Publikationsplattform

Kanton St.Gallen und St.Galler Gemeinden

Publ.-Nr.:	00.120.152
Stelle:	Stadt Rorschach
Rubrik:	Gemeindepublikationen / Zur Einsprache offen
Veröffentlicht:	06.10.2023
Frist bis:	06.11.2023

~

Öffentliche Auflage

Der Stadtrat Rorschach hat in Anwendung von Ar. 23ff. des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG) folgenden Erlass genehmigt:

Sondernutzungsplan Kronen-, Löwen-, Feuerwehrstrasse (Baulinienplan gemäss Art. 29ff. PBG), inkl. Planungsbericht

Auflagefrist: **6. Oktober 2023 – 6. November 2023**

Auflageort: Bau und Stadtentwicklung, Promenadenstrasse 74, 9400 Rorschach

Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet des Sondernutzungsplanes sowie in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebietes werden schriftlich benachrichtigt (Art. 41 Abs. 2 PBG).

Wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut, kann während der Auflagefrist gegen den Sondernutzungsplan beim Stadtrat Rorschach, Hauptstrasse 29, 9400 Rorschach, schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache muss einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhaltes und eine Begründung enthalten.

Stadtrat Rorschach

VORSCHAU

STADT
RORSCHACH

Projekt Nr. 042.1.036 / AM

20. September 2023

Sondernutzungsplan Kronen,- Löwen,- Feuerwehrstasse 1:500

Baulinienplan gemäss Art. 29 ff PBG

Vom Stadtrat erlassen am:

