorlagen wurden nicht offiziell vorgeprüft, hingegen haben im Verlaufe der Bearbeitungszeit verschiedene Informations- und Gesprächssitzungen stattgefunden. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass in formeller Hinsicht die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden.

Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss Nr. 644 am 7. August 2001 die **revidierte Ortsplanung** der Gemeinde Romanshorn. Der zur Genehmigung vorliegende **Gestaltungsrichtplan „Hafenareal“** basiert auf dem rechtsgültigen kommunalen Richtplan und konkretisiert die entsprechenden Aussagen. Als weitere Grundlage dient auch der gleichzeitig genehmigte Schutzplan.

Der **Gestaltungsrichtplan „Hafenareal“** hat gemäss Ziffer 1.4 des Richtplantextes zum Ziel, die künftige Entwicklung des Hafenareals und die Umnutzungsgebiete des Bahnareals unter Beachtung der bestehenden Unternehmen in einem Gesamtkonzept festzulegen. Er regelt dabei unter anderem den Bestandesschutz von bestehenden, aktiv genutzten Bauten und legt die Grundsätze der künftigen baulichen Entwicklung, der Nutzung von Bauten und Aussenräumen und der Erschliessung fest. Als Hauptziel wird die Umnutzung der verschiedenen, nicht mehr genutzten Industriebrachen und Flächen der SBB in der Form angegeben, dass eine nachhaltige Nutzung mit qualitativ hochstehenden Bauten und Anlagen entsteht. Der Gestaltungsrichtplan besteht aus einer Richtplankarte 1:2000, dem

Richtplantext und einem Beilageplan "Konzept Erschliessung Hafensreal Süd". Der Planungsbericht enthält die zum Verständnis der Planung notwendigen Informationen. Das im Geltungsbereich liegende Areal wird in fünf Entwicklungsgebiete A - E eingeteilt. Dies erlaubt, auf die räumlichen, zeitlichen und rechtlichen Unterschiede der Areale Rücksicht zu nehmen. In Ziffer 3.2 des Richtplantextes wird ausführlich auf die verschiedenen Entwicklungsgebiete eingegangen.

Im Zusammenhang mit den **erwähnten Entwicklungsgebieten A-D** sind einige Bemerkungen und Hinweise anzubringen.

Das „Entwicklungsgebiet Industrie“ (D) liegt teilweise in einer Industriezone. Der überwiegende Teil des Gebietes ist keiner Bauzone zugewiesen, sondern im Zonenplan lediglich als Verkehrsfläche bezeichnet. Im Zusammenhang mit der entsprechenden Festsetzung in Ziffer 3.2.4 des Richtplantextes ist zu bemerken, dass die vorgesehene industrielle Nutzung vorgängig einer Zonenplanänderung bedarf, bei welcher die genannte Verkehrsfläche der Industriezone zugewiesen wird. Zu erwähnen ist noch, dass das fragliche Gebiet gestaltungsplanpflichtig ist (Ziffer 3.2.4 Richtplantext).

Das „Entwicklungsgebiet Werftareal - Süd“ (E) soll gemäss Vororientierung in Ziffer 3.2.5 des Richtplantextes in erster Linie für touristische Zwecke geöffnet und freigegeben werden. Dazu ist zu bemerken, dass dies mit der Zonenplanung kollidiert, weil das Areal der Industrie- und nicht der Touristikzone T zugewiesen ist. Die Nutzungsabsichten sind insofern nachvollziehbar und unterstützungswürdig, als dass sich an fraglicher Lage industrielle Nutzungen und Bauten sowohl aufgrund der knappen Bautiefen aber auch wegen der direkt angrenzenden Naturschutzzone schlecht landschaftsverträglich realisieren lassen. Diesen Umständen wurde in der Festsetzung zu Ziffer 3.2.5 des Richtplantextes Rechnung getragen, indem Nutzungen angestrebt werden, welche von ihrer Art und Erscheinung her einen Bezug zum Naturschutzgebiet bzw. dem Seeufer herstellen. Trotz dieser im Ansatz lobenswerten Festsetzung wurde das öffentliche Interesse hinsichtlich Natur- und Landschaftsschutz im Gestaltungsrichtplan im Gebiet „Werftareal Süd“ zu wenig berücksichtigt. Inwiefern die Fachleute des BUWAL, welche auf Bundes-

