



A-Post
Stadtrat Altstätten
Rathausplatz 2
Postfach 261
9450 Altstätten SG

24. April 2018

Geschäft Nr. 17-6875

Gemeinde Altstätten: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Herren Stadträte

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

- **Teilzonenplan Spitzacker**
- **Überbauungsplan Spitzacker**

1 Ausgangslage

Das betroffene Gebiet im Spitzacker ist gegenwärtig unbebaut und der Wohnzone W2 zugewiesen. Das Gebiet ist zentral gelegen und soll nun einer zeitgemässen, der Innenentwicklung dienenden Überbauung zugeführt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wird das Gebiet zum Hauptteil in die Wohnzone W3 überführt, ein kleiner Teil in die Wohn-, Gewerbezone WG3. Ein Überbauungsplan wurde erstellt, um das erarbeitete Richtprojekt umsetzen zu können. Der Überbauungsplan bezweckt eine effiziente Erschliessung und Parkierung, eine gut in den Bestand integrierte sowie architektonisch einheitliche Bebauung mit hoher Wohnqualität und eine haushälterische Bodennutzung. Das Richtprojekt sieht drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 34 Wohnungen vor. Die Bauten sind viergeschossig, wobei die obersten Geschosse von zwei der drei Bauten im baurechtlichen Sinne reduzierte Vollgeschosse darstellen.

Der Stadtrat hat den Teilzonenplan und den Überbauungsplan am 14. August 2017 erlassen und vom 22. August bis 20. September 2017 öffentlich aufgelegt. Der Teilzonenplan wurde vom 2. Oktober bis 10. November 2017 dem fakultativen Referendum unterstellt. Es sind keine Einsprachen eingegangen, das Referendum wurde nicht ergriffen.

Die Erlasse wurden nicht zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.



2 Erwägungen

Aus der Genehmigungsprüfung ergeben sich folgende Erwägungen:

a) Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist u.a. die Erfüllung von Art. 15 des Raumplanungsgesetzes (SR 700; abgekürzt RPG) sowie des kantonalen Richtplans zu prüfen. Dabei sind folgende Aspekte relevant:

- Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird die Bauzone flächenmässig nicht vergrössert.
- Mit den beiden Erlassen wird die erforderliche Innenentwicklung aktiv angegangen und eine verdichtete, qualitative Überbauung ermöglicht.
- Die Aufzonungsfläche ist mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (öV-Güteklasse C).

b) Gemäss kommunalem Richtplan ist das Gebiet für hochwertigen Geschosswohnungsbau an gut erschlossener Lage und in naturnaher Umgebung vorgesehen (Objektblatt S 2.1.10). Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird den Zielen aus dem kommunalen Richtplan entsprochen.

c) Der Überbauungsplan verweist in Art. 1 auf das Richtprojekt. Dieses ist gemäss Abs. 2 begleitend, zum Teil sogar verbindlich. Der in Art. 9 Abs. 2 genannte architektonische Ausdruck ist im Richtprojekt jedoch nicht erkennbar. Diesbezüglich ist das Richtprojekt wenig aufschlussreich.

d) Der Spiel- und Begegnungsbereich ist aus unserer Sicht eher knapp bemessen und scheint gemäss Richtprojekt eher gering möbliert. Die diesbezüglichen Angaben im Richtprojekt erfüllen die Vorgaben von Art. 73 BauG nicht. Die hinreichende Umsetzung des Artikels ist durch die Stadt im Baubewilligungsverfahren durchzusetzen. Richtlinien und Empfehlungen für Spielplätze sind auf unserer Homepage verfügbar (www.areg.sg.ch > Ortsplanung > Hilfsmittel und Musterpläne für die Ortsplanung).

e) Die Entwässerung ist mit dem generellen Entwässerungsplan (GEP) abzustimmen. Insbesondere empfehlen wir, die Möglichkeiten für zentrale Versickerungsanlagen frühzeitig zu prüfen und zu planen.

f) Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte sind im betroffenen Gebiet keine Belastungen bekannt. Sollte wider Erwarten während den Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (SR 814.600; abgekürzt VVEA) sicherzustellen.

g) Das Thema Naturgefahren fehlt im Planungsbericht. Die Naturgefahren sind im Baubewilligungsverfahren zwingend zu beachten. Prinzipiell ist das Thema im Planungsbericht zu behandeln und wird hier nur ausnahmsweise nicht zwingend schon für die Genehmigung verlangt.

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



3 Dispositiv

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG), 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, ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden im Sinne der Erwägungen (insb. Punkte d und g) genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1690.-- (davon AFU-RU: Fr. 140.--).

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

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 174 PBG, 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 einfach; einschliesslich Planungsbericht und Richtprojekt)
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (einschliesslich Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (einschliesslich Erlass)
- Amt für Wasser und Energie
- Amt für Umwelt, Recht und UVP