



Stadtrat Wil
Marktgasse 58
9500 Wil 2

4. März 2011

81

Gemeinde Wil: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

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

• **Überbauungs- und Gestaltungsplan Klosterwiese**

Die rund 5.2 Hektaren grosse Klosterwiese des Klosters St. Katharina (Parzelle Nr. 1038) stellt eine der letzten grossen Baulandreserven der Stadt Wil dar. Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan liegt das Areal in der dreigeschossigen Wohnzone W3.

Zwecks Erreichung einer überdurchschnittlichen architektonischen und städtebaulichen Qualität haben die Promotoren einen Studienauftrag durchgeführt. Gestützt auf das Siegerprojekt des Architekturbüros Baumschlager & Eberle ist ein Masterplan erstellt worden, welcher das städtebauliche Gesamtkonzept und die Erschliessung aufzeigt. Mit dem Überbauungs- und Gestaltungsplan Klosterwiese erfolgt die Umsetzung in die Nutzungsplanung. Der Erlass ist vorgeprüft worden.

Das Genehmigungsverfahren für Überbauungs- und Gestaltungspläne mit Umweltverträglichkeitsprüfung richtet sich nach dem „Kommentar zum Ablauf der UVP im Überbauungsplanverfahren“ des Amtes für Umweltschutz. Am 17. Januar 2011 haben wir Ihnen die gleichentags datierte Beurteilung der kantonalen Umweltschutzfachstelle zukommen lassen. Zusammenfassend kommt die Fachstelle zum Schluss, dass das vorliegende Projekt bei Realisierung der im UVB und im Überbauungsplan vorgesehenen Massnahmen den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht (vgl. Ziffer 5).

Der Stadtrat hat in der Folge über den Überbauungs- und Gestaltungsplan sowie auch über dessen Umweltverträglichkeit befunden und den Gesamtentscheid der Gesuchstellerin unterbreitet. Einsprachen sind keine mehr eingegangen, so dass Sie uns die Unterlagen mit Schreiben vom 18. Februar 2011 zur Genehmigung eingereicht haben.



Die Prüfung ergibt, dass der Überbauungs- und Gestaltungsplan Klosterwiese recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann. Auf Folgendes ist noch hinzuweisen:

- Das kantonale Tiefbauamt stellt fest, dass als Grundvoraussetzung für die Realisierung der Überbauung auch das Strassenprojekt des Kantons mit Linksabbiegespur auf der St.Gallerstrasse realisiert werden muss. Die Finanzierung des Strassenprojektes erfolgt nach dem Verursacherprinzip zu Lasten der Überbauung Klosterwiese.
- Zum Lärmschutz stellt das AFU Folgendes fest: *"An den Nordfassaden der Gebäude in den Baufeldern A und D ist der Immissionsgrenzwert in den lärmempfindlichen Räumen bei Empfindlichkeitsstufe II am Tag und in der Nacht überschritten (Strassenverkehrslärm). Eine durchgehende verglaste Balkonzone ist bei den Wohngebäuden mit längs ausgerichteten Nordfassaden zur St.Gallerstrasse als Lärmschutzmassnahme geeignet. Bei den Gebäuden mit stimseitigen Nordfassaden zur St.Gallerstrasse kann der Immissionsgrenzwert auch mit der geplanten gewerblichen Nutzung – und somit um 5 dB(A) höheren Grenzwerten – nicht eingehalten werden. Hier müssten z.B. die Fenster der Nordfassade fest verschraubt werden, die Lüftung hat über die Seitenfenster zu erfolgen. Der Nachweis, wie der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann, ist im Baugesuch zu erbringen."* (vgl. Ziffer 4.2 der UVP-Beurteilung durch die kantonale Umweltschutzfachstelle).

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. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 5'400.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 1'400.--
Amt für Umwelt und Energie (UVP)	Fr. 4'000.--

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
BD-RA, TBA-RD, AFU-RU, AREG-OP