



A-Post
Stadtrat Rorschach
Hauptstrasse 29
9400 Rorschach

29. Januar 2024

Geschäft Nr. 23-2580

Gemeinde Rorschach: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Sie haben uns nach Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG)
folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Sondernutzungsplan Stadelstrasse**

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

1 Ausgangslage/Vorhaben

1. Das 0.5 ha grosse Planungsgebiet liegt nördlich des Gleisfeldes direkt am Bahnhof Stadt in Rorschach und umfasst die Parzellen Nr. 799, 804 und 812 – 820. Sämtliche Parzellen liegen in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3 und sind überbaut. Das Gebiet ist im Inventar der Schützenswerten Ortsbilder (ISOS) verzeichnet. Gemäss kommunaler Schutzverordnung befinden sich im Geltungsbereich keine Schutzobjekte und Ortsbildschutzgebiete. Der Adlerbach verläuft eingedolt nordwestlich angrenzend zum Planungsgebiet.

2.a) In einer ersten Phase führte die Stadt eine Testplanung über das Geviert durch. Das Resultat wurde in den städtebaulichen Leitlinien der Gebietsentwicklung Löwenstrasse Ost festgehalten. Diese waren Grundlage für die Entwicklung der Vorprojektstudie bzw. des städtebaulichen Konzeptes der Firma Baulink AG. Mit vorliegendem Sondernutzungsplan werden die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sowie die Erschliessung gesichert.

b) Die Gesamtplanung umfasst weitere, aufeinander abgestimmte und im Verfahren koordinierte Planerlasse/Projekte:

- Teilstrassenplan 'Stadelstrasse / Verbindungsweg Sonnenweg (G3 / W3)'
(Geschäft Nr. 23-2621)



3. Der Stadtrat Rorschach hat die Gesamtplanung 'Stadelstrasse' am 27. April 2021 erlassen (SR-Beschluss 121/2021). Vorgängig wurde ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Planerlasse lagen vom 11. Mai bis 10. Juni 2021 öffentlich auf. Innert Auflagefrist gingen zwei Einsprache ein, welche sich infolge Rückzuges erledigt haben.

2 Erwägungen

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft die Erlasse auf Ihre Rechtmässigkeit sowie auf deren Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG).

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 20. Mai 2020 sind in die vorliegenden Unterlagen mehrheitlich eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

2.1 Abweichungen zur Regelbauweise / Städtebauliche und architektonische Qualität

1. Der Sondernutzungsplan darf von der Grundordnung abweichen, wenn es eine besondere Bauweise festzulegen gilt. In Abweichung vom Rahmennutzungsplan kann im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität auch eine höhere bauliche Nutzung zugelassen werden. Sondernutzungspläne dürfen jedoch keine materielle Abweichung des Rahmennutzungsplans bewirken. Für den Erlass eines Sondernutzungsplans braucht es ein öffentliches Interesse. Es ist Rücksicht auf die Umgebung und die Interessen der Nachbarn zu nehmen.

2.a) Mit dem Sondernutzungsplan Stadelstrasse wird im Bereich der neuen Bebauung von der Regelbauweise der WG3 abgewichen (vgl. Planungsbericht, Seite 28). Vorliegend werden fünf Gebäude mit 4 statt 3 Vollgeschossen bzw. einem zusätzlichen Vollgeschoss statt einem Attikageschoss realisiert. Entsprechend weichen die zulässigen Gebäudehöhen von der Regelbauweise um rund ein Geschoss ab, die maximal zulässige Firsthöhe der WG3 wird mit Ausnahme des Gebäudes C jedoch nicht überschritten. Die Abweichungen in der Geschossigkeit und der Gebäude-/Firsthöhe bewegen sich im zulässigen Rahmen eines Sondernutzungsplans. Die Höhenentwicklung entspricht zudem den städtebaulichen Leitlinien der Gebietsentwicklung Löwenstrasse Ost.

b) Gemäss Planungsbericht soll eine Gesamtausnützung von 1.5 realisiert werden, was einem Ausnutzungsbonus von 25 % auf die Gesamtausnützung von 1.2 entspricht. Die Konsumation der Gesamtausnützung in der Wohn- und Gewerbezone ist an die Realisierung eines Gewerbeanteiles von mindestens 42 % gebunden. Die im Plan bezeichneten Flächen (vgl. auch Art. 7 besondere Vorschriften (BVo)) entsprechen nicht dem minimal erforderlichen Gewerbeanteil. Die Realisierung des Projektes mit der Gesamtausnützung von AZ 1.5 bzw. die Realisierung des Ausnutzungsbonus von 25 %, bedingt eine Ausführung mit einem Gewerbeflächenanteil gemäss beiliegendem architektonischen Konzept vom 8. Dezember 2023.

3. Die Planungsbehörde dokumentiert in den Unterlagen sowie in den Gemeinderatsbeschlüssen die Interessensabwägung. Sie bescheinigt dem Projekt eine besonders auf die ortsbauliche Situation abgestimmte Architektur und Rücksichtnahme auf die örtliche und



historische Situation. Auch die Kommission Städtebau des Kantons St. Gallen attestiert dem Projekt bzw. dem Sondernutzungsplan die erforderliche städtebauliche und architektonische Qualität. Diese wird mit dem Sondernutzungsplan gesichert.

