



A-Post

3. April 2018

Gemeinderat Rorschacherberg
Goldacher Strasse 67
9404 Rorschacherberg

Geschäft Nr. 17-6184

Gemeinde Rorschacherberg: Genehmigung von Gemeindeerlassen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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 Neuseeland Areal Kopp**
- **Überbauungsplan Neuseeland Areal Kopp**

Ausgangslage / Vorhaben

Das Gebiet am See zwischen dem Bahnhof Stadt und dem Areal Kopp ist im Wandel. Auftakt der künftigen Entwicklung bildete die Realisierung des Würth-Gebäudes und die damit einhergehende Weiterführung der öffentlichen Seeuferpromenade. Mit vorliegender Planung wird eine weitere Etappe des ehemals gewerblich geprägten Seeuferabschnittes einer neuen Nutzung zugeführt.

Das rund 1.8 ha grosse Planungsgebiet liegt zwischen der Kantonsstrasse bzw. der Bahnlinie Rorschach – St.Margrethen und dem Bodensee. Es umfasst die Parzelle Nr. 670 die (ehemalige) Fabrik der Firma Kopp AG sowie das Grundstück Nr. 1487 der Stadt Rorschach. Die Parzelle Nr. 670 ist gemäss rechtskräftiger Zonenplanung grösstenteils der Gewerbe-Industriezone zugewiesen. Ein kleiner Teil östlich ist wie das angrenzende Gebiet der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone zugewiesen. Die Parzelle Nr. 1487 liegt im übrigen Gemeindegebiet. Entlang des Sees befindet sich gemäss kommunaler Schutzverordnung ein geschütztes Ufergehölz.

Das ehemalige Fabrikareal wird als Wohn- und Arbeitsstandort umgenutzt. Das markante Fabrikgebäude entlang der Kantonsstrasse sowie ein Teil des Kesselhauses und das Hochkamin sollen erhalten bleiben. Der westliche Teil der Längsbaute wird weiterhin als Büro und Gewerberäumlichkeit genutzt, der östliche Teil wird für Wohnzwecke umgenutzt. Die restlichen Bauten werden abgerissen, neu sind drei quadratische und eine längliche Wohnbaute geplant. Die Parkierung erfolgt grösstenteils unterirdisch. Die Parzelle



Nr. 1487 wird als öffentlich zugänglicher Aussenraum gestaltet, wobei die heutige Nutzung durch den Segelclub vorerst Bestand haben soll.

Die künftige Nutzung der Grundstücke bedingt eine Umzonung. Die Überbauung und Nutzung der Grundstücke sowie die ortsbaulichen- und architektonischen Qualitäten werden mit vorliegendem Überbauungsplan gesichert.

Der Teilzonenplan sowie der Überbauungsplan wurden am 7. Februar 2017 vom Gemeinderat Rorschacherberg erlassen. Sie wurden vom 10. März bis 10. April 2017 öffentlich aufgelegt. Es ging eine Einsprache ein, welche in der Folge zurückgezogen wurde. Der Teilzonenplan wurde vom 11. August bis 20. September 2017 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

Erwägungen

Die Planungsinstrumente wurden am 11. November 2014 vorgeprüft. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Teilzonenplan

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist u.a. die Erfüllung von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) sowie des kantonalen Richtplans zu prüfen. Vorliegende Erlasse basieren auf einer bereits länger dauernden Planung im Bereich des Seeuferabschnittes zwischen dem Bahnhof Rorschach und dem Seebad Staad. Mit vorliegender Umnutzung des Gewerbeareals kann eines der wichtigsten Ziele der Planung, die öffentliche Zugänglichkeit zum Seeufer, gewährleistet und umgesetzt werden. Die Umzonung von der Gewerbe-Industriezone in eine Mischzone sowie die Zweckzuweisung des Grundstücks am See in eine Grünzone für Sport-, Park- und Erholungsanlagen ist ortsplannerisch zweckmässig. Mit dem Überbauungsplan werden die Freihaltung und öffentliche Zugänglichkeit des Seeufers sowie eine dem Ort entsprechende dichte Überbauung gesichert. Vorliegende Planung entspricht Art. 15 des RPG's und den übergeordneten Planungsabsichten.

