

**Vorlage Stadtparlament**

vom 3. August 2010

Nr. 2073

Zonenpläne (inkl. Schutzgebiete)

Zonenplanänderungen Letzistrasse, Kinderspital, Gatterstrasse und Untere Langgasse**Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Es wird den folgenden Zonenplanänderungen gemäss beiliegenden Planausschnitten zugestimmt:
 - a) Letzistrasse
 - b) Kinderspital
 - c) Gatterstrasse / Klosterweidlistrasse
 - d) Untere Langgasse.
 2. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse gemäss Ziffer 1 lit. a - d nach Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung je dem fakultativen Referendum unterstehen.
-

1 Ausgangslage

Die umfassende Revision des Zonenplanes 1980 ist bezüglich der Nutzungszonen im Wesentlichen im Jahre 2000 abgeschlossen worden. Nach rund zehn Jahren werden nun vermehrt punktuelle Teilrevisionen aufgrund geänderter Grundlagen oder neuer Bedürfnisse notwendig. Es gelten dafür die Voraussetzungen für Zonenplanänderungen, wie sie in Art. 32 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. Ebenso ist zu beachten, dass nach Ablauf von zehn Jahren seit Rechtsgültigkeit die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Überprüfung verlangen können (Art. 33 BauG).



Vorliegend sind vier kleinere Revisionsbegehren aktuell geworden, die begründet sind und eine Zonenplanänderung rechtfertigen. Es ist beabsichtigt, künftig solche punktuellen Zonenplananpassungen nach Bedarf dem Stadtparlament in zusammengefassten Paketen vorzulegen.

2 Zonenplanänderung Letzistrasse

Bisher: übriges Gemeindegebiet

Neu: Industriezone IZ-22

Die aus den Parzellen Nrn. W5190, W5187 und dem östlichen Teil der Parzelle W2435 bestehende Fläche an der Letzistrasse soll vom übrigen Gemeindegebiet in die Industriezone IZ-22 umgezont werden. Die Zuteilung der Fläche in das übrige Gemeindegebiet Bahn erfolgte für die Zwecke der SBB. Die Fläche liegt unmittelbar südlich der Bahngeleise und war ursprünglich mit drei Gebäuden überbaut, die von den SBB genutzt wurden.

Da die Fläche von den SBB mittlerweile nicht mehr benötigt wird, verkaufte sie den östlichen Teil der Fläche (Parzelle Nr. W5190) an die Solenthaler Holding AG, Gossau, den westlichen Teil (Parzelle Nrn. W5187 und W2435) an die Schläpfer Altmetail AG, St.Gallen. Sowohl die Solenthaler Holding AG wie auch die Schläpfer Altmetail AG erwarben die Parzellen im Hinblick auf eine industrielle Nutzung. Beide Firmen sind auch Eigentümerinnen der benachbarten Parzellen, die bereits in der Industriezone IZ-22 liegen.

Die Schläpfer Altmetail AG hat die auf Parzelle Nr. W5187 stehenden Gebäude bereits abgebrochen und plant eine gesamthafte Neuüberbauung ihrer Grundstücke mit Einbezug der Parzellen W2435 und W5187. So sollen zwei Sortierhallen, eine Papierhalle, eine Metallhalle und eine Werkhalle neu gebaut werden. Die Solenthaler Holding AG hat das ehemalige SBB-Gebäude auf Grundstück Nr. W5190 umgebaut und betreibt darin nun einen Entsorgungsfachmarkt.

Die gewünschte Umzonung entspricht einer zweckmässigen Bereinigung des Zonenplanes. Die Fläche wird durch den Verkauf von den SBB an die Solenthaler Holding AG und die Schläpfer Altmetail AG industriell genutzt. Eine wirtschaftliche Nutzung der heute brachliegenden Flächen liegt auch im öffentlichen Interesse. Die Voraussetzungen für eine Zonenplanänderung im Sinne von Art. 32 BauG sind erfüllt.

Gegen diese Zonenplanänderung ist keine Einsprache eingereicht worden.



3 Zonenplanänderung Kinderspital

Bisher: Wohnzone W2a

Neu: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die drei Parzellen Nrn. F2849 (Grossackerstrasse 9), F3056 (Grossackerstrasse 15a) und F3057 (Grossackerstrasse 13) liegen in der Wohnzone W2a und sind je mit einem Wohnhaus überbaut. Im Norden und Osten an diese drei Parzellen angrenzend befindet sich das in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelegene Areal des Kinderspitals.

Die drei Parzellen wurden vor einiger Zeit von der Stiftung Ostschweizer Kinderspital gekauft. Die Wohnhäuser werden vom Kinderspital als Notunterkunft für Kinder und Jugendliche (Grossackerstrasse 15a), psychosomatische/psychotherapeutische Bettenstation (Grossackerstrasse 9) respektive als Büros und für entsprechende Therapien (Grossackerstrasse 13) genutzt. Zudem sollen Teile der Parzellen Grossackerstrasse 15a und 9 möglicherweise für die Erweiterung des bestehenden Hauptgebäudes des Kinderspitals nach Westen beansprucht werden. Die Stiftung Ostschweizer Kinderspital beabsichtigt, die Intensivstation zu erweitern, den Zugang zum Notfall neu zu organisieren und wenn möglich neue Parkplätze zu erstellen. Die Intensivstation muss dringend erweitert werden und die unbefriedigende Zugangssituation behoben werden. Aus diesem Grund stellt die Stiftung Ostschweizer Kinderspital das Ersuchen, die drei Grundstücke von der Wohnzone W2a in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuteilen.

