



A-Post
Stadtrat Rorschach
Hauptstrasse 29
9400 Rorschach

27. März 2017

Geschäft Nr. 16-7584

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 Pestalozzistrasse**
- **Gestaltungsplan Pestalozzistrasse**

Das Planungsgebiet umfasst die beiden Parzellen Nr. 1020 und 1021 an der Pestalozzistrasse und an der Grenze zu den Gemeinden Rorschacherberg und Goldach. Gemäss rechtskräftiger Zonenplanung liegen sie in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3. Auf dem ehemaligen Gewerbeareal der Firma [REDACTED] soll neu eine Wohnüberbauung mit drei Mehrfamilienhäusern entstehen. Das Haus "Westend" auf der Parzelle Nr. 1020 bleibt erhalten.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung sowie der angestrebten Nutzungsdichte und Geschossigkeit soll das Planungsgebiet von der WG3 in eine W4 umgezont werden. Die künftige Überbauung bzw. die Ortsbaulichen- und architektonischen Qualitäten werden mit vorliegendem Gestaltungsplan gesichert.

Der Teilzonen- und der Gestaltungsplan Pestalozzistrasse wurden vom Stadtrat am 19. Januar 2016 erlassen. Das Anzeige- und Auflageverfahren sowie das fakultative Referendum für den Teilzonenplan wurden ordnungsgemäss durchgeführt. Gegen den Gestaltungsplan ging eine Einsprache ein. Für die geringfügigen Änderungen, welche vom Stadtrat am 25. Oktober 2017 und 22. Februar 2017 erlassen wurden, wurde auf das Anzeige- und Auflageverfahren verzichtet. Die Einsprache wurde nach entsprechender Planänderung vom 25. Oktober 2017 zurückgezogen.

Die Planungsinstrumente wurden am 25. März 2015 vorgeprüft. Die Erwägungen aus der Vorprüfung sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Städtebau und Ortsbildschutz

Die Setzung der Bauten ist städtebaulich gut. Das Haus „Westend“, welches direkt an der Ecke des Areals und unmittelbar am Sportplatz liegt, vermag sich neben den Neubauten zu behaupten und wird nicht beeinträchtigt. Städtebaulich wesentlich ist vor allem die vier



bzw. fünfgeschossige Baute entlang der Pestalozzistrasse. Die Adressbildung an der Pestalozzistrasse ist richtig, ebenso die Setzung. Ein architektonischer und städtebaulicher Akzent an einer Kreuzung ist Grundsätzlich denkbar. In Bezug auf die gegenüberliegenden ehre niedrigen Bauten, welche in der Ortsbildschutzzone liegen, wurde von Seiten Denkmalpflege ein viergeschossiges Gebäude als verträglich erachtet. Mit der Erhöhung auf fünf Geschosse, liegt die Überbauung an der oberen Grenze in Bezug auf die angrenzende Ortsbildschutzzone.

Lärmschutz

1) Die Tiefgaragenzufahrt ist im Sinne der Vorsorge bei der vorliegenden Parkplatzmenge schallabsorbierend auszukleiden. Der diesbezügliche Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

2) Aus planerischer Sicht wird die Höherstufung der Empfindlichkeitsstufe nach wie vor nicht begrüsst, da die zukünftigen Bewohner dadurch weniger vor Lärm geschützt werden müssen. Zu tragen kommt dies zum Beispiel wenn die Zufahrt zur Nationalstrasse neu geplant wird und die Verkehrszahlen sich markant erhöhen.

3a) Gemäss neuem Bundesgerichtsentscheid 1C_139/2015 vom 16. März 2016 müssen die Belastungsgrenzwerte nicht nur in den Lüftungsfenstern, sondern in sämtlichen Fenstern eines lärmempfindlichen Raumes eingehalten werden. Für den Vollzug im Kanton St. Gallen hat dieser Entscheid eine Verschärfung des Vollzugs zur Folge.

b) Beim vorliegenden Projekt gibt es ohne weitere Massnahmen wie z.B. die Vergrösserung des Abstandes, die Erhöhung der Stützmauer oder Vorbauten/Loggias immer noch Überschreitungen des Grenzwertes an den strassenseitigen Fenstern, die frontal zur Strasse gerichtet sind. Es braucht gemäss oben erwähntem neuem BG-Entscheid für diese Fenster (nicht die Lüftungsfenster) eine kantonale Zustimmung, damit die Stadt eine Ausnahmegewilligung erteilen kann.

c) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden aktualisierten detaillierten Nachweise nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) zum Schutz gegen den Strassenverkehrslärm und nach der Norm SIA 181 "Schallschutz im Hochbau" für die Gebäudehülle zu erbringen. Zudem hat die Stadt einen gut begründeten Antrag für eine Ausnahmegewilligung einzureichen.

Im Wesentlichen ergibt die Prüfung, dass die Erlasse unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt (Art. 3 Abs. 2 BauG) werden können.

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 werdet im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die Gesamtverfügung beträgt Fr. 4'960.--.

Aufteilung der Gebühren:

Überbauungsplan Geschäft Nr. 16-6968 und 16-7584

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 3'800.--

Amt für Umwelt und Energie Fr. 820.--

Teilstassenplan Geschäft Nr. 17-139

Tiefbauamt Fr. 340.--

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 Erlass
- Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstassenplan vom 23. Januar 2017

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlasse)
- Tiefbauamt - Rechtsdienst
- Amt für Umwelt und Energie - Recht und UVP
- Hochbauamt
- Denkmalpflege
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik