
Planungsbericht

17. November 2021

Teilaufhebung Richtplan Hafenaerial Nordbereich

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

info@strittmatter-partner.ch
www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Hanspeter Woodtli

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A

Red_final_mk_211109
442/413/300/01/PB_21117.docx

Inhaltsverzeichnis

Stadt Romanshorn

Teilaufhebung Richtplan Hafenareal Nordbereich

Planungsbericht

1	Einleitung	4
1.1	Planungsanlass	4
2	Grundlagen	6
2.1	Richtplan Hafenareal	6
2.2	Gestaltungsrichtplan Innenstadt	6
3	Beurteilung	8
3.1	Teilaufhebung	8
3.2	Begründung	8
4	Rechtsverfahren	10
4.1	Beschlussfassung Stadtrat	10
4.2	Vorprüfung und Mitwirkung	10
4.3	Öffentliche Bekanntmachung	10
4.4	Einwendungen	10
4.5	Antrag auf Genehmigung	11

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

1.1.1 Ausgangslage

Vor rund 20 Jahren hat die Stadt Romanshorn für das Hafen- und Bahnareal den Richtplan Hafenaerial erlassen. Dieser Richtplan hat die Aufgabe, die Festlegungen des Zonenplans und Baureglements innerhalb dieses Areals differenzierter zu ordnen. Das Instrument des behördenverbindlichen Richtplans wurde gewählt, weil damals das gesamte Areal den SBB Schweizerische Bundesbahnen gehörte und mehrheitlich nur privatrechtlich erschlossen war. Sowohl die Erschliessungspflicht wie das Baubewilligungsverfahren sind nach dem Planungs- und Baugesetz aber Aufgabe der politischen Gemeinde. Weil die SBB zunehmend nicht mehr benötigte Flächen an Interessenten zur Nutzung im Baurecht angeboten, verschiedene nicht mehr benötigte Gleisanlagen zurückgebaut haben und so für eine andere Nutzung frei wurden und die Stadt gerne eine attraktivere Hafennutzung hätte, wurde Ende 2000 eine spezielle Planungskommission eingesetzt. Diese hat in einer intensiven Beratung den Richtplan Hafenaerial mit dem Beilageplan: Konzept Erschliessung Hafenaerial Süd ausgearbeitet. Diese Richtplanung wurde vom Departement für Bau und Umwelt im April 2003 genehmigt und bildet bisher eine wichtige Planungsgrundlage.

1.1.2 Veränderte Verhältnisse

Zwischenzeitlich hat die Stadt Romanshorn die Ortsplanung (kommunaler Richtplan, Rahmennutzungsplanung) umfassend überarbeitet. Die neuen Planungsinstrumente wurden zwischen den Jahren 2015 und 2020 entwickelt und den Rechtsverfahren unterstellt. Der Stadtrat hat die kommunale Richtplanung erlassen. Die Rahmennutzungsplanung wurde von der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 2. Juli 2020 gutgeheissen. Diese Planungsinstrumente sind zurzeit im kantonalen Genehmigungsverfahren beim Departement für Bau und Umwelt.

Gleichzeitig wurde auch ein neuer Gestaltungsrichtplan Innenstadt entwickelt. Dieser Richtplan schliesst neben der Innenstadt auch das Hafenbecken und den Schlosshügel mit ein. Darin sind die drei Gebiete: Hafensperrmauer, Hafenstrasse und Gintzbürger auf der Nordseite des Hafenbeckens enthalten. Dieser Richtplan stützt sich auf die städtebauliche Konzeption Stadtkern von KCAP Architects&Planners vom Dezember 2016. Dieser Richtplan soll über den nördlichen Teil des Hafenbeckens den Richtplan Hafenaerial vom April 2003 ablösen.

Bereits heute bestehen über das Gebiet inhaltliche und rechtliche Widersprüche, da der Richtplan Hafenaerial noch Gültigkeit hat, der Gestaltungsrichtplan Innenstadt aber zum Teil entgegenstehende Festlegungen enthält.

Diese Kontroverse hat sich bei der Vorbereitung des Programms für den Studienauftrag Gebiet Hafenpromenade im Februar 2021 deutlich gezeigt.

1.1.3 Ersatz Gestaltungsrichtplan Hafen Süd

Der Stadtrat hat entschieden, für den südlichen Bereich des Hafenbeckens und das SBB-Areal den bestehenden Richtplan Hafenareal zu ersetzen und dabei auf die Vorgaben der Ortsplanung sowie die geänderten rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse abzustimmen. Diese Aufgaben sind in Arbeit und werden im Laufe des Jahres 2022 umgesetzt.