2.2 ISOS / Ortsbild- / Kulturschutz

Im Planungsbericht und in den Gemeinderatsbeschlüssen wird auf das Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie den Ortsbild- und Kulturschutz eingegangen, es wurde eine Interessensabwägung vorgenommen. Die Ausführungen der Gemeinde sind nachvollziehbar. Gemäss kantonaler Denkmalpflege beeinträchtigen der Sondernutzungsplan und die geplante Überbauung die Erhaltungsziele des ISOS sowie des Ortsbild- und Kulturschutzes nicht.

2.3 Gewässerraum

Der Gewässerraum des Adlerbaches wurde im betroffenen Abschnitt noch nicht festgelegt. Das Vorhaben tangiert den übergangsrechtlichen Gewässerraum nicht bzw. innerhalb dessen werden keine Bauten oder Anlagen realisiert.

2.4 Lärmschutz

2.4.1 Zufahrt Sammelgarage (Neue Ortsfeste Anlage)

Die geplante Zufahrt zur Sammelgarage mit einer grossen Anzahl Parkplätze (= neue ortsfeste Anlage) könnte dazu führen, dass die Planungswerte bei den angrenzenden lärmempfindlichen Räumen überschritten sind. Mit dem Baugesuch ist – unter Anwendung der VSS-Norm "Lärmimmissionen von Parkieranlagen" (SN 640 578) – der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte eingehalten sind.

2.4.2 Bahn

Die unter Kapitel 2.6 (Seite 14) getroffenen Aussagen sind nicht ganz korrekt. Im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren gilt es Folgendes zu beachten:

- Entlang der Bahnlinie gelten die im Lärmbelastungskataster des Bundes festgelegten 'Emissionen für Bauverfahren', folglich die strengeren Werte. Die tatsächlichen Emissionen sind nicht relevant.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden aktuelle, detaillierte Nachweise gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) zum Schutz gegen den Bahnverkehrslärm und nach der Norm SIA 181 "Schallschutz im Hochbau" für die Gebäudehülle zu erbringen.

2.5 Verfahrenskoordination

Die Verfahren gemäss PBG und Strassengesetz (sGS 732.1; abgekürzt StrG) wurden koordiniert. Das Tiefbauamt hat für den Teilstrassenplan die Genehmigung erteilt (vgl. beiliegendes Schreiben vom 16. Mai 2023). Damit ist die Verfahrenskoordination hinreichend sichergestellt.

2.6 Fazit

a) Zusammenfassend ist festzustellen: Die vorliegende Planung leistet einen wertvollen Beitrag zur Innentwicklung. Sie nimmt Rücksicht auf die Umgebung, gewährleistet eine



Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität und sichert gleichzeitig eine haushälterische Bodennutzung. Die Interessen der Nachbarschaft und des Umgebungsschutzes werden durch die Planerlasse nicht wesentlich beeinträchtigt.

b) Die Genehmigungsbehörde hat den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Planungsabsichten der Gemeinde sind raumplanerisch zweckmässig. Die Interessensabwägung ist in den Unterlagen dokumentiert und nachvollziehbar. Soweit erforderlich, wurden die Interessen dargelegt und berücksichtigt. Überwiegende Interessen, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Der vorliegende Erlass ist rechtmässig, er stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

3 Änderung des ÖREB-Datensatzes / Vollzugsbeginn

Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bestimmt gemäss Art. 40 der Geoinformationsverordnung (sGS 760.11; abgekürzt GeolV) die politische Gemeinde den Vollzugsbeginn für den Erlass und beauftragt die Nachführungsstelle (ERR Raumplaner AG), die rechtskräftigen Daten innert fünf Arbeitstagen der katasterverantwortlichen Stelle, dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG), abzugeben. Das Invollzugsetzungsdatum ist dem AREG mitzuteilen (vgl. beiliegendes Formular).

4 Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Delegationsverordnung (sGS 141.41; abgekürzt DelV) sowie dem Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Auflage genehmigt:
 - a) Die Realisierung des Projektes gemäss Art. 6 Abs. 3 BVo mit der Gesamtausnutzung von AZ 1.5 bzw. die Realisierung des Ausnützungsbonus von 25 %, bedingt eine Ausführung mit einem Gewerbeflächenanteil gemäss beiliegendem architektonischen Konzept vom 8. Dezember 2023.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 6'830.--.
3. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 7'170.--.

Aufteilung der Gebühr:

Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 20-1542 und 23-2580

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 6'200.--

Amt für Umwelt Fr. 630.--

Teilstassenplan Geschäft Nr. 23-2621

Tiefbauamt Fr. 340.--



Rechtsmittelbelehrung: Gegen den Gesamtentscheid der politischen Gemeinde kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Genehmigung Teilstrassenplan 'Stadelstrasse / Verbindungsweg Sonnenweg (G3/W3)' vom 16. Mai 2023 (Geschäft Nr. 23-2621)
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Formular Invollzugsetzung

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Ortsplanung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Vermessung
- Amt für Umwelt
- Tiefbauamt
- Amt für Wasser und Energie
- Denkmalpflege
- Kantonspolizei – Verkehrstechnik
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für öffentlichen Verkehr