Lärmschutz

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die 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. Die Lärmschutzmassnahmen wie z.B. Lärmschutzwände sind auf den Projektplänen mit den im Lärmgutachten verwendeten Massen einzutragen.

Das Amt für Umwelt empfiehlt, strassenseitige Brüstungen schalldicht auszuführen (auch transparent möglich, mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m²), damit die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Baubereich A1 und A1.1

Gemäss kantonomer Denkmalpflege wird die repräsentative Hauptfassade des Gebäudes entlang der Kantonsstrasse stark durch den angebauten Erschliessungsturm beeinträchtigt. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist daher der Baubereich A1.1 von der Erhaltung des



Gebäudes ausgenommen. Wenn möglich sollte diese Anbaute in einer späteren Etappierung entfernt werden.

Baubereiche Balkone

Auf der Seeseite des Gebäudes Baubereich A können Balkone erstellt werden. Die Balkone sollten nicht tiefer als 2 m geplant werden, damit der Treppenhausrisalit als wichtiges vertikales Gliederungselement nicht konkurrenziert wird. Weiter sollte pro Balkon jeweils nur eine Brüstung für die Erschliessung der Balkone ausgebrochen werden, damit dem denkmalpflegerischen Gebot der Substanzerhaltung besser entsprochen werden kann.

Im Baubereich B und C sollten die Balkonbrüstungen statt in transparentem Weissglas wie im Baubereich A als offenes Staketengeländer ausgebildet werden. Gemäss kantonaler Denkmalpflege wird das Areal mit einer einheitlichen Gestaltung der Balkone insgesamt besser zusammengebunden.

Umgebungsfläche

Umnutzung und Ersatz der bestehenden Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 1487 können nicht per se mit dem Überbauungsplan bewilligt werden. Inwieweit eine Umnutzung oder ein Ersatz möglich sein wird, ist im Baubewilligungsverfahren unter Anwendung von Art. 109 und 110 PBG sowie Art. 24 der besonderen Vorschriften zu prüfen.

Seeuferweg

Die Führung des Seeuferweges bzw. der Seeuferpromenade ist noch nicht projektiert. Mit den Richtungspunkten „Fussweg, Seeufer“ wird der Korridor für eine künftige Fusswegverbindung Seeseitig des Aral Kopp's sowie eine spätere Weiterführung in Richtung Staad (als Steg oder Uferweg) grundeigentümergebunden gesichert. Der Weg ist möglichst nahe am Wasser zu führen.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

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 mit folgender Auflagen genehmigt:
 - a) Ergänzung Art. 9 Abs. 1 BVo Im Baubereich B und C können die Balkonbrüstungen auch als offenes Staketengeländer ausgebildet werden.



- b) Umnutzung und Ersatz der bestehenden Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 1487, sind im Baubewilligungsverfahren unter Anwendung von Art. 109 und 110 PBG sowie Art. 24 der besonderen Vorschriften im Baubewilligungsverfahren zu prüfen
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 4'900.--.
3. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 5'730.--.
- Aufteilung der Gebühr:
- Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 14-4015 und 17-6184
- | | |
|---|---------------------|
| <i>Amt für Raumentwicklung und Geoinformation</i> | <i>Fr. 4'900.--</i> |
| <i>Amt für Umwelt</i> | <i>Fr. 490.--</i> |
- Teilstrassenplan Geschäft Nr. 17-6338
- | | |
|-------------------|-------------------|
| <i>Tiefbauamt</i> | <i>Fr. 340.--</i> |
|-------------------|-------------------|

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. 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:

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 28. März 2018

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Umwelt – Recht und UVP
- Tiefbauamt – Rechtsdienst
- Denkmalpflege
- Amt für Wasser und Energie