



Baudepartement

34

Baudepartement, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Lämmli Brunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

A-Post

Gemeinderat Sargans
Städtchenstrasse 45
Postfach 80
7320 Sargans

6. Dezember 2011

Gemeinde Sargans: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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

- **Teilzonenplan Tiefriet 1, 1:1'000 vom 21. Oktober 2011**
- **Überbauungsplan Tiefriet 1, 1:1'000 vom 21. Oktober 2011**

Die Gemeinde Sargans und die [REDACTED], sind seit längerer Zeit daran, die Überbauung des Bahnhofgebiets zu planen. Im Rahmen eines durchgeführten Ideenwettbewerbs (2004) ist die künftige Nutzung und die Erschliessung des Bahnhofareals geklärt worden. Die Gemeinde Sargans hat dabei die Parzellen des engeren Wettbewerbsperimeters und die grossräumige Erschliessung zwischen den zwei Bahnlinien vorrangig behandelt. Ausgearbeitet wurde in diesem Zusammenhang der Teilzonenplan Bahnhof, der Überbauungsplan Bahnhof, eine Teilrevision des Baureglements und ein Teilstrassenplan. Sämtliche Verfahren wurden durchgeführt, die Planungsinstrumente konnten genehmigt werden.

Die Parzelle Nr. 2133 lag im erweiterten Perimeter des Ideenwettbewerbs. Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 2133 mit einer Gesamtfläche von rund 11 ha ist die [REDACTED]. Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Sargans ist die Parzelle Nr. 2133 vollumfänglich den Verkehrsflächen zugeschieden. Auf der Parzelle Nr. 2133 befinden sich einerseits die Gleisanlagen der [REDACTED] und andererseits verschiedene Gebäude im Zusammenhang mit dem Bahnbetrieb (z. Bsp. Bahnhofgebäude). Der Teil östlich der bestehenden Gleisanlagen ist derzeit noch unüberbaut. Zwischen den Gleisanlagen und diesem noch nicht überbauten Teil der Parzelle Nr. 2133 verläuft ein Bahngraben. Zudem wird die Parzelle Nr. 2133 im Südosten durch den Vilterserkanal begrenzt. Die Parzellen im Westen der Parzelle Nr. 2133 liegen in der viergeschossigen Wohn-Gewerbezone WG4, in der viergeschossigen Wohnzone W4, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in der Kernzone K4 und in der Gewerbe-Industriezone Glc. Die Parzellen im Osten der Parzelle Nr. 2133 liegen hingegen alle in der Gewerbe-Industriezone Glc. Entlang der östlichen Parzellengrenze (Parzelle Nr. 2133) wurde zudem vor kurzem eine neue Erschliessungsstrasse erstellt. Dadurch konnte erreicht werden, dass das gesamte Industriegebiet Tiefriet nicht mehr ausschliesslich über die Rheinstrasse und somit über Wohnquartiere erschlossen ist. Die Parzelle Nr. 2133 ist damit nicht nur verkehrstechnisch sondern auch mit sämtlichen Werkleitungen optimal erschlossen.



Der vorliegende Teilzonenplan Tiefriet 1 umfasst den nordöstlichen Teil der Parzelle Nr. 2133 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.9 ha. Der nördliche Teil dieser Fläche (ca. 1.55 ha) soll in die Gewerbe-Industriezone Glc eingezont werden, der südliche Teil (ca. 0.95 ha) in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa (Parkplätze). Entlang der Gleisanlagen soll zudem ein rund 7 bis 10 m breiter Streifen der Grünzone zugeschieden werden. Ein grosser Teil der Fläche, welcher der Gewerbe-Industriezone Glc zugeschieden werden soll (12'438 m²) ist mit einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 28octies des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) überlagert. Demnach sollen in diesem Gebiet emissionslastige Gewerbe und Industriebetriebe sowie Wohnnutzungen nicht zulässig sein. Zulässig sein sollen zusätzliche Dienstleistungen sowie Verkaufsflächen, ausgenommen solche für Güter des täglichen Bedarfs (food + non food).

