

Verkehr, Bauwesen, Gewässer, Umweltschutz
Quartierpläne, Sondernutzungspläne, Überbauungspläne,
Gestaltungspläne, Planungszonen

73.02.03

282/2020 Ortsplanungsrevision, Umstrukturierungsgebiet Bahnhof Au, Erlass
Planungszone

I. Sachverhalt

- A. Der in Erarbeitung stehende Richtplan, dat. 13.03.2020, definiert das Umstrukturierungsgebiet S 2.2.2 "Bahnhof Au". Der Richtplanbeschluss lautet wie folgt:

Das Gebiet um den Bahnhof Au weist eine sehr heterogene Baustruktur aus verschiedenen Zeitepochen auf. Bezüglich des baulichen Zustands gibt es grosse Unterschiede und attraktive Freiräume sind praktisch keine vorhanden. Des Weiteren finden sich im Gebiet grossflächige und teilweise emissionsintensive Gewerbebauten in direkter Nähe zu Wohngebäuden.

Das Gebiet um den Bahnhof Au soll umstrukturiert werden. Alte Bauten sollen ersetzt und attraktive Freiräume geschaffen werden. Der Fokus soll primär auf der Schaffung von Wohnraum liegen, wobei in den Erdgeschossen aber auch kleine publikumsorientierte Einrichtungen entstehen sollen, welche zur Belebung des Bahnhofquartiers beitragen.

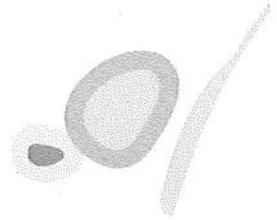
Als mögliche Massnahmen ist Folgendes vorgesehen:

- Quartierworkshop / Grundeigentümergegespräche
- Leitbild / städtebauliches Konzept / Masterplan
- Prüfung SNP-Pflicht / Schwerpunktzone nach Art. 19 PBG
- Aktive Bodenpolitik
- Vertragsraumordnung nach Art. 65 PBG

- B. Die Bausubstanz im vorgesehenen Umstrukturierungsgebiet ist alt. Verschiedene Eigentümer im Gebiet möchten ihre Areale neu bebauen bzw. neu entwickeln. Mit dem Hochwasserprojekt Littenbach-Äächeli wird das Gebiet im Norden und Westen durch den Ausbau und Verschiebungen von Verkehrswegen tangiert.

Die Baukommission Au beauftragte am 29. September 2020 deshalb die Bauverwaltung, den Erlass einer Planungszone für sämtliche Bauten und Anlagen im Umstrukturierungsgebiet S 2.2.2 (Bahnhof Au) vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

- C. Der Gemeinderat hat die Planungszone im Gebiet Bahnhof Au zu bezeichnen und deren Zweck festzulegen (Art. 43ff. Planungs- und Baugesetz [sGS 731.1, abgekürzt PBG]).



Gemeinderatssitzung 17/2020 vom Montag, 19. Oktober 2020

Protokollauszug

II. Erwägungen

1. Die Gemeinde Au ist derzeit an der Revision der Ortsplanung. Der kommunale Richtplan befindet sich zurzeit beim kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation in Anhörung. Die Revision der Rahmennutzungsplanung (Baureglement und Zonenplan) wird in den kommenden Monaten angegangen.

Weil aktuell verschiedene Grundeigentümer Entwicklungen der eigenen Grundstücke verfolgen und das Hochwasserschutzprojekt Littenbach-Äächeli das Plangebiet auf einer grösseren Fläche beansprucht, ist die Festlegung einer Planungszone für Bauten und Anlagen für das im Richtplan definierte Umstrukturierungsgebiet S 2.2.2 (Bahnhof Au) sinnvoll. Die Gemeinde ist im Anschluss gefordert, die Entwicklung des Areals parallel zur Revision der Rahmennutzungsplanung voranzutreiben.

2. Planungszone bezwecken die Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden. Künftigen Nutzungsplänen und -vorschriften wird durch den Erlass einer Planungszone eine sogenannte negative Vorwirkung zuerkannt, indem Baubewilligungen nur noch erteilt werden, wenn dadurch die vorgesehene "Neuordnung" nicht erschwert wird. Der Erlass von Planungszone liegt zwar nicht im Belieben der Behörden, sondern diese sind aufgrund ihrer Planungspflicht zum Erlass von Planungszone verpflichtet, wenn beabsichtigte Nutzungspläne tatsächlich gefährdet sind. Zuständig für den Erlass einer Planungszone ist die zuständige Gemeindebehörde.

Der Zweck der Planungszone Bahnhof Au definiert sich insbesondere dadurch, dass keine Bauvorhaben, Bauten oder Anlagen, erstellt werden dürfen, die die noch abschliessend zu definierende "Neuordnung" beeinträchtigen.

3. Art. 45 PBG regelt den Umgang mit bereits hängigen Baugesuchen. Ist ein Baugesuch hängig, wird die Planungszone innert drei Monaten seit der Bekanntmachung des Baugesuchs bezeichnet. Später bezeichnete Planungszone entfalten keine Wirkung für das Baugesuch.

Mit Wirksamwerden der Planungszone sind die hängigen Baugesuche zu sistieren, welche die Erreichung des festgelegten Planungszwecks erschweren oder verhindern (Art. 42 Abs. 4 PBG). Aktuell ist ein grösseres Bauvorhaben für eine Wohnüberbauung in Vorabklärung und ein Baugesuch für eine Mobilfunkanlage im Gebiet der Planungszone hängig. Die Bauherrschaften sind über die Festlegung der Planungszone zu informieren und das hängige Baugesuch zu sistieren.