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

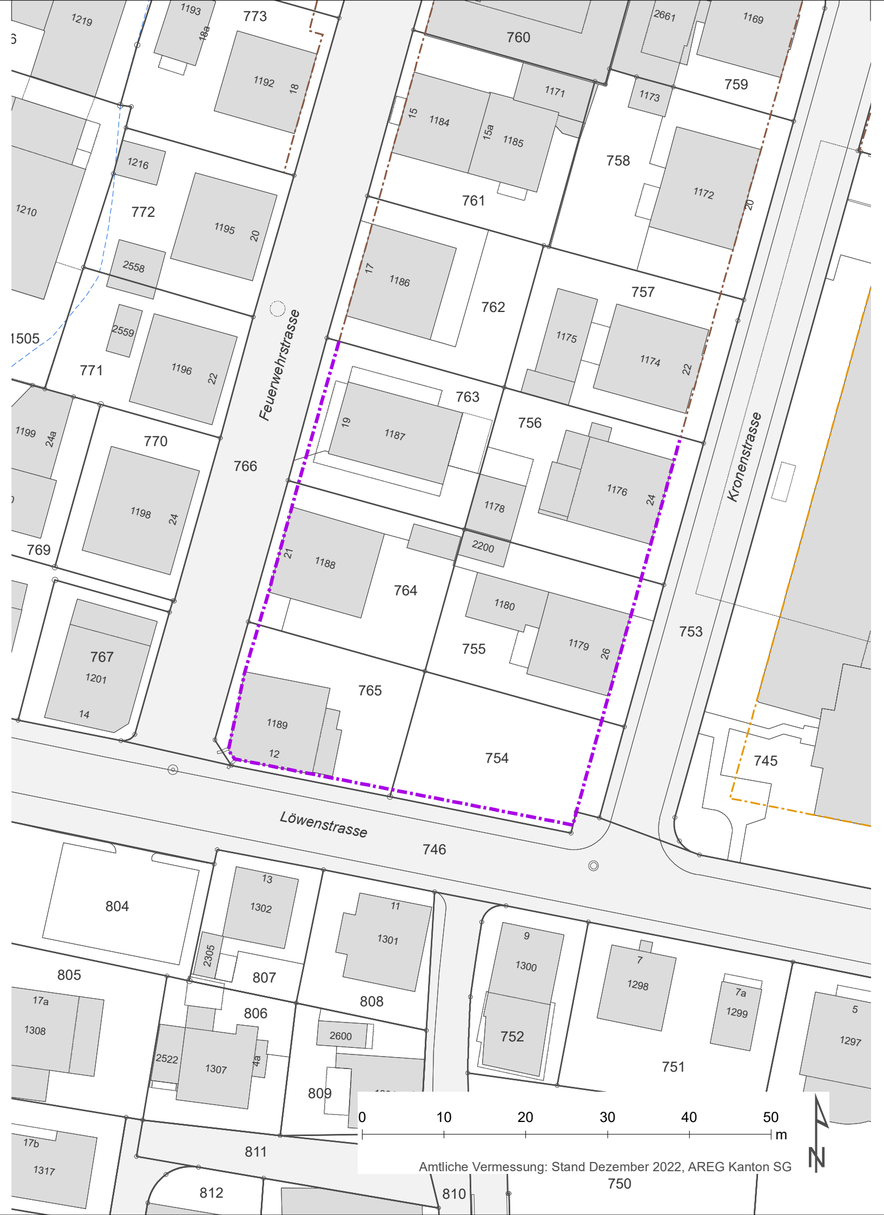
Öffentlich aufgelegt vom: **bis am:**

Genehmigt vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am:

Der Amtsleiter

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 I 9001 St.Gallen I T +41 (0)71 227 62 62 I info@err.ch I www.err.ch



Festlegung

Baulinie (Strassenabstand) für Bauten. Für Vorbauten gelten die Bestimmungen von Art. 29 Baureglement sinngemäss für die Überschreitung der Baulinie.

Hinweise

bestehende Baulinien	gemäss Baulinien- und Überbauungsplan Bedaareal (Neubau Berufsschulzentrum) vom 24.07.1980
bestehende Baulinien	gemäss Baulinienplan Kirchstrasse vom 22.10.1985
Gebäude	bestehend, gemäss AV-Daten
Verkehrsfläche	bestehend, gemäss AV-Daten

STADT
RORSCHACH

Projekt Nr. 042.1.036 20. September 2023

Sondernutzungsplan Kronen-, Löwen-, Feuerwehrstrasse

Baulinienplan gemäss Art. 29 ff PBG

Bericht

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 I 9001 St.Gallen I T +41 (0)71 227 62 62 I info@err.ch I www.err.ch

Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung ... 4
2 Aufgabenstellung und Zielsetzung ... 5
3 Planungsablauf ... 6
4 Übergeordnete Planung ... 7
4.1 Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee ... 7
4.2 Richtplanung ... 7
4.3 Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) ... 8
4.4 Kommunale Nutzungsplanung ... 9
4.5 Kommunale Schutzverordnung ... 9
4.6 Stadtentwicklungskonzept ... 10
4.7 Siedlungskonzept ... 11
5 Wichtige thematische Aspekte ... 12
5.1 Naturgefahren ... 12
5.2 Gewässernetz und Gewässerraum ... 12
5.3 Gewässerschutz ... 13
5.4 Strassenklassierung ... 14
5.5 ÖV-Erschliessung ... 14
5.6 Altlasten ... 14
5.7 Lärmbelastung ... 14
5.8 Nicht ionisierende Strahlung ... 15
5.9 Leitungskataster ... 15
6 Baulinienplan ... 16
7 Interessenabwägung ... 17
8 Information und Mitwirkung ... 17
9 Kantonale Vorprüfung ... 18
10 Rechtsverfahren ... 18
11 Genehmigung ... 19

