

Vorlage Stadtparlament

Datum 14. Februar 2017
Beschluss Nr 175
Aktenplan 731.11 Zonenpläne (inkl. Schutzgebiete)

Zonenplanänderungen Austrasse, Martinsbruggstrasse 78, Föhrenstrasse 7, Kesselhaldenstrasse 64 und Sittertalstrasse / Sittertal

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Es wird den folgenden Zonenplanänderungen gemäss beiliegenden Planausschnitten zugestimmt:
 - a) Austrasse
 - b) Martinsbruggstrasse 78
 - c) Föhrenstrasse 7
 - d) Kesselhaldenstrasse 64
 - e) Sittertalstrasse / Sittertal
2. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse gemäss Ziffer 1 lit. a – e nach Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung je dem fakultativen Referendum unterstehen.

1 Ausgangslage

Der Zonenplan bildet zusammen mit der Bauordnung die rechtliche Grundlage für die Siedlungsentwicklung der Stadt St.Gallen. Der Zonenplan stellt als Rahmennutzungsplan eine allgemeine Grundordnung für die Bodennutzung auf und grenzt insbesondere das Baugebiet vom Nichtbaugebiet ab. Der geltende Zonenplan ist seit dem 1. November 1980 in Rechtskraft. Eine umfassende Revision dieses Zonenplans von 1980 ist im Wesentlichen im Jahr 2000 abgeschlossen worden. In den letzten Jahren sind punktuelle Teilrevisionen aufgrund geänderter Grundlagen oder neuer Bedürfnisse notwendig geworden. Der Stadtrat hat die Praxis entwickelt, solche punktuellen Zonenplanänderungen zusammenzufassen und gesamthaft dem Stadtparlament vorzulegen. So hat das Stadtparlament in den Jahren 2010, 2012, 2014 jeweils über mehrere Zonenplanänderungen Beschluss gefasst.

Für Zonenplanänderungen gelten die Voraussetzungen, wie sie in Art. 32 des kantonalen Baugesetzes (abgekürzt BauG) festgelegt sind. Danach sind Zonenpläne zu ändern bzw. anzupassen, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen des Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Zu beachten ist auch, dass nach Ablauf von zehn Jahren seit Rechtsgültigkeit des

Zonenplans die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Überprüfung verlangen können (Art. 33 BauG).

Vorliegend sind fünf Revisionsbegehren aktuell geworden, die stadtplanerisch begründet sind und eine Zonenplanänderung rechtfertigen. Da es sich bei diesen Begehren um Umzonungen und nicht um Neueinzonungen von Bauland handelt, unterliegen die Zonenplanänderungen auch nicht dem seit dem 1. Mai 2014 geltenden Einzonungsmoratorium aufgrund der Anpassung des Raumplanungsgesetzes, welches noch bis zur Genehmigung des angepassten kantonalen Richtplans fortbesteht.

2 Zonenplanänderung Austrasse

Eine private Immobiliengesellschaft ist Eigentümerin der Parzelle Nr. W1998 an der Zürcher Strasse, unmittelbar gegenüber dem Schulhaus Bruggen (Zürcher Strasse 239). Auf der Parzelle befindet sich eine grosse Gewerbebaute (Zürcher Strasse 242a) aus den 1950er Jahren, welche zusammen mit hinter liegenden Grundstücken direkt ab der Zürcher Strasse erschlossen wird. Die Parzelle liegt in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3a. In nördliche und östliche Richtung grenzt die Parzelle an die grossflächige Parzelle Nr. W2811 (Grundeigentümerin Politische Gemeinde St.Gallen), welche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet ist. Die Parzelle Nr. W2811 wird nur durch die Austrasse vom Areal der Schulhäuser Engelwies getrennt. Auf der Parzelle Nr. W2811 befinden sich die alte Turnhalle Bruggen (Austrasse 9), die Tagesbetreuung Engelwies (Austrasse 9a und 9b) und der Kindergarten Austrasse (Austrasse 11). Eine unmittelbar an die Parzelle Nr. W1998 angrenzende Teilfläche der Parzelle Nr. W2811 ist noch unbebaut.

Die Immobiliengesellschaft beabsichtigt, die bestehende Gewerbebaute auf Parzelle Nr. W1998 abzurechnen und die Parzelle neu zu entwickeln. Der Einbezug weiterer umliegender Parzellen in der Wohn-Gewerbezone ist vorgesehen. Die Erschliessung der geplanten Überbauung darf gemäss den Vorgaben der Tiefbauämter von Stadt und Kanton nicht mehr direkt ab der Zürcher Strasse, sondern hat rückwärtig über die Austrasse zu erfolgen.

