



A-Post
Stadtrat Rorschach
Hauptstrasse 29
9400 Rorschach

17. Dezember 2014

Geschäft Nr. 14-6757

Gemeinde Rorschach: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

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

- **Teilzonenplan Ragatron**
- **Gestaltungsplan Ragatron**

Das rund 6'000 m² gross Planungsgebiet liegt westlich der Feldmühlestrasse an der Grenze zur Gemeinde Rorschacherberg. Es umfasst die Parzellen Nr. 1690, 1940, 2116, 2289, 2290, 2291 und 2292, die gemäss rechtskräftiger Zonenplanung der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3 zugewiesen sind. Die Parzellen Nr. 2289, 2290 bis 2292, befanden sich bis anhin auf dem Gemeindegebiet von Rorschacherberg. Aufgrund des Vorhabens der Firma [REDACTED] wurde zwischen den Gemeinden ein Grenzabtausch vorgenommen. Die Gemeindegrenze verläuft neu entlang der Wiesenstrasse.

Die Firma [REDACTED] ist in verschiedenen Mietobjekten in Rorschach und Goldach untergebracht. Diese sollen am vorliegenden Standort zusammengeführt werden. Im Planungsgebiet werden alle bestehenden Gebäude abgerissen. Das künftige Bauungskonzept wurde mittels eines eingeladenen Wettbewerbs, an welchem fünf Architekturbüros teilnahmen, eruiert. Der künftige Firmensitz ist im Kreuzungsbereich der Feldmühle-/Wiesenstrasse geplant. Das Gebäude in der Abmessung von rund 70 x 45 m verfügt neben für die Firma nötigen Räumlichkeiten wie Büro, Montage, Lager, Logistic, etc. auch über zwei Geschosse mit Wohnungen. Die Wohnungen sind im 3. und 4. Geschoss entlang der Wiesenstrassen angeordnet. Auf der Parzelle Nr. 2290 befindet sich heute eine Bocciahalle, diese soll durch eine Neubaute auf der Parzelle Nr. 2289 ersetzt werden. Nördlich des Firmengebäudes, ist zudem ein Ersatz für das Garagengebäude der Firma [REDACTED] geplant.

Die künftige Überbauung wird mit vorliegendem Gestaltungsplan planungsrechtlich gesichert. Zudem wird mit dem Teilzonenplan der Zonenplan der Stadt Rorschach planungsrechtlich auf diesen Bereich ausgedehnt.



Beide Planungsinstrumente wurden am 2. September 2014 vom Stadtrat erlassen. Die öffentliche Auflage wurde vom 10. September bis 9. Oktober 2014 durchgeführt. Es gingen keine Einsprachen ein. Der Teilzonenplan wurde vom 14. Oktober bis 24. November 2014 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

Der Gestaltungsplan Regatron wurde am 10. Juli 2014 vorgeprüft. Die Erwägungen fanden nur teilweise Eingang in die Planungsgrundlagen. Dem Staat obliegt, unter Wahrung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraums, die Rechts- und Ermessenskontrolle (vgl. Art. 3 Abs. 2 BauG). Basierend auf der Vorprüfung und im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren folgende Hinweise:

- Die Parkplätze entlang der Wiesenstrasse – insbesondere die geplante Längsparkierung entlang der Regatron - beeinflussen die Verkehrssicherheit der Radroute auf der Wiesenstrasse negativ.
- Die Fläche zwischen den Gebäuden und der Wiesentalstrasse ist fast ausschliesslich für Parkierung vorgesehen. Über den gesamten Strassenabschnitt und insbesondere bei den Hauszugängen ist eine ansprechende und einladende Gestaltung anzustreben.
- Die zulässige Gesamtausnützung wird nicht festgelegt. Es ist darauf zu achten, ausreichend Nebenräumlichkeiten – insbesondere für das Wohnen - zur Verfügung stehen.
- Auf eine Spielfläche bzw. einen Spielplatz wird verzichtet, da in unmittelbarer Nachbarschaft eine solcher bestehe. Entsprechend wird eine Ersatzabgabe entrichtet. Im Sinne von Art. 75 BauG ist sicherzustellen, dass dieser Spielplatz langfristig erhalten bleibt oder dass entsprechender Ersatz geschaffen wird.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht und zweckmässig ist und unter Beachtung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraums genehmigt werden kann.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Baulinienplan "Obere Feldmühlestrasse", Roschach, genehmigt am 27. Juli 1950 sowie der Quartierplan "Sulz", Rorschacherberg, genehmigt am 14. Februar 1964, werden im Bereich des Gestaltungsplans Regatron aufgehoben.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'110.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'900.--
Amt für Umwelt und Energie (Geschäft Nr. 14-2275)	Fr. 210.--

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler



Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:



U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlasse)
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Amt für Umwelt und Energie
- Hochbauamt