1 Anlass der Planung

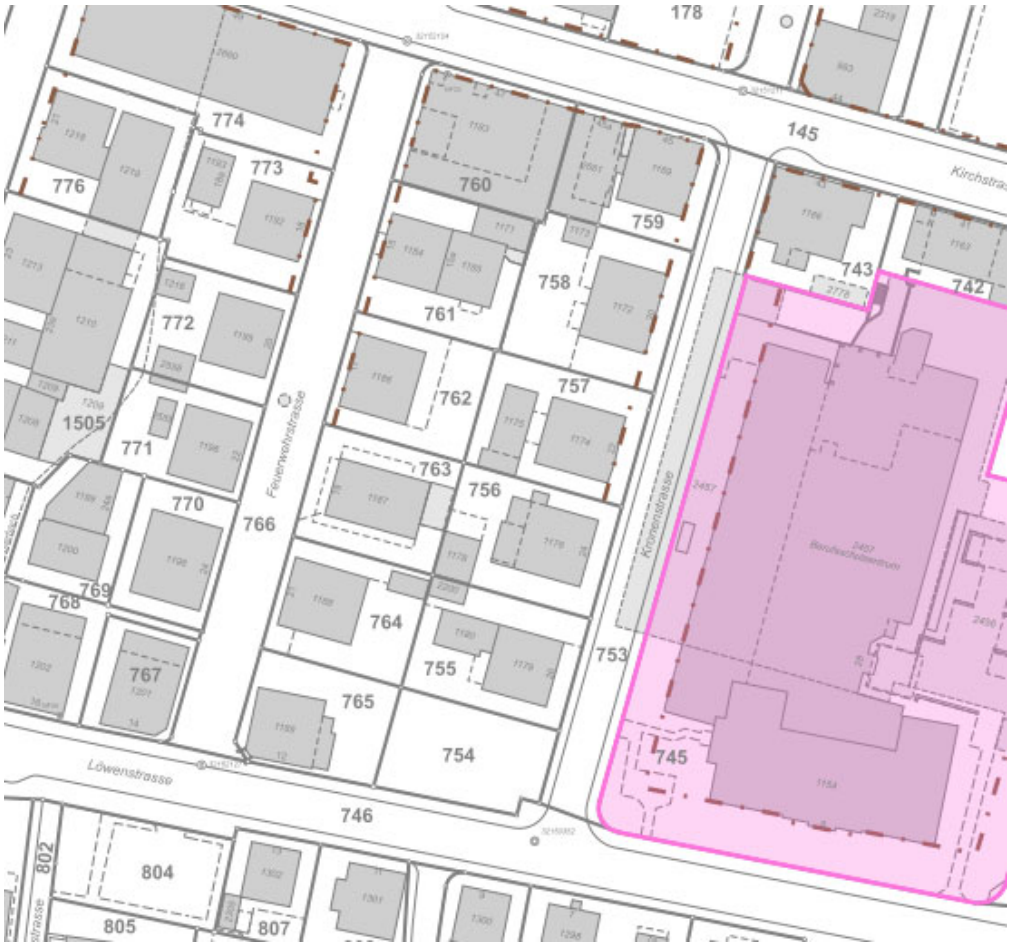
Das Planungsgebiet befindet sich in der Innenstadt von Rorschach an der Ecke der Löwen- und Kronenstrasse. Das ursprüngliche Gebäude auf der Parzelle 754 wurde aufgrund eines Brandes zerstört. Der Ersatzneubau soll die bisherige städtebauliche Setzung übernehmen.

Orthofoto

Geoportal.ch (Zugriff: 30.11.2022)

2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Um die bisherige städtebauliche Setzung zu übernehmen, soll der Ersatzneubau wie bisher die Flucht der Fassade des Gebäudes mit Assek. Nr. 1189 auf Parzelle 765 einhalten und parallel zur Strassengrenze der Löwenstrasse verlaufen. Zudem sollen die bestehenden Baulinien an der Kirchstrasse und der Feuerwehrstrasse bis zur Parzelle 754 resp. Parzelle 765 erweitert werden. Diese Baufluchten sind planungsrechtlich zu sichern. Für die Unterschreitung des Strassenabstandes ist ein Baulinienplan nötig.



