



## Vorlage Stadtparlament

vom 22. April 2014

Nr. 1725

---

731.11 Zonenpläne (inkl. Schutzgebiete)

**Zonenplanänderungen Feldli, Falkenburgstrasse und Falkenburgstrasse-Schneebergstrasse****Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Es wird den folgenden Zonenplanänderungen gemäss beiliegenden Planausschnitten zugestimmt:
    - a) Feldli
    - b) Falkenburgstrasse
    - c) Falkenburgstrasse-Schneebergstrasse.
  2. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse gemäss Ziffer 1 lit. a - c 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. Nach über zehn Jahren werden vermehrt punktuelle Teilrevisionen aufgrund geänderter Grundlagen oder neuer Bedürfnisse notwendig. Es gelten dafür die Voraussetzungen für Zonenplanänderungen, 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. Ebenso ist zu beachten, dass nach Ablauf von zehn Jahren seit Rechtsgültigkeit die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eine Überprüfung verlangen können (Art. 33 BauG).

Der Stadtrat hat die Praxis entwickelt, solche punktuellen Zonenplananpassungen zusammenzufassen und bei Bedarf zur Entscheidung vorzulegen. So hat das Stadtparlament im August 2010 sowie im Mai 2012 vier resp. zwei Zonenplanänderungen die Zustimmung erteilt. Vorbehalten bleiben notwendige Zonenplanänderungen im Zusammenhang mit Gestaltungs- oder Überbauungsplänen, welche dem Stadtparlament jeweils gesondert zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Vorliegend sind drei Revisionsbegehren der Ortsbürgergemeinde St. Gallen aktuell geworden, die begründet sind und eine Zonenplanänderung rechtfertigen. Die Ortsbürgergemeinde hat bereits im Rahmen der Vernehmlassung zum Richtplanentwurf der Stadt St.Gallen verschiedene Überlegungen zur weiteren Entwicklung der Stadt auf Boden der Ortsbürgergemeinde gemacht. Unter anderem wurde auch vorgeschlagen, mehrere kleinere Flächen im Richtplan als Siedlungserweiterungsgebiete zu bezeichnen.

Siedlungserweiterungsgebiete im Richtplan der Stadt St.Gallen, wie er vom Stadtparlament am 4. Dezember 2012 genehmigt wurde, stellen Reservegebiete für den Wohnungsbau und die wirtschaftliche Entwicklung dar. Die Siedlungserweiterungsgebiete zeigen auf, welche Gebiete sich für eine künftige Einzonung eignen. Dabei beschränkt sich der Richtplan auf grössere Teilflächen. Einzelparzellen und kleinere Teilflächen im Sinne von Baulücken, welche von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sind, dass sinnvollerweise nur eine Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt, wurden bei der Erarbeitung des Richtplans nicht als Siedlungserweiterungsflächen bezeichnet. Der Verzicht auf die Aufnahme von eigentlichen Baulücken begründet sich darin, dass es offensichtlich unmöglich ist, im gesamten Stadtgebiet sämtliche dieser Parzellen mit geringer Fläche und untergeordneter Bedeutung abschliessend festzulegen. Mit der Bestimmung der Siedlungserweiterungsgebiete im Richtplan war keineswegs die Absicht verbunden, dass danach Einzonungen ausschliesslich innerhalb dieser Gebiete möglich sind. Die Einzonung von Einzelparzellen und kleineren Teilflächen ausserhalb der Siedlungserweiterungsgebiete wurde stets als wichtige Ergänzung zu den Beschlüssen im kommunalen Richtplan angesehen.

Der Ortsbürgergemeinde St.Gallen wurde dementsprechend im Rahmen der Vernehmlassung zum städtischen Richtplan mitgeteilt, die von ihr vorgeschlagenen Gebiete könnten aufgrund ihrer geringen Fläche nicht als Siedlungserweiterungsgebiete bezeichnet werden. Der Ortsbürgergemeinde wurde vorgeschlagen, direkt beim Stadtrat ein Einzonungsbegehren gestützt auf Art. 33 BauG zu stellen. Am 25. Januar 2013 hat die Ortsbürgergemeinde



ein Gesuch um Einleitung der Verfahren für die Zonenplanänderungen Feldli, Falkenburgstrasse und Falkenburgstrasse-Schneebergstrasse eingereicht.

