



A-Post
Stadtrat
St.Gallerstrasse 2
9471 Buchs

31. März 2016

Geschäft Nr. 15-5708

Gemeinde Buchs: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Teilzonenplan "Bahnhofplatz - Rheincity 1. Etappe" Süd**

1 Ausgangslage

Die Stadt Buchs beabsichtigt, das Bahnhofsareal neu zu entwickeln. Das Gebiet soll einer gemischten Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen / Dienstleistungen zugeführt werden. In einem ersten Schritt wurde mit dem Teilzonenplan "Bahnhofplatz - Rheincity 1. Etappe" Nord der nördliche Teil des Bahnhofsareals der fünfgeschossigen Kernzone K5b zugewiesen. Nun soll auch der südliche Teil der der fünfgeschossigen Kernzone K5b zugewiesen werden.

Neben der Zonenzuweisung sollen auch die Festlegungen zum Schutz vor Lärm und nichtionisierender Strahlung gemäss dem Teilzonenplan Bahnhof (vom Baudepartement am 17. Mai 2002 genehmigt) aufgehoben werden.

Der vorliegende Teilzonenplan "Bahnhofplatz - Rheincity 1. Etappe" Süd wurde vom Stadtrat am 31. März 2015 erlassen, vom 16. April bis 15. Mai 2015 öffentlich aufgelegt und vom 28. Mai bis 6. Juli 2015 dem fakultativen Referendum unterstellt. Es gingen keine Einsprachen ein, das Referendum wurde nicht ergriffen.

Der Erlass wurde mit Bericht vom 13. Februar 2015 von den kantonalen Fachstellen überprüft. Darin wurde festgehalten, dass aufgrund der gesetzlichen Grundlagen die Aufhebung der Festlegungen zum Schutz vor Lärm und nichtionisierender Strahlung nicht zulässig ist und solche Festlegungen auch im restlichen Gebiet zu erlassen sind.



2 Erwägungen

2.1 Ortsplanung

Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation erwägt:

a) Mit dem im Jahr 2014 revidierten Raumplanungsgesetz (SR 700; abgekürzt RPG) wird der Fokus in der Raumentwicklung noch stärker auf die Innenentwicklung und einen entsprechend haushälterischen Umgang mit den Siedlungsreserven gelegt. Der Kanton St. Gallen passt den kantonalen Richtplan demzufolge an. Die Gemeinden sind angehalten, die Baulandreserven sorgfältig zu beplanen und eine haushälterische Bodennutzung grundeigentümerverbindlich zu sichern. In Interessensabwägungen ist der Aspekt der Innenentwicklung folglich stärker zu gewichten.

b) Die st.gallische Siedlungspolitik trägt bereits länger dazu bei, nicht nur die vorhandenen Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet auszuschöpfen, sondern auch die Siedlungsentwicklung auf die Knoten des öffentlichen Verkehrs auszurichten. Dazu hat die Regierung bereits im Jahr 2003 das Richtplanblatt IV 13 'Nutzungsreserven in Bahnhofgebieten' erlassen. Darin wird der Bahnhof Buchs als Bahnhofgebiet von kantonomer Bedeutung bezeichnet. An solchen Entwicklungsschwerpunkten an Bahnknoten sollen die vorhandenen Nutzungsreserven intensiver ausgenutzt werden.

c) Die Stadt Buchs arbeitet in der Ortsplanung im Allgemeinen und insbesondere mit diesem Erlass gemäss diesen Planungszielen. Sie beabsichtigt, das zu entwickelnde Bahnhofsgelände mit der Hochhausplanung 'Chez Fritz' an das Stadtzentrum anzuschliessen. Damit wird städtebaulich und nutzungsmässig eine verlängerte Stadtachse geschaffen und an den regionalen Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs angebunden.

d) Zwischen den ortsplanerisch zweckmässigen Innenentwicklungen an sehr zentralen und somit auch lärmbelasteten Orten können sich Konflikte zwischen einer ortsverträglichen und integrativen baulichen Lösung sowie dem Schutz vor Lärm ergeben. Aus raumplanerischer Sicht ist nicht nachvollziehbar, weshalb der südliche Bereich (heute übriges Gemeindegebiet, Bahnareal) mit der Zuweisung zu einer Kernzone hinsichtlich den Anforderungen des Lärmschutzes anders beurteilt werden soll als die bereits länger einer Nutzungszone zugewiesenen Teile des Bahnareals. Die gleichwertigen öffentlichen Interessen wie Innentwicklungen und Schutz vor Lärm sollen sich nicht gegenseitig blockieren.