ÖREB Sondernutzungspläne

geoportal.ch (Zugriff: 30.11.2022)

3 Planungsablauf

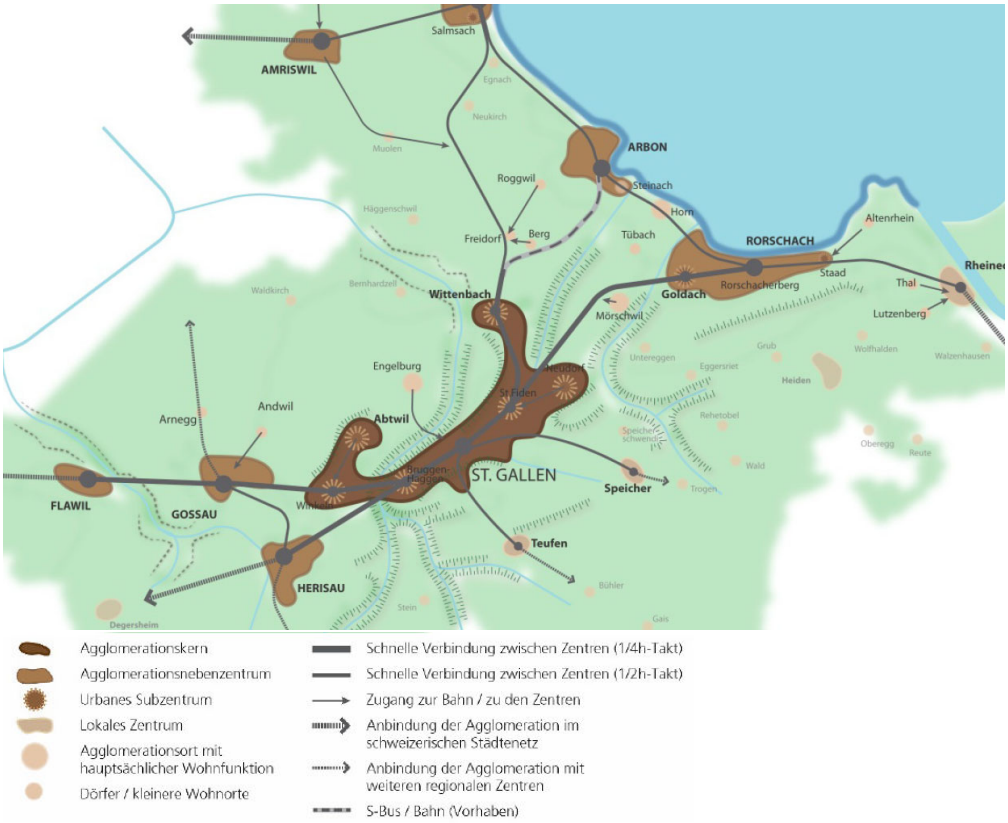
Der Zeitplan zur planungsrechtlichen Umsetzung sieht vor:

- Vorprüfung durch den Kanton
- Mitwirkung durch die Bevölkerung
- Erlass der Gemeinde
- Öffentliche Planauflage
- Evtl. Rekursverfahren
- Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG)
- Invollzugsetzung

4 Übergeordnete Planung

4.1 Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee

Die Stadt Rorschach ist Teil des Agglomerationsprogramms St.Gallen-Bodensee. Rorschach ist darin als Agglomerationsnebenzentrum bezeichnet. Detaillierte Aussagen zum Planungsgebiet macht das Agglomerationsprogramm nicht.



Strukturbild der Gesamtagglomeration
Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee AP3