## **2 Zonenplanänderung Feldli**

Das Gebiet zwischen der Autobahn A1 und der bestehenden Gewerbe-Industriezone H14 ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan dem Übrigen Gemeindegebiet (ÜG) zugewiesen. Das Übrige Gemeindegebiet umfasst gemäss Art. 21 BauG das Gebiet, das für eine spätere bauliche Entwicklung oder nicht für eine bestimmte Nutzung vorgesehen ist. Es handelt sich dabei nicht um eine Bauzone.

Im östlichen Teil dieses ÜG soll eine rund 4'780m<sup>2</sup> grosse Fläche, entsprechend der südlich angrenzenden Bauzone, der Gewerbe-Industriezone H14 zugewiesen werden. Der übrige Bereich im östlichen Teil liegt innerhalb des regulären Waldabstands von 15 m und soll der Grünzone F (Freihaltung) zugewiesen werden. Ebenfalls der Grünzone zugewiesen wird die sich westlich der Hätterenstrasse und südlich der Ochsenweidstrasse befindende Fläche. Diese beiden Flächen sollen nicht für eine Überbauung freigegeben werden. Im westlichen Teil des ÜG wird auf die möglichen Ausbaupläne der Autobahn A1 Rücksicht genommen. Damit eine Teilsperre von der Autobahn bis auf die Südseite des Bahnhaupttrasses realisiert werden kann, wird nur eine Fläche von rund 1'400 m<sup>2</sup> der Gewerbe-Industriezone H14 zugewiesen. Der übrige Teil verbleibt im Übrigen Gemeindegebiet. Während sich der östliche Teil vor allem für eine Erweiterung des bestehenden Betriebes an der St.Josefen-Strasse eignet, kann der westliche Teil die Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes ermöglichen.

Für die Erschliessung des östlichen Teils sind zwei Möglichkeiten denkbar. Im Falle einer Erweiterung des Betriebes an der St.Josefen-Strasse kann die Erschliessung über die bestehende Grundstückzufahrt von der St.Josefen-Strasse erfolgen. Bei einer Neuansiedlung eines Betriebs hat die Erschliessung des östlichen Teilgebiets entweder über das Gelände des bestehenden Betriebes von der St.Josefen-Strasse (gesichert durch eine privatrechtliche Vereinbarung) oder ab der Hätterenstrasse zu erfolgen. Ohne grössere Ausbauten ist die Hätterenstrasse jedoch als Erschliessung unzweckmässig. Sollte die Erschliessung über die Hätterenstrasse erfolgen, müsste die technische Machbarkeit nachgewiesen werden. Die Erschliessung des westlichen Teilgebiets soll ab der Kantonsstrasse erfolgen. Der Zufahrtsbereich zum Grundstück tangiert den Kreuzungsbereich zweier Gemeindewege mit Langsamverkehr. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind im Zuge der Erschliessung Anpassungen an der bestehenden Wegführung des Langsamverkehrs erforderlich.

Da aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung (Schiessanlage Ochsenweid, Autobahn A1, St.Josefen-Strasse) die Planungswerte möglicherweise überschritten sind, erfolgt im Teilzo-



nenplan der Vermerk, dass bei Neubauten und wesentlichen Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte einzuhalten sind.

### **3 Teilzonenplan Falkenburgstrasse**

Die Dreiecksfläche (Parzelle Nr. C3735) unterhalb der Falkenburgstrasse befindet sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone. Die beiden Längsseiten der Dreiecksfläche grenzen in nördliche sowie südöstliche Richtung unmittelbar an eine Wohnzone W2a. In westliche Richtung grenzt die Parzelle an den dicht bestockten Falkenburgweg (Grünzone S), der die Dreiecksfläche von der die Landschaft prägende Freifläche südlich der Falkenburg absetzt. Damit zählt die Parzelle zum geschlossenen Siedlungsbereich und ist im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als Baulücke zu bezeichnen.