1.1.4 Ziel

Der Stadtrat Romanshorn möchte auch für den Nordteil rasch eine grössere Rechtssicherheit für Behörden, Grundeigentümer und Investoren erreichen. Deshalb hat er entschieden, den rechtsgültigen Richtplan Hafenareal für den Nordbereich des Hafenbeckens – Bereiche Hafenpromenade und Gintzburger aufzuheben.

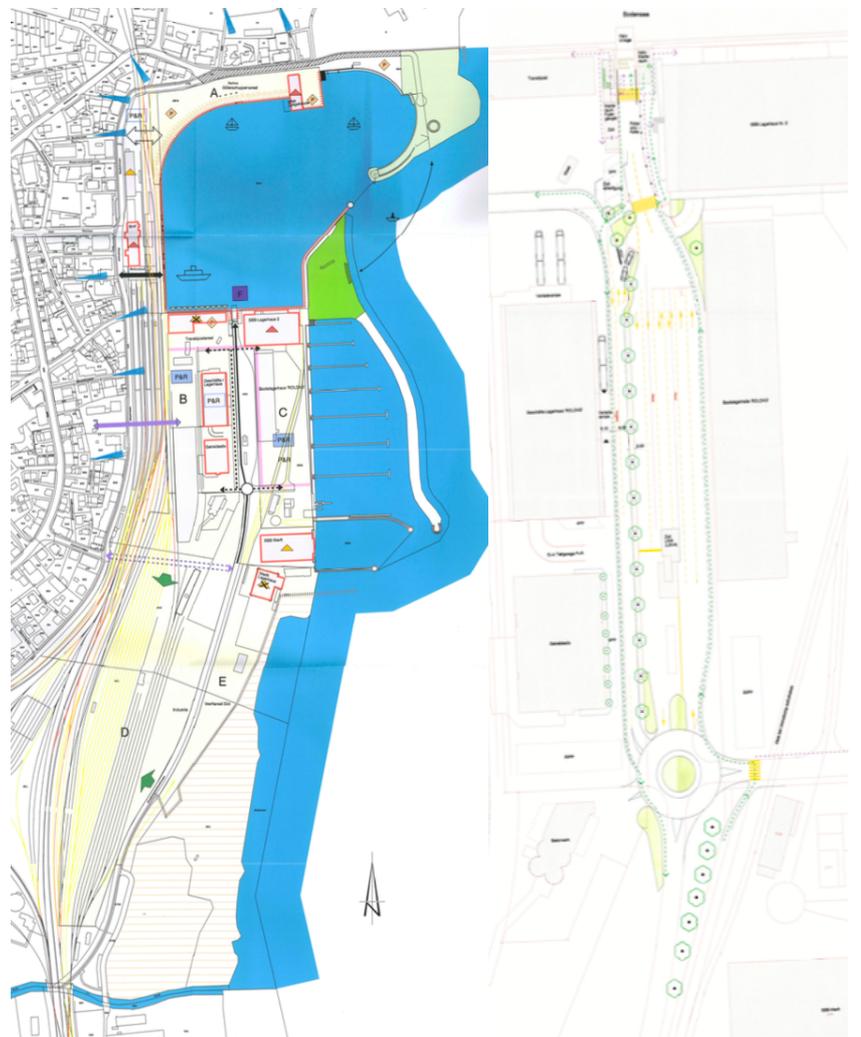
Für diese Aufgabe hat er die seinerzeitigen Verfasser des Richtplans: Strittmatter Partner AG, St. Gallen beauftragt.

