



A-Post
Stadt Altstätten
Feldwiesenstrasse 42
9450 Altstätten

2. Dezember 2014

Geschäft Nr. 14-5410

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:

• **Gestaltungsplan Zum guten Hirten**

Der Gestaltungsplan Zum guten Hirten regelt die städtebaulich vorzügliche Bebauung des Areals mit zehn Baukörpern, die sich in drei Gruppen um je einen Platz orientieren. In den Bauten sind mit Ausnahme eines Erdgeschosses rund 100 Wohnungen vorgesehen. Das Areal liegt südöstlich des Stadtzentrums, in kurzer Fusswegdistanz zum Bahnhof.

Als zonenplanrechtliche Grundlage für die Überbauung wurde mit dem Teilzonenplan Zum guten Hirten (vom Baudepartement genehmigt am 20. Juni 2014) das Gebiet grossmehrheitlich der viergeschossigen Wohnzone W4 zugewiesen. Weiter wurde der Gewässerraum des Stadtbaches festgelegt (genehmigt am 20. Juni 2014) sowie ein Teilstrassenplan erarbeitet (genehmigt am 26. November 2014, beiliegend).

Der Stadtrat hat den Gestaltungsplan am 14. Oktober 2013 erlassen und vom 23. Oktober – 21. November 2013 öffentlich aufgelegt. Aufgrund von Einsprachen erfolgten Änderungen, die der Stadtrat am 31. März 2014 und am 25. August 2014 erlassen hat. Auf die öffentliche Auflage dieser Änderungen wurde in Anwendung von Art. 32 Abs. 2 BauG mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer verzichtet.

Der Erlass wurde mit Bericht vom 4. Juli 2013 von den kantonalen Fachstellen vorgeprüft. Die darin gemachten Hinweise wurden mehrheitlich übernommen.

Aus der Genehmigungsprüfung ergibt sich Folgendes:

Städtebauliche Vorzüglichkeit

Die städtebauliche Vorzüglichkeit kann dem Projekt unter Berücksichtigung des Ermessensspielraums der politischen Gemeinde nach Art. 3 BauG attestiert werden.



Lärmschutz

Gemäss Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) dürfen die bei Inkrafttreten dieser Verordnung noch nicht erschlossenen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur so weit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

An der Baulinie des Grundstücks Nr. 2981 ist der Planungswert durch den Betrieb der Oberrieterstrasse überschritten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für das Gebäude an der Oberrieterstrasse die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III nachzuweisen.

Mehrausnützung

Gemäss Art. 3 der besonderen Vorschriften (besV) soll die zulässige Gesamtausnützung der Überbauung durch die zulässigen Gebäudevolumen definiert sein. Sofern im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens eine Mehrausnützung gewährt werden soll, so sind die rechtlichen Voraussetzungen für diese Mehrausnützung bereits im Gestaltungsplan mittels einer konkreten Prozentzahl festzusetzen (Regelung des Projektes, Sicherstellung der nachbarlichen Interessen etc.).

Im konkreten Fall kann aufgrund der vorgegebenen Gebäudevolumen und den begleitenden Projektpläne keine Mehrausnützung konsumiert werden. Somit ist die erwähnte besondere Vorschrift nicht notwendig, deren Erlass im Ermessen der Gemeinde.

Die Prüfung ergibt, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und unter Beachtung des Ermessensspielraumes der Gemeinde genehmigt werden kann (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. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'950.--.

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 (fünffach)
- Erlasse retour (Auflage- und Änderungssexemplare)
- Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 26. November 2014 (Geschäft Nr. 14-5832)

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Tiefbauamt, Rechtsdienst
- Amt für Umwelt und Energie, Recht und UVP
- Hochbauamt
- Kantonspolizei, Verkehrstechnik