



Zonenplan

Bereinigungen des Zonenplanes am Gallusplatz, am Raiffeisenplatz und beim Bruggwiesenweg

1 Grünzonen Gallusplatz und Raiffeisenplatz

Im Rahmen der umfassenden Revision des kommunalen Baurechtes in den letzten Jahren wurde die Bauordnung vollständig neu erarbeitet und auf den 1. Oktober 2006 in Kraft gesetzt. Der Zonenplan aus dem Jahre 1980 wurde einer Teilrevision unterzogen und an die heutigen rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse, die zeitgemässen Anforderungen und den zu erwartenden Baulandbedarf der künftigen Stadtentwicklung angepasst. Ein grosser Teil der Zonenplanfestlegungen, insbesondere innerhalb des bereits überbauten Gebietes, blieb aber unverändert. Die mit der Revision erfolgten Änderungen des Zonenplanes wurden grösstenteils im Jahre 2001, zu einem kleineren Teil mit der Inkraftsetzung der Bauordnung 2006 rechtsgültig.

Die frühere Bauordnung der Stadt St.Gallen sah für die Grünzonen zwei Kategorien vor, nämlich einerseits eine Grünzone „S“ für Grüngebiete mit Schutzcharakter, in denen grundsätzlich keine Bauten oder Anlagen zulässig waren, und andererseits Grünzonen ohne Bezeichnung, in denen z.B. für Sportanlagen oder Familiengärten die entsprechenden Bauten und Anlagen möglich waren. In den ersten Entwürfen und auch in der ersten, vom Stadtparlament beschlossenen Fassung der Bauordnung – und dementsprechend auch im revidierten Zonenplan – wurde diese Zweiteilung der Grünzonen übernommen. Während der (langen) Zeit der Revisionsarbeiten und der rechtlichen und politischen Verfahren zur neuen Bauordnung und zum revidierten Zonenplan der Stadt St.Gallen wurde jedoch auch das Baugesetz des Kantons St.Gallen geändert. Das Baugesetz sieht nun vier verschiedene Zwecke vor, denen Grünzonen zugeordnet werden müssen. Gemäss Art. 17 lit. a - d BauG dienen Grünzonen der

- Freihaltung von Flächen vor Überbauung,
- Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen,



- Erhaltung von Schutzgegenständen,
- Sicherung von Grundwassergebieten.

Dies führte dazu, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den revidierten Zonenplan die (neuen oder geänderten) Grünzonen von der Genehmigung ausgenommen und zurückgestellt wurden. Diese - und die bisherigen - Grünzonen müssen an die neue kantonale Regelung angepasst, d.h. den vier Zonenzwecken gemäss Baugesetz zugeteilt werden. In der vom Stadtparlament schliesslich beschlossenen definitiven (und nun rechtskräftigen) Fassung der Bauordnung wurde die neue Regelung aufgenommen, mit einer Übergangsbestimmung gilt jedoch bis zur Bereinigung des Zonenplanes für die bisherigen Grünzonen noch die alte Bauordnung (mit den erwähnten zwei Kategorien).

In der Direktion Bau und Planung sind die sehr umfangreichen Arbeiten zur Zuordnung sämtlicher Grünzonen in der Stadt St.Gallen zu den genannten vier Zonenzwecken im Wesentlichen abgeschlossen. Der Entwurf wird demnächst dem Stadtrat zur Verfahrenseinleitung mit der öffentlichen Auflage und dem Einspracheverfahren vorgelegt.

Bei den Abklärungen hat es sich gezeigt, dass bei zwei Grünzonen, die bereits seit dem Jahr 1980 als solche ausgeschieden sind, keine sinnvolle Zuweisung möglich ist, weil diese Gebiete tatsächlich nicht mehr Grünflächen darstellen. Im Einzelnen geht es um die zwei folgenden Flächen:

1.1 Gallusplatz

Der Gallusplatz ist, soweit es sich nicht um Verkehrsfläche gemäss Strassenplan handelt, im Zonenplan eine Grünzone. Der Platz hat aber nichts mit einer Grünanlage gemein, abgesehen von der geschützten Linde ist der Platz vollständig befestigt. Er bildet das Zentrum der südlichen Altstadt und dient heute und - nach erfolgter Neugestaltung - künftig vermehrt unterschiedlichen öffentlichen Nutzungen. Auf dem Gallusplatz finden regelmässig Märkte, kulturelle Aktivitäten und verschiedenste Veranstaltungen statt. Die Zuteilung zur Grünzone widerspricht der Art des Platzes, sie entspricht aber auch nicht der intensiven öffentlichen Nutzung des Gallusplatzes. In der Altstadt sind ausser dem Gallusplatz nur die mit dem Grabenstatut geschützten „Grabengärten“ der Grünzone zugeteilt, alle öffentlichen Plätze – auch der „grüne“ Klosterplatz bzw. Klosterhof sowie der Marktplatz, der Blumenmarkt und die Platzflächen bei der Kirche St.Mangen in der nördlichen Altstadt – sind der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Es ist deshalb sachlich und rechtlich gegeben, den Gallusplatz gleich zu behandeln und ebenfalls der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuteilen.



