



**A-Post**  
Stadtrat Rorschach  
Hauptstrasse 29  
9400 Rorschach

11. Dezember 2018

Geschäft Nr. 18-6891

**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 vom 6. Juni 1972  
(nGS 8, 134; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Parz. 1569, bfw Areal**
- **Gestaltungsplan Parz. 1569, bfw Areal**

**Ausgangslage / Vorhaben**

Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle Nr. 1569. Es liegt östlich angrenzend an das Löwengartenareal, zwischen der Löwen- und der Löwengartenstrasse. Die Parzelle ist gemäss rechtskräftiger Zonenplanung der Gewerbe-Industriezone GI mit beschränkter Nutzung nach Art. 15<sup>ter</sup> BauR "Ausschlussgebiet sexgewerbliche Betriebe und Dienstleistungen" zugewiesen.

Mit der baulichen Veränderung des Areals der ehemaligen Brauerei Löwengarten erfolgt eine Umstrukturierung von einem Arbeitsplatzgebiet in ein gemischtes Wohn-Gewerbegebiet. Auf der heute gewerblich genutzten Liegenschaft 1569 soll eine neue Überbauung mit Wohnnutzung realisiert werden. Die künftige Nutzung bedingt somit einen Teilzonenplan. In einem partizipativen Prozess wurde am 30. Oktober 2015 ein städtebauliches Leitbild erstellt. Das behördenverbindliche Leitbild stellt die Richtschnur für die Entwicklung und Beurteilung künftiger Projekte im Geviert Löwengarten dar.

Zur Eruierung der Überbaumungsmöglichkeiten der Liegenschaft Nr. 1569 führte die Eigentümerin Anfang 2016 ein privates Varianzverfahren mit fünf teilnehmenden Büros durch. Das Projekt "Grosse Brüder" der JOM Architektur aus Zürich ging als Sieger hervor. Gemäss Stadtbildkommission erfüllt das Projekt die Anforderungen aus dem städtebaulichen Leitbild und diejenigen an eine städtebauliche Vorzüglichkeit. In vorliegendem Gestaltungsplan werden, basierend auf dem überarbeiteten Siegerprojekt, die künftige Überbauung sowie die angestrebte ortsbauliche und architektonische Qualität gesichert.



Der Teilzonenplan und der Gestaltungsplan wurden vom Stadtrat Rorschach am 22. August 2017 erlassen. Sie wurden vom 29. August 2017 bis 27. September 2017 öffentlich aufgelegt, es ging eine Einsprache ein. Der Rekurs gegen den Einspracheentscheid des Stadtrates vom 6. Februar 2018 konnte in Folge Rückzugs abgeschrieben werden. Der Teilzonenplan wurde vom 13. März 2018 bis 23. April 2018 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

### **Erwägungen**

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 15. Juni 2017 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist u.a. die Erfüllung von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) sowie des kantonalen Richtplans zu prüfen. Mit vorliegender Planung wird eine innere Nutzungsreserve mobilisiert und damit dem Gebot der qualitativen Innenentwicklung und Verdichtung entsprochen. Die Zonenplanänderung erfolgt mitten im bestehenden Baugebiet und ermöglicht eine bessere Nutzung der Grundstücke. Vorliegende Planung entspricht den übergeordneten Planungsgrundlagen.

Auf dem Ausschnitt "rechtskräftiger Zonenplan" fehlt das Ausschlussgebiet sexgewerbliche Betriebe und Dienstleistungen gemäss Art. 15<sup>ter</sup> BauR. Wir weisen darauf hin, dass mit vorliegendem Teilzonenplan lediglich die Grundnutzungszone von Gewerbe-Industriezone in Wohn-Gewerbezone ändert. Das Ausschlussgebiet sexgewerbliche Betriebe und Dienstleistungen gemäss Art. 15<sup>ter</sup> BauR auf der Parzelle Nr. 1569 gilt weiterhin.

Wir weisen darauf hin, dass seit 1. Oktober 2017 das Planungs- und Baugesetz (PBG, sGS 731.1) in Kraft ist. Das PBG enthält Bestimmungen welche direkt anwendbar sind.

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

### **Verfügung**

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

#### **Baudepartement:**

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird der Baulinienplan Nr. 74 für die projektierte Verlängerung Löwenstrasse, genehmigt am 16.04.1963, aufgehoben.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 3'650.--.



Aufteilung der Gebühr:

Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 17-2288 und 18-6891

*Amt für Raumentwicklung und Geoinformation* Fr. 3'300.--

*Amt für Umwelt* Fr. 350.--

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

**Rechtsmittelbelehrung:** Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, 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 a.i.:

Markus Zimmermann

#### **Beilagen**

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein

#### **Kopie**

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Umwelt – Recht und UVP
- Tiefbauamt – Rechtsdienst
- Archäologie
- Kantonspolizei – Verkehrstechnik