



A-Post
Gemeinderat St.Margrethen
Hauptstrasse 117
9430 St.Margrethen

14. November 2013

Gemeinde St.Margrethen: 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; abgekürzt BauG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

• Überbauungsplan Industriestrasse - Signalstrasse

Das rund 4'650 m² grosse Planungsgebiet liegt östlich vom Bahnhof und vom Zentrum auf der südlichen Seite der Industriestrasse. Es umfasst die beiden Parzelle Nr.2498 und 3348 welche gemäss rechtskräftiger Zonenplanung in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3 liegen. Die Eigentümer beabsichtigen die eingeschossige Gewerbebaute abzubauen und durch vier neue Baukörper mit Wohn- und Gewerbenutzung zu ersetzen.

Im Wesentlichen regelt der Überbauungsplan die Stellung und Dimensionen (Höhe und Grundfläche) der Baukörper in Abweichung zur Regelbauweise, die Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmer und bildet entsprechend Grundlage für die Gewährung einer Mehrausnutzung. Gemäss Art. 2 der besonderen Vorschriften bezweckt vorliegender Überbauungsplan eine auf die Umgebung abgestimmte dichte Bebauung mit überdurchschnittlicher architektonischer Gestaltung; die Minimierung der Erschliessungsflächen zugunsten des Freiraums; sowie erhöhte energetische Anforderungen an die Gebäudehülle.

Der Überbauungsplan Industrie – Signalstrasse wurde am 1. Juli 2013 vom Gemeinderat erlassen. Die öffentliche Auflage fand vom 14. August bis 12. September 2013 statt. Es gingen keine Einsprachen ein.

Die Bemerkungen aus der Vorprüfung vom 13. Mai 2013 sind im Wesentlichen in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Die Genehmigungsprüfung ergibt folgendes:

- Nach wie vor sind wir der Ansicht, dass Kombination von Mehrhöhe und –länge sowie der Mehrausnutzung an der oberen Grenze der im Überbauungsplan möglichen Abweichungen liegen. Den Bebauungsansatz und die gestalterischen Grundsätze des Überbauungsplans halten wir für zweckmässig. Zu begrüssen ist, dass dem Grundsatz der inneren Verdichtung nachgelebt werden soll.
- Bei den Grundstücksausfahrten auf das öffentliche Strassennetz sind die erforderlichen Sichtzonen nach VSS-Norm SN 640 273a sicherzustellen (Sichtbehinderungen durch Bepflanzung, Zäune, Bauten, usw. sind unzulässig).



- Gemäss Kantonspolizei ist in Anwendung der VSS-Norm 640 050 die Erstellung von Senkrechtparkfeldern entlang der Signalstrasse nicht ausgeschlossen. Weil mit der Realisierung der Überbauung mehr Fuss- und Radverkehr auf der Signalstrasse zu erwarten ist, wäre ein Parkierungsanlagen mit einer Ein- bzw. Ausfahrt vorziehen.
- Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte sind im fraglichen Gebiet keine Belastungen bekannt. Sollte wider Erwarten während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der technischen Verordnung über Abfälle (SR 814.600; abgekürzt TVA) sicherzustellen.

Im Übrigen ergibt die Prüfung, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und unter Wahrung des der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes genehmigt werden kann.

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. 1'500.--.

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
- Am für Umwelt und Energie