Mit der Zonenplanänderung soll eine Fläche von rund 1'730 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. C3735 der Wohnzone W2a zugeordnet werden. Um den notwendigen Abstand zur Falkenburg zu wahren, wird der oberste Spickel der Parzelle von rund 210 m<sup>2</sup> der Grünzone F (Freihaltung) zugewiesen. Das im Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen erfasste Restaurant Falkenburg (Falkenburgstrasse 25) und der dicht bestockte Falkenburgweg, welche den bestimmenden Siedlungsrand bilden, bleiben gewahrt. Die Parzelle befindet sich an einer guten und gesunden Wohnlage. Trotz Nordhanglage ist die Besonnung vor allem am Nachmittag und Abend äusserst gut. Die Parzelle ist über die erst kürzlich in Stand gestellte Falkenburgstrasse ausreichend erschlossen, die nahe gelegenen Haltestellen der Mühleggbahn und der VBSG sorgen für einen guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Die Parzellenerschliessung ist aufgrund der Hanglage anspruchsvoll, aber technisch machbar.

Die Ortsbürgergemeinde beabsichtigt, das Gebiet einem Bauträger zu übergeben, der das Gebiet nach einem einheitlichen Konzept überbaut. Dieses Überbauungskonzept soll über ein Konkurrenzverfahren ermittelt werden, um eine optimale Einpassung der Überbauung in das Siedlungs- und Landschaftsbild wie auch eine architektonisch vorzügliche Lösung am Zugang zur Falkenburg zu erlangen. Angestrebt wird eine angemessene bauliche Dichte mit 6 bis 8 Wohneinheiten im Sinne des häuslichen Umgangs mit dem Boden.

### **4 Zonenplanänderung Falkenburgstrasse-Schneebergstrasse**

Die Fläche östlich der Berneggterrasse und westlich von Parzelle Nr. C4695 (Schneebergstrasse 27) befindet sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone und ist Teil der grossflächigen Parzelle Nr. C1776. Mit dem Abbruch eines Stalles unterhalb der Falkenburgstrasse vor rund 30 Jahren hat die Fläche ihre landwirtschaftliche Bedeutung verloren, zumal sie aufgrund der Steilheit des Geländes ohnehin nicht einfach zu bewirtschaften ist.



Mit der Zonenplanänderung soll eine Fläche von rund 830 m<sup>2</sup> der Wohnzone W2a zugewiesen werden. Dank der guten Aussicht und der nachmittäglichen Besonnung ist die Parzelle für eine Überbauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus geeignet. Die nahe Bushaltestelle an der Gottfried-Keller-Strasse sorgt für einen guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Mit der Einzonung kann unter Berücksichtigung des Waldabstandes der Siedlungsrand optisch geklärt und abgerundet werden.

Gemäss Naturgefahrenkarte ist das Gebiet Falkenburgstrasse-Schneebergstrasse von einer mittleren Gefährdung betroffen. Durch eine Bebauung kann die Gefahr von lokalen Rutschungen behoben werden. Aufgrund der Gefahr von Spontanrutschungen ist die hangseitige Wand so auszugestalten, dass ein möglicher Anprall der Rutschmasse das Gebäude nicht zerstört. Rückseitige Gebäudeöffnungen sind nur bedingt möglich. Eine weitere Gefährdung geht vom Berneggbächli aus. Aus diesem Grund müssen Gebäudeöffnungen so konzipiert werden, dass kein Wasser in das Gebäude eindringen kann. Die detaillierten Schutzmassnahmen hinsichtlich Gefährdung durch Rutschungen und Wasser sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