ebene die Interessen des Natur- und Landschaftschutzes vertreten, ins Vernehmlassungsverfahren miteinbezogen wurden, entzieht sich unserer Kenntnis, wäre aber alleine schon aufgrund der Tatsache, dass der Bund (SBB u.a.) Eigentümer des Areals ist, angezeigt. Aufgrund des nun im Vergleich mit dem rechtskräftigen Zonenplan neu vorliegenden detaillierten Gestaltungsrichtplans wird empfohlen, das „Werftareal-Süd“ sowohl aus Rücksicht auf das Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung als auch dem Planungsgrundsatz der Freihaltung von Seeufer, als Pufferzone auszugestalten d.h. dass im Gebiet lediglich Anlagen vorgesehen werden sollten, die einen sanften Übergang zur Naturschutzzone gewährleisten. Auf Bauten sollte verzichtet und eine allfällige Umzonung in Betracht gezogen werden.

Wie einleitend festgehalten, basiert der Gestaltungsrichtplan unter anderem auf dem kommunalen Richtplan wie auch dem Schutzplan. Sowohl das Werftlagerhaus als auch die Transitpost sind im kommunalen Richtplan als **erhaltenswerte Bauten** eingestuft. Beide Bauten sind im „Kapitel Umnutzungen“ unter Ziffer 3.3 des Richtplantextes zum vorliegenden Gestaltungsrichtplan aufgeführt. Die Transitpost ist im Hinweisinventar alter Bauten und Ortsbilder im Kanton Thurgau aus dem Jahre 1990 als wertvoll eingestuft und gehört zum erhaltenswerten Ensemble der den Hafen begrenzenden Bauten. Im Zusammenhang mit der Genehmigung des allgemeinverbindlichen Schutzplanes im Rahmen der generell revidierten Ortsplanung aus dem Jahre 2001 wurden diesbezüglich Vorbehalte angebracht. Gemäss Vororientierung in Ziffer 3.3.3 des Richtplantextes soll nun einer Neubaulösung anstelle der Erhaltung der Transitpost der Vorzug gegeben werden. Unter Umständen könne eine Integration von Teilen des Altbaus denkbar sein. Das Werftlagerhaus ist gemäss Vororientierung in Ziffer 3.3.7 Richtplantext für eine Umnutzung für touristische Zwecke prädestiniert. In den Festsetzungen zu den beiden obgenannten Gebäuden wird indes festgehalten, dass diese im kommunalen Richtplan aus der Liste der erhaltenswerten Kulturobjekte entlassen werden sollen. Diesen Festsetzungen kann gestützt auf die erwähnte Problematik bzw. der Schutzauflage in Ziffer 5 des Dispositivs im RRB Nr. 644 vom 7. Au-

gust 2001 und den erwähnten Nutzungsabsichten nicht gefolgt werden. Auch die Rechtssicherheit des erst im Jahre 2001 genehmigten kommunalen Richtplans wird durch diese Festsetzungen verletzt. Die Festsetzungen der Ziffern 3.3.3 und 3.3.7 werden deshalb nicht genehmigt.

Im Zusammenhang mit den Grundlagen (Ziffer 1.2), den Umnutzungen (Ziffer 3.3), öffentlichen Plätzen (Ziffer 4.2) und dem Hafenbecken (Ziffer 4.3) hat das **Amt für Denkmalpflege** im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren nachstehende Hinweise eingebracht.

1.2 Grundlagen:

1.2.2 Hier ist das Gutachten der Eidgenössischen Kommissionen für Denkmalpflege und für Natur- und Heimatschutz vom 30. Januar 1998 zum Güterschuppenareal SBB in Romanshorn besonders aufzuführen, da es im Zusammenhang mit dem NHG-Bund für die SBB als Eigentümerschaft, aber auch für ihre allfälligen Rechtsnachfolger rechtsverbindlich ist.

