

Planungsbericht zur Zonenplanänderung Stephanshornstrasse

öffentliche Auflage



Planung:

Ortsbürgergemeinde St.Gallen, Gallusstrasse 14, 9001 St.Gallen
ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen

+41 (0)71 228 85 85
+41 (0)71 227 62 62

Stadtplanung
15. Mai 2023

Inhaltsverzeichnis

A	Ausgangslage	3
A.1	Anlass	3
A.2	Plangebiet	4
A.3	Machbarkeitsstudie Stephanshornstrasse	5
A.4	Qualitätssicherndes Verfahren / vertragliche Grundlage Zonenplanänderung	6
B	Rahmenbedingungen	8
B.1	Übergeordnete Planung	8
B.2	Thematische Aspekte	12
B.3	Schlussfolgerung Rahmenbedingungen	17
C	Zonenplanänderung	18
C.1	Auswirkungen Bauzonenkapazitäten	18
C.2	Argumentation Abgrenzung Grünzone A	19
C.3	Reduktion Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	20
D	Interessenabwägung	22
E	Vorprüfung	25
F	Information und Mitwirkung	25
G	Verfahren	25

A Ausgangslage

A.1 Anlass

Die Parzelle Nr. F3439 ist eine von mehreren Parzellen, welche durch einen wertgleichen Abtausch mit der politischen Gemeinde St.Gallen im Oktober 2019 in das Eigentum der Ortsbürgergemeinde übergegangen ist. Die Ortsbürgergemeinde beabsichtigt nun, ihre heute unbebaute Parzelle Nr. F3439 mit einem geeigneten Projekt für die Wohnnutzung zu entwickeln.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner attraktiven Lagequalitäten wie zum Beispiel der guten Erschliessung gut für ein Wohnbauprojekt geeignet. Die neu entstehende Wohnüberbauung soll daher im Sinne der Innenentwicklung mit einer höheren Dichte umgesetzt werden, als es die aktuelle Zonierung zulässt (Ergebnis Machbarkeitsstudie, siehe Kapitel A.3). Zudem sollen Grünflächen zwecks Erhaltung von wertvollen Freiraumstrukturen und mit dem Ziel einen attraktiven Erholungsraum zu schaffen, gesichert werden. Bei einer Neubebauung des Plangebiets sind aufgrund der bestehenden Strukturen insbesondere der Umgang mit den topografischen Verhältnissen als auch die Durchlässigkeit des Freiraums wesentliche Aspekte, welche zu berücksichtigen sind.

Die heutige Zonierung (ZöBA) widerspricht teilweise den Entwicklungsabsichten. Die Ortsbürgergemeinde St.Gallen sieht die Durchführung eines Varianzverfahrens vor und möchte bereits zum jetzigen Zeitpunkt und schrittweise mehr Planungssicherheit erlangen. Aus zeitlichen und verfahrenstechnischen Gründen wird daher eine altrechtliche Zonenplanänderung durchgeführt.

Um die öffentlichen Interessen bei der Entwicklung der Parzelle Nr. F3439 zu sichern, hat die Ortsbürgergemeinde mit der politischen Gemeinde St.Gallen einen verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss Art. 65 Planungs- und Baugesetz zur Durchführung eines qualifizierten Varianzverfahrens abgeschlossen (siehe Kapitel A4).

Die Parzelle soll auf Basis des Ergebnisses aus dem Varianzverfahren im Baurecht abgegeben werden. Der dadurch erwirtschaftete Baurechtszins ist ein wichtiger Ertrag für die Ortsbürgergemeinde, welche ihre erwirtschafteten Mittel wiederum für gemeinnützige, kulturelle und andere im öffentlichen Interesse liegende Zwecke einsetzt.

A.2 Plangebiet

Das Plangebiet (rote Umrandung, Abb. 1) umfasst die gesamte Parzelle Nr. F3439 und weist eine Fläche von 16'647 m² auf. Es befindet sich im Osten der Stadt St.Gallen im Stadtteil Neudorf. Hier liegt es an einer zurückgesetzten und ruhigen wie auch zentrumsnahen Lage. Das Areal weist eine nach Nordwesten ansteigende Hanglage auf. Auf der Anhöhe im Norden befindet sich eine Wohnüberbauung aus den 1960-Jahren und dahinter der Ostfriedhof. In Richtung Osten grenzt der botanische Garten an die Parzelle Nr. F3439. Im Süden reihen sich quer zur Stephanshornstrasse Gebäude aus den 1950er-Jahren. Dahinter liegt eine Freifläche unter welcher die Autobahn A1 verläuft. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich demnach diverse Grünzonen und Naherholungsräume. Die westlich gelegenen Parzellen Nrn. F3710 und F4648 und ein Teil der Parzelle Nr. F3438 wurden in die Überlegungen der Machbarkeitsstudie (siehe Kapitel A.3) miteinbezogen. Heute bestehen hier ein Kirchgemeindehaus und ein Mehrfamilienhaus. Eine Neuentwicklung auf diesem Flächen ist absehbar, wird allerdings aufgrund der bestehenden Bausubstanz und dem damit verbundenen Koordinierungsbedarf erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden.

Die heutige Freifläche und insbesondere der teilweise im Plangebiet liegende Hügel (ein sogenannter Drumlin) stellen ein prägendes Freiraumelement für das umliegende Quartier dar.



Abb. 1 Lage Plangebiet, map.stadt.sg.ch / Luftbild mit Plangebiet, geoportal.ch

A.3 Machbarkeitsstudie Stephanshornstrasse

Um das Potential zu eruieren und eine geeignete Zonierung zu definieren wurde im Auftrag der Ortsbürgergemeinde durch Forrer Stieger Architekten AG eine Machbarkeitsstudie über die Parzellen Nrn. F3439, F3710, F4648 und einen Teil der Parzelle Nr. F3438 erarbeitet. Eine wichtige Grundlage stellten hierbei die von der Stadtplanung verfassten planerischen Rahmenbedingungen dar, in welchen bereits die wichtigsten öffentlichen Interessen dargelegt und berücksichtigt wurden. Die Machbarkeitsstudie wurde in zwei Lesungen im Sachverständigenrat der Stadt St.Gallen behandelt und positiv beurteilt. Die aus den beiden Lesungen hervorgegangenen Empfehlungen wurden in die Studie eingearbeitet.

A.3.1 Grundkonzeption

Mit der Studie wurden fünf grundsätzlich verschiedene Bebauungskonzepte aufgezeigt und gegeneinander abgewogen. Dabei waren die Erhaltungsziele des ISOS, die städtebauliche Verträglichkeit sowie ein ausgewogenes Verhältnis von Freifläche und einer hohen baulichen Dichte zentrale Kriterien. Als Bestvariante ging die unten abgebildete Variante hervor, bei welcher ein Grossteil des Südhangs mit einer hohen Dichte bebaut wird und die Hügelkuppe als Freiraum und Naherholungsgebiet erhalten bleibt. Dem Freiraum kommt insgesamt eine erhöhte Bedeutung zu. Im Kontext der ganzen Gebietsentwicklung sind die Durchlässigkeit und der Umgang mit der Topografie inkl. der Lesbarkeit des ursprünglichen Terrainverlaufs wesentliche Aspekte einer Neubebauung.



Abb. 2 Schemaplan Machbarkeitsstudie, eigene Darstellung auf Grundlage Forrer Stieger Architekten AG

A.3.2 Überbauung

Die Bebauung passt sich mit den gewählten Gebäudehöhen der natürlichen Höhenentwicklung des Südhangs an, wodurch dessen topografischen Verhältnisse ablesbar bleiben und sich die relativ hohe

bauliche Dichte verträglich eingliedert. Zudem wurde die erweiterte Höhenentwicklung bewusst gewählt, um durch eine Konzentrierung der Bebauung einen grösseren Anteil des Plangebiets als Freiraum zu erhalten und gezielte Durchblicke auf das natürliche Gelände zu ermöglichen. Mit dem Bebauungskonzept wird somit das vorhandene Innenentwicklungspotential nahe am Talboden optimal ausgeschöpft und gleichzeitigen der natürlichen Gegebenheiten Rechnung getragen.

Die markante Hügelkuppe bleibt mit dem gewählten Bebauungskonzept dank direkten Sichtbezügen erlebbar und die landschaftliche Charakteristik wird zumindest teilweise erhalten.

