



A-Post

7. Mai 2018

Gemeinderat Wittenbach
Dottenwilerstrasse 2
Postfach
9301 Wittenbach

Geschäft Nr. 17-7269

Gemeinde Wittenbach: 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 Ödenhof**
- **Teiländerung Allgemeine Schutzverordnung Gebiet Ödenhof**
- **Gestaltungsplan Ödenhof**
(*Gestaltungsplan Ödenhof vom 15. September 1978*)

Ausgangslage / Vorhaben

Die Migrosgenossenschaft Ostschweiz beabsichtigt den Verkaufsladen zu erneuern und zu erweitern. Ebenfalls bestehen bei den unmittelbar angrenzenden Liegenschaften im Gebiet Ödenhof Erneuerungsabsichten. Dies gab den Anstoss für eine städtebauliche Studie über das gesamte Gebiet zwischen der Vogelherd- und der Romanshorerstrasse. Vorliegende Planung umfasst die planungsrechtliche Sicherung der südlichen 2/3 des erwähnten Abschnittes.

Die ehemalige Migros wird durch einen neuen Baukörper ersetzt. Im geplanten Baukörper soll Raum geschaffen werden für einen neuen Migrosmarkt, für weitere Verkaufsläden sowie für Dienstleister und Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Die Wohnungen liegen über dem gewerblich genutzten Sockelgeschoss in zwei Punktbauten. Das Muster der aufgereihten Punktbauten wird entlang der Bahnhofstrasse in nördlicher Richtung mit drei weiteren Baukörpern (Wohnen) weitergeführt. Die Erschliessung und Anlieferung wird neu organisiert, diese erfolgt unterirdisch ab der Bahnhofstrasse. Die Ödenhofstrasse wird im Planungsgebiet aufgehoben und der Adlerweg neu geführt. Entsprechende Verfügungen (Teilstrassenpläne) werden koordiniert eröffnet. In vorliegendem Gestaltungsplan werden die wichtigen Punkte für die Arealentwicklung gesichert werden. Der bestehende Gestaltungsplan Ödenhof, genehmigt 1978, wird vollständig ersetzt bzw. aufgehoben.



Die Parzelle Nr. 165 (Migros) ist bereits heute der Kernzone zugewiesen. Mit dem Teilzonenplan werden auch die nördlich und östlich angrenzenden Parzellen (Wohn-Gewerbezone WG3) sowie ein Teil des Grünstreifens an der Bahnhofstrasse der Kernzone zugewiesen. Die geschützte Baumreihe zwischen der Bahnhof- und der Ödenhofstrasse wird mit der Änderung der Schutzverordnung aufgehoben.

Alle Planungsinstrumente wurden vom Gemeinderat Wittenbach am 23. November 2016 erlassen. Sie wurden vom 2. Dezember bis 3. Januar 2017 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Einsprachen ein. Der Teilzonenplan wurde vom 20. Januar bis 28. Februar 2018 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen.

Erwägungen

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 11. März 2016 und 13. Oktober 2016 sind in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. 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 Planungsprozess im Zentrum von Wittenbach. Der eingeschossige Verkaufsladen wird mit Wohnnutzungen kombiniert, die sanierungsbedürftigen und veralteten Wohnbauten werden ersetzt. Der Erhalt und Ausbau des Versorgungsangebotes im Zentrum von Wittenbach sowie die Schaffung von zentral gelegenem Wohnraum entsprechen den Zielsetzungen des RPG. Mit vorliegender Planung wird dem Gebot der qualitativen Innenentwicklung und Verdichtung entsprochen. Sie entspricht somit den übergeordneten Planungsgrundlagen.

Studerswilenbach

Ebenfalls Bestandteil der Planung ist das Bachprojekt „Umlegung des Studerswilenbaches“. Das Bachprojekt sowie die Baulinienpläne, welche die Gewässerabstände bzw. den Gewässerraum (ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters) sichern, wurden bereits vorab genehmigt. Im Bereich wo noch nicht erfolgt, wird die Zugänglichkeit zur Eindolung im Gestaltungsplan gesichert.

Kantonsstrasse Nr. 3

Das Vorhaben löst das Kantonsstrassenprojekt „Kantonsstrasse Nr. 3, Wittenbach: Betriebskonzept Zentrumskeisel bis Bauholzstrasse – B02.1.003.175“ aus. Das Kantonsstrassenprojekt ist Voraussetzung für die Realisierung des Bauvorhabens. Es wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 529 am 18. August 2017 genehmigt. Der Gestaltungsplan stimmt mit dem Kantonsstrassenprojekt überein.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, 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. Der Gestaltungsplan Ödenhof vom 15. September 1978 wird aufgehoben.
3. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 7'800.--.
4. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 7'800.--.

Aufteilung der Gebühr:

Teilzonen- und Sondernutzungsplan Geschäfte Nr. 15-8115, 16-4946 und 17-7269

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 7'100.--

Amt für Umwelt Fr. 700.--

Teilstrassenplan Geschäft Nr. 17-6702

Tiefbauamt (verzichtet auf eine Gebühr)

Die Zonenplanänderung und die Änderung der Schutzverordnung sind 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 Planausdruck 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:

U. Strauss

**Beilagen**

- Genehmigte Erlasse
- Rechnung inkl. Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 15. Februar 2018

Kopie

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