Die Immobiliengesellschaft hat bei der Direktion Bau und Planung bezüglich einer Zonenplanänderung für die zurzeit nicht genutzte Teilfläche der Parzelle Nr. W2811 angefragt. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten eignet sich die Teilfläche für die rückwärtige Erschliessung des Entwicklungsgebiets über die Austrasse. Sie befindet sich am tiefsten Punkt des Plangebietes, was für die Zu- und Wegfahrt zur geplanten Tiefgarage ideal ist. Der Einbezug der Teilfläche bietet sich aber nicht nur für die Erschliessung an, sondern erhöht auch den Projektierungsspielraum und stellt eine sinnvolle Arrondierung dar. Für den Einbezug in die Arealentwicklung ist eine Umzonung der Teilfläche von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohn-Gewerbezone WG3a nötig. Abklärungen bei den zuständigen Direktionen Bau und Planung und Schule und Sport haben ergeben, dass die Teilfläche der Parzelle Nr. W2811 auch in Zukunft nicht für schulische oder dieser nahestehende Nutzung benötigt wird. Die Umzonung dieser Teilfläche erweist sich als planerisch zweckmässig. Mit der Umzonung kann eine sinnvolle Vergrösserung der Wohn-Gewerbezone WG3a geschaffen werden, welche zugleich eine zweckmässige rückwärtige Erschliessung des Areals ermöglicht. Bei der Projektierung muss aber im Zusammenhang mit der Verkehrsabwicklung berücksichtigt werden, dass die Austrasse einen wichtigen Schulweg darstellt.

3 Zonenplanänderung Martinsbruggstrasse 78

Die Parzelle Nr. F4204 an der Martinsbruggstrasse ist zwei verschiedenen Zonenarten zugeteilt. Der südwestliche Bereich, auf welchem sich das Gewerbehaus Martinsbruggstrasse 78 befindet, liegt in der Gewerbe-Industriezone GIZ-18. Der nordöstliche Teil, welcher für die Zufahrt zum Gewerbehaus und als Parkierungsfläche genutzt wird, befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Grund für die unterschiedliche Zonierung liegt darin, dass der nordöstliche Bereich bei Inkrafttreten des ersten Zonenplans im Jahr 1980 noch eine eigene Parzelle darstellte, welche Nutzungsmässig der nordöstlich angrenzenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen angerechnet wurde. Darauf befindet sich ein Unterwerk der Sankt Galler Stadtwerke. Erst nach Inkrafttreten des Zonenplans wurden die beiden Parzellen zusammengelegt, ohne dass jedoch eine Zonenplanänderung vorgenommen wurde.

Mit Datum vom 21. September 2015 haben die Grundeigentümer der Parzelle Nr. F4204 ein Gesuch für die Umzonung des nordöstlichen Bereichs von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Gewerbe-Industriezone GIZ-18 eingereicht. Mit der Umzonung wollen die Gesuchsteller für die Parzelle Nr. F4204 Rechtssicherheit schaffen, da das Gewerbehaus zwingend auf die Parkierungsfläche und den Zufahrtsbereich im nordöstlichen Teilbereich angewiesen sei.

Der nordöstliche Bereich wird seit vielen Jahren als privater Erschliessungs- und Parkierungsbereich genutzt. Abklärungen bei den Sankt Galler Stadtwerken und beim städtischen Tiefbauamt haben ergeben, dass der Teilbereich auch in Zukunft nicht für öffentliche Zwecke benötigt wird und langfristig auch kein Strassenausbau notwendig ist. Aus diesem Grund haben die Grundeigentümer einen Anspruch auf Änderung des Zonenplans nach Art. 33 BauG. Der nordöstliche Teil der Parzelle Nr. F4204 ist entsprechend dem Antrag der Grundeigentümer von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Gewerbe-Industriezone GIZ-18 umzuzonen.

Da zu einem späteren Zeitpunkt auch der Bereich südlich der Zufahrtsstrasse zum Unterwerk abparzelliert und den Grundeigentümern der südlich angrenzenden Parzellen abgetreten wurde, erscheint es als zweckmässig, diesen Teil analog zu behandeln. Diese drei kleinen Teilparzellen sind ebenfalls aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu entlassen und der Gewerbe-Industriezone GIZ-18 (Parzelle Nr. F5569) resp. der Industriezone IZ-18 (Parzellen Nrn. F5650 und F5651) zuzuweisen. Die Parzelle Nr. F1936 (Grundeigentümerin Politische Gemeinde St.Gallen), auf welcher sich die Zufahrtsstrasse und die Parkplätze des Unterwerks befinden, verbleibt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