A.3.3 Freiräume und Durchlässigkeit

Neben der Einpassung der Bebauung in die Umgebung kommt auch der Vernetzung von öffentlichen Freiräumen eine hohe Bedeutung zu. Dies insbesondere aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Grünzugs Ost, in welchem attraktive Freiraumbezüge aktiv gefördert werden, um so die Freiraumqualität zu verbessern. Mit der Entwicklung des Gebiets soll auf der Hügelkuppe ein öffentlicher Freiraum entstehen und mit attraktiven Fusswegverbindungen an den Grünzug Ost angebunden werden. Die Grünflächen werden im Sinne der Förderung der Biodiversität ökologisch wertvoll bepflanzt.

Ausserdem nehmen auch die inneren Freiflächen der Wohnüberbauung mit öffentlichem und halböffentlichem Charakter Bezug zu den umliegenden bedeutenden öffentlichen Freiflächen (Hügelkuppe und Überdeckung Autobahn A1, siehe Schemaplan). Durch die Vernetzung dieser Freiräume und die bewusste Anordnung der Baukörper wird eine wahrnehmbare Durchlässigkeit der Wohnüberbauung erzeugt.

A.3.4 Erschliessung

Das Plangebiet wird mit dem MIV über die Brauer- und Stephanshornstrasse erschlossen. Für den Fuss- und Veloverkehr befinden sich im Quartier weitere, direkte Wegverbindungen, welche die Erschliessung des Plangebiets attraktiver gestalten (Siehe auch Kapitel B.2.1 Erschliessung).

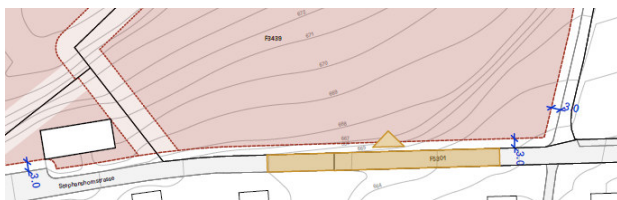


Abb. 3 Erschliessungsbereich MIV ab Stephanshornstrasse,
Forrer Stieger Architekten AG

A.4 Qualitätssicherndes Verfahren / vertragliche Grundlage Zonenplanänderung

Die Ortsbürgergemeinde St.Gallen wird das Areal einem Projektteam zur Entwicklung von qualitativem Wohnraum im Baurecht zur Verfügung stellen. Das Projektteam wird mit der Durchführung eines qualifizierten Varianzverfahrens und in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung eruiert. Dadurch wird eine Überbauung mit hohen städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten sowie eine langfristig nachhaltige Entwicklung gewährleistet.

Für das vorgesehene Verfahren soll nun mit der vorliegenden Zonenplanänderung die notwendige Planungssicherheit geschaffen werden. Um die Wohnüberbauung zeitnah realisieren zu können, möchte die Ortsbürgergemeinde St.Gallen ein altrechtliches Zonenplanänderungsverfahren vor der bevorstehenden Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung durchführen lassen. Um die öffentlichen Interessen bei der Entwicklung und Projektierung auf dem Grundstück Nr. F3439 dennoch zu sichern, wird der verwaltungsrechtliche Vertrag mit der Verpflichtung zur Durchführung eines qualifizierten Varianzverfahrens und – falls

für die Umsetzung erforderlich – der Absichtserklärung zum Erlass eines Sondernutzungsplans abgeschlossen.

Der Vertrag umfasst insbesondere nachfolgende Aspekte (nicht abschliessend):

Voraussetzungen qualifiziertes Varianzverfahren

- Durchführung qualifiziertes Varianzverfahren mit mindestens 10 interdisziplinär zusammengesetzten Teams.
- Einsitznahme der Dienststelle Stadtplanung (beratend, ohne Stimmrecht) und eines Vertreters des Sachverständigenrats (mit Stimmrecht) im Beurteilungsgremium.
- Der Fokus ist auf die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten des Projekts zu legen sowie ein breites Wohnraumangebot mit verschiedenen Wohnungsgrössen und Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen sicherzustellen. Insbesondere ist ein angemessener Anteil an Familienwohnungen vorzusehen.
- Das siegreiche Team ist unmittelbar zur Weiterbearbeitung des Projekts zu beauftragen.

Allgemeines

- Die Ortsbürgergemeinde St.Gallen verpflichtet sich, sich im Baubewilligungsverfahren an das Ergebnis des Varianzverfahrens zu halten.
- Der Bereich der Grünzone A ist öffentlich zugänglich zu machen. Der Zugang hat ab dem Stephanshornweg zu erfolgen. Die Grünzone A ist naturnah und mit Fusswegen und Sitzmöglichkeiten ausgestattet.
- Die Ortsbürgergemeinde erklärt sich einverstanden, falls es sich aufgrund des Ergebnisses aus dem Varianzverfahren als erforderlich herausstellt, einen Sondernutzungsplan auszuarbeiten. Die Direktion Planung und Bau verpflichtet sich, die Ausarbeitung der Zonenplanänderung und des allfälligen Sondernutzungsplans zu begleiten.

B Rahmenbedingungen

B.1 Übergeordnete Planung

B.1.1 Raumplanungsgesetz

Das Plangebiet liegt an einer optimalen, gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Wohnlage und eignet sich daher hervorragend zur Innenentwicklung, insbesondere zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf bestehendem Bauland. Dies entspricht den Zielen des Raumplanungsgesetzes (RPG), den Boden haushälterisch zu nutzen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Mit der Durchführung eines Varianzverfahren ist ausserdem die Voraussetzung für eine qualitativ hochwertige Entwicklung geschaffen.

B.1.2 Kantonale Richtplanung

Das Plangebiet befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im urbanen Verdichtungsgebiet (Raumtyp übernommen aus dem Raumkonzept St.Gallen). Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind teilweise im Siedlungsgebiet «Wohnnutzung» und teilweise im Siedlungsgebiet «sonstige Nutzung» enthalten. Da das gesamte Plangebiet einer Wohnnutzung zugeführt wird, wird der kantonale Richtplan nach Genehmigung der vorliegenden Zonenplanänderung fortgeschrieben. Weitere, spezifisch das Plangebiet betreffende Hinweise und Beschlüsse sind im Richtplan keine vorhanden.

B.1.3 Kommunale Richtplanung

Das Plangebiet befindet sich zwischen zwei im Richtplan der Stadt St.Gallen eingetragenen bedeutenden Grünräumen. Der Grünzug Ost, welcher den Osten der Stadt St.Gallen zwischen dem Höchsterwald und Burenbüchel mit erlebbaren Grünräumen und attraktiven Fusswegverbindungen vernetzen soll, verläuft ebenfalls durch das Plangebiet. Im Richtplantext sind dazu verschiedene Massnahmen aufgeführt – so soll gemäss den planerischen Rahmenbedingungen auch der Stephanshornweg, welcher im Nordosten des Plangebiets verläuft, erhalten bleiben. Der Stephanshornweg ist durch die bestehende Klassierung als Weg 2. Klasse öffentlich-rechtlich gesichert. Im verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde St.Gallen und der Politischen Gemeinde St.Gallen ist ausserdem festgeschrieben, dass die öffentlich zugängliche Grünzone A im Osten direkt ab dem Stephanshornweg zugänglich gemacht wird. Dadurch wird der Stephanshornweg durch ein attraktives Freiraumelement ergänzt und der Grünzug Ost in dem Bereich gestärkt. Im Rahmen des Varianzverfahrens sind die konkreten Einschätzungen der Dienststelle Stadtgrün zum Grünzug Ost einzuholen und in die Projektentwicklung einfliessen zu lassen. Dabei sind auch die Möglichkeiten einer gestalterischen Aufwertung des bestehenden Fuss- und Veloweges Stephanshornweg zu berücksichtigen. Dem Richtplaneintrag zum Grünzug Ost wird damit Folge geleistet – eine Zuweisung des Stephanshornweges und der angrenzenden Fläche in die Grünzone ist nicht notwendig und wird nicht vorgesehen.

Gemäss Richtplaneintrag könnte durch einen Stadtteilpark Stephanshorn ein zusätzlicher Trittstein für die Freiraumnutzung entstehen. Im Rahmen der vorliegenden Zonenplanänderung ist vorgesehen, den oberen Teil des Hügels in eine Grünzone A (Erholungsanlagen) umzuzonen, wo ein attraktiver, öffentlich zugänglicher Erholungsraum realisiert werden kann.

Unweit vom Plangebiet entfernt verläuft das primäre Velonetz der Stadt St.Gallen – in Kombination mit der guten ÖV-Anbindung besteht somit eine gute Verkehrserschliessung durch den Umweltverbund.