## **5 Interessenabwägung**

Mit der wachsenden Bedeutung des sparsamen Umgangs mit dem Boden hat das verdichtete Bauen, vor allem die innere Verdichtung, für die Stadt St.Gallen eine erhöhte Bedeutung erhalten. In den vom Stadtparlament beschlossenen „Grundzügen der räumlichen Entwicklung“ ist festgehalten, dass im Interesse des haushälterischen Umgangs mit dem knappen Boden sowie einer wirtschaftlich, ökologisch und sozial verträglichen Stadtentwicklung mit Vorrang innere Reserven nutzbar zu machen und zu überbauen sind. Im Richtplan der Stadt St.Gallen, wie er vom Stadtparlament am 4. Dezember 2012 genehmigt wurde, sind mehrere grössere Gebiete bezeichnet worden, in welchen eine bauliche Verdichtung anzustreben ist.

Mit den Zonenplanänderungen Feldli, Falkenburgstrasse und Falkenburgstrasse-Schneebergstrasse ergibt sich die Möglichkeit, im Rahmen des haushälterischen Umgangs mit dem Boden drei kleinere, weitgehende erschlossene Flächen innerhalb des überbauten Gebietes für die kurzfristige Überbauung nutzbar zu machen. Die drei unbebauten Flächen grenzen unmittelbar an bestehende Überbauungen und werden von diesen so stark geprägt, dass sie sinnvollerweise in die Bauzone aufgenommen werden. Das ohnehin knappe Baulandangebot in der Stadt St.Gallen für Gewerbe- und Wohnbedürfnisse kann mit den drei Einzonungen erhöht werden, ohne dass umfangreiche Erschliessungsmassnahmen der öffentlichen Hand nötig werden. Obwohl am Siedlungsrand gelegen, sind die Gebiete mit dem öffentlichen Verkehr ausreichend erschlossen.



Gewichtige öffentliche oder private Interessen, die gegen eine Einzonung sprechen, sind nicht ersichtlich. Indem die Gebiete grösstenteils innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs liegen, wird das Siedlungsgebiet kaum ausgedehnt. Der bestimmende Siedlungsrand wird gewahrt sowie landschaftliche und denkmalpflegerische Aspekte mittels Festlegung von Grünzonen berücksichtigt. Die beiden rechtsgültig der Landwirtschaftszone zugeteilten Flächen sind für die Landwirtschaft von geringer Bedeutung und weisen auch aus ökologischer Sicht keine besondere Wichtigkeit auf. Bei der Zonenplanänderung Feldli wurde auf die möglichen Ausbauvorhaben der übergeordneten Verkehrsinfrastruktur Rücksicht genommen.

Insgesamt unterstützen die drei Teilzonenplanänderungen die Zielsetzungen des kommunalen Richtplans und bilden eine wichtige Ergänzung zu den im Richtplan festgelegten Siedlungserweiterungsgebieten sowie den potenziellen Verdichtungsgebieten.

## **6 Verfahren**

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 3. September 2013 den Zonenplanänderungen Feldli, Falkenburgstrasse und Falkenburgstrasse-Schneebergstrasse zugestimmt und die Direktion Bau und Planung beauftragt, das öffentliche Planauflageverfahren durchzuführen. Die drei Zonenplanänderungen lagen vom 16. September bis 16. Oktober 2013 während dreissig Tagen öffentlich auf. Gegen die Zonenplanänderung Falkenburgstrasse sind insgesamt vier Einsprachen, gegen die Zonenplanänderung Falkenburgstrasse-Schneebergstrasse ist eine Einsprache eingegangen. Die Einsprachen richten sich grundsätzlich gegen die Neueinzonungen. In den Einsprachen wird die Auffassung vertreten, die Parzellen würden sich nicht für eine Einzonung eignen. Keine Einsprache wurde gegen die Zonenplanänderung Feldli eingereicht. Der Stadtrat hat die Einsprachen, soweit darauf eingetreten werden konnte, abgewiesen.

Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Linke



Beilage:

- Teilzonenplan Feldli
- Teilzonenplan Falkenburgstrasse
- Teilzonenplan Falkenburgstrasse-Schneebergstrasse

