



Teilzonenplan Aatal

1. Ausgangslage

Auf der Ostseite der Schwanenstrasse liegt an deren Ende das Grundstück Nr. 610, wo heute eine Sägerei betrieben wird. Die dazu notwendigen Gebäude sowie das Wohnhaus befinden sich im südlichen Teil der Parzelle. Der nördliche Bereich des Grundstückes wird heute grösstenteils als Lagerfläche genutzt. Das Grundstück Nr. 610 liegt in einem von Wohnbauten geprägten Gebiet. Der Grundeigentümer und Geschäftsinhaber beabsichtigt, den Betrieb mittel- bis langfristig aufzugeben. Für die nachfolgende Nutzung des Grundstückes sind Wohnbauten vorgesehen. Das Grundstück befindet sich in der Wohn-Gewerbezone. Mit dem Teilzonenplan Aatal sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbauten geschaffen werden.

Am Ende der Schwanenstrasse stand auf deren Westseite bis vor kurzer Zeit ein Gewerbegebäude. Dieses ist abgebrochen, und an deren Stelle sind auf den Grundstücken Nr. 625 sowie 4496 bis 4499 drei Mehrfamilienhäuser entstanden. Auch diese Grundstücke liegen heute noch in der Wohn-Gewerbezone.

2. Planerische Randbedingungen und Abstimmung auf die Richtplanung

Die langfristige Siedlungsentwicklung soll gemäss kommunalem Richtplan 2000 hauptsächlich nach innen gerichtet sein. Das Gebiet am Ende der Schwanenstrasse ist derzeit als Wohn-Gewerbezone eingeteilt. Diese Zonierung entspricht nicht mehr der heutigen resp. der beabsichtigten Nutzung. Im Richtplan ist für dieses Gebiet eine Umnutzung vorgesehen. Mit dem Teilzonenplan Aatal soll diese Umnutzung ermöglicht werden.

3. Teilzonenplan

Der Stadtrat hat am 15. September 2005 den Teilzonenplan „Aatal“ erlassen. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Nr. 610, 625 und 4496 bis 4499 sowie Teile der Grundstücke Nr. 2735, 2945, 3719 und 5802. Diese Grundstücke sollen von WG3 (Wohn-Gewerbe-Zone 3 Vollgeschosse) in W3 (Wohnzone 3 Vollgeschosse) umgezont werden.

Der Aatalbach verläuft im Grundstück Nr. 610 zum Teil eingedolt und zum Teil in einem Betonprofil. Im Zuge der Umstrukturierung und Überbauung des Areals ist die Renaturierung des Baches beabsichtigt. Zur Freihaltung der direkten Gewässerumgebung wird entlang des Aatalbaches eine neue Grünzone ausgeschieden.

4. Überbauungsplan

Für das Grundstück Nr. 610 hat der Stadtrat gleichzeitig mit dem Teilzonenplan auch einen Überbauungsplan erlassen. Dieser regelt die zweckmässige Erschliessung, die Art der Überbauung, die Höhe und Stellung der Bauten sowie die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung. Er soll die schrittweise Überbauung des Gebietes gewährleisten. Der Überbauungsplan ist nicht Gegenstand der Parlamentsvorlage.

5. Verfahren

Der Stadtrat hat den Teilzonenplan „Aatal“ am 15. September 2005 beschlossen und das Einspracheverfahren eröffnet. Während der Einsprachefrist sind 5 Einsprachen erhoben worden, welche sich im Wesentlichen gegen den Überbauungsplan richten. Über diese hat der Stadtrat entschieden.

Der Teilzonenplan „Aatal“ unterliegt nach Art. 10 lit. c) Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Somit ist das Stadtparlament für dessen Erlass zuständig (Art. 39 Abs. 1 Gemeindeordnung).

Der Stadtrat unterbreitet den Teilzonenplan zum Erlass. Nach der Behandlung im Stadtparlament wird der Teilzonenplan dem fakultativen Referendum unterstellt. Anschliessend ist den Einsprechern Frist anzusetzen für einen allfälligen Rekurs gegen die Einspracheentscheide. Wenn die Einspracheverfahren beendet sind, wird der Teilzonenplan dem Baudepartement des Kantons St. Gallen – zusammen mit dem Überbauungsplan - zur Genehmigung zugestellt. Mit der Genehmigung durch das Baudepartement werden die Erlasse in Kraft treten.

6. Haltung des Stadtrates

Mit der beantragten Umzonung wird die Entwicklung des Siedlungsgebietes nach Innen gefördert und ein Richtplananliegen realisiert. Die heutige Wohn-Gewerbezone im Gebiet Schwanenstrasse – Aatal ist mehrheitlich von Wohnzonen und von Wohnbauten umgeben. Eine Umzonung ist auch aus diesem Grund angemessen.

Antrag

Der Teilzonenplan „Aatal“ wird gemäss Planbeilage erlassen.

Stadtrat

Planbeilage

Teilzonenplan „Aatal“