Im nahgelegenen Ostfriedhof sowie im botanischen Garten befinden sich Amphibienlaichgebiete.



Abb. 4 Kommunalen Richtplan Stand 2012, map.stadt.sg.ch

B.1.4 Innenentwicklungsstrategie

Die Innenentwicklungsstrategie der Stadt St.Gallen hat das übergeordnete Ziel, langfristig die gemäss SELA-Perspektive 100'000 Einwohnenden zu ermöglichen. Die SELA-Perspektive wurde vom Stadtentwicklungs-Lenkungsausschuss erarbeitet und im August 2018 durch den Stadtrat genehmigt. Zur Erreichung der Perspektive setzt die Stadt St.Gallen auf eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung, welche Räume mit einer hohen Lebensqualität für die Stadt- und Quartierbewohnenden schaffen soll.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der dichten, nutzungsdurchmischten Talsohle, in welcher die Innenentwicklung gezielt gefördert wird, und dem anschliessenden Siedlungsgebiet an Hanglage, wo die Bebauungsstruktur ergänzt werden kann und keine gezielte Verdichtung des Bestands angestrebt wird. Die Abgrenzung zwischen den beiden Bereichen ist dabei nicht parzellenscharf. Vielmehr wird mit der Innenentwicklungsstrategie die räumliche Entwicklung der Stadt St.Gallen auf einer hohen Flugebene aufgezeigt. Östlich des Plangebiets soll gemäss Innenentwicklungsstrategie auf moderne Arbeitsplatzgebiete gesetzt werden. Mit der Durchführung der Machbarkeitsstudie, welche auch durch den Sachverständigenrat der Stadt St.Gallen behandelt wurde, wurde ein auf das Gebiet abgestimmter Umgang definiert. Gemäss Ergebnis der Machbarkeitsstudie weist das Gebiet ein grösseres Flächenpotenzial an gut gelegener Lage auf. Dieses Potenzial soll genutzt und das Plangebiet einer Bebauung von höherer baulicher Dichte zugeführt werden. Aufgrund der bestehenden Lagequalitäten (einerseits zentrumsnah, andererseits räumlich und topografisch leicht von der Talsohle abgehobene / rückwärtige Lage) und den Impulsen aus der nutzungsdurchmischten Talsohle und des östlichen Arbeitsplatzgebietes eignet sich das Gebiet besonders für die Realisierung einer Wohnnutzung, welche wiederum die angrenzende Zentrumsstruktur kräftigt.

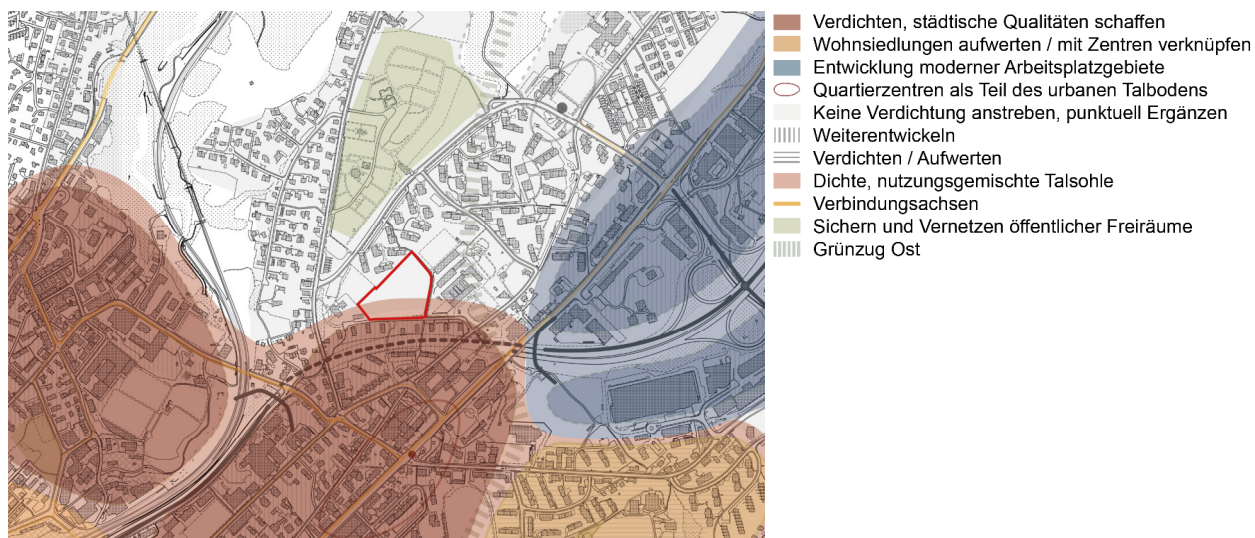


Abb. 5 Innenentwicklungsstrategie, map.stadt.sg.ch

B.1.5 Freiraumstrategie

Die Freiraumstrategie zeigt auf, mit welchen Zielen und Massnahmen Freiräume aufgewertet und geschaffen werden können, der Komfort und die Atmosphäre gepflegt und sowohl Stadtnatur als auch Stadtklima gefördert werden können. Zudem sollen Nutzungen koordiniert und gesellschaftliche Aktivitäten gefördert werden und letztlich die Freiraumentwicklung aktiv und kooperativ vorangetrieben werden.

Für das Plangebiet bestehen keine spezifischen Festlegungen. Es wird lediglich auf den Grünzug Ost verwiesen, welcher unter Kapitel B.1.2 erläutert wird.

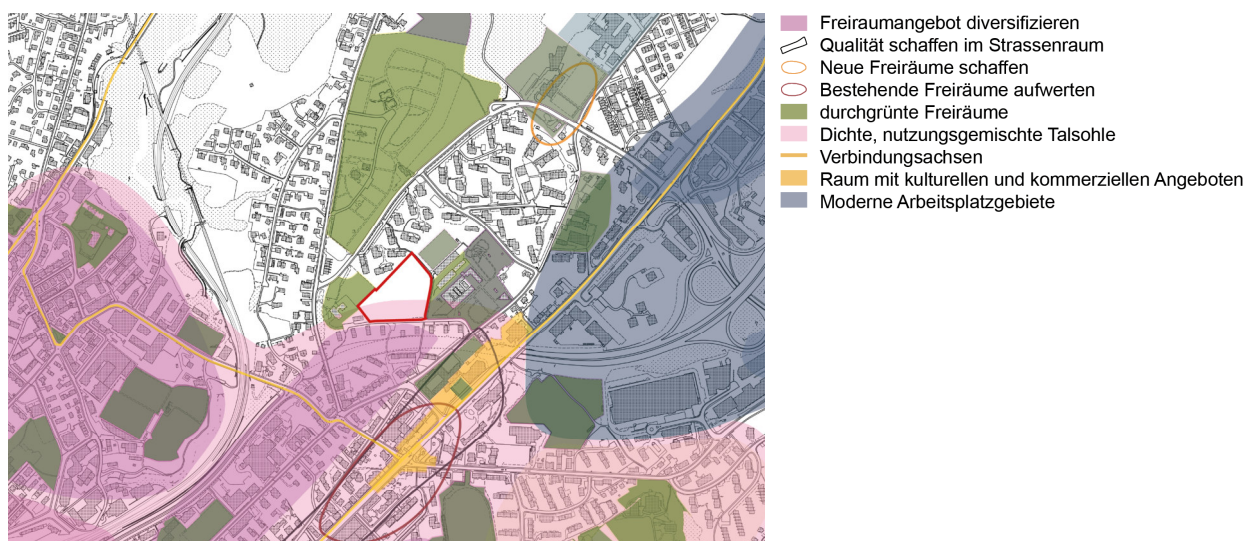


Abb. 6 Freiraumstrategie, map.stadt.sg.ch

B.1.6 Wohnraumstrategie

Die Stadt St.Gallen verfolgt das Ziel, hochwertigen und vielfältigen Wohnraum für die vielfältigen Bedürfnisse der Bewohnenden zu schaffen. Hierfür hat der Stadtrat eine Wohnraumstrategie verabschiedet, welche verschiedene Handlungsfelder aufweist:

