



9. November 2010

Gemeinderat Au
Kirchweg 6
9434 Au

17

Gemeinde Au: Genehmigung von Gemeindeerlassen

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) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Rietstrasse**
- **Überbauungsplan Rietstrasse**

Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nr. 742 und 743 sowie rund 100 m² der Parzelle Nr. 2246. Es liegt südlich des Bahnhofs Heerbrugg und ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der zweigeschossigen Wohnzone W2b zugewiesen. Die Grundeigentümer beabsichtigen, anstelle der bestehenden Wohn- und Nebenbauten Assek.-Nr. 689, 825, 868 und 2266 eine Neuüberbauung zu realisieren. Zur Ermöglichung der geplanten Neuüberbauung und im Hinblick auf den geplanten Kreiselneubau auf der Widnauerstrasse wurde der Teilzonen- und Überbauungsplan Rietstrasse ausgearbeitet.

Der Teilzonenplan Rietstrasse sieht eine Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone W2b in die dreigeschossige Kernzone K3 vor. Im Rahmen des Überbauungsplans Rietstrasse soll ein viergeschossiger, L-förmiger Baukörper möglich werden. Konkret regelt der Überbauungsplan Rietstrasse einen Baubereich Hauptbaute, den Rücksprung des obersten Geschosses, einen Baubereich für die Überdachung der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage, die Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage, die Umgrenzung des Untergeschosses, den Erschliessungsbereich, den Fussgängerbereich, den Umgebungsbereich, einen Spielplatz und die Kehrrechtsammelstelle.

Die Planungsinstrumente wurden am 30. März 2009 vorgeprüft. Die Hinweise aus der Vorprüfung sind in die vorliegenden Pläne eingeflossen.

Der Teilzonen- und Überbauungsplan Rietstrasse lag vom 28. April 2009 bis 28. Mai 2009 öffentlich auf. Der Teilzonenplan wurde vom 7. August 2009 bis 7. September 2009 dem fakultativen Referendum unterstellt. Die eingegangenen Einsprachen wurden mit dem Entscheid des Gemeinderates vom 29. Juni 2009 abgewiesen. Die Einsprecher erhoben daraufhin Rekurs beim Baudepartement. Im Rahmen des Rekursverfahrens wurde zugunsten der Rekurrenten

eine geringfügige Anpassung des Überbauungsplans vorgenommen. Die Anpassung wurde am 3. Mai 2010 vom Gemeinderat erlassen. Die Rekurrenten teilten mit Schreiben vom 12. März 2010 bzw. 28. Mai 2010 mit, die geplante Änderung würde zwar in die richtige Richtung gehen, sei jedoch ungenügend. Daraufhin hat das Baudepartement mit Entscheid Nr. 54 vom 6. September 2010 über den Rekurs entschieden und diesen abgewiesen.

Im Rahmen der Genehmigungsprüfung ist folgender Hinweis vom Kantonalen Strassenkreisinnspektorat eingegangen:

- Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Rietstrasse. Entlang der Rietstrasse sind maximal vier Längsparkplätze für Besucher, Kunden und Anlieferung zulässig. Ein Trottoir entlang der Reitstrasse ist nicht geplant, obwohl ein Rad- und Wanderweg von regionaler Bedeutung entlang dieser führt. Aus dieser Sicht ist eine Konzentration des Verkehrsstromes auf dieser Strassenachse ungünstig und folglich nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine Mischverkehrsfläche ohne entsprechende bauliche und signalisationsmässige Anpassungen (Begegnungszone, T30 Zone) auf der Rietstrasse ist für den Langsamverkehr ungenügend und stellt im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben eine Verschlechterung dar. Gemäss Planungsbericht Seite 5 ist es denkbar die Rietstrasse künftig als Teil einer Tempo 30-Zone auszuscheiden. Diese Massnahme wird vom Strassenkreisinnspektorat als positiv zur Kenntnis genommen.

Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (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. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'250.--.

Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

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

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt Rechtsdienst