Dem Ersuchen der Stiftung Ostschweizer Kinderspital soll entsprochen werden. Die drei Parzellen sind nach dem Kauf durch die Stiftung zu einem Teil des Kinderspitals geworden und so zu öffentlich genutzten Gebäuden. Zudem entspricht es einem öffentlichen Interesse, dass dem Kinderspital an seinem Hauptsitz entsprechende Flächen für den heutigen Anforderungen entsprechende Erweiterungen zur Verfügung stehen. Die Voraussetzungen für eine Zonenplanänderung im Sinne von Art. 32 BauG sind gegeben.

Gegen diese Zonenplanänderung ist keine Einsprache eingereicht worden.

4 Zonenplanänderung Gatterstrasse

Bisher: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Neu: Wohnzone W2

Zwischen der Gatterstrasse und der Klosterweidlistrasse, westlich des Schwimmbads Rotmonten, befindet sich eine die Parzellen Nrn. F5524, F3416, F2869 und F3415 umfassende



Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die im südlichen Teil dieser Zone gelegene Parzelle Nr. F3415 ist im Eigentum des Tennis-Clubs St.Gallen, worauf sich das Clubhaus und mehrere Tennisplätze befinden. Im nördlichen Teil dieser Zone befinden sich die Grundstücke Nrn. F3416, F5524, beide im Eigentum der Politischen Gemeinde St.Gallen, sowie Parzelle Nr. F2869, im Eigentum des Tennis-Clubs St.Gallen. Während sich auf der Parzelle des Tennis-Clubs (F2869) weitere Tennisplätze befinden, sind die Parzellen der Stadt St.Gallen mit einer Wohnbaute (Klosterweidlistrasse 9) überbaut (Parzelle Nr. 5524) resp. werden als Parkplatz genutzt (Parzelle Nr. 3416). Der Tennis-Club St.Gallen ist zudem Eigentümer der südlich dieser Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelegenen Parzelle Nr. F4402. Die kleine Parzelle Nr. F4402 liegt direkt hinter dem Wohngebäude Gatterstrasse 8 und ist wie dieses der Wohnzone W2 zugeordnet.

Der Tennis-Club St.Gallen plant auf dem Grundstück Nr. F3415 eine unterirdische Tennisanlage mit darauf liegenden Tennisplätzen im Freien. Nach der Erstellung der unterirdischen Tennishalle können die Tennisplätze auf dem Grundstück Nr. F2869 aufgehoben werden. Da die Grundstücke nicht mehr für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen benötigt werden, können nach der Umzonung in die Wohnzone an attraktiver Lage Wohnungen entstehen. Gleichzeitig sollen auch die beiden Grundstücke der Stadt St.Gallen, Nr. F3416 an der Gatterstrasse und Nr. F5524 an der Klosterweidlistrasse, der Wohnzone W2 zugeteilt werden. Auch diese beiden Grundstücke werden nicht mehr für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen benötigt.

Die Finanzierung der unterirdischen Tennisanlage durch den Tennis-Club St.Gallen soll unter anderem durch den Verkauf des Grundstückes Nr. F2869 an die Stadt St.Gallen für eine Wohnüberbauung und den Verkauf der kleinen Parzelle Nr. F4402 an eine private Person erfolgen.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 11. Dezember 2007, die Liegenschaftskommission am 8. Januar 2008 dem Erwerb der Liegenschaft Nr. F2869 zugestimmt. Der Erwerb steht unter dem Vorbehalt, dass die geplanten Bauten und Neunutzungen realisiert werden, dazu wiederum ist vorab eine Zonenplanbereinigung erforderlich.

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung entsteht eine zusammenhängende Wohnzone an ruhiger, Richtung Nordwesten leicht abfallender und gut besonnener Lage, mit einer Grösse von total ca. 7'000 m² Bauland. Das Grundstück Nr. F5524 wurde zwar mit Dauer bis 2068 im Baurecht an einen Dritten abgegeben, das bestehende Gebäude Klosterweidlistrasse 9 wird mit seiner Nutzung als Atelier und Wohnraum nach der Zonenplanänderung jedoch zonenkonform sein. Das zukünftige Bauland für Wohnen ist über die Gatterstrasse bereits jetzt hinreichend erschlossen.



Damit das kleine Grundstück Nr. F4402 mit einem Wohnhaus, ähnlich dem Wohngebäude Gatterstrasse 8, überbaut werden kann, bedarf es einer Verbreiterung der Wohnzone W2 in nordöstliche Richtung auf Grundstück Nr. F3415. Auch dafür ist eine Zonenplanänderung mit anschliessender Grenzmutation notwendig.