- Wohnraum bauen - (zusätzlichen attraktiven Wohnraum bauen und Wohnraum erneuern – für jetzige und zukünftige St.Gallerinnen und St.Galler)
- Angebot schaffen - (vielfältiges Wohnungsangebot für spezifische Zielgruppen sichern und neu schaffen)
- Innovation fördern - (wegweisende Projekte für «Wohnen im Alter/Nachfamiliäres Wohnen», «Mehrgenerationenwohnen» und «Urbanes Wohnen» umsetzen)
- Zugang ermöglichen - (Wohnbauentwicklung sozialverträglich umsetzen)
- Quartier und Wohnumfeld stärken - (Bedeutung lebendiger, vielfältiger und durchmischter Quartiere erkennen, Massnahmen zur Stärkung von Quartieren und Wohnumfeldern fördern)
- Zusammenarbeit etablieren - (Austausch und Vernetzung fördern, Gefässe für den Dialog aufbauen, gegenseitiges Verständnis fördern)

Gemäss den im Rahmen der Wohnraumstrategie erstellten Quartierprofilen besteht im umliegenden Gebiet des Plangebiets eine vielfältige Wohntypologie sowie eine im gesamtstädtischen Vergleich mittlere bis hohe bauliche Dichte. Ausserdem weist das Quartier Guggeien/Stephanshorn/Neudorf/Martinsbrugg/Achseln einen hohen Anteil an Personen im Rentenalter auf. Für das zukünftige Wohnraumangebot soll auf innovative und qualitätsvolle Wohnmodelle für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gesetzt werden, um so den hohen Anteil an betagten Bewohnenden zu integrieren. In den Tallagen und in den unteren Hangbereichen, soll unter anderem der Fokus auf einem familienorientierten Wohnraumangebot liegen. Gemeinschaftliche Aussenräume sind zu stärken und Grünachsen zu schaffen.

Die Wohnraumstrategie wird im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens als Erarbeitungsgrundlage einfließen. Die grundsätzlichen Ziele der Wohnraumstrategie werden im verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der politischen Gemeinde St.Gallen und der Ortsbürgergemeinde St.Gallen festgehalten und somit gesichert.

B.1.7 Fachbericht zur Hitzeminderung

Im Fokus des Fachberichts «Stadtklima St.Gallen» stehen fünf Handlungsfelder, mit denen die Stadt Hitzebelastungen entgegenwirken kann. Sie können den Anstieg der Sommertemperaturen aufgrund des Klimawandels nicht verhindern, tragen aber dazu bei, dass die Überhitzung der Stadt gedämpft und die heissen Tage für die Bevölkerung erträglicher werden:

- Planung und Bau von klimaoptimierten Gebäuden und Infrastruktur
- Verwendung von Baumaterialien mit hoher Albedo (Helligkeit)
- Begrünung von Gebäuden
- Erhalt und Schaffung von Grünflächen und unversiegelten Flächen
- Förderung von Wasserflächen

B.1.8 Rechtskräftiger Zonenplan

Das Plangebiet umfasst im Norden Bauzonenflächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (7'823 m²) und im Süden Bauzonenflächen der Wohnzone W3 (8'824 m²). Im Osten und Westen grenzen weitere Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen an das Plangebiet. Nördlich und südlich des Plangebiets befinden sich die Wohnzonen W2 respektive W3.

Bauzonen	Geschosszahl	Gebäudehöhe	Gebäudelänge	Gebäudetiefe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand
Wohnzone W3	3	11	40	14	6	12
ZöBA	BO Art. 13	BO Art. 13	BO Art. 13	BO Art. 13	BO Art. 13	BO Art. 13

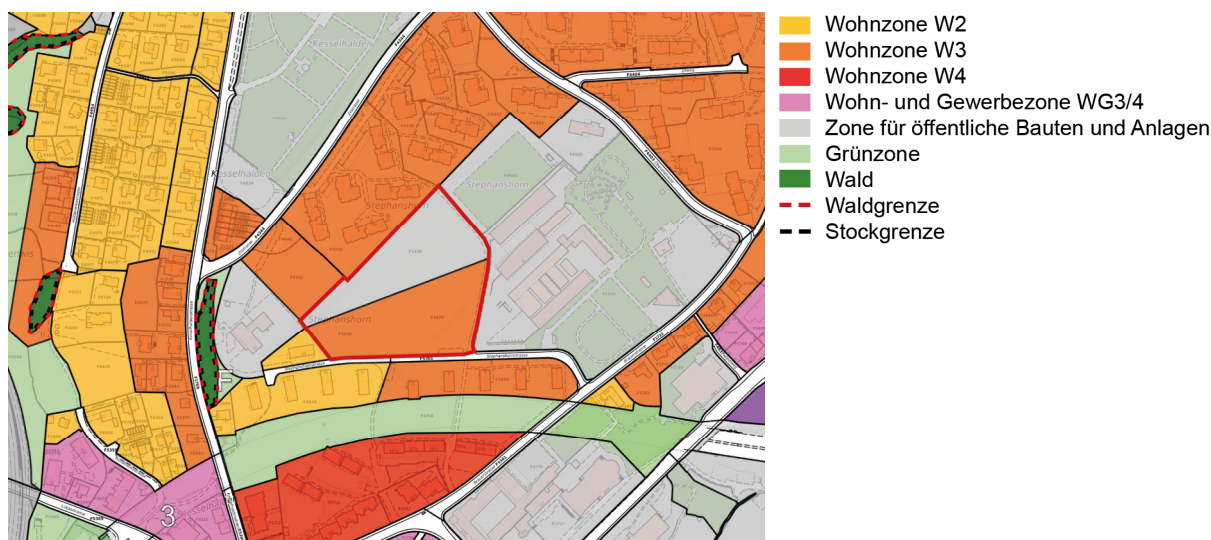


Abb. 7 Zonenplan Nutzung, map.stadt.sg.ch

B.2 Thematische Aspekte

B.2.1 Erschliessung

Das Plangebiet befindet sich etwas nordwestlich von der Rorschacher Strasse, über welche die grossräumige Erschliessung erfolgt. Etwas weiter östlich befindet sich ausserdem der Autobahnanschluss Neudorf. Die Erschliessung des Plangebiets erfolgt über die Brauer- und Stephanshornstrasse. Das Plangebiet und die umliegenden Strassen befinden sich in einer Tempo-30-Zone. Für einen guten und sicheren Verkehrsablauf muss die Grundstückszufahrt einen Mindestabstand von 15 m zu den Knoten (u.a. Stephanshornstrasse / Stephanshornweg) aufweisen.

Entlang der östlichen Parzellengrenze verläuft ausserdem der Stephanshornweg, über welchen das Gebiet für den Fuss- und Veloverkehr erschlossen wird. Durch den Stephanshornweg besteht Richtung Süden ausserdem eine direkte Wegverbindung ins Zentrum des Neudorfs. Das Plangebiet ist gut in das örtliche Fusswegnetz integriert.

Das Plangebiet ist durch diverse Bushaltestellen, welchen durch eine Vielzahl von Buslinien bedient werden, gut bis sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Von den Bushaltestellen aus bestehen verschiedene, direkte Fusswegverbindungen in das Plangebiet.

