



A-Post
Stadtrat Rorschach
Hauptstrasse 29
9400 Rorschach

18. September 2015

Geschäft Nr. 15-6385
Gemeinde Rorschach: Genehmigung von Gemeindeerlasse

Sehr geehrte Damen und Herren

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

- **Teilzonenplan Löwengarten**
- **Gestaltungsplan Löwengarten**

Das rund 84 a grosse Planungsgebiet liegt am westlichen Stadteingang von Rorschach. Es umfasst die ehemalige Brauerei Löwengarten (Parzelle Nr. 934) sowie das Restaurant Sonnenhalde (Parzelle Nr. 944), welche gemäss rechtskräftiger Zonenplanung der Gewerbe-Industriezone GI zugewiesen sind.

Da das ehemalige Firmengelände verkauft und neu genutzt werden soll, hat der Stadtrat im Mai 2007 eine Planungszone über das Gelände erlassen, mit dem Zweck, die planerischen Voraussetzungen für eine städtebaulich zweckmässige Nutzung des Areals zu schaffen. In der Zwischenzeit wurde das Grundstück Nr. 943 veräussert, mit der Absicht eine Überbauung mit Verkaufsnutzung im Erd-/ Sockelgeschoss sowie Dienstleistungs- und Wohnnutzungen im Obergeschoss zu realisieren. Der Eigentümer führte zusammen mit der Stadt Rorschach einen Studienauftrag über das Planungsgebiet mit vier Architekturteams durch. Dabei wurden Fragen der Erschliessung, der Bebauung, der Freiraumgestaltung sowie der Ortsbaulichen Dichte geklärt.

Die geplante Nutzung der Grundstücke bedingt eine Umzonung. Die künftige Überbauung bzw. die Ortsbaulichen- und architektonischen Qualitäten werden mit vorliegendem Gestaltungsplan gesichert.

Der Teilzonenplan Löwengarten wurde am 20. April 2012 und der Gestaltungsplan Löwengarten am 11. März 2014 vom Stadtrat erlassen. Das Anzeige- und Auflageverfahren sowie das fakultative Referendum für den Teilzonenplan wurden ordnungsgemäss durchgeführt. Alle Rechtsmittelverfahren sind abgeschlossen.



Der Teilzonenplan wurde am 5. April 2012 und der Gestaltungsplan am 30. August 2013 bzw. am 29. November 2013 vorgeprüft. Die Erwägungen aus der Vorprüfung sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

- Gemäss Art. 7 Abs. 2 der besonderen Vorschriften gelten in Abweichung zur Regelbauweise die im Plan eingetragenen maximal zulässigen Gebäude-/Firsthöhen und bei den Hauptbauten die Anzahl der Vollgeschosse. Die Legende korrespondiert im Bereich des „Haus Süd I“ nicht mit dem Plan. Innerhalb der Grundfläche der Hauptbaute „Haus Süd I“ sind maximal sieben Vollgeschosse und nicht wie in der Legende bezeichnet acht Vollgeschosse zulässig. Die Legende wird ergänzt: „*Grundfläche Hauptbaute, max. 7 (Haus Süd I) bzw. 8 Vollgeschosse (Haus West)*“
- Im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren verweisen wir nochmals auf die Ausführungen der Vorprüfung und empfehlen mit den kantonalen Amtsstellen frühzeitig Kontakt aufzunehmen.

Das Resultat der Genehmigungsprüfung wurde der Gemeinde am 16. September 2015 mitgeteilt. Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und unter Beachtung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden können (Art. 3 Abs. 2 BauG).

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. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Präzisierung genehmigt:
Die Legende wird ergänzt: „*Grundfläche Hauptbaute, max. 7 (Haus Süd I) bzw. 8 Vollgeschosse (Haus West)*“
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 4'400.--.

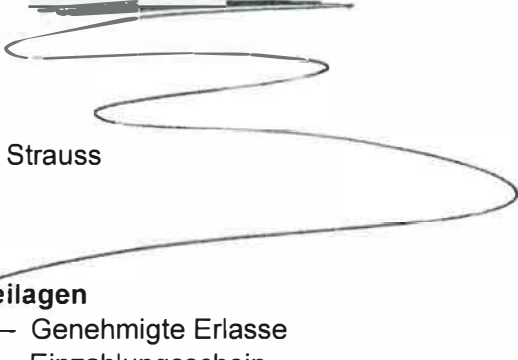
Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.



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
- Hochbauamt
- Denkmalpflege
- Amt für Umwelt und Energie