2 Grundlagen

2.1 Richtplan Hafengebiet

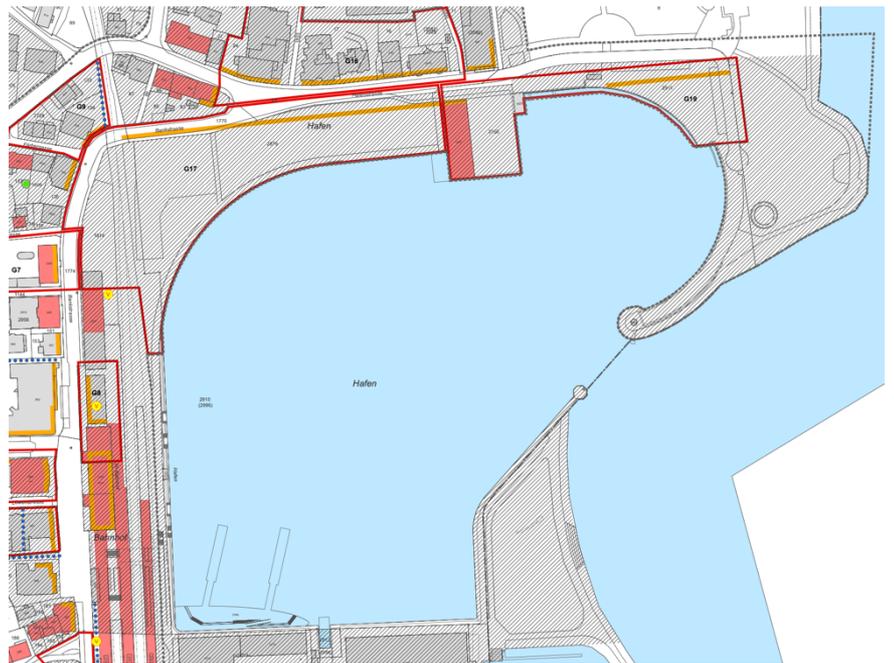
Der rechtsgültige Richtplan vom 1. April 2003 umfasst das gesamte Hafengebiet und das SBB-Areal. Im südlichen Teil gilt zudem das Erschliessungskonzept. Die Planung besteht aus den beiden nachfolgenden Karten, dem Richtplankarte und dem Planungsbericht.

Abb. 1 Richtplankarte und Beilageplan



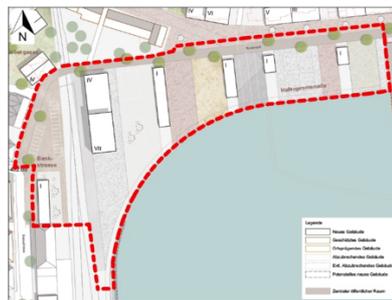
2.2 Gestaltungsrichtplan Innenstadt

Der Gestaltungsrichtplan Innenstadt wurde vom Stadtrat am 19. Mai 2020 erlassen. Auch diese Planung ist im kantonalen Genehmigungsverfahren. Der Bereich, welcher rechtlich mit dem Richtplan Hafengebiet identisch ist, betrifft das Gebiet 17: Hafenpromenade bisher ehemaliger Güterschuppen und Gebiet 19: Gintzburger bisher Zollgebäude mit Parkplatz.



Die Gebietsfestlegungen zeigen im Richtplantext, aus der städtebaulichen Konzeption abgeleitete Stellung und Geschossigkeit auf.

Gebiet 17



Gebiet 19



3 Beurteilung

3.1 Teilaufhebung

3.1.1 Plangebiet

Der aufzuhebende Bereich umfasst das Gebiet südlich der Hafenstrasse inkl. Verlängerung zum östlichen Seeufer bis zur Gemeindegrenze sowie auf der Westseite bis zur Bankstrasse und Neustrasse.

Die Bereiche der Schiff- und Fährenanlegestelle sowie der «Bunkerwiese» bleiben insbesondere wegen dem inhaltlichen Verständnis und den Langsamverkehrsverbindungen zur Stadt im neuen Gestaltungsrichtplan Hafen Süd bestehen. Dafür wird im rechtsgültigen Richtplan das Kapitel 1.1 Gebiet reaktionell angepasst (rot).

3.1.2 Richtplantext

Im rechtsgültigen Richtplantext werden alle Inhalte (Ausgangslage, Zwischenergebnis und Festsetzung), welche das obgenannte Plangebiet betreffen aufgehoben. Dies betrifft folgende Inhalte:

- 3.2.1 Entwicklungsgebiet Nord «Güterschuppenareal»
- 3.3.1 Entwicklungsgebiet Altes Zollgebäude
- 3.3.2 Entwicklungsgebiet Bahnhofgebäude
- 4.2.1 Öffentliche Plätze: Seeplatz im Hafenareal
- 4.2.2 Öffentliche Plätze: Alter Fähreplatz
- 4.2.4 Platz vor Seeparkwiese
- 4.3.3 Hafenbecken: Bootsstationierung
- 4.4.1 Freiräume: Seeparkwiese
- 5.2.1 Erschliessung Umnutzungsgebiete Hafenstrasse
- 5.5.1 Fuss- und Radwegverbindungen: Zugang Stadt – See
- 5.5.2 Fuss- und Radwegverbindungen: Flanierzone Hafenbecken
- 5.5.4 Fuss- und Radwegverbindungen: Verbindung Hafeneingang

Die aufzuhebenden Texte sind im rechtsgültigen Richtplantext rot und durchgestrichen dargestellt. Alle oben aufgeführten Verbindlichkeiten sind mit einem (-k-) bezeichnet und benötigen eine kantonale Genehmigung.