Während der öffentlichen Auflage ist gegen die Zonenplanänderung eine Einsprache des Quartiervereins Gallusplatz eingereicht worden. Es wird beantragt, auf die Umzonung zu verzichten und den Platz in der Grünzone zu belassen. Begründet wird dies mit der Befürchtung, dass in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eine künftige Bebauung des Platzes mit Bauten oder Anlagen möglich und die Freihaltung des Gallusplatzes nicht mehr sichergestellt wäre. Der Stadtrat hat mit Entscheid vom 18. März 2008 diese Einsprache abgelehnt, begründet mit dem fehlenden Grüncharakter des Platzes, mit dem Vergleich mit anderen innerstädtischen Plätzen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und insbesondere mit dem Verweis auf die Bauordnung, die die Struktur und die Freiräume in der Altstadt schützt, und auch auf das Projekt für die Neugestaltung der öffentlichen Räume in der südlichen Altstadt, besonders auch des Gallusplatzes. Der Gallusplatz ist Teil des „Weltkulturerbes“ und des geschützten Klosterbezirks, eine „Überbauung“ des Gallusplatzes ist auch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht möglich und – unabhängig von der Einteilung in die Grünzone oder in die öffentliche Zone – rechtlich und politisch weiterhin ausgeschlossen.

1.2 Raiffeisenplatz

Beim heutigen „Raiffeisenplatz“ war früher an der Schreinerstrasse / Bleichstrasse eine dreieckige Platzfläche gestaltet und gegenüber dem umgebenden Strassenraum ausgeschieden; diese Fläche war der Grünzone zugeteilt. Heute ist hier keine Grünfläche oder Grünanlage mehr vorhanden, die öffentliche Fläche im Bereich Gartenstrasse/Schreinerstrasse/Bleichstrasse ist Teil des gesamten „roten Platzes“. Die umliegenden Grundstücke sind der Kernzone zugeteilt oder gelten als übriges Gemeindegebiet (Verkehrsflächen nach Strassenplan) Die frühere Grünzone, die nicht im Strassenplan enthalten ist, aber auch nicht zur privaten Bauzone gehört, soll als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bezeichnet werden.

Gegen die Zonenplanänderung „Raiffeisenplatz“ ist keine Einsprache eingereicht worden.

2 Gewerbe-Industriezone am Bruggwiesenweg

Im Gebiet „Bruggwiesen“, südlich der Flurhofstrasse, ist ein grösseres Areal in die Gewerbe-Industriezone H18 eingeteilt. Das Gebiet ist Standort verschiedener gewerblicher und industrieller Betriebe. Die Südgrenze der Zone und der Übergang zur anschliessenden Landwirtschaftszone ist in der Regel mit der Parzellengrenze bzw. mit dem dort verlaufenden Bruggwiesenweg identisch. Eine Ausnahme bildet die Parzelle F5501, auf der sich die Firma Regloplas befindet. Die Zonengrenze verläuft hier in einem Abstand zum heutigen



Verlauf des Bruggwiesenweges, so dass zwischen dem Weg und der Bauzone eine kleinere Landwirtschaftszonenfläche verbleibt. Diese Situation engt die Firma Regloplas in ihren geplanten Erweiterungsmöglichkeiten auf der Westseite der heutigen Betriebsbauten wesentlich ein. Mit Schreiben vom 24. September 2007 hat die Unternehmung deshalb den Antrag gestellt, eine Erweiterung der Bauzone vorzunehmen und die bisherige Landwirtschaftszone soweit der Gewerbe-Industriezone zuzuschlagen, als es für die betrieblichen Bedürfnisse nötig ist.

Die Unternehmung begründet ihren Antrag darin, dass sie in den letzten Jahren ein durchschnittliches Wachstum von 8 % realisieren durfte, sie erwarte, dass die Unternehmung in den nächsten Jahren ebenfalls wachsen werde. Die Produkte der Unternehmung würden zu 100 % am Standort St.Gallen montiert. Die Wachstumserwartungen und die Anforderungen an eine rationelle Fertigung, nach optimierten Arbeitsplätzen und effizientem Materialfluss habe zu einem Bauvorhaben mit einem Erweiterungsbau westlich anschliessend an die heutigen Betriebsgebäude geführt. Dies ermögliche der Unternehmung, auch weiterhin und längerfristig den Standort St.Gallen zu erhalten. Eine betrieblich logische Erweiterung aufgrund der Produktionsabläufe führe hingegen zur Beanspruchung der heutigen Landwirtschaftszone.

In den Gesprächen mit der Direktion Bau und Planung hat die Unternehmung zunächst von einer Einzonung des gesamten der Landwirtschaftszone zugewiesenen Geländes nördlich des Weges gesprochen. Dies hätte eine Bebauung mit den in dieser Zone möglichen 18 m hohen Gebäuden direkt auf den Wegrand ermöglicht. Beim Bruggwiesenweg handelt es sich aber um einen Spazierweg von einer gewissen Bedeutung und insbesondere um einen Teil des „Jakobsweges“. Deshalb hat sich die Unternehmung bereit erklärt, eine Zonenplanänderung zu beantragen, die die betriebliche Erweiterung ermöglicht, aber mit der Einzonung an der minimalen Stelle einen Abstand von 2 m zum Weg einhält.

Der Stadtrat hat am 11. Dezember 2007 diesem Antrag der Grundeigentümerin entsprochen und das Verfahren für die Zonenplanänderung mit der öffentlichen Auflage eingeleitet. Es wurden keine Einsprachen eingereicht.



3 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Zonenplanänderung „Gallusplatz“ wird genehmigt.
2. Die Zonenplanänderung „Raiffeisenplatz“ wird genehmigt.
3. Die Zonenplanänderung „Bruggwiesenweg“ wird genehmigt.
4. Es wird festgestellt, dass die vorstehenden Beschlüsse je nach Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterstehen.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Plan „Gallusplatz“
Plan „Raiffeisenplatz“
Plan „Bruggwiesenweg“