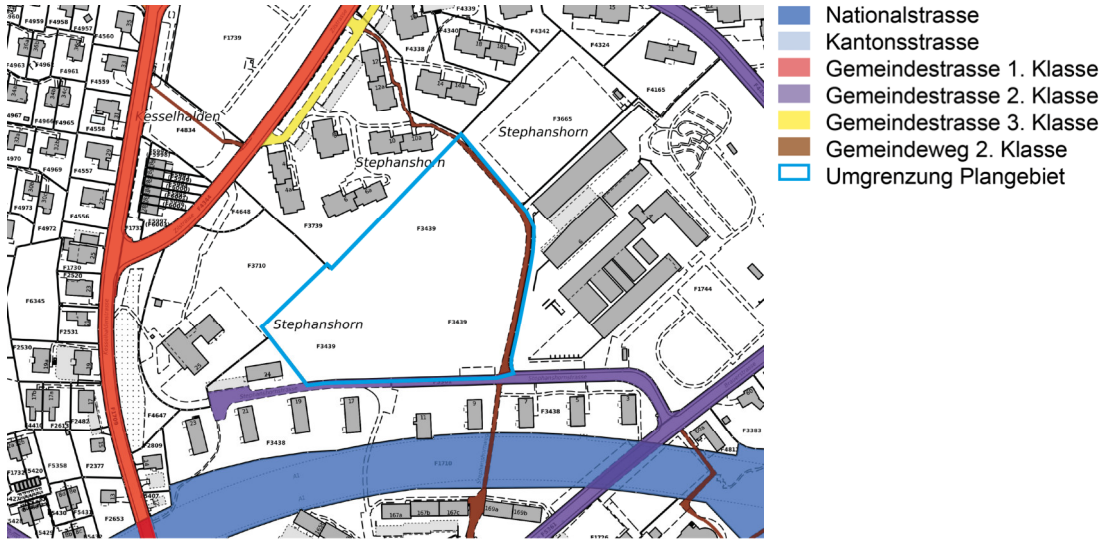


Abb. 8 Gemeindestrassenplan, map.stadt.sg.ch

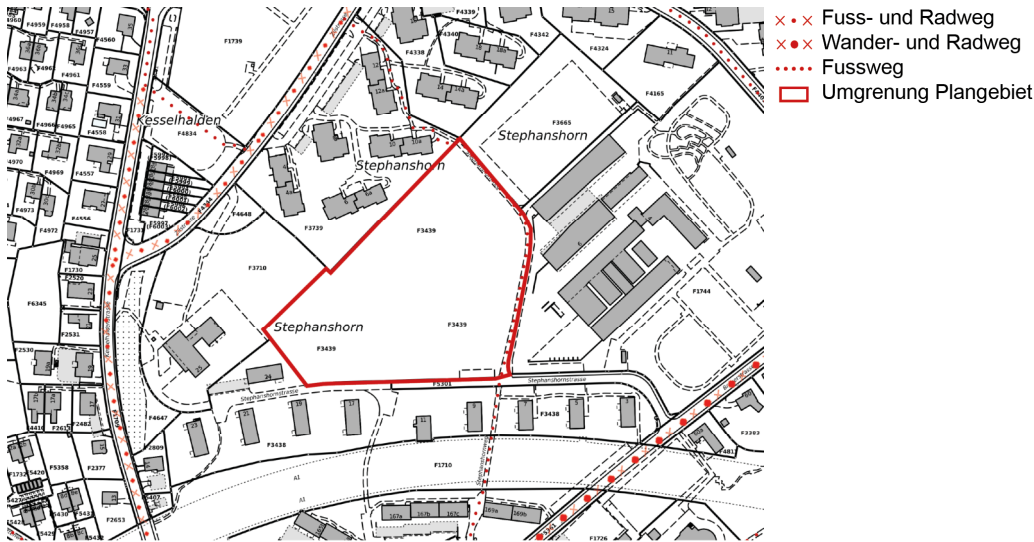


Abb. 9 Fuss- Wander- und Velowegplan, map.stadt.sg.ch



Abb. 10 ÖV-Güteklasse, map.geo.admin.ch

B.2.2 Naturgefahren

Im Plangebiet bestehen keine Naturgefahren.

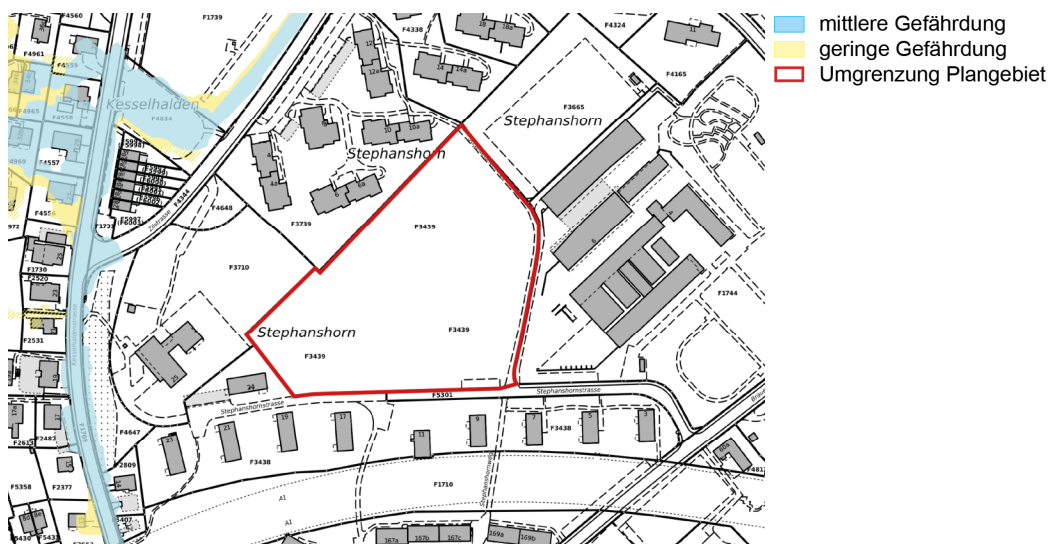
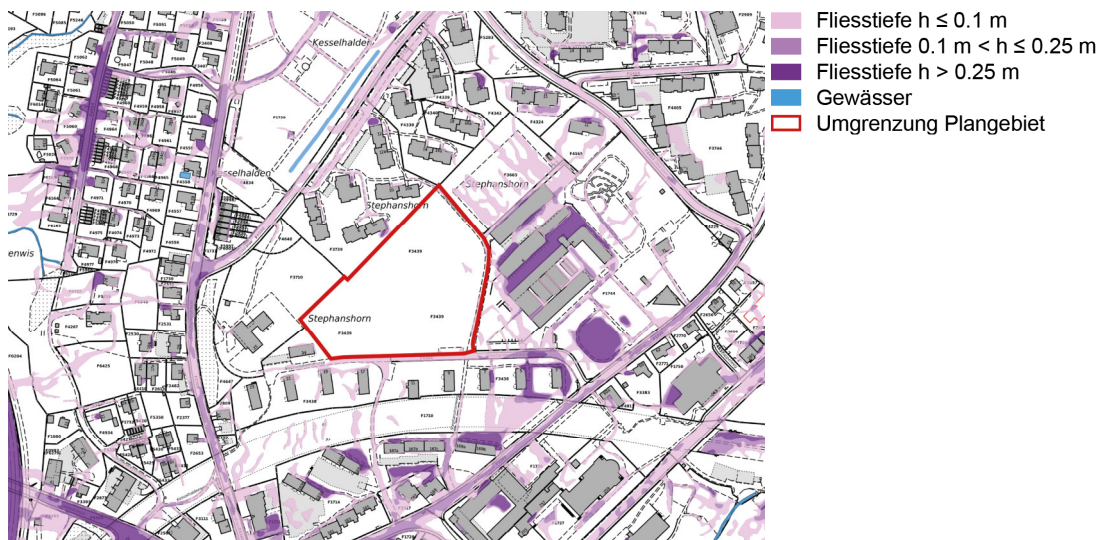


Abb. 11 Naturgefahrenkarte, map.stadt.sg.ch

Auf den umliegenden Strassen und Wegen ist gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss mit Fliesstiefen von < 0.1 m zu rechnen. Von den Strassenverläufen abgesehen, bestehen im Plangebiet nur wenige Hinweise auf Oberflächenabflüsse.

Abb. 12 Oberflächenabflusskarte, map.stadt.sg.ch

B.2.3 Schutz

Die Umgebungszone XV im Ortsbild St.Gallen, Stadt von nationaler Bedeutung, des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz umfasst den botanischen Garten und die umliegenden Flächen, welche zu einem grossen Teil innerhalb des Plangebiets liegen. Die Umgebungszone ist stark geprägt durch den markanten Drumlin und wird mit der Aufnahmekategorie a als «unerlässlicher Teil des Ortsbildes» beurteilt. Zudem gilt das Erhaltungsziel a, bei welchem die Beschaffenheit als Kultur- oder Freifläche grundsätzlich zu erhalten ist. Das heisst, dass im ISOS das Gebiet nicht zur Überbauung vorgesehen ist und strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten sowie für Veränderungen am Altbestand gelten.

Das ISOS ist als wichtige Grundlage in Planungen miteinzubeziehen. Beeinträchtigungen der Inventarhalte sind mit einer sachlichen Interessensabwägung zu begründen. Dies setzt als Beurteilungsgrundlage eine städtebauliche Grundlage voraus. Der Umgang mit dem Freiraum war eines der zentralen Themen, welches mit der Machbarkeitsstudie Stephanshorn von Forrer Stieger Architekten AG behandelt wurde (siehe Kapitel A3).

