



A-Post
Stadtrat
St.Gallerstrasse 2
9471 Buchs

30. Juli 2015

Geschäfte Nrn. 15-5697 / 15-5707

Gemeinde Buchs: 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 "Bahnhofplatz - Rheincity 1. Etappe" Nord**
- **Teilaufhebung Überbauungsplan Güterbahnhof**

Die Stadt Buchs beabsichtigt, das Bahnhofsareal neu zu entwickeln. Das Gebiet soll einer gemischten Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen / Dienstleistungen zugeführt werden. Für die Entwicklung einer ersten Etappe führte die Stadt in Zusammenarbeit mit den SBB einen Studienauftrag durch, der auch von den betroffenen kantonalen Stellen unterstützt wurde. Die wesentlichen Elemente der ersten Etappe sind ein repräsentativer Bahnhofplatz, ein moderner Bushof, ein Hotel mit Tagungsinfrastruktur sowie eine hochwertige Bebauung mit Schwerpunkt Wohnen. Diese Etappe soll schrittweise umgesetzt werden, ebenso die Anpassung des Zonenplans.

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird die Grundnutzung geregelt. Später sollen die Erschliessung mit Teilstrassenplänen sowie die Bebauung mit Sondernutzungsplänen gesichert werden. Dieses Vorgehen wurde mit der Grundeigentümerin (Schweizerische Bundesbahnen) vertraglich vereinbart.

Ursprünglich sollte zwischen der Bahnhof- und Langäulistrasse ein regionales Güter- und Dienstleistungszentrum erstellt werden. Dafür wurde der Überbauungsplan Güterbahnhof erarbeitet, welcher am 24. April 2001 vom Baudepartement genehmigt wurde. Aufgrund des nun vorliegenden Teilzonenplans wird der betroffene Teilbereich des Überbauungsplanes aufgehoben.

Die Erlasse wurden vom Stadtrat am 31. März 2015 erlassen und vom 16. April bis 15. Mai 2015 öffentlich aufgelegt. Der Teilzonenplan wurde vom 28. Mai bis 6. Juli 2015 dem



fakultativen Referendum unterstellt. Es gingen keine Einsprachen ein, das Referendum wurde nicht ergriffen.

Die Genehmigungsprüfung ergibt folgende Hinweise:

- Östlich des Plangebietes befindet sich der Güterbahnhof der SBB, welcher in den Geltungsbereich der Störfallverordnung (SR 814.012; abgekürzt StFV) fällt. Wir empfehlen, mit dem Betriebsinhaber Rücksprache zu nehmen, um eine durch die Umzonung und Umnutzung hervorgerufene eventuelle Risikoerhöhung minimieren zu können.
- Bei einem Neubau oder Umbau, der das Gefährdungspotential verändert, ist eine Ergänzung des Kurzberichtes für Betriebe nach der StFV erforderlich. Die Thematik Störfallvorsorge ist spätestens bei der Erarbeitung der Sondernutzungspläne zu prüfen.
- Mit dem Erlass werden auch Teilbereiche der Böschungen des Giessens vom übrigen Gemeindegebiet der Kernzone zugewiesen. Bei diesen Bereichen handelt es sich gemäss Art. 59 BauG und nach den Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) jedoch um Bauverbotsbereiche. Die geplante Zonenzuweisung ist nach Ansicht der kantonalen Fachstellen unzweckmässig, liegt jedoch im Ermessen der Stadt (Art. 3 Abs. 2 BauG).

Die Erlasse können unter Berücksichtigung des Ermessens der Stadt genehmigt werden.

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 genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 6'720.-- (Teilzonenplan und Teilaufhebung Überbauungsplan).

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 (je zweifach)
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlasse)
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Umwelt und Energie, Recht und UVP