4 Zonenplanänderung Föhrenstrasse 7

Eine Erbgemeinschaft ist Grundeigentümerin der Parzelle Nr. W0562 (Föhrenstrasse 7), welche mit verschiedenen älteren, teilweise zusammengebauten Gewerbeliegenschaften überbaut ist. Die Parzelle befindet sich in einer grossflächigen viergeschossigen Wohnzone W4a und gehört gemäss städtischem Richtplan zu einem potentiellen Verdichtungsgebiet. In nördliche Richtung grenzt die Parzelle an die Parzelle Nr. W3225 (Grundeigentümerin Politische Gemeinde St.Gallen), welche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Grünzone A zugeschrieben ist und auf welcher seit Januar 2016 die neue Fernwärmezentrale Waldau gebaut wird.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, sämtliche Bauten auf der Parzelle Nr. W0562 abzubauen und ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage zu erstellen. Damit in diesem Verdichtungsgebiet eine ausreichende Dichte erzielt werden kann, kommt aufgrund der Parzellenform nur eine stirnseitige Anordnung des Baukörpers zur Föhrenstrasse in Frage. Diese Anordnung wird auch aus städtebaulichen Überlegungen begrüsst.

Die aktuelle Zonenplanabgrenzung zwischen den Parzellen Nrn. W0562 und W3225 in Verbindung mit der Struktur der Parzelle Nr. W0562 verunmöglichen aber eine in Ausrichtung und Körnigkeit vergleichbare Überbauung zur angrenzenden Baute an der Föhrenstrasse 5 / 5a. Eine stirnseitige Anordnung zur Föhrenstrasse auf Parzelle Nr. W0562 hat zur Folge, dass die südliche Längsfassade gegenüber den Parzellen W0560 (Föhrenstrasse 5a) und W0561 (Föhrenstrasse 5) den grossen Grenzabstand von 10 m und die nördliche Längsfassade gegenüber der Parzelle Nr. W3225 den kleinen Grenzabstand von 5 m einhalten müssen. Unter Einhaltung dieser Grenzabstände würde lediglich noch eine mögliche Gebäudetiefe von knapp 7 m resultieren.

Damit der sowohl aus raumplanerischen als auch aus städtebaulichen Überlegungen erwünschte Baukörper trotzdem realisiert werden kann, bedarf es einer Verlagerung des Grenzabstands von der Parzelle Nr. W0562 auf die nördlich angrenzende Parzelle Nr. W3225 im Eigentum der Politischen Gemeinde. Die Verpflichtung zur Einhaltung eines grösseren Grenzabstandes durch die Stadt ist im Grundbuch anmerken zu lassen. Da gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine solche Verlagerung des Grenzabstandes aber nur zwischen identischen Zonenarten zulässig ist, muss der Teilbereich, welcher für die Grenzabstandsverpflichtung notwendig ist (5 m parallel zur Fassadenflucht), von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W4a umgezont werden.

Die Zonenplanänderung kann aus raumplanerischen und städtebaulichen Gründen unterstützt werden. Zudem ist die Stadt als Grundeigentümerin trotz Grenzabstandsverpflichtung nicht nachteilig betroffen. Die betroffene Teilfläche bildet Gegenstand des Parkbereichs der neuen Fernwärmezentrale Waldau und ist somit auf absehbare Zeit ohnehin nicht für eine Überbauung vorgesehen. Der geplanten Umgebungsgestaltung im Zusammenhang mit dem Neubau der Fernwärmezentrale stehen weder die Umzonung noch die Grenzabstandsverpflichtung entgegen. Die von der Umzonung betroffene Teilfläche bleibt im Eigentum der Politischen Gemeinde. Damit eine zweckmässige Zonenabgrenzung zwischen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und der Wohnzone W4a gewährleistet bleibt, wird der Verlauf der Zonengrenze in westliche Richtung verlängert und nördlich der beiden Parzellen Nrn. W0554 (Föhrenstrasse 66b) und W0553 (Föhrenstrasse 68b) eine weitere Teilfläche der Parzelle Nr. W3225 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W4a umgezont.