4.2 Richtplanung

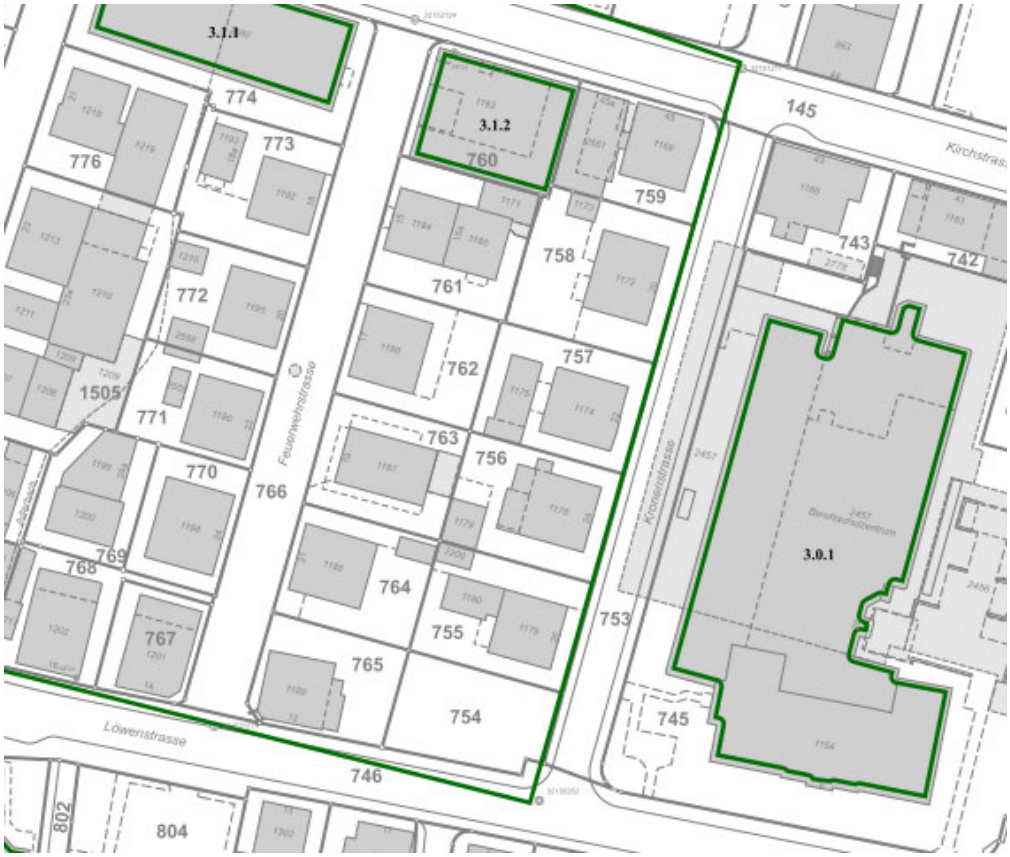
Gemäss kantonalem Richtplan handelt es sich bei der Parzelle 754 um Siedlungsgebiet (Wohnnutzung). Weitere Hinweise und Aussagen sind nicht vorhanden.

Der kommunale Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 1993 trifft keine für das Planungsgebiet relevanten Aussagen.

Einen kommunalen Richtplan besitzt die Stadt Rorschach zurzeit nicht.

4.3 Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)

Die Stadt Rorschach ist im Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt.



ISOS

geoportal.ch (Zugriff: 30.11.2022)

Das Quartier Kirch-/ Löwenstrasse (ISOS Gebiet Nr. 3 resp. Nr. 3.1) mit dem orthogonalen Strassennetz und der dichten regelmässigen Bebauung aus dem Ende des 19. Jahrhunderts / Anfang des 20. Jahrhunderts weist ein Erhaltungsziel A auf.

4.4 Kommunale Nutzungsplanung

Die Parzelle 754 befindet sich in der WZ3 mit Nutzungsbeschränkung gemäss Teilzonenplan Ausschlussgebiet sexgewerblicher Betriebe und Dienstleistungen.

Zonenplan

geoportal.ch (Zugriff: 30.11.2022)

