



Gestaltungspläne / Zonenplan

Gestaltungsplan und Zonenplanänderung Kräzernstrasse**1 Ausgangslage**

Zwischen Kräzernstrasse und Bildweiher liegt heute ein zweigeschossiger, dreiteiliger Wohnbau, der unmittelbar an den Bildweiher angrenzt. Im Sinne einer innerstädtischen Verdichtung soll die bestehende Bebauung mit einer Verlängerung und Aufstockung ergänzt und erweitert werden. Das Projekt sieht vor, den Baukörper auf drei Geschosse und ein zusätzliches grösseres Attika-Geschoss zu erhöhen und den nördlichen Gebäudeteil Kräzernstrasse 119 um ca. 14 Meter zu verlängern. Zu den bestehenden 14 Wohnungen können so zusätzliche 17 Wohnungen geschaffen werden.

Das Vorhaben soll unterstützt werden. Es liegt mit der erhöhten Nutzung an erschlossener Lage, den gestalterischen Verbesserungen, der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sowie mit den Veränderungen bei der Umgebungsgestaltung im Übergang zum Bildweiher im öffentlichen Interesse. Für die Realisierung sind eine Anpassung des Zonenplanes sowie der Erlass eines Gestaltungsplanes erforderlich.

2 Zonenplan

Das Planungsgebiet liegt derzeit in der Wohnzone, Bauklasse 2. Entsprechend dem umliegenden Gebiet und in Berücksichtigung der geplanten Aufstockung soll eine Umteilung von der Bauklasse 2 in die Bauklasse 3 erfolgen. Mit dieser Zonenplankorrektur wird berücksichtigt, dass zusammen mit dem grösseren Attikageschoss neu eine Bauweise entsteht, die erheblich von der jetzigen zweigeschossigen Regelung abweicht.

Bei der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplanes und der Zonenplanänderung wurden zwei Einsprachen erhoben, nämlich eine von benachbarten Grundeigentümern und eine wei-



tere vom Naturschutzverein der Stadt St.Gallen. Im Zuge der Verhandlungen aufgrund dieser Einsprachen zeigte es sich, dass den Anliegen mit einer zusätzlichen Zonenplanänderung zu einem wesentlichen Teil entsprochen werden kann. Der Entwurf des Gestaltungsplanes sieht im Übergangsbereich zwischen der Umgebung der Bauten und dem Bildweiher einen Naturschutzbereich mit einer Magerwiese vor, wobei diese Fläche gegenüber der bewohnten und benutzten Fläche auch baulich (Abhagung) getrennt ist. Im Einvernehmen mit dem Naturschutzverein sowie den weiteren Einsprechern wird nun vorgeschlagen, den Naturschutzbereich, der unmittelbar an den Bildweiher angrenzt, analog der sonstigen Umgebung des Bildweihers zur Grünzone umzuteilen. Damit wird im Zonenplan festgelegt und dokumentiert, dass die Bauzone und damit die Nutzungsmöglichkeiten nicht direkt beim Bildweiher, sondern vor dem Naturschutzbereich als Übergang enden.

Die vorgeschlagene Zonenplanänderung umfasst somit die Erhöhung der Bauklasse von zwei auf drei Geschosse sowie die Ausscheidung der im beiliegenden Planausschnitt ersichtlichen Grünzone als Übergangszone zum Naturschutzbereich. Da der Gestaltungsplan auch die künftige Grünzone (Naturschutzbereich und Magerwiese) regelt, ist eine Bezeichnung der Grünzone gemäss bisheriger Bauordnung als Grünzone „S“ nicht erforderlich. Damit werden auch Konflikte zur Regelung in der künftigen Bauordnung vermieden, die die Grünzone „S“ nicht kennt.

3 Projekt

Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die bestehende Zufahrt ab der Kräzernstrasse. Daran angehängt sind 7 bestehende Garagen und 8 bestehende Parkplätze, welche durch eine bessere Anordnung auf der gleichen Fläche um 2 Parkplätze ergänzt werden können.

Neu sind zusätzlich ca. 7 Parkplätze ausserhalb des Erschliessungsbereiches entlang der Kräzernstrasse vorgesehen, was zu einer insgesamt möglichen Zahl Autoabstellplätze von total 24 führt.

Bebauung

Das Projekt sieht vor, die bestehende Überbauung auf drei Geschosse und ein grösseres Attikageschoss zu erhöhen und das Gebäude Kräzernstrasse 119 ca. 14 m Richtung Nordwesten zu verlängern.