2.2 Schutz vor Lärm

Das Amt für Umwelt und Energie erwägt:

a) Gemäss Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.



b) Beim Gebiet mit der seit dem Zeitpunkt der Einzonung am 17. Mai 2002 bestehenden Schraffur "Planungswert Lärm" ist die Schraffur beizubehalten, da dieses Gebiet nach Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes (1. Januar 1985) eingezont wurde. Die Schraffur dient dem Erkennen solcher nach dem 1. Januar 1985 eingezonten lärmbelasteten Gebiete, die besondere Lärmschutzmassnahmen wie u.a. Nutzungsanpassungen erfordern.

c) Gemäss Art. 21 BauG handelt es sich bei übrigem Gemeindegebiet um keine Bauzone. Vor der Einzonung war das betroffene Plangebiet dem übrigen Gemeindegebiet und deshalb nicht der Bauzone zugewiesen. Die Zuordnung zur Gewerbe-Industrie-Zone am 17. Mai 2002 gilt deshalb aus lärmschutztechnischer Sicht als Einzonung.

d) Auf dem südlichen Teil des Plangebietes, der durch die Kantonsstrasse und den Bahnbetrieb stark lärmbelastet ist und im vorliegenden Verfahren neu eingezont werden soll, sind ebenfalls die Planungswerte einzuhalten. Das Gebiet ist deshalb mit der diesbezüglichen Schraffur oder Kennzeichnung zu versehen. Damit soll gewährleistet werden, dass die Planungswerte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden.

e) Mit der Einhaltung der Planungswerte bei Neubauten kann in der Regel erreicht werden, dass auch bei einer künftigen Zunahme der Lärmbelastung wenigstens die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Dies ist insbesondere auch im Interesse der Lärmverursacher, in diesem Fall der SBB und des Kantons St. Gallen als Eigentümerin der Bahnlinie bzw. der Kantonsstrasse: Liegen nämlich bei Gebäuden entlang von Lärmquellen Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes vor, so ist der Lärmverursacher zur Lärmsanierung verpflichtet und hat die entsprechenden Kosten zu tragen.

2.3 Schutz vor nichtionisierende Strahlung

Das Amt für Umwelt und Energie erwägt:

a) Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (SR 814.710; abgekürzt NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte gemäss Anhang 1 von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

b) Die seit der Einzonung am 17. Mai 2002 bestehende Schraffur "Anlagegrenzwert NISV", welche bedeutet, dass dort bei den Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) die Anlagegrenzwerte eingehalten werden müssen, ist beizubehalten, da dieses Gebiet nach Inkrafttreten der NISV am 1. Februar 2000 eingezont wurde.

c) Die Einzonung des südlichen Teils des Plangebietes, hauptsächlich Liegenschaft Nr. 1773, liegt ebenfalls im Einflussbereich von Eisenbahnfahr- und eventuell Übertragungsleitungen.

d) Gemäss Anhang 1 Ziffer 54 NISV beträgt der Anlagegrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte 1 μ T, gemessen als Mittelwert während 24 Stunden.



e) Gemäss der NIS-Beurteilung der SBB vom 21. März 2013 (vgl. Anhang A3 im Planungsbericht) wird der Anlagegrenzwert teilweise nicht eingehalten. Im Teilzonenplan ist dieser Bereich so zu kennzeichnen, dass darin keine Orte mit empfindlicher Nutzung erstellt werden dürfen.

f) Um das Gebiet mit der bisherigen Festlegungen zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung allenfalls zu reduzieren, wäre ein detaillierter Nachweis über die Einhaltung des Anlagegrenzwertes zu erbringen.