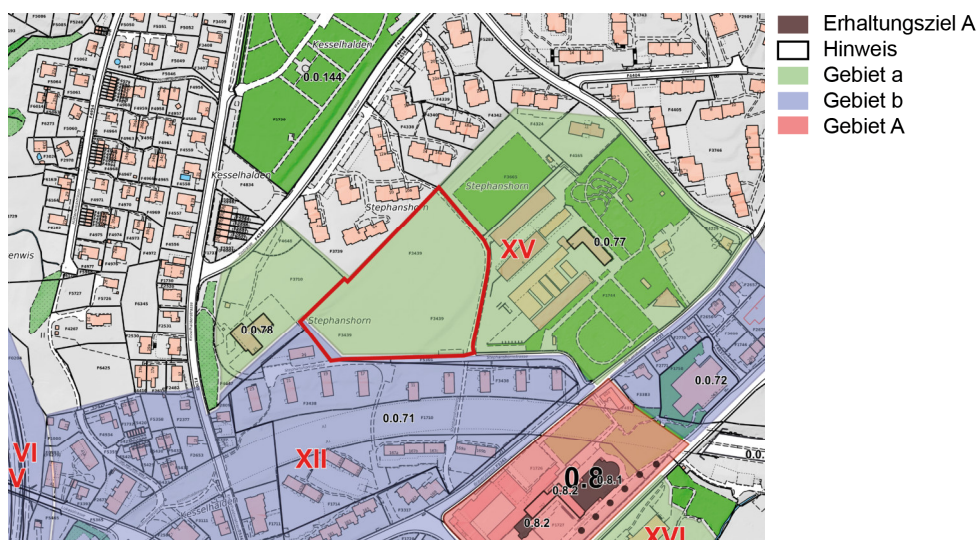


Abb. 13 Ortsbildinventar nach ISOS, map.stadt.sg.ch

Eine Teilfläche des Plangebiets gilt heute als ökologische Ausgleichsfläche und wird als extensive Wiese bewirtschaftet. Bei der weiteren Projektentwicklung ist der Umgang mit allfälligen Bewirtschaftungsverträgen / Abgeltungszahlungen zu klären. Allenfalls kann die ökologische Ausgleichsfläche ganz oder teilweise auf der Parzelle neu angeordnet werden.

Im erweiterten Umgebungsbereich des Plangebiets befinden sich mit dem Botanischen Garten und der Kirche St.Maria zwei Kulturobjekte des städtischen Inventars. Gemäss Einschätzungen der städtischen Denkmalpflege werden die Schutzobjekte durch die Entwicklung auf der Parzelle Nr. F3439 nicht beeinträchtigt.

Zurzeit läuft in der Stadt St.Gallen das Verfahren zur Ausweitung des Baumschutzgebiets auf das gesamte Baugebiet der Stadt. Dadurch kann der Baumbestand besser geschützt werden, indem für das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm (gemessen 1 Meter über dem Boden) eine Bewilligung eingeholt werden muss. An der Abstimmung vom 12. März 2023 hat die St.Galler Stimmbevölkerung die Ausdehnung des Baumschutzes gutgeheissen.

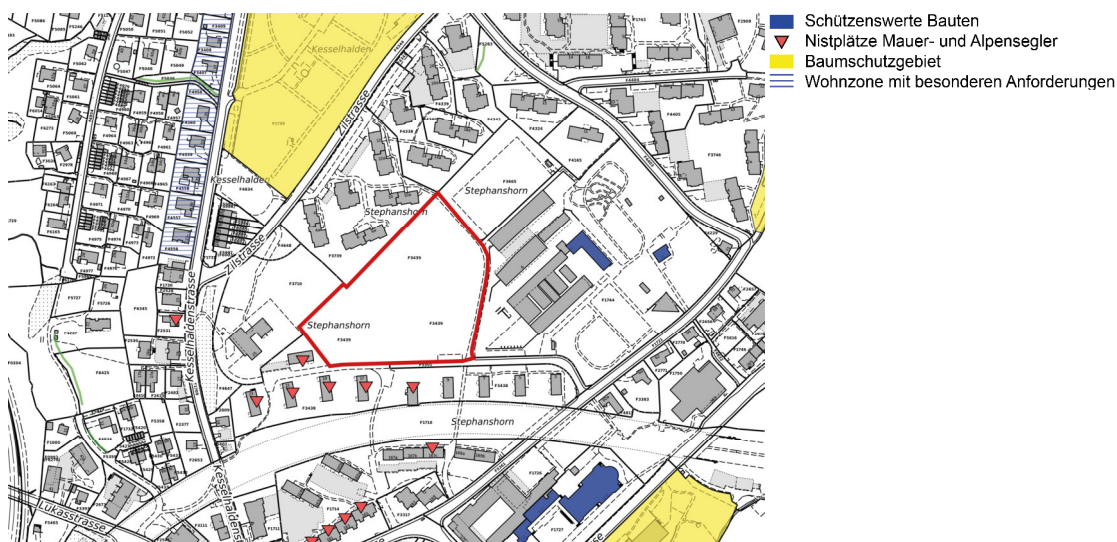


Abb. 14 Zonenplan Schutzgebiete, map.stadt.sg.ch

B.2.4 Weitere Aspekte

Folgende weitere Aspekte haben keinen Einfluss auf die Entwicklung des Plangebiets:

- Belastete Standorte: Nicht betroffen
- Sondernutzungspläne: Nicht betroffen
- Gewässernetz und Gewässerraum: Keine Objekte vorhanden
- Gewässerschutz: Keine Flächen in Gewässerschutzgebieten
- Wald: Keine Waldflächen betroffen

B.3 Schlussfolgerung Rahmenbedingungen

Das Plangebiet weist die geeigneten Lagequalitäten für eine Wohnbebauung höherer Dichte auf. In Bezug auf die zukünftige Entwicklung des Plangebiets bestehen jedoch auch zwei gegensätzliche Interessen:

Der längliche Hügel (sog. Drumlin) im Gebiet Stephanshorn befindet sich teilweise im Plangebiet und ist aufgrund seiner ausgeprägten topografischen Wirkung ein prägendes Landschaftselement. Gemäss ISOS ist die betroffene Umgebungszone XV als Freifläche zu erhalten.

Andererseits stellt das Plangebiet eine relative grossflächige Baulandreserve an einer guten Lage im Siedlungsgebiet dar. Im Sinne der Innenentwicklungs- und Wohnraumstrategie ist die Fläche aufgrund seiner Lagequalitäten haushälterisch zu nutzen und somit einer Bebauung mit hoher baulicher Dichte zuzuführen. Gleichzeitig liegt in der Entwicklung des Gebiets die Chance, ein attraktives Wohnraumangebot zu schaffen.

C Zonenplanänderung

Die Parzelle Nr. F3439 soll auf Grundlage der Machbarkeitsstudie bebaut werden, entsprechend dem eruierten Dichteziel wird der Grossteil der Parzellenfläche der Wohnzone W4 zugewiesen. Um ausserdem den in der Machbarkeitsstudie definierten Umgang mit dem Freiraum zu sichern, wird der obere Bereich der Hanglage einer Grünzone A (Zweck Erholung) zugewiesen.

Parzellen Nr.	Rechtskräftig		Zonenplanänderung	
	Fläche [m ²]	Zonierung	Fläche [m ²]	Zonierung
F3439	8'824	Wohnzone W3	13'893	Wohnzone W 4
	7'823	ZöBA	2'753	Grünzone A



Abb. 15 Zonenplan rechtskräftig (links), Zonenplanänderung (rechts), AV-Daten

Bauzonen	Geschosszahl	Gebäudehöhe	Gebäudelänge	Gebäudetiefe	Kleiner Grenzabstand	Grosser Grenzabstand
Wohnzone W4	4	14.5	60	14	7	14

C.1 Auswirkungen Bauzonenkapazitäten

Die Auswirkungen der Um- und Aufzonung auf die Bauzonenkapazität der Stadt St.Gallen ist minimal. Es werden ca. 5'000 m² effektiv neu einer Wohnzone zugewiesen (OE zu W4). Die Flächen innerhalb der betroffenen Bauzonen verändern sich wie folgt:

Bauzone	Rechtskräftig	Mit Zonenplanänderung	Differenz absolut	Differenz prozentual
W3	151.2 ha	150.33 ha	- 0.88 ha	- 0.6 %
W4	49.5 ha	50.88 ha	+1.39 ha	+2.8 %
OE	250.4 ha	249.65 ha	- 0.78 ha	- 0.3 %

C.2 Argumentation Abgrenzung Grünzone A

Städtebauliche Auswirkung

Der Bearbeitungsperimeter (Parzelle F3439) bildet die abschliessende Flanke einer tropfenförmigen Moräne aus der Würm-Eiszeit, deren längliche Form die Bewegungsrichtung des ursprünglichen Gletschers erkennen lässt. Gemeinsam mit der nordöstlich gelegenen Parzelle F3710 der Kirchgemeinde Tablat, dem Areal des Botanischen Gartens, sowie der angrenzenden Spielwiese liegt sie gemäss ISOS in der Umgebungszone XV mit dem Erhaltungsziel a.

