



A-Post
Gemeinderat Au
Kirchweg 6
9434 Au

27. November 2014

Geschäft Nr. 14-6174

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 Widnauerstrasse – Rheinstrasse**
- **Gestaltungsplan Widnauerstrasse – Rheinstrasse**
- **Änderung Gestaltungsplan Gächter-Areal, Heerbrugg**

Das zentral gelegene Gebiet rund um den Bahnhof Heerbrugg hat sich in den vergangenen Jahren städtebaulich stark entwickelt. Unter anderem wurde das Gächter-Areal überbaut, die auf dem Gestaltungsplan Nefenstrasse basierende Überbauung wird aktuell realisiert. Die Widnauerstrasse (Kantonsstrasse 2. Klasse) wurde ebenfalls umgestaltet. Nun soll nördlich des Kreisels eine dichte Gewerbe- und Wohnüberbauung auf Basis des vorliegenden Teilzonen- und Gestaltungsplanes realisiert werden.

Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nrn. 773 bis 777. Es liegt grossmehrheitlich in der dreigeschossigen Kernzone K3, ein Teilbereich der Parzelle Nr. 775 ist der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugewiesen. Mit dem Teilzonenplan wird der Bereich der dreigeschossigen Kernzone K3 der viergeschossigen Kernzone K4 zugewiesen.

Der Teilzonenplan Widnauerstrasse – Rheinstrasse wurde am 30. Juni 2014 vom Gemeinderat erlassen, vom 13. August – 11. September 2014 öffentlich aufgelegt und vom 22. September – 31. Oktober 2014 dem fakultativen Referendum unterstellt. Der Gestaltungsplan Widnauerstrasse – Rheinstrasse sowie die Änderung des Gestaltungsplans Gächter-Areal wurden am 21. Juli 2014 vom Gemeinderat erlassen und vom 13. August – 11. September 2014 öffentlich aufgelegt. Gegen die Erlasse sind gemäss Angaben der Gemeinde keine Einsprachen eingegangen, das Referendum wurde nicht ergriffen.

Die Erlasse wurden von den kantonalen Fachstellen zweimal mit Berichten vom 25. Oktober 2012 und vom 23. Mai 2014 vorgeprüft.



Aus der Genehmigungsprüfung ergeben sich folgende Erwägungen:

- Der Gestaltungsplan hat gemäss Art. 28 Abs. 1 BauG eine städtebaulich vorzügliche Gestaltung zu sichern. Diese Qualitätsstufe kann vom kantonalen Hochbauamt nur unter Berücksichtigung des grösstmöglichen Ermessensspielraum der Gemeinde (Art. 3 BauG) zugesprochen werden.
- In Art. 4 Abs. 3 der besonderen Vorschriften wird erwähnt, dass die Abstellplätze für Velos allenfalls nicht benötigt werden. Es ist zu präzisieren, dass ein gewisser Bedarf an Abstellplätze in jedem Fall notwendig ist (gemäss Art. 11 Abs. 5 des Baureglementes). Denkbar ist, dass der eingezeichnete Standort nicht notwendig ist, da der Bedarf andernorts gedeckt wird (z.B. innerhalb der Gebäude).
- Die Überbauung ist spezifisch auf Kleinwohnungen ausgerichtet, womit das Zielpublikum sowie die zukünftige Innenraumflexibilität stark eingeschränkt werden. Wir weisen darauf hin, dass zusätzliche Zimmer in den sehr grossflächigen Kleinwohnungen aus lärmschutzrechtlichen Gründen kaum zu realisieren sind. Weiter führt bereits eine zusätzliche Dreizimmerwohnung dazu, dass die Spielflächen gemäss Art. 73 BauG nachträglich realisiert werden müssen. Dies kann zu Vollzugsschwierigkeiten führen.

Die Erlasse können unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes sowie im Sinne der Erwägungen genehmigt werden (Art. 3 Abs. 2 BauG).

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. Die angeführten Erlasse werden unter Beachtung des grösstmöglichen der Gemeinde zustehenden Ermessensspielraumes und im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'150.-- (Anteil AFU: 700.--).

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

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlasse (je zweifach)
- ein Gestaltungsplan ohne Unterschriften Grundeigentümer retour
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Umwelt und Energie, Recht und UVP
- Hochbauamt
- Kantonspolizei, Verkehrstechnik