

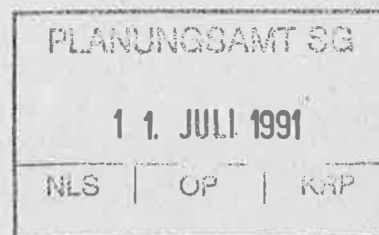


St. Gallen, 9. Juli 1991

Stadtrat
9400 Rorschach

Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Stadtammann
Sehr geehrte Stadträte



Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- Teilzonenplan Lindenhof
- Gestaltungsplan Lindenhof mit besonderen Vorschriften (im folgenden abgekürzt besV)

Der Teilzonenplan sieht die Umzonung des Grundstücks Nr. 12 von der Wohnzone für zweigeschossige Bauten in die Wohnzone für dreigeschossige Bauten vor. Der Gestaltungsplan samt Beilagenplänen regelt die besondere Bauweise im gleichen Gebiet.

Das Plangebiet ist der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen (Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutzverordnung, SR 814.41; abgekürzt LSV). Der Immissionsgrenzwert beträgt sowohl für Strassen- wie für Eisenbahnlärm 60 dB(A) bei Tag bzw. 50 dB(A) bei Nacht (Anhang 3 und 4 zu Art. 40 Abs. 1 LSV). Die fragliche Fläche grenzt im Norden an zwei Lärmquellen (Thurgauerstrasse, Eisenbahnlinie Rorschach - Romanshorn). Bereits beim bestehenden Gebäude Thurgauerstrasse 57, das einen Abstand von ungefähr 27,50 m zur Staatsstrasse wahrt, erreicht die Lärmbelastung durch den Strassenlärm ungefähr 62 dB(A). Der Lärm von der Eisenbahn ist nur etwa 1 bis 2 dB(A) geringer. Die

Neubauten sollen mit einem Abstand von ungefähr 14 m zur Staatsstrasse gebaut werden.

Der Gestaltungsplan legt die Stellung der Bauten fest. Auch der Grundriss der einzelnen Bauten ist im wesentlichen vorgegeben. Die Beilagenpläne zum Gestaltungsplan sind wohl nur richtunggebend. Sie sehen jedoch die Errichtung von Wohnungen entlang der Thurgauerstrasse vor. Ein Lärmgutachten, das genau Bezug nimmt auf die konkrete örtliche Situation und die geplante Ueberbauung, liegt noch nicht vor. Art. 9 Abs. 1 besV beschränkt sich auf die Wiedergabe des Grundsatzes von Art. 31 LSV. Art. 9 Abs. 2 LSV bestimmt, dass der Nachweis im Baubewilligungsverfahren zu erbringen sei.

Die überschlagsmässige Beurteilung ergibt, dass die Erstellung einer Ueberbauung gemäss Gestaltungsplan grundsätzlich möglich sein dürfte. Allenfalls sind bauliche Massnahmen an den Nordfassaden, Grundrissanpassungen oder Nutzungsvorschriften (Büros) zu prüfen. Unter diesen Umständen kann der Gestaltungsplan genehmigt werden. Die Genehmigung bezieht sich indes ausdrücklich nicht auf die Beilagenpläne, soweit diese im fraglichen Bereich Wohnungen vorsehen. Der Nachweis, dass dort überhaupt Wohnungen erstellt werden können, ist im Baubewilligungsverfahren noch zu erbringen.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'400.-- (Fr. 400.-- für den Teilzonenplan; Fr. 1'000.-- für den Gestaltungsplan).

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Regierungsrat erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Geiger

Dr. W. Geiger
Regierungsrat

Beilagen:

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Herrn Dr. W. Locher, Rechtsanwalt, Bahnhofstrasse 8, 9000 St. Gallen, zu Händen der Grundeigentümerin

weiter an:

- Amt für Umweltschutz, Lärmschutz
- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Rechnungsführer (2)