5 Zonenplanänderung Kesselhaldenstrasse 64

Die Stiftung für Wohnungshilfe St.Gallen bietet an der Kesselhaldenstrasse, nördlich des Ostfriedhofs, auf den Parzellen Nrn. F3904 (Kesselhaldenstrasse 60 / 62) und F3903 (Kesselhaldenstrasse 66 / 68) preisgünstige Familienwohnungen an. Die Politische Gemeinde St.Gallen als Grundeigentümerin hat der Stiftung die Parzellen im Baurecht abgegeben. Beide Parzellen sind, wie die beiden angrenzenden Parzellen südlich der Höchster Strasse, welche die Stadt ebenfalls im Baurecht an eine Baugenossenschaft abgegeben hat, der viergeschossigen Wohnzone W4 zugeordnet. Südöstlich angrenzend an diese Wohnzone befinden sich eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, auf

welcher der Kindergarten Kesselhaldenstrasse 46 (Parzelle Nr. F4016) mitsamt einer Spielwiese betrieben wird, sowie eine grossflächige Grünzone A (Parzelle Nr. F1739), auf welcher das Familiengartenareal Kesselhalden angesiedelt ist.

Die Stiftung für Wohnungshilfe beabsichtigt, auf dem der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesenen Bereich einen Neubau für Alterswohnungen zu erstellen. Der sanierungsbedürftige Kindergarten Kesselhaldenstrasse 64 soll abgebrochen und in den Neubau im Erdgeschoss integriert werden. Zu diesem Zweck würde die Stadt der Stiftung die Fläche wiederum im Baurecht abgeben. Die Spielwiese, welche dem Neubau weichen müsste, würde in östliche Richtung in die Grünzone A verlegt und in verkleinerter Form der Siedlung weiterhin zur Verfügung stehen. Dafür müsste ein Teilbereich des Familiengartenareals aufgehoben werden.

Der geplante Neubau für Alterswohnungen soll weder ein Angebot für „Betreutes Wohnen“ noch andere Betreuungsangebote umfassen. Da die Rechtsprechung gegenwärtig nicht abschliessend geklärt hat, ob Alterswohnungen alleine ohne besondere Betreuungsangebote in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig sind, müssen die Parzelle Nr. F4016 und die Teilfläche der Parzelle Nr. F1739 zur Realisierung des Projekts der Wohnzone W4 zugeordnet werden. Der Kindergarten im Erdgeschoss ist in der Wohnzone W4 zonenkonform.

Die Kombination von Alterswohnungen und Kindergarten stellt eine sinnvolle Siedlungsergänzung im Quartier dar. Der ohnehin sanierungsbedürftige Kindergarten mit Baujahr 1964 kann abgebrochen und in das Erdgeschoss des Neubaus den heutigen Bedürfnissen entsprechend integriert werden. Ein Ersatz der heutigen Spielwiese in verkleinerter Form wird nach Rücksprache mit dem Quartierverein St.Fiden-Neudorf als vertretbar erachtet, da die Schulkinder mehrheitlich die Spielflächen im Schulhaus Zil benutzen und das umliegende Angebot im Naherholungsgebiet bereits vieles abdeckt. Auch die geringe Reduktion des Familiengartenareals wurde mit den Vertretern des Zentralvorstandes des Familiengartenareals und des Familiengärtner-Vereins Kesselhalden besprochen und als vertretbar beurteilt.

6 Zonenplanänderung Sittertalstrasse / Sittertal

Die Industrieanlage der Färberei Sittertal ist ein intakter Zeitzeuge der industriellen Nutzung der Sittertallandschaft. Seit der Schliessung der Färberei Ende der achtziger Jahre sind verschiedene neue Nutzungen unter Einbezug der bestehenden Bausubstanz mit Um- und Ergänzungsbauten entstanden. Heute finden sich über 400 Arbeitsplätze und rund 30 Wohnungen auf dem Areal. Zur rechtlichen Sicherstellung wurde 1997 der Überbauungsplan Sittertal Nord erarbeitet und in Kraft gesetzt. In den Jahren 2004 und 2005 wurde der Überbauungsplan auf der Südseite des Kanals erweitert. Gemäss Überbauungsplan könnte im erweiterten Gebiet ein 90 m langer Baukörper erstellt werden, welcher aber bis heute nicht realisiert wurde. Der Überbauungsplanperimeter befindet sich grösstenteils in der Wohn-Gewerbezone WG4.

Die Grundeigentümer der Parzellen auf der Südseite des Kanals möchten nun ein Neubauprojekt als Erweiterung der Gesamtanlage realisieren. Bei der Erarbeitung des Projekts erwiesen sich die Vorgaben des Überbauungsplans, insbesondere die Disposition und Länge des 90 m langen Baukörpers, als unzweckmässig und überholt. Stattdessen sollen vier neue Baubereiche geschaffen werden. Die bisherige Gebäudelänge reduziert sich von 90 auf 65 m. Der Sachverständigenrat der Stadt St.Gallen hat zum Projekt festgehalten, dass die bestehende Vielfalt in Struktur, Nutzung und

Architektur sinnvoll ergänzt werde. Hauptnutzerin der Neubauten soll eine Metallgiesserei mit Montagehalle sein. In den Obergeschossen sind Büronutzungen und allfällige Wohnateliers vorgesehen. Zu diesem Zweck soll der Überbauungsplan Sittertal Nord entsprechend angepasst werden. Mit den Änderungen kann der Weiterbestand, aber auch eine zukunftsfähige Weiterentwicklung dieses wertvollen Bauensembles erreicht werden.