Schutzkonzept

Die geplante Erweiterung der Überbauung tangiert das Schutzgebiet Bildweiher. Durch gezielte Aufwertungsmassnahmen innerhalb des Plangebietes lässt sich die heutige Situation jedoch grundsätzlich verbessern. Neben den im Gestaltungsplan festgelegten Massnahmen (Naturschutzbereich, Magerwiese, Wildhecke, Trockenmauer, usw.) sind folgende Aspekte zu beachten:

- Vollständiger Verzicht auf Einsatz von Dünger und Pestiziden auf der gesamten Parzelle.
- Vermeidung von Kleintierfallen innerhalb der Überbauung
- Ersatz von fremdländischen Ziersträuchern durch einheimische Arten.

4 Gestaltungsplan

Zweck des Gestaltungsplanes

Das Überbauungskonzept weicht in wesentlichen Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Bauordnung der Stadt St.Gallen ab (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Gebäudelänge). Zu dessen Realisierung sind deshalb mittels Gestaltungsplan gemäss Art. 28 Baugesetz die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Mit dem Gestaltungsplan werden auch die besonderen Ersatzmassnahmen zur Verdichtung des ökologischen Potentials des Schutzgebietes berücksichtigt und verbindlich festgelegt.

Allgemeine Bestimmungen

Im Gestaltungsplan wird zwischen festgelegten und richtunggebenden Elementen unterschieden. Die als Festlegungen bezeichneten Elemente sind allgemein verbindlich. Sie legen den Spielraum, innerhalb welchem sich das Bauprojekt bei der Baueingabe bewegen darf, fest. Die richtunggebenden Elemente (insbesondere die Beilagepläne) zeigen die Zielsetzungen vor allem im Bereich Gestaltung, auf. Sie dienen vorab den Baubewilligungsbehörden als Richtlinie im Baubewilligungsverfahren.

Erschliessungsbestimmungen

Die Erschliessungselemente sind im Gestaltungsplan als „Erschliessungsbereich“, „Parkplatz“ sowie „Zu- und Wegfahrt“ bezeichnet. Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt ab der Kräzernstrasse.

Die erforderliche Anzahl Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.



Überbauungsbestimmungen

Mittels „Grundflächen“ für Hauptbauten werden die Bereiche des Planungsgebietes, welche überbaut werden dürfen, klar von den übrigen Bereichen abgegrenzt. Innerhalb der „Grundflächen“ wird die differenzierte Bebaubarkeit mittels maximalen Gebäudehöhen und der „Geschosszahl“ definiert. Die ausserhalb den „Grundflächen“ liegenden Flächen dürfen nicht überbaut werden und sind je nach Nutzungsbestimmung differenziert bezeichnet.

Gestaltungsbestimmungen

Bezüglich allgemeiner Gestaltung werden in den Vorschriften nur grobe Zielvorstellungen formuliert und mit den Beilageplänen visualisiert. Die Umsetzung und Sicherung der architektonischen Qualität muss im Baubewilligungsverfahren beurteilt und festgelegt werden. Dazu sind mit der Baueingabe Konzepte über die Materialwahl und die Farbgebung mitzuliefern.

Umgebung

Die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung (Naturschutzbereich, Magerwiese, Einzelbäume, Wildhecken, Trockenmauern) sind im Plan festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die Umgebungsgestaltung ein entsprechender Plan zur Beurteilung der Qualität vorzulegen.

Umwelt

Besondere Beachtung ist dem Projekt auch aus bauökologischer Sicht zu schenken. Es finden daher Bestimmungen betreffend nichterneuerbarer Energie und Regenwasserbewirtschaftung Eingang in die besonderen Vorschriften.

5 Verfahren

Es wurde bereits ausgeführt, dass während der öffentlichen Auflage der Zonenplanänderung sowie des Gestaltungsplanes zwei Einsprachen eingereicht wurden. Den Einsprachen sowohl der benachbarten Grundeigentümer wie auch des Naturschutzvereines konnte mit der nun zusätzlich vorgenommenen Umteilung des Übergangsbereiches zum Bildweiher in die Grünzone teilweise entsprochen werden. Andere Punkte der Einsprachen betrafen Gestaltungs-, Nutzungs- und Verkehrsfragen. Der Stadtrat hat die Einsprachen in diesen Punkten abgewiesen.



6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Zonenplanänderung gemäss der Planbeilage 1 wird zugestimmt.
2. Dem Erlass des Gestaltungsplanes Kräzernstrasse 115 bis 121 mit besonderen Vorschriften gemäss Beilage 2 und 3 wird zugestimmt.
3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziff. 1 nach Art. 7 Ziff. 2 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:

1. Zonenplanänderungen
2. Gestaltungsplan
3. Besondere Vorschriften