3.2 Begründung

3.2.1 Rechtssicherheit

Der Richtplan Hafenareal ist in erster Linie für die Behörden verbindlich. Mit dem Erlass des Gestaltungsrichtplans Innenstadt und der bevorstehenden Rechtskraft wird sich die Rechtsunsicherheit für den Stadtrat und die betroffenen Amtsstellen noch verstärken. Deshalb ist es dem Stadtrat ein Anliegen, mit der Teilaufhebung des Richtplans Hafenareal im Nordbereich die erforderliche Rechtssicherheit zu erlangen.

Obwohl Gestaltungsrichtpläne für private Grundeigentümer keine unmittelbare Rechtswirkung entfalten, haben sie im öffentlichen Raum eine nicht zu unterschätzende Bedeutung. Deshalb sollen die einzelnen Planungsinstrumente möglichst rasch aufeinander abgestimmt werden.

3.2.2 Inhaltliche Widersprüche

Ohne die vorliegende Teilaufhebung des Richtplans Hafenareal Nordbereich bleiben die Widersprüche bestehen, welche beim Studienauftrag Hafensperrpromenade festgestellt wurden. Im Hinblick auf den notwendigen Gestaltungsrichtplan Hafensperrpromenade soll dieser planungsrechtliche Widerspruch bereinigt werden.

3.2.3 Ersatz Gestaltungsrichtplan Hafen Süd

Für den südlichen Bereich des Hafenbeckens und das Gebiet der Gleisanlagen und der Werft wird ein neuer Gestaltungsrichtplan Hafen Süd als Ersatz ausgearbeitet. Dabei werden die Inhalte aktualisiert, den geänderten ortsplanerischen Vorgaben angepasst und durch neue Inhalte ergänzt.

Mit diesem Gestaltungsrichtplan soll die behördenverbindliche Rechtssicherheit wieder erreicht werden.

4 Rechtsverfahren

4.1 Vorberatung Baukommission

Die Baukommission hat die Teilaufhebung an der Sitzung vom 23. November 2021 beraten und beantragt dem Stadtrat die Beschlussfassung und Durchführung des Rechtsverfahrens.

4.2 Beschlussfassung Stadtrat

Der Stadtrat hat die Teilaufhebung des Richtplans Hafenareal – Nordbereich an der Sitzung vom 2022 beschlossen und zur öffentlichen Bekanntmachung freigegeben.

An der Sitzung vom 2022 hat der Stadtrat die Teilaufhebung erlassen.

4.3 Vorprüfung und Mitwirkung

4.3.1 Vorprüfung

Die Teilaufhebung des Richtplans Hafenareal – Nordbereich ist eine Folge der neuen kommunalen Richtplanung und des Gestaltungsrichtplans Innenstadt. Diese Planungen wurden vorgeprüft. Deshalb wird auf eine Vorprüfung gemäss § 11 PBG für die Teilaufhebung verzichtet.

4.3.2 Information und Mitwirkung

Die Teilaufhebung des Richtplans Hafenareal – Nordbereich unterliegt grundsätzlich der Mitwirkung gemäss § 9 PBG. Weil über diesen Bereich bereits der Gestaltungsrichtplan Innenstadt der öffentlichen Mitwirkung unterstanden hat, würde eine nachträgliche Mitwirkung der Teilaufhebung von der Bevölkerung kaum verstanden. Deshalb wird auf eine erneute Mitwirkung verzichtet.

4.4 Öffentliche Bekanntmachung

Die Teilaufhebung Richtplan Hafenareal wurde gestützt auf § 29 PBG zwischen dem ... 2022 und ... 2022 während 20 Tagen öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung wurde im kantonalen Amtsblatt Nr. ... vom ... 2022 publiziert.

4.5 Einwendungen

Während der Bekanntmachungsfrist gingen beim Stadtrat ... Einwendungen ein. Diese wurden wie folgt erledigt:

– ...

4.6 Antrag auf Genehmigung

Die Teilaufhebung des Richtplans Hafenareal – Nordbereich wurde dem Departement für Bau und Umwelt am ... 2023 zur Genehmigung eingereicht. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Genehmigung zusammen mit der kommunalen Richtplanung erfolgen wird. Das DBU genehmigte die Planung am ... 2023.

Dieses Kapitel wird entsprechend dem Planungsfortschritt ergänzt.