Damit die Bauten so erstellt werden können, wie es die Änderung des Überbauungsplans vorsieht, ist entlang der südlichen Perimetergrenze eine geringfügige Zonenplanänderung notwendig. Dies deshalb, weil die Bauzonenabgrenzung und die Parzellierung nicht kongruent sind. Ein kleiner Teil der vom Überbauungsplan überlagerten Parzelle Nr. W5212 befindet sich in der Landwirtschaftszone. Es wird ein flächengleicher Zonenabtausch (je 201 m²) mit der angrenzenden Parzelle Nr. W4709 (Eigentümerin Politische Gemeinde St.Gallen) vorgenommen. Diese Parzelle ist fast vollständig der Landwirtschaftszone zugeordnet. Sie erleidet durch den Zonenabtausch keinen Nachteil, da die in der Wohnzone gelegene Fläche für eine Überbauung ohnehin zu klein wäre. Gleichzeitig mit der Anpassung der Zonengrenze wird auch die Abgrenzung des Gebiets mit besonderem baulichem Erscheinungsbild angepasst.

7 Verfahren

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 5. Juli 2016 den Zonenplanänderungen Austrasse, Martinsbruggstrasse 78, Föhrenstrasse 7 und Kesselhaldenstrasse 64 zugestimmt und die Direktion Bau und Planung beauftragt, das öffentliche Planaufstellungsverfahren durchzuführen. Die Zonenplanänderungen lagen vom 29. August bis 28. September 2016 öffentlich auf. Gegen die Zonenplanänderung Austrasse ist eine Einsprache eingegangen. Die Einsprache richtet sich in erster Linie gegen die geplante Erschliessung über die Austrasse und umfasst Themen wie Schulwegsicherheit, Übersichtlichkeit im Kreuzungsbereich und Aufhebung der bestehenden Erschliessung direkt ab der Zürcher Strasse. Da die aufgeworfenen Fragen zur Erschliessung aber erst im Baugesuchs- resp. im Sondernutzungsplanverfahren abschliessend geklärt werden können und die Zonenplanänderung die Voraussetzungen von Art. 33 BauG im Übrigen erfüllt, hat der Stadtrat die Einsprache mit heutigem Datum abgewiesen. Gegen die übrigen drei Zonenplanänderungen sind keine Einsprachen erhoben worden.

Zeitgleich hat der Stadtrat die Verfahrenseinleitung für die Zonenplanänderung Rorschacher Strasse 258 beschlossen. Damit soll die Erstellung von 40 bis 50 Alterswohnungen auf dem Areal des Alterszentrums Notkerianum ermöglicht werden. Gegen die Zonenplanänderung und die koordiniert aufgelegte Rodungsbewilligung inkl. Ersatzaufforstungsplan ist eine Einsprache eingereicht worden. Die Verhandlungen mit der Einsprecherin über eine einvernehmliche Lösung dauern im Moment noch an, weshalb der Stadtrat das Einspracheverfahren noch nicht abschliessen konnte. Das Stadtparlament wird sich somit allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt mit der Zonenplanänderung Rorschacher Strasse 258 zu befassen haben.

Die Verfahrenseinleitung für die Zonenplanänderung Sittertalstrasse / Sittertal hat der Stadtrat am 15. November 2016, zusammen mit der Änderung des Überbauungsplans Sittertal Nord, beschlossen. Zonenplanänderung und Änderung des Überbauungsplans sind vom 21. November bis 21. Dezember 2016 öffentlich aufgelegt. Einsprachen sind weder gegen die Zonenplanänderung noch gegen die Änderung des Überbauungsplans eingereicht worden. Die Kompetenz zum Erlass der Änderung des Überbauungsplans liegt gemäss Art. 2 der städtischen Bauordnung beim Stadtrat. Dieser hat die

Änderung des Überbauungsplans, unter dem Vorbehalt, dass die Zonenplanänderung rechtskräftig erlassen wird, mit heutigem Datum beschlossen.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:

- Zonenplanänderung Austrasse
- Zonenplanänderung Martinsbruggstrasse 78
- Zonenplanänderung Föhrenstrasse 7
- Zonenplanänderung Kesselhaldenstrasse 64
- Zonenplanänderung Sittertalstrasse / Sittertal