4.5 Kommunale Schutzverordnung

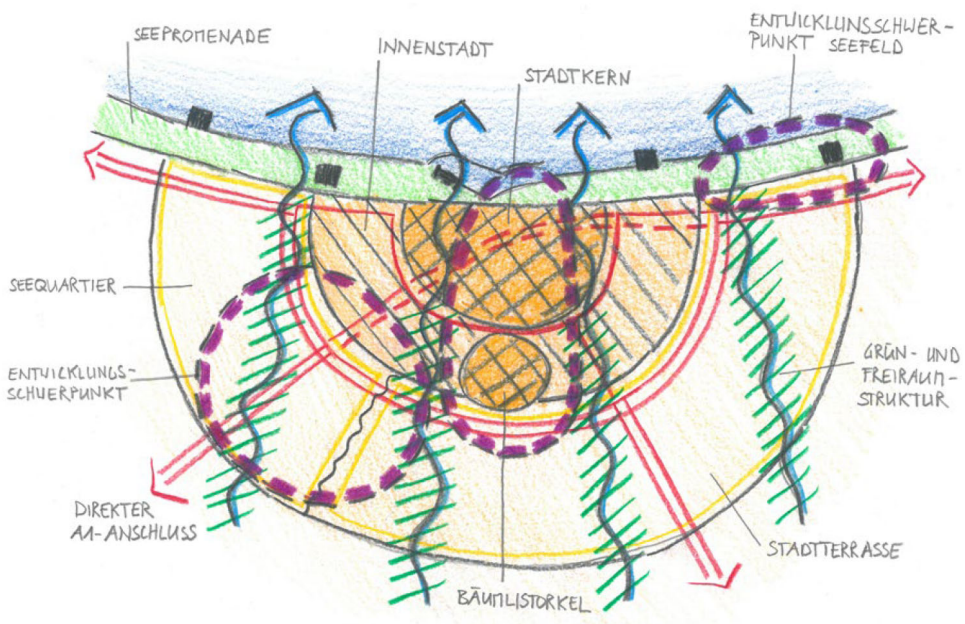
Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsbildschutzgebiet. Die Bebauung muss sich gut ins Ortsbild einfügen. Mit der Baulinie kann die bestehende Siedlungsstruktur gesichert und auf der Parzelle 754 ergänzt werden.

Schutzverordnung

geoportal.ch (Zugriff: 30.11.2022)

4.6 Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept stellt das räumliche Entwicklungspotenzial der Stadt Rorschach dar. Es beinhaltet als Leitideen die Ausrichtung auf den See, das Wachstum des urbanen Zentrums und das Potenzial für Entwicklungsgebiete und Schwerpunkte. Das Planungsgebiet ist Teil des Stadtkerns. Durch eine angemessene Verdichtung wird der urbane Charakter gestärkt. Weitere relevante Aussagen sind nicht vorhanden.



Strukturskizze Stadtentwicklungskonzept

Stadt Rorschach

4.7 Siedlungskonzept

Das Siedlungskonzept der Stadt Rorschach basiert auf dem Stadtentwicklungskonzept. Es beinhaltet ortsbauliche und städtebauliche Vorgaben, welche eine massvolle städtebauliche Entwicklung fordern. Für das Planungsgebiet wurde der Strategieansatz «Erweiterung Stadtkern» gewählt.

Die typische Quartierstruktur des Gebietes K19 soll erhalten werden. Dafür sind die zulässigen Gebäudemasse und Abstände gebietstypisch festzulegen. Bei der Fassaden- und Gesamthöhe gilt auch für Ersatzneubauten der Bestand.

Strategieplan
Stadt Rorschach

5 Wichtige thematische Aspekte

5.1 Naturgefahren

Das Planungsgebiet weist eine geringe Gefährdung durch Wasser auf. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Nachweis des Objektschutzes notwendig.

Gefahrenkarte

geoportal.ch (Zugriff: 30.11.2022)

5.2 Gewässernetz und Gewässerraum

Es sind keine Gewässer vorhanden.

5.3 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Da die Baulinie lediglich das Näherbauen an die Strassen regelt, ansonsten aber die Regelbauweise gültig ist, sind keine weiteren Abklärungen oder Massnahmen erforderlich. Es gelten die ordentlichen Vorgaben für ein Baugesuch.

Gewässer-schutzkarte

geoportal.ch (Zu-griff: 30.11.2022)

5.4 Strassenklassierung

Die Parzelle 754 grenzt an die Löwenstrasse (Gemeindestrasse 1. Klasse) und die Kronenstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) und ist dadurch ausreichend erschlossen.

Strassenklassierungen

geoportal.ch (Zugriff: 30.11.2022)

5.5 ÖV-Erschliessung

Das Planungsgebiet weist die öV-Güteklasse B auf.

5.6 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte sind keine Altlasten dargestellt.

5.7 Lärmbelastung

Die Grundstücke 754 und 765 sin der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Die weiteren Grundstücke sind in der Lärmempfindlichkeitsstufe II. Die Werte der jeweiligen Lärmempfindlichkeitsstufe werden eingehalten.