Gemäss diesem muss die ursprüngliche Beschaffenheit des Ortsbildes erhalten bleiben. Dem Freiraum kommt daher eine hohe Bedeutung zu. Im Kontext der ganzen Ortsentwicklung sind darum die Durchlässigkeit und der Umgang mit der Topografie, inklusive der Lesbarkeit des ursprünglichen Terrainverlaufs wesentliche zu berücksichtigende Aspekte einer Neubebauung. Die Kuppe, sowie der Grat der Moräne entlang der nördlichen Grenze des Bearbeitungsperimeters gilt es dabei frei zu lassen. Die Grünzone A schützt in ihrer Anordnung den nordwestlichen Hügelzug (Drumlin) als prägendes Landschaftselement. Ausserdem wird bei der Bebauung des Südhangs die bestehende Topografie aufgenommen, wodurch die Flanke des Drumlins weiterhin sichtbar bleibt.

Zweckmässigkeit der Grünfläche

Auf dem durch die Grünzone A gesicherten Hügelzug soll zusätzlich ein öffentlich zugänglicher Erholungsraum für die Anwohnenden geschaffen werden. Innerhalb dieser Grünzone soll eine attraktive Wegverbindung ergänzt mit Sitzgelegenheiten und beispielbaren Freiräumen erstellt werden. Eine entsprechende Ausgestaltung sowie die öffentliche Zugänglichkeit wird im Verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde St.Gallen und der Politischen Gemeinde St.Gallen gesichert.

Die Gesamtfläche von rund 2'750 m² ermöglicht die Schaffung eines biodiversen Grünraumes, welcher mit einer Durchwegung erlebbar gemacht wird. Die Breite der Grünzone A von mindestens 15 m ermöglicht es, einen umfangreichen Grünraum mit grösseren Gehölzstrukturen zu schaffen. So kann beispielsweise durch grössere Bäume ein wertvoller Beitrag zum Stadtklima geleistet werden. Zudem ermöglicht diese Breite auch eine Staffelung der Bepflanzungen mit kleineren Bäumen und Sträuchern, welche mit artenreichen Wiesenflächen ergänzt wird. In der Grünzone A sind unterirdische Bauten untersagt, wodurch der Wurzelraum der Bäume und Sträucher langfristig gesichert ist. Die konkrete Ausgestaltung und Ausdehnung des Grünraums wird im Rahmen des qualitativen Varianzverfahrens eruiert.

Der Arbeitsraum für den Unterhalt ist mit der veranschlagten Breite sichergestellt, die Zufahrt für den Unterhalt wird über den Stephanshornweg erfolgen.



Abb. 16 Schema Abgrenzung Grünzone

C.3 Reduktion Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Das kantonale Richtplanblatt S12 definiert mehrere Voraussetzungen für die Umzonung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohn- und Mischzonen:

- Die Umzonung basiert auf gesamträumlichen Überlegungen gestützt auf den kommunalen Richtplan und ist raumplanerisch zweckmässig;
 - ➔ Der Nachweis, dass die vorliegende Planung der übergeordneten Planung und damit auch gesamträumlichen Überlegungen entspricht, ist in den Kapiteln B 1.1 – B 1.6 dargelegt. Ausserdem wird das Projekt unter der Berücksichtigung der bestehenden öffentlichen Interessen – wie beispielsweise dem Freiraumangebot – entwickelt. Mit der Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone können diese inneren Baulandreserven aktiviert und entwickelt werden.
- Die Verfügbarkeit und die Überbauung innert Frist sind gewährleistet (erfolgt in der Regel über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag)
 - ➔ Die Ortsbürgergemeinde St.Gallen beabsichtigt eine zeitnahe Realisierung einer Wohnüberbauung. Entsprechend wird mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag die beabsichtigte Frist von 5 Jahren nach Rechtskraft der Zonenplanänderung bis zur Einreichung eines Baugesuchs festgehalten. Um eine zeitnahe Entwicklung zu ermöglichen wurde das vorliegende Verfahren mit dem altrechtlichen Zonenänderungsverfahren gewählt. Ausserdem befinden sich die nächsten Verfahrensschritte zur Durchführung eines Varianzverfahrens bereits in Vorbereitung.
- Eine angemessene Dichte wird sichergestellt (grundeigentümerverbindlich, in der Regel mittels Sondernutzungsplan)
 - ➔ Im verwaltungsrechtlichen Vertrag wird definiert, dass eine Überbauung mit einer zonengerechten, angemessenen Dichte zu realisieren ist. Der genaue Umgang mit der baulichen Dichte wird im Varianzverfahren geklärt. Falls es sich aufgrund des Ergebnisses des

Varianzverfahrens als erforderlich herausstellt, zur Umsetzung des Projekts einen Sondernutzungsplan auszufertigen, erklärt sich die Ortsbürgergemeinde St.Gallen damit einverstanden einen Sondernutzungsplan erstellen zu lassen.

- Eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann garantiert werden, mindestens aber die Vorgaben aus Koordinationsblatt S14 Abstimmung Siedlung und Verkehr
 - ➔ Gemäss Richtplanbeschluss S14 müssen Einzonen von Wohn-, Misch- und Kernzonen in urbanen Verdichtungsräumen mindestens die ÖV-Güteklasse C ausweisen. Das Plangebiet liegt in den ÖV-Güteklassen A und B und ist damit gut bis sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.
- Es werden dadurch keine Ersatzeinzonen am Siedlungsrand ausgelöst, es sei denn, die gesamträumliche Situation werde dadurch verbessert.
 - ➔ Die Zonenfläche wird nicht länger als Reserve für die Erweiterung oder die Errichtung von öffentlichen Bauten und Anlagen benötigt. Mit dem Flächenabtausch vom 24. Oktober 2019 zwischen der politischen Gemeinde St.Gallen und der Ortsbürgergemeinde St.Gallen, wurde dieser Grundsatzentscheid bereits gefällt. Somit steht die vorliegende Reduktion der Zonenfläche für öffentliche Bauten und Anlagen nicht im Widerspruch mit dem absehbaren Bedarf und löst keine Ersatzeinzonung am Siedlungsrand aus.

D Interessenabwägung

Im Plangebiet stossen die beiden übergeordneten Interessen ISOS/Ortsbilschutz und bauliche Verdichtung aufeinander. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits heute den beiden Bauzonen WG2 und OE zugewiesen ist und grundsätzlich in der Regelbauweise bebaubar ist.

Entgegenstehendes Interesse

- Da in der Stadt St.Gallen die Umsetzung des ISOS noch nicht erfolgt ist, ist dieses als wichtige Planungsgrundlage beizuziehen und zu berücksichtigen. Der im Kapitel B.2.3 näher erläuterte Schutz der Umgebungszone XV mit dem Erhaltungsziel a spricht grundsätzlich gegen eine Überbauung des Plangebiets. Gemäss ISOS ist die betroffene Umgebungszone XV in seiner Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche zu erhalten.

Während dem ISOS eine hohe Beachtung zu schenken ist, sind die darin enthaltenen Erhaltungsziele nicht absolut. Die Beeinträchtigungen der Schutzbestimmung sind im vorliegenden Fall gegen das bestehende Innenentwicklungspotential abzuwägen.

Befürwortendes Interesse

- Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung RPG ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und haushälterisch mit den natürlichen Lebensgrundlagen umzugehen. Die Stadt St.Gallen gehört wiederum gemäss kantonalem Richtplan, bzw. gemäss Raumkonzept Kanton St.Gallen zum urbanen Verdichtungsgebiet, auf welches sich das zukünftige Wachstum des Kantons konzentrieren soll. Um der Funktion als Verdichtungsgebiet nachzukommen, möchte die Stadt St.Gallen einen Zuwachs der Wohnbevölkerung auf rund 100'000 Einwohnende ermöglichen (SELA-Perspektive). Für die Erreichung dieses Ziels ist die Stadt St.Gallen auf eine gezielte Innenentwicklung angewiesen.

Wie in den Rahmenbedingungen aufgezeigt, liegt mit dem Plangebiet eine grosszügige Baulandreserve mit für die Verdichtung günstigen Lagequalitäten vor. Entsprechend hoch ist im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen das Interesse, das bestehende Innenentwicklungspotential zu nutzen. Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird eine Bebauung mit erhöhter Dichte ermöglicht.

