



A-Post
Gemeinderat Wartau
Poststrasse 51
9478 Azmoos

11. April 2016

Geschäft Nr. 16-1447

Gemeinde Wartau: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• **Überbauungsplan Bahnhof Nord, Trübbach**

Der Überbauungsplan Bahnhof Nord, Trübbach umfasst die Parzellen (bzw. Teile davon) Nrn. 608, 610, 3604 und 3712. Die Fläche beträgt rund 4'300 m² und liegt gemäss Zonenplan grossmehrheitlich in der dreigeschossigen Kernzone K3. Ein kleiner Teil im Osten ist als Verkehrsfläche ausgeschieden, kann jedoch eindeutig der K3 zugewiesen werden. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Fabrikstrasse bzw. die Gewerbe- und Industriezone GI-B, im Osten an das SBB-Areal und im Süden sowie im Westen ebenfalls an die K3. Das Areal soll mit zwei Mehrfamilienhäusern mit je vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss überbaut werden. Das Attikageschoss soll an der Ostseite auf der gesamten Gebäudelänge und an der Nord- und Südseite teilweise fassadenbündig erstellt werden. Die Überbauung verfügt über eine gemeinsame, mehrheitlich unterirdisch angeordnete Parkieranlage infolge Einbezug des Bahndammes. Mit dem Planerlass werden die Bebauung, die Erschliessung sowie die Umgebung planungsrechtlich gesichert.

Gegenüber der in Klammer gesetzten Regelbauweise laut Baureglement soll mit dem Überbauungsplan wie folgt abgewichen werden:

- Maximale Gebäudehöhe Hauptbauten 11.70 m (11 m gemäss Art. 5)
- 4 Vollgeschosse (3 Vollgeschosse nach Art. 4 Abs. 3)
- Anordnung Attikageschoss auf 40 % der Gesamtfassadenlänge um mehr als 60° zurückversetzt (allseitig um mindestens 60° zurückversetzt nach Art. 4)
- Erhöhung Grenzabstände bis zu 12 m (allseitig 4 m gemäss Art. 5)
- Erhöhung Gebäudeabstand zwischen Hauptbauten auf 19.35 m (8 m nach Art. 5)
- Aufhebung Gebäude- und Grenzabstände innerhalb Baubereiche für Neubauten, wobei feuerpolizeiliche Bestimmungen vorbehalten bleiben (8 m d.h. Summe der minimalen Grenzabstände gemäss Art. 57 BauG)
- Gebäudelänge Hauptbauten 34 m bzw. 37 m (unbegrenzt gemäss Art. 5)



- Gebäudehöhe/Firsthöhe Nebenbauten 4 m (3.50 m/5.50 m gemäss Art. 4 Abs. 10)
- Grundfläche Nebenbauten max. 162 m² (50 m² nach Art. 4 Abs. 10)
- Minimale Raumhöhe 2.40 m (2.30 m laut Art. 8 Abs. 1)
- Aufhebung von Art. 8 Abs. 4 BauR, d.h. keine Vorgaben für die Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume (Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung darf gemäss Art. 8 Abs. 4 nicht gegen Norden orientiert sein)
- Reduktion Anzahl Parkplätze (Pflichtparkplätze gemäss Art. 12).

Gestützt auf Art. 2ff BauG fällt es in die Sachkompetenz der politischen Gemeinde, einen Überbauungsplan zu erlassen. Dem Kanton steht die Rechts- und Ermessenskontrolle zu. Er hat bei der Beurteilung der Ortsplanung den nötigen Ermessensspielraum der politischen Gemeinde zu wahren. Die Prüfungsbehörde hat die Ortsplanung lediglich dann zu korrigieren, wenn sie sich aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als unzweckmässig erweist oder wenn sie den begleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht oder unzureichend Rechnung trägt. Im Vorprüfungsverfahren wird mit den Ausführungen hinsichtlich der Zweckmässigkeit weiter gegangen als im Genehmigungsverfahren, wo lediglich völlig unzweckmässigen und damit nicht mehr rechtmässigen Lösungen die Genehmigung versagt werden kann.

Der Planerlass wurde am 14. Dezember 2015 sowie am 9. Februar 2015 durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die wichtigsten im Vorprüfungsverfahren gemachten Ausführungen wurden umgesetzt. Bezüglich der Erschliessung ist festzuhalten, dass das Defizit der Fussgängerverbindung an der südlichen Perimetergrenze (Treppe Zugang in Tiefgarage) hinsichtlich der Sichtverhältnisse nach wie vor problematisch ist und aus Gründen der Verkehrssicherheit zwingend optimiert werden muss. Dies kann z.B. mit dem Einbau eines Geländers in der Nische erfolgen. Dadurch wird die notwendige Sicht zwischen Fussgängerinnen und Fussgänger und den einfahrenden Fahrzeugen geschaffen. Die bereits in den Vorprüfungen behandelten, grundstückswirtschaftlichen Verkehrsmassnahmen (Einrichtungsverkehr und Signalisation Behindertenparkplatz) erfordern eine Verfügung des Polizeikommandos. Diese ist mit dem Bauauftragprojekt koordiniert zu publizieren. Dazu benötigt die Abteilung Verkehrstechnik bei der Kantonspolizei beizeiten einen Signalisations- und Markierungsplan.

Aus raumplanerischer Sicht liegen die Abweichungen von der Regelbauweise im üblichen Rahmen. Der Überbauungsplan Bahnhof ist gesamthaft gesehen geeignet, ein besseres Projekt als nach zonengemässer Überbauung zu verwirklichen. Die Interessen der Nachbarn werden nicht erheblich beeinträchtigt. Die Fläche von ca. 4'300 m² sowie dessen Perimeter sind aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Der Überbauungsplan Bahnhof Nord, Trübbach widerspricht weder den begleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung noch würde er ihnen unzureichend Rechnung tragen.

Aus obigen Ausführungen ergibt sich, dass der Planerlass unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde Wartau zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden kann (Art. 3 Abs. 2 BauG).



In Anwendung von 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) 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. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'340.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 2'200.--
Amt für Umwelt und Energie i.Z. mit 15-7953	Fr. 140.--

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
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Umwelt und Energie
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik
- Tiefbauamt - Rechtsdienst