Lärmbelastung

geoportal.ch (Zugriff: 30.11.2022)

5.8 Nicht ionisierende Strahlung

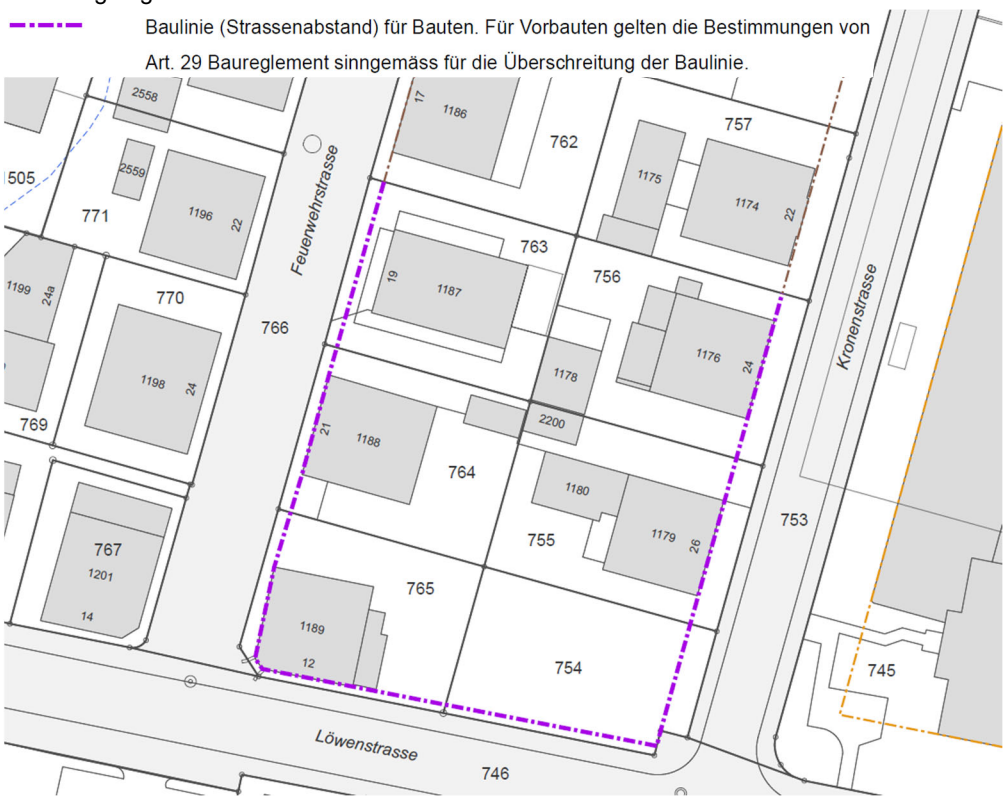
Es befinden sich keine Antennen oder Hochspannungsleitungen in der Nähe, die zu erhöhten Strahlungswerten führen könnten.

5.9 Leitungskataster

Das Planungsgebiet ist ausreichend versorgt.

6 Baulinienplan

Die Baulinie für Bauten regelt den minimalen Abstand von Neubauten zur Kronen-, Löwen- und Feuerwehrstrasse. Sie übernimmt die Fassadenfluchten der bestehenden Baulinie an der Löwenstrasse respektive die Lage der bereits rechtskräftigen Baulinien entlang der Kronenstrasse und der Feuerwehrstrasse. Entlang diesen Strassen und im Kreuzungsbereich Löwenstrasse – Feuerwehrstrasse wird die Baulinie zudem an die bestehenden Gebäudefluchten gelegt.