4. Weil mehr als 20 Grundeigentümer betroffen und das Gebiet über 5'000m² umfasst, entfällt die Pflicht einer schriftlichen Mitteilung an die Grundeigentümer. Aufgrund der Eigentumsbeschränkung und der transparenten Information ist eine persönliche Information trotzdem vorzunehmen.



Gemeinderatssitzung 17/2020 vom Montag, 19. Oktober 2020

Protokollauszug

III. Beschluss

1. Gestützt auf Art. 42 ff. PBG wird eine Planungszone Bahnhof Au über den im Beilageplan festgelegten Perimeter festgelegt. Der Planungsbericht sowie der Beilageplan, dat. 09.10.2020, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Planungszone Bahnhof Au bezweckt eine langfristig ausgerichtete Umstrukturierung des unteren Bahnhofquartiers sowie die Sicherstellung einer Gebietsentwicklung von hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität. Dabei sollen alte Bauten ersetzt, attraktive Freiräume geschaffen und somit die Belebung des Bahnhofquartiers erhöht werden.

Des Weiteren bezweckt die Planungszone Bahnhof Au die Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden. Künftigen Nutzungsplänen und -vorschriften wird durch den Erlass der Planungszone eine sogenannte negative Vorwirkung zuerkannt, indem Baubewilligungen nur noch erteilt werden, wenn dadurch die vorgesehene "Neuordnung" nicht erschwert wird oder diese negativ präjudizieren.
3. Innerhalb der Planungszone dürfen keine Bauvorhaben (Bauten und Anlagen) mehr bewilligt werden, die über den zeitgemässen Erhalt der bestehenden Bauten hinausgehen und insbesondere neue und dauerhafte bauliche Nutzungen vorsehen.
4. Die Planungszone gilt sofort ab dem Datum der öffentlichen Publikation bis zum Abschluss des eingeleiteten Planverfahrens, längstens aber während drei Jahren. Eine Verlängerung um zwei weitere Jahre gemäss Art. 42 Abs. 3 PBG bleibt vorbehalten.
5. Die Bauherrschaften von Vorhaben innerhalb der Planungszone sind über deren Festlegung zu informieren und das hängige Baugesuch zu sistieren.
6. Im Sinne einer transparenten und proaktiven Information werden die Grundeigentümer innerhalb der Planungszone schriftlich über den Erlass informiert (Planungsbericht und Beilageplan). Folglich kommt Art. 44 Abs. 2 PBG nicht zur Anwendung.
7. Die Bauverwaltung wird mit der Durchführung des notwendigen Planverfahrens gemäss Art. 41 PBG beauftragt.

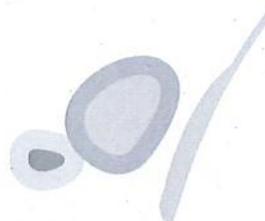
Die Planungszone liegt während 30 Tagen vom 22. Oktober bis 20. November 2020 im Gemeindehaus zur Einsichtnahme öffentlich auf.

Die Publikation im Mitteilungsblatt sowie in der Publikationsplattform des Kantons St.Gallen und der St. Galler Gemeinden erfolgt am 22. Oktober 2020.

Die Grundeigentümer innerhalb der Planungszone werden schriftlich über den Erlass der Planungszone informiert. Die Information erfolgt mit Schreiben vom 20. Oktober 2020.
8. Bei der Umstrukturierung des Gebiets Bahnhof Au handelt es sich um komplexe Vorgänge und Prozesse mit vielen Beteiligten. Diese Entwicklung ist mit der Rahmen-

Gemeinderatsprotokoll

GEMEINDE
AU



Gemeinderatssitzung 17/2020 vom Montag, 19. Oktober 2020

Protokollauszug

nutzungsplanung zu koordinieren. Sie braucht Zeit und Ressourcen sowohl seitens der Gemeinde als auch der betroffenen Grundeigentümer.

Die Bauverwaltung wird beauftragt den Prozess vorzubereiten und fürs Budget 2021 einen entsprechenden Kredit einzusetzen.

Rechtsmittel

Innerhalb der Auflagefrist kann beim Gemeinderat der Gemeinde Au Einsprache gegen die Festlegung der Planungszone erhoben werden. Zur Einsprache ist berechtigt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat (Art. 41 Abs. 4 PBG i.V.m. Art. 153 Abs. 2 PBG, sGS 7311.1, und Art. 45 VRP, sGS 951.1). Die Einsprache hat bei Einreichung von Gesetzes wegen einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Allfällige Einsprachen gegen den Erlass der Planungszone haben keine aufschiebende Wirkung (Art. 44 Abs. 3 PGB).

Beilagen

- Planungsbericht sowie Beilageplan, dat. 9.10.2020

Schriftliche Mitteilung an

- Grundeigentümer innerhalb der Planungszone
- Baugesuchsteller mit aktuell hängigen Verfahren samt Anordnung der Sistierung

Protokollauszug an

- Manuel Rey, ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St. Gallen
- Philipp Hartmann, Bereichsleiter Bau/Liegenschaften



Gemeinderat


Christian Sepin
Gemeindepräsident


Marcel Fürer
Gemeinderatsschreiber

versandt am: 20. Oktober 2020