2.4 Störfallvorsorge

Das Amt für Umwelt und Energie erwägt:

a) Östlich des Plangebietes befindet sich der Güterbahnhof der SBB, welcher in den Geltungsbereich der Störfallverordnung (SR 814.012; abgekürzt StFV) fällt. Mit dem Betriebsinhaber ist Rücksprache zuzunehmen, um eine durch die Umzonung und Umnutzung hervorgerufene eventuelle Risikoerhöhung minimieren zu können.

b) 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.

2.5 Rechtliches Gehör

a) Von dieser einschränkenden Verfügung sind die Grundeigentümerinnen der Liegenschaften Nrn. 1773, 1806 (Grundeigentümerin je: SBB, 3000 Bern 65) und 2798 (Grundeigentümerin: Stadt Buchs) betroffen. Zur Wahrung des rechtlichen Gehörs (Art. 15 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1; abgekürzt VRP) wurde den Grundeigentümerinnen die Gelegenheit zur Stellungnahme angezeigt.

b) Die Stadt Buchs sowie die SBB haben je mit Schreiben vom 28. Oktober 2015 Stellung genommen. Die Anträge und Begründungen in den beiden Schreiben sind gleichlautend.

c) Die beiden Grundeigentümerinnen bringen vor, dass die für den Bahnbetrieb reservierten Flächen faktisch zum Baugebiet zu zählen seien. Sie seien bei Erlass des ersten Zonenplans nur deshalb dem übrigen Gemeindegebiet (ÜG) zugeteilt worden, weil für Bahnareale eine vorrangige Zuständigkeit des Bundes bestehe. Hingegen sei das Bahnhofareal damals nicht bewusst aus der umgebenden Bauzone ausgeschlossen worden. Demzufolge müsse das Areal als der Bauzone zugehörig gelten. Aktuell werde somit keine neue Bauzone ausgeschieden, sondern nur eine Umzonung vorgenommen¹, weshalb sowohl hinsichtlich Lärm als auch hinsichtlich nichtionisierender Strahlung die Immissionsgrenzwerte einzuhalten seien.

2.6 Umweltschutzrechtliche Beurteilung Stellungnahmen Grundeigentümer

a) Die Stellungnahmen der Grundeigentümer im Rahmen des rechtlichen Gehörs wurden durch das zuständige Amt für Umwelt und Energie beurteilt. Diese Beurteilung vom 14. Dezember 2015 ist als integraler Bestandteil der Genehmigungsverfügung beigelegt.

¹ erste Einzonung für einen Teil des Areals bereits im Jahr 2002 erfolgt



b) Zusammenfassend kommt das Amt für Umwelt und Energie zum Schluss, dass aufgrund der gesetzlichen Grundlagen die Planungswerte gemäss LSV und der Anlagegrenzwert gemäss NISV zwingend einzuhalten sind.

3 Dispositiv

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 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:

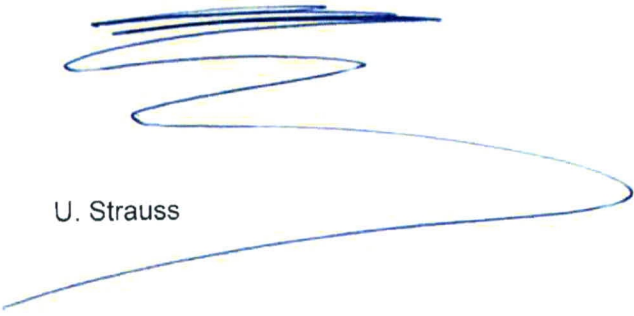
1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Für Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen sind die Planungswerte gemäss Art. 29 Abs. 1 LSV einzuhalten.
3. Im bezeichneten Bereich sind Orte mit empfindlicher Nutzung gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV nur zulässig, wenn die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 NISV eingehalten sind.
4. Die Festlegung "Planungswert Lärm, aufzuheben" wird nicht genehmigt.
5. Die Festlegung "Hinweis Anlagegrenzwert NISV, aufzuheben" wird nicht genehmigt.
6. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 750.--.

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf und PDF-Datei) 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**

- Genehmigter Erlass (zweifach)
- Umweltschutzrechtliche Beurteilung Amt für Umwelt und Energie, vom 14. Dezember 2015
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Umwelt und Energie, Recht und UVP