Ausschnitt Baulinienplan

ERR Raumplaner AG

7 Interessenabwägung

Der kantonale Richtplan, das Agglomerationsprogramm St.Gallen-Bodensee sowie auch das Stadtentwicklungskonzept resp. das Siedlungskonzept der Stadt Rorschach verfolgen eine konsequente Innenentwicklungsstrategie, welche nicht nur quantitative sondern auch qualitative Ziele verfolgt. Für das Bevölkerungswachstum soll in den bereits heute vorhandenen Bauzonen Wohnraum geschaffen werden. Das Planungsgebiet befindet sich gemäss Bericht zum Agglomerationsprogramm im urbanen Siedlungsgebiet mit guter öV-Güteklasse und Potenzial für eine Innenentwicklung. Die Festlegung der Baulinien liegt im Interesse der übergeordneten und gesamtstädtischen Planungsinstrumente.

Die Grundsätze des ISOS werden sehr gut berücksichtigt und die Ziele der Schutzverordnung der Stadt Rorschach werden vollumfänglich erreicht respektive sogar noch verstärkt. Die Kronen-, Löwen- und Feuerwehrstrasse sind charakterisiert durch klar definierte Baufluchten und annähernd Punktbauten in offener Bauweise mit teilweisen Anbauten. Die Baulinien sichern die städtebauliche Setzung und stärken damit die Grundcharakteristik des Gebietes durch Übernahme der städtebaulichen Setzung.

Bei der Löwenstrasse handelt es sich um eine Gemeindestrasse 1. Klasse und bei der Kronenstrasse um eine Gemeindestrasse 2. Klasse. Gemäss Art. 24 BauR der Stadt Rorschach haben Bauten und Anlagen einen Strassenabstand von 3.0 einzuhalten. Die vorgesehenen Baulinien treten an die Stelle des ordentlichen Strassenabstandes. Sie berücksichtigen damit die städtebaulichen Ziele der Stadt Rorschach. Die Verkehrssicherheit wird nicht beeinträchtigt.

Das geplante Vorhaben steht somit in keinem ersichtlichen Widerspruch zu übergeordneten Interessen.

8 Information und Mitwirkung

Der Baulinienplan wurde der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Es gingen keine Eingaben ein.

9 Kantonale Vorprüfung

Der Baulinienplan Kronen,- Löwen,- Feuerwehrstrasse wurde am 22. Februar 2023 dem Bau- und Umweltdepartement zur Vorprüfung zugestellt. Mit dem Bericht vom 16. Mai 2023 nimmt das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) dazu Stellung.

Aus dem Vorprüfungsbericht gehen zwei Punkte hervor, welche in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst werden. Die zwingenden Änderungen / Ergänzungen wurden entsprechend aufgenommen.

Vorprüfungsbericht	Umsetzung
3 Raumplanerische Beurteilung	
3.1 Raumplanungsbericht (Z) Der Planungsablauf ist auf das aktuelle Ablaufschema zum kommunalen Sondernutzungsplan anzupassen. Es fehlen die Punkte «Erlass der Gemeinde», «Evtl. Rekursverfahren» und Invollzugsetzung».	Die fehlenden Punkte wurden ins aktuelle Ablaufschema aufgenommen.
4 Kartendarstellung	
(H) Wir empfehlen, die neue festzulegende Baulinie farblich stärker von den bestehenden Baulinien zu differenzieren.	Die Baulinie wurde in der Karte angepasst.

Im Rahmen der Aufbereitung des Baulinienplans für den Erlass wurde eine Präzisierung der Regelung der Baulinie vorgenommen. Die kommunizierte Absicht, dass Gebäude mit der Fassade auf die Baulinie gestellt werden können, bedingt, dass für Vorbauten Ausnahmen gelten. Bauten sollen nicht um einen Balkon oder das Vordach von der Baulinie zurückversetzt werden müssen. Die Wirkung der Baulinie wurde daher mit einem Zusatz in der Legende ergänzt, dass für Vorbauten sinngemäss die Regelungen von Art. 29 des Baureglements Anwendung finden.

10 Rechtsverfahren

Der Baulinienplan Kronen,- Löwen,- Feuerwehrstrasse wird gemäss Art. 41 Planungs- und Baugesetz PBG durch den Stadtrat erlassen, unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt bekannt gemacht.

11 Genehmigung

Der Baulinienplan Kronen,- Löwen,- Feuerwehrstrasse tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) in Kraft.