Insgesamt gibt diese Zonenplanbereinigung die Möglichkeit, an bereits erschlossener, geeigneter Lage innerhalb des Siedlungsgebietes zusätzliche Flächen für das Wohnen auszuscheiden, ohne Landwirtschafts- oder Grüngelände zu beanspruchen. Diese Zonenplanänderungen entsprechen deshalb einem klaren öffentlichen Interesse im Sinne von Art. 32 BauG.

Gegen diese Zonenplanänderung wurde eine Einsprache eines benachbarten Grundeigentümers eingereicht. Sinngemäss wird der Verzicht auf diese Planänderung verlangt. Der Stadtrat hat die Einsprache abgewiesen.

5 Zonenplanänderung Untere Langgasse

Bisher: Übriges Gemeindegebiet

Neu: Wohnzone W4

Die Palu Suisse AG, St. Gallen, ist Eigentümerin der Parzelle Nr. F0952, die im übrigen Gemeindegebiet liegt und unüberbaut ist. Die Parzelle grenzt im Westen an die Langgasse und im Norden an eine grossflächige Wohnzone W4 im Gemeindegebiet Wittenbach, die mit einer mehrgeschossigen Wohnbaute überbaut ist. Für die Parzelle Nr. F0952 wie auch für die auf der gegenüberliegenden Seite der Langstrasse gelegene, aber überbaute Parzelle Nr. F0953 gilt der Überbauungsplan Bruggwaldstrasse / Langgasse, der seit dem 1. Dezember 1969 in Kraft ist.

Die Palu Suisse AG möchte ihre Parzelle Nr. F0952 mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus überbauen und stellt den Antrag, diese vom übrigen Gemeindegebiet in die Wohnzone W4 umzuzonen.

Der gewünschten Umzonung der Palu Suisse AG kann zugestimmt werden. Durch die Zonenplanänderung wird das Siedlungsgebiet im Süden von Wittenbach zweckmässig ergänzt, auch wenn die zusätzliche Wohnfläche im Gebiet der Stadt St. Gallen liegt. Die Bauklasseneinteilung zur Wohnzone W4 entspricht der Situation und der Zoneneinteilung auf der im Norden angrenzenden Wohnzone im Gemeindegebiet von Wittenbach. Eine neue Zufahrtsstrasse über die Langstrasse muss nicht gebaut werden. Die Erschliessung der Parzelle Nr. F0952 kann über die bestehende private Zufahrt der nördlich gelegenen Grundstücke St. Gallerstrasse 59 und St. Gallerstrasse 57 auf Wittenbacher Boden erfolgen. Die Palu Suisse AG hat mit der Eigentümerin der Grundstücke St. Gallerstrasse 59 und St. Gallerstrasse 57



ein Durchfahrtsrecht vereinbart. Am 17. März 2010 hat der Gemeinderat von Wittenbach der Erschliessung der Parzelle Nr. F0952 über die Parzellen St.Gallerstrasse 59 und St.Gallerstrasse 57 zugestimmt.

Im Bereich der Parzelle Nr. F0952 kann zudem der Überbauungsplan Bruggwaldstrasse / Langgasse aufgehoben werden. Dieser regelt für die Parzellen Nrn. F0952 und F0953 seit dem 1. Dezember 1969 die besondere Bauweise. Durch die Einzonung der Parzelle Nr. F0952 in die Wohnzone W4 ist eine zweckmässige Überbauung in der Regelbauweise möglich, die Festlegungen des alten Überbauungsplanes von 1969 sind hier überholt. Nicht aufgehoben werden kann der Überbauungsplan Bruggwaldstrasse / Langgasse im Bereich der Parzelle Nr. F0953. Auf dieser Parzelle wurde gestützt auf den Überbauungsplan eine grosse Baute realisiert, die der heutigen Regelbauweise nicht entspricht. Das Verfahren zur Teilaufhebung des Überbauungsplanes wurde parallel mit dem Zonenplanverfahren durchgeführt, die Beschlussfassung zum Überbauungsplan liegt in der Kompetenz des Stadtrates.

Mit dieser kleinen Einzonung an der Grenze zu Wittenbach kann im Grenzgebiet St.Gallen/Wittenbach eine zusätzliche Wohnnutzung ermöglicht werden, wobei die gesamte Erschliessung von der Wittenbacher Seite her bereits vorhanden ist. Die Einzonung entspricht öffentlichen Interessen und liegt im Sinne von Art. 32 BauG. Eine Präjudizierung des anschliessenden übrigen Gemeindegebietes in südwestlicher Richtung ist nicht gegeben, da dieses Gelände nicht erschlossen ist bzw. nur mit ausserordentlichem Aufwand zu erschliessen wäre und auch andere topographische Voraussetzungen aufweist.

Gegen die Zonenplanänderung und auch gegen die Teilaufhebung des Überbauungsplanes ist keine Einsprache eingereicht worden.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
4 Zonenplanänderungen

