



5. Januar 2010

Stadtrat Altstätten
Rathausplatz 2
9450 Altstätten

024 **Gemeinde Altstätten: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

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

- **Änderung Überbauungsplan Wanne-Locher / Gillimoos**

Der bestehende, rechtskräftige Überbauungsplan Wanne-Locher/ Gillimoos wurde am 13. Januar 2004 vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt. Das Überbauungsplangebiet umfasst etwas mehr als 50 Bauparzellen in den Gebieten Wanne-Locher und Gillimoos. Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Stadt Altstätten befindet sich der weitaus grösste Teil dieser Bauparzellen in der zweigeschossigen Wohnzone W2a. Einige wenige Parzellen im Bereich der Rorschacherstrasse liegen in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbe-Zone WG3, eine Parzelle im südöstlichen Teil des Überbauungsplangebiets liegt in der Kernzone Dorfsiedlung KD.

Gemäss Auskunft der Stadt Altstätten wurde bis heute der grösste Teil der Grundstücke nach den Vorgaben des Überbauungsplans überbaut. Im Zusammenhang mit den verbleibenden, meist sehr steilen Grundstücken im Norden des Überbauungsplangebiets, wurden der Bauverwaltung einige Vorprojekte vorgelegt. Obschon der rechtsgültige Überbauungsplan den steilen Hanglagen mit einer grösseren talseitigen Fassadenhöhe bereits Rechnung trägt, lassen sich diese Grundstücke gemäss Auskunft der Stadt Altstätten offenbar nur bedingt sachgerecht überbauen. Ortsbaulich gute Architekturprojekte stünden rasch im Widerspruch zu den geltenden Vorschriften. Aus diesen und weiteren im Planungsbericht erläuterten Gründen, soll der Überbauungsplan Wanne-Locher/ Gillimoos angepasst werden.

Die geplanten Änderungen des Überbauungsplans Wanne-Locher/ Gillimoos beziehen sich, mit Ausnahme der Regelungen für die Mehrausnützung und für die Umgebungsgestaltung, auf den Baubereich A bzw. A1. Konkret sind die folgenden Änderungen vorgesehen:

- Verschiebung der Baulinie im Bereich der Wanne-Locherstrasse

- Mehrausnutzung um 0.05 für Grundstücke mit Bauten, welche gewisse gestalterische Bedingungen erfüllen
- Bauvorschriften für Baubereich A
- Bauvorschriften im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung (Mauern und Stützmauern)

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass, abgesehen von Art. 5 der besonderen Vorschriften recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

Gemäss Art. 5 der besonderen Vorschriften soll der Stadtrat für Grundstücke mit Bauten, welche gewisse gestalterische Anforderungen erfüllen, eine Erhöhung der Ausnutzung um 0.05 gewähren können. Gemäss Art. 7 Abs. 1 des Baureglements der Stadt Altstätten kann jedoch im Rahmen von Überbauungsplänen eine Mehrausnutzung von lediglich 5% bis maximal 10% der zonengemässen Grundaussnutzung gewährt werden. Die zonengemässe Grundaussnutzung gemäss Baureglement der Stadt Altstätten beträgt in der zweigeschossigen Wohnzone W2a 0.35. Demzufolge ist in der zweigeschossigen Wohnzone W2a eine maximale Mehrausnutzung um 0.035 möglich (10%). Die im Rahmen des Überbauungsplans geplante Mehrausnutzung um 0.05 überschreitet somit das gemäss Baureglement zulässige Mass in der W2a. Art. 5 der besonderen Vorschriften ist folglich so nicht genehmigungsfähig. Bereits im Vorprüfungsbericht vom 11. März 2009 wurde auf diesen Umstand hingewiesen und eine entsprechende Anpassung gefordert.

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. Der angeführte Erlass wird mit Ausnahme von Art. 5 der besonderen Vorschriften genehmigt.
2. Die Genehmigung von Art. 5 der besonderen Vorschriften wird verweigert.
3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 800.--.

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