- Bei einer qualitätsvollen Innenentwicklung ist gemäss RPG auf eine angemessene Wohnqualität zu achten und den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung sind Rechnung zu tragen. Mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag werden verschiedene öffentliche Interessen für die anstehende Entwicklung gesichert. So wird beispielsweise durch ein qualitatives Varianzverfahren die Grundlage geschaffen, um eine städtebaulich und freiräumlich vorzügliche Bebauungsvariante zu erzielen. Weiter wird unter Berücksichtigung der Wohnraumstrategie ein hochwertiges und vielfältiges Wohnraumangebot sichergestellt.

Wie im kommunalen Richtplan angezeigt (Grünzug Ost), entsteht auf dem Plangebiet ein öffentlicher Erholungsraum. Durch die vertraglich geregelte Ausgestaltung wird die Zugänglichkeit des Grünraums verbessert, dieser ist somit besser erlebbar und weist eine erhöhte Aufenthaltsqualität auf. Der gesicherte Grünstreifen wird mit einer biodiversen Bepflanzung ausgestaltet und ermöglicht durch seine Breite auch grosskronige Baumbestände, welche einen Beitrag zum Stadtklima leisten können. Mit der ökologisch bedachten Ausgestaltung der Grünfläche können die bestehenden Vorzüge der heute landwirtschaftlich genutzten Freifläche zumindest teilweise kompensiert und in Bezug auf die Biodiversität sogar verbessert werden.

Abwägung

Die beiden gegensätzlichen Interessen der Erhaltungsziele und der Innenentwicklung lassen sich nicht kompromissfrei vereinbaren und sind gegenseitig abzuwägen.

1. Ortsbauliche Veränderungen, aktuelle Bedeutung ISOS

Neben der topografischen Ausprägung liegt die Qualität für das Ortsbild auch in der Freifläche, welche als Wiesland mit Obstbäumen in Erscheinung tritt. Diese hat sich seit den 90er Jahren deutlich verändert. Die Freifläche wird heutzutage intensiver bewirtschaftet und der Bestand an Hochstammbäumen ist gegenüber 1990 deutlich zurückgegangen. Diese Entwicklung ging grösstenteils noch vor der Erhebung als Umgebungsschutzzone, ca. 2011, von statten. Somit besteht heute eine ähnliche Qualität wie sie im ISOS bezeichnet ist. Der auch noch heute markanteste Bereich der Umgebungszone XV mit besonders ausgeprägten topografischen Strukturen befindet sich jedoch ausserhalb des Plangebiets auf der Hügelkuppe im Nordwesten (Vgl. Abbildung 18).



1990 (ausgeprägte Hochstammwiese)



2011 (Zustand Erfassungsjahr ISOS)



2019 (aktueller Zustand)

2. Potenzial Innenentwicklung

Wie bereits erläutert, bestehen innerhalb des Plangebiets die idealen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnüberbauung:

- Gute Erschliessung mit allen Verkehrsmitteln
- Gute Versorgung durch die Nähe / gute Anbindung an Quartierzentrum
- Grosszügige Platzverhältnisse und gute Bebaubarkeit des Geländes
- Anschliessend an Talebene

3. Empfindlichkeit / Auswirkungen Bauprojekt

Die Hügelkuppe weist eine besonders prägende Wirkung auf und ist somit auch sehr empfindlich auf bauliche Veränderungen. Während es im Plangebiet (orange gekennzeichnet) möglich ist, die bestehende Topografie durch eine angepasste Bebauung weitgehend zu erhalten, gestaltet sich dies im Bereich der topografisch komplexeren Kuppe (grün) sehr schwierig.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden diese Auswirkungen einer Bebauung auf die ISOS-Umgebungszone untersucht. Somit wird die Bebauung auf die Lage am Südhang konzentriert, wo die Bebauung am verträglichsten ist und mit den Schutzziele durch ein qualitativvolles Bauungskonzept mit Fokus auf eine gute ortsbauliche und freiräumliche Eingliederung vereinbar sind. Der Bauungsvorschlag der Machbarkeitsstudie setzt auf eine abgestimmte Höhenentwicklung zur Hanglage und auf eine hohe Durchlässigkeit, welche ebenfalls essenziell sind für die Erlebbarkeit der natürlichen Strukturen und durch die Wahl von höheren Gebäudehöhen ermöglicht wird. Mit dem Zonenplan wird daher nicht nur die Zonenart geändert, sondern auch in eine Wohnzone W4 aufgezont. Aufgrund des beschriebenen Konzepts ist der Einfluss dieses Höhenunterschieds auf die Wahrnehmbarkeit des Geländes und baulicher Umgebung minimal. Es gelingt der Bauungsvariante, die grundlegenden topografischen Strukturen selbst bei höherer baulicher Dichte zu erhalten und sichtbar zu machen.



Abb. 18 Umgebungsschutzzone, grün: Freihaltung Kuppe, orange: Konzentration Bebauung, eigene Darstellung auf Grundlage Forrer Stieger Architekten AG

Fazit Interessensabwägung

Das Plangebiet befindet sich heute in einer rechtskräftigen Bauzone. Der vollumfängliche Schutz der Umgebungszone XV würde daher eine Umzonung der betroffenen Bauzonenflächen in eine Nichtbauzone bedingen. In Abwägung des grossen Innenentwicklungspotentials mit den aufgezeigten leichten bis mittleren negativen Einwirkungen am ortsbaulichen Erscheinungsbild der Freifläche kann den Erhaltungszielen nicht vollumfänglich nachgekommen werden. Das Innenentwicklungspotentials soll auch aufgrund der SELA-Perspektive (Wohnbevölkerung von 100'000 Einwohnende) genutzt werden. Durch das vorliegende Verfahren in Kombination mit den beschriebenen Vertragsbestimmungen wird die Grundlagen für eine architektonisch, städtebaulich sowie bezüglich der Freiraumgestaltung vorzügliches Projekt geschaffen.

Vielmehr hat sich gezeigt, dass eine Konzentration der Bebauung auf den Südhang mit Verzicht auf die Bebauung der Hangoberkante, sowohl ortsbaulich sinnvoll ist als auch im Sinne der Innenentwicklung steht.

Unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Abstimmung der Bebauung auf die markanten Strukturen des Drumlins und dessen Freihaltung sowie aufgrund der ausgeschiedenen Grünzone, welche die bestehenden Strukturen weiter schützt, überwiegen die Interessen an einer qualitätsvollen Bebauung des Plangebiets das Interesse an einer kompletten Freihaltung der Parzelle.

E Vorprüfung

Die Zonenplanänderung wurde durch die Stadtverwaltung vorgeprüft. Die Zonenplanänderung wurde gleichzeitig dem Bau- und Umweltdepartement des Kantons St.Gallen zur Vorprüfung gestellt. Die im Rahmen der Vorprüfung eingebrachten Anmerkungen wurden geprüft und weitmöglichst berücksichtigt. Die Anmerkungen wurden stufengerecht direkt in die vorliegenden Zonenplanänderung oder für das anstehende Varianzverfahren aufgenommen.

F Information und Mitwirkung

Parallel zur Vorprüfung wurde ein öffentliches Mitwirkungsverfahren gemäss Art. 34 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (abgekürzt PBG) durchgeführt. Der Bevölkerung sowie den Parteien, Verbänden und Interessenvertretenden wurde vom 23. November bis 23. Dezember 2022 die Möglichkeit zur Mitwirkung gegeben. Das Mitwirkungsverfahren wurde auf der E-Mitwirkungs-Plattform der Stadt durchgeführt. Sowohl auf der Publikationsplattform wie auch mittels Medienmitteilung wurde über das öffentliche Mitwirkungsverfahren informiert.

Es ist eine einzelne Rückmeldung einer Privatperson eingegangen. Der Antrag sowie dessen Beurteilung durch die Stadt St.Gallen sind im «Mitwirkungsbericht zur Zonenplanänderung Stephanshornstrasse» aufgeführt.

G Verfahren

Gemäss Art. 41 PBG wird die Zonenplanänderung unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt und auf der kantonalen Publikationsplattform öffentlich bekannt gemacht. Nach der allfälligen Einsprachebehandlung und dem Erlass durch das Stadtparlament wird die Zonenplanänderung gemäss Art. 37 PBG dem fakultativen Referendum unterstellt.