



STADT
RORSCHACH

Projekt Nr. 1.042.1.020.02

12. November 2018

Sondernutzungsplan Änderung Gestaltungsplan Seehof Ost

Kurzbericht

Genehmigung

Inhalt:

1. Vorhaben
2. Änderung Gestaltungsplan
3. Interessenabwägung
4. Verfahren

1 Vorhaben

Der Gestaltungsplan Seehof Ost wurde am 5. Mai 2014 genehmigt. Das Bauvorhaben des Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage für Bewohner und Anwohner befindet sich inzwischen in der Umsetzung.

Auf der südlich des Gestaltungsplans Seehof Ost gelegenen Parz. Nr. 444 wurde am 20. August 2014 eine Teilzonenplanung genehmigt. Aufgrund des Standortwechsels der Stadtbibliothek wurde die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA in eine Kernzone K5 überführt. Somit wurden verschiedene Nutzungsoptionen der Parzelle sichergestellt.

Mit dem nun geplanten Bauvorhaben der katholischen Kirchgemeinde auf der Parz. Nr. 444 geht eine Verlegung der Parzellengrenze einher. Das Bauvorhaben sieht ein parallel zur neuen Parzellengrenze angelegtes fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus mit einem Probelokal für den Kirchenchor im Erdgeschoss vor. Auf den östlich gelegenen Parzellen wird ein neuer Parkplatz gestaltet. Das Gebäude tangiert den bestehenden Gestaltungsplan Seehof Ost und kann ohne Anpassung des Gestaltungsplans nicht umgesetzt werden. Der Gestaltungsplan soll an die neuen Grundstücksverhältnisse angepasst werden.

2 Änderung Gestaltungsplan

Seit dem 1. Oktober 2017 ist das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St. Gallen in Kraft. Unter Anwendung von Art. 108 PBG sind keine Ausnahmen für Abweichungen gegenüber einem Sondernutzungsplan mehr möglich (vgl. Handbuch zum PBG der Rechtsabteilung des Baudepartements). Aus diesem Grund ist zur Umsetzung des genannten Vorhabens der katholischen Kirchgemeinde eine Änderung des rechtskräftigen Gestaltungsplans Seehof Ost notwendig.

Der Perimeter des Gestaltungsplan soll soweit angepasst werden, als dass er den neuen Grundstücksgrenzen der Parzellen Nr. 444, 445, 451, 454 und 2294 entspricht. Die Umgrenzung der Tiefgarage wird auf die neue Umgrenzung des Plangebietes angepasst. Die betroffenen Richtungspfeile und Zufahrtsbestimmungen werden in der Lage angepasst.

3 Interessenabwägung

Durch die Reduktion des Gestaltungsplanperimeters wird dieser an den neuen Eigentumsverhältnissen angepasst. Dadurch kann das geplante Gebäude der Kirchgemeinde umgesetzt werden. Der Reduktion des Gestaltungsplanperimeters sprechen keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegen. Die Frage, ob das neue Gebäude der Kirchgemeinde den Anforderungen an den Umgebungsschutz der Kirche als Schutzobjekt entsprechen, ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens.

4 Verfahren

Es wird das ordentliche Verfahren nach Art. 41 Abs.1 PBG (neues Planungs- und Baugesetz) durchgeführt.

Gemäss einem Kreisschreiben des Baudepartements (08.03.2017) zum neuen PBG können rechtskräftige Sondernutzungspläne nur noch nach den Verfahrensvorschriften des neuen PBG geändert werden. Inhaltlich basieren sie jedoch weiterhin auf dem derzeit noch geltenden Zonenplan und Baureglement der Stadt Rorschach, solange diese Instrumente nicht an das neue Recht angepasst sind (vgl. Art. 175 Abs. 1 PBG). Änderungen erfolgen daher inhaltlich ebenfalls nach dem bisherigen Recht (Baugesetz 1972).