Der Überbauungsplan Tiefriet 1 regelt die Umgrenzung des Plangebiets, einen Baubereich für Industrie, Dienstleistung und Gewerbe, einen Baubereich Erschliessung, einen Umgebungsbereich A und einen Umgebungsbereich B, die Verkehrsflächen, mehrere Standorte für Bäume, die Ein- und Ausfahrt sowie die Veloabstellplätze. Der Baubereich für Industrie, Dienstleistung und Gewerbe bezeichnet die maximale horizontale Ausdehnung der Baukörper; die Gebäudelänge, die Gebäudeabstände und der Mehrlängenzuschlag sind für diesen Baubereich aufgehoben. Die Gebäude- und Firsthöhe richtet sich in diesem Baubereich nach den Bestimmungen des Baureglements (BauR) und des BauG. Wenn die Anforderungen gemäss Art. 14 BauR erfüllt sind, soll eine Mehrausnutzung von 20% gewährt werden. Mit Schreiben vom 19. November 2010 wurden die beiden Erlasse vorgeprüft. Aus der Sicht der betroffenen kantonalen Amtsstelle sind die beiden überarbeiteten Erlasse grundsätzlich genehmigungsfähig. Folgendes ist jedoch zu berücksichtigen:

Tiefbauamt, Strasseninspektorat: Das Strasseninspektorat weist darauf hin, dass die im verkehrstechnischen Gutachten gezogenen Schlussfolgerungen unbedingt zu berücksichtigen sind. Insbesondere notwendige Ausbauten sollen frühzeitig geplant und realisiert werden. Die dafür entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Verursacher. Im Fall Schwefelbadplatz weisen wir explizit darauf hin, dass aufgrund der beengten Verhältnisse kaum Ausbaumöglichkeiten bestehen. In der Folge wird es für den aus dem Tiefriet kommenden Verkehr zu einem Engpass kommen. Daraus können gegenüber dem Kanton keine Forderungen abgeleitet werden.

Tiefbauamt, Naturgefahren: Gemäss der aktuellen, seit Anfang November 2011 vorliegenden Naturgefahrenanalyse liegt das betroffene Gebiet in einem mittleren Gefahrenbereich (Blau) infolge Hochwasser. Bei einem 300-jährlichen Hochwasser treten Überschwemmungshöhen von rund 50 cm auf. Bei jedem Bauvorhaben sind deshalb zwingend Objektschutzmassnahmen zu planen und mit der Erteilung der Baubewilligung zu verfügen. Das TBA empfiehlt deshalb folgende Ergänzung im Planungsbericht: Das Plangebiet liegt in einem mittleren Gefahrenbereich infolge Hochwasser (Blau). Die Objektschutzmassnahmen sind zwingend einzuhalten und im Zusammenhang mit einem konkreten Bauvorhaben zu bestimmen und zu realisieren.

Tiefbauamt, Wasserbau: Der vorliegende Teilzonenplan wurde bezüglich Grünzone entlang dem Bahngraben entsprechend unserer Stellungnahme vom 19. November 2010 angepasst und kann somit aus wasserbaulicher Sicht genehmigt werden.



Ebenso wurde der vorliegende Überbauungsplan entsprechend unserer Stellungnahme angepasst. Diesem Plan wie auch dem geänderten Art. 8 (Umgebungsbereich A) Abs. 1 der "Besonderen Vorschriften" kann aus Sicht des TBA (Wasserbau) zugestimmt werden.

Hingegen sind aber die Erwägungen im Abschnitt "Umgebung" im Planungs- und Mitwirkungsbericht unter Punkt 3.1.4 nicht geändert worden. Hierfür gilt nach wie vor unsere Stellungnahme vom 19. November 2010 worin vermerkt ist, dass im Gewässerabstandsbereich von 10 m keine Anlagen (wie Terrainveränderungen, Stützmauern usw.) erstellt werden dürfen.

Amt für Umwelt und Energie: Im Kataster belasteter Standorte der Gemeinde Sargans ist im nördlichen Bereich des fraglichen Gebiets der Betriebsstandort 3296B0018 der Massnahmenklasse A mit nachgewiesenem Sanierungsbedarf und nachgewiesenen Emissionen aufgeführt. Die Sanierung wird gemäss Rücksprache mit dem AFU zurzeit durchgeführt.

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

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 im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese beiden Verfügungen beträgt Fr. 1'500.--.

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 Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Amt für Umwelt und Energie