



90

15. März 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:

- **Überbauungsplan Wanne-Locher / Gillimoos, Art. 5 der besonderen Vorschriften (Wiedererwägungsgesuch)**

Am 5. Januar 2010 hat das Baudepartement die Änderung des Überbauungsplans Wanne-Locher / Gillimoos mit Ausnahme von Art. 5 der besonderen Vorschriften genehmigt. Die Genehmigung von Art. 5 der besonderen Vorschriften wurde aus folgendem Grund verweigert: Art. 5 der besonderen Vorschriften sah vor, dass der Stadtrat für Grundstücke mit Bauten, welche gewisse gestalterische Anforderungen erfüllen, eine Erhöhung der Ausnützung um 0.05 gewähren kann. Gemäss Art. 7 Abs. 1 des Baureglements der Stadt Altstätten kann jedoch im Rahmen von Überbauungsplänen eine Mehrausnützung von lediglich 5% bis maximal 10% der zonengemässen Grundaussnützung gewährt werden. Die zonengemässe Grundaussnützung gemäss Baureglement der Stadt Altstätten beträgt in der zweigeschossigen Wohnzone W2a 0.35. Demzufolge ist in der zweigeschossigen Wohnzone W2a eine maximale Mehrausnützung um 0.035 möglich (10% der Grundaussnützung). Die im Rahmen des Überbauungsplans geplante Mehrausnützung um 0.05 überschritt somit das gemäss Baureglement zulässige Mass in der Wohnzone W2a. Art. 5 der besonderen Vorschriften konnte somit nicht genehmigt werden. Bereits im Vorprüfungsbericht vom 11. März 2009 wurde auf diesen Umstand hingewiesen und eine entsprechende Anpassung gefordert.

Mit Schreiben vom 15. Februar 2010 ersucht uns der Stadtrat Altstätten, unseren Entscheid bezüglich Art. 5 der besonderen Vorschriften in Wiedererwägung zu ziehen. Im Rahmen der Umsetzung des Vorprüfungsberichts sei in Art. 5 der besonderen Vorschriften die Mehrnutzung von maximal 10 % überschritten worden. Der Stadtrat sei sehr daran interessiert, die Ergebnisse aus den Vorprüfungen zu berücksichtigen und beantragt daher, Art. 5 der besonderen Vorschriften in abgeänderter Form (Mehrnutzung um 0.035 anstelle 0.05) nachträglich zu genehmigen.

Bei der Anpassung des Überbauungsplans Wanne-Locher / Gillimoos hat die Stadt Altstätten offenbar die im Vorprüfungsbericht 11. März 2009 bemängelte Mehrnutzung um 0.05 versehentlich nicht korrigiert. Weil es sich hierbei um ein Versehen der Stadt Altstätten handelt, nach dem Baureglement der Stadt Altstätten im vorliegenden Fall lediglich eine Mehrnutzung um 0.035 möglich ist und weil gegen die im Auflageverfahren (vorgesehene) höhere Mehrausnutzung von 0.05 keine Einsprachen eingegangen sind, ist das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) bereit, die Ziffer 2 des Entscheids vom 5. Januar 2010 zu widerrufen und Art. 5 der besonderen Vorschriften mit einer Mehrnutzung von lediglich 0.035 anstelle 0.05 zu genehmigen.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 27 f., Art. 94 Abs. 1 und Art. 97 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. Ziff. 2 des Entscheids vom 5. Januar 2010 i.S. Genehmigung Überbauungsplan Wanne-Locher/Gillimoos, Altstätten wird widerrufen;
2. Art. 5 der besonderen Vorschriften des Überbauungsplans Wanne-Locher/Gillimoos wird in nachfolgender Form genehmigt

Art. 5 Mehrnutzung

Für Grundstücke mit Bauten, welche die nachstehenden Bedingungen erfüllen, kann der Stadtrat eine Erhöhung der Ausnutzung um 0.035 gewähren:

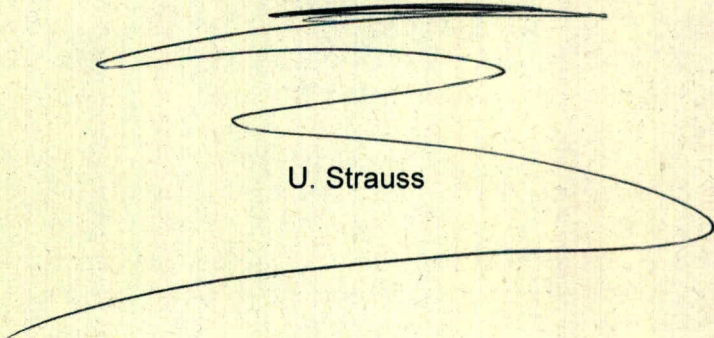
- a) hervorragende, auf die Hangsituation abgestimmte Architektur;
- b) gute Einpassung in das Quartier und Strassenbild;
- c) sorgfältiger Umgang mit Hangeingriffen und Vorgartengestaltung;

3. Die maximal zulässige Mehrnutzung beträgt somit 0.035 (anstelle 0.05)
4. Auf die Erhebung einer Gebühr wird verzichtet.

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

Kopie
- Rechtsabteilung