3.3 Umnutzungen:

3.3.1 Altes Zollgebäude: Durch das EKD/ENHK-Gutachten vom 30. Januar 1998 wird nicht nur der Erhalt der äusseren Erscheinung, sondern auch der inneren Struktur verlangt.: „Das... Zollgebäude ist in der äusseren Erscheinung, aber auch in der inneren Gliederung erhaltenswert. Das bedeutet: der Eingangsbereich samt Treppenhaus mit seinem schönen schmiedeisernen Geländer ist sachgerecht zu renovieren und die Erschliessungsstruktur mit den zwei Stichgängen bei jeder Umgestaltung zu berücksichtigen.“ Es ist nicht sinnvoll, wenn das kommunale Planungsinstrument diesen Sachverhalt ausklammert und sich nur auf die äussere Erscheinung bezieht.

3.3.4 SBB-Lagerhaus Nr. 2: Das im Bericht erwähnte Gutachten der kantonalen Denkmalpflege vom 6. April 2001 ist durch die Stellungnahmen vom 13. Dezember 2001 und vom 26. September 2002 zu ergänzen.

4.2 Öffentliche Plätze:

4.2.2 Alter Fähreplatz: Hier ist eine ergänzende Randbebauung erwähnt. Das EKD/ENHK-Gutachten vom 30. Januar 1998 schliesst indes Bauten östlich des Zollgebäudes aus: „Weil das Zollgebäude den baulichen Abschluss des Hafengebogens sowie das Trennelement zur anschliessenden Parkanlage bildet, darf im ganzen Gelände östlich des Riegels, bis hin zum See, kein Neubau erstellt werden, auch kein Provisorium, denn jedes neue Element würde die Silhouette des Horns gravierend verändern.“

4.3 Hafenbecken:

4.3.3 Bootsstationierung: Das EKD/ENHK-Gutachten vom 30. Januar 1998 weist darauf hin, dass „Stege, Bootsanlageplätze usw. .. Gesamtform und Schwung (der Hafenummauer) bei dem stark schwankenden Wasserstand weder im Sommer noch im Winter beeinträchtigen“ dürfen.

In diesem Zusammenhang sei der Hinweis erlaubt, dass sich auf der Planlegende ein kleiner Fehler eingeschlichen hat: Bootsstationierung Privatboote Nr. 4.3.3 (im Plan 4.3.2). Zudem sind im Plan die bestehenden Steganlagen der Bootsvermietung Fürst sowie auch der Steg für die Boote der Feuerwehr und Polizei nicht eingetragen.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Gemeinderat Romanshorn am 1. Oktober 2002 beschlossene Gestaltungsrichtplan „Hafenareal“ bestehend aus Richtplankarte, Richtplantext und Erschliessungskonzept wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Ausnahmen genehmigt:

- Festsetzungen Ziffer 3.3.3 und 3.3.7 im Richtplantext: Entlassung erhaltenswerter Kulturobjekte aus Liste im kommunalen Richtplan.

2. Mitteilung an:

- Gemeinderat Romanshorn, 9590 Romanshorn, unter Beilage von drei Gestaltungsrichtplänen „Hafenareal“, alle mit den erforderlichen Genehmigungs-, Nichtgenehmigungs- (gemäss Ziffer 1 dieses Dispositivs) und Hinweisvermerken (Entwicklungsgebiete Industrie und Werftareal Süd, Ziffern 1.2.2, 3.3.1, 3.3.4, 4.2.2, 4.3.3 des Richtplantexts)
- Seepolizei
- Amt für Umwelt
- Tiefbauamt
- Amt für Denkmalpflege
- Mittelthurgaubahn AG, Hr. R. Liechti, Wiler Strasse 2, 8570 Weinfelden
- Amt für Raumplanung, Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz
- Amt für Raumplanung, Fachstelle Übergeordnete Planung
- Amt für Raumplanung (3), unter Beilage von einem Gestaltungsrichtplan „Hafenareal“ mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplaren sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



H.P. Ruprecht

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 2003