flawil.ch

Planungsbericht

30. März 2021

Aufhebung ÜP Dammstrasse-St.Gallerstrasse

Aufhebung BLP Dammstrasse

Strittmatter Partner AG

Strittmatter Partner AG
Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

info@strittmatter-partner.ch
www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung
Hanspeter Woodtli
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A

Fachbearbeitung
Jonas Schuster
BSc FH in Raumplanung

Red_final_mk_210311
433.544_SNP Dammstrasse-
St.Gallerstrasse/PB_210316.docx

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 4
1.1 Planungsanlass 4

2 Bestehende Planungen 5
2.1 Überbauungsplan (ÜP) 5
2.2 Baulinienplan (BLP) 5

3 Begründung 7
3.1 Neue Planung 7
3.2 Abwägung 8
3.3 Entscheid 9

4 Verfahren 10
4.1 Mitwirkung 10
4.2 Erlass und Rechtsverfahren 10

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

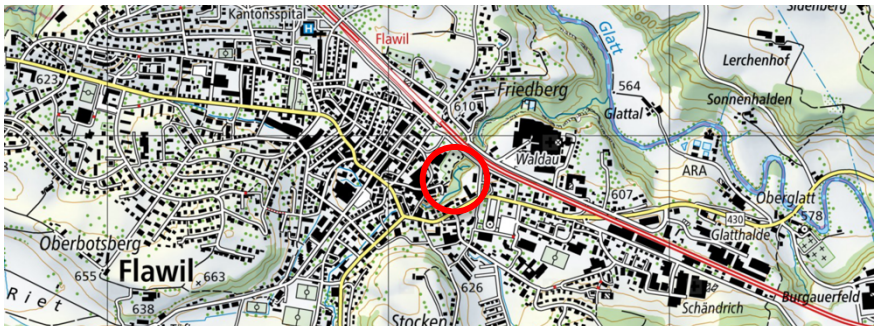
1.1.1 Anlass

Im Rahmen der Erarbeitung des Sondernutzungsplans Goldbach, welcher die Festlegung des Gewässerraums entlang des Goldbachs regelt, wurde darauf hingewiesen, dass der bestehende Überbauungsplan Dammstrasse-St. Gallerstrasse (vom 22. 11.1962 inkl. Änderungen vom 14.6.1995) im Widerspruch zum Gewässerraum steht.

Die Gemeinde Flawil hat den Überbauungsplan auf mögliche Änderungen überprüft und ist zum Schluss gekommen, dass eine Anpassung des oben erwähnten Überbauungsplans nicht zweckmässig ist. Zudem wurde festgestellt, dass im Rahmen der Änderungen des Überbauungsplans, auf dem Grundstück Nr. 779, der Baulinienplan Dammstrasse am 9. Februar 1996 erlassen wurde. Auch dieser steht im Widerspruch zum vorgesehenen Sondernutzungsplan. Eine Anpassung ist auch hier nicht zweckmässig. Dies bedingt die vorliegende Planung, welche die Aufhebung der beiden Planungen zum Zweck hat.

Abb. 1 Ausschnitt Landeskarte, Stand Feb. 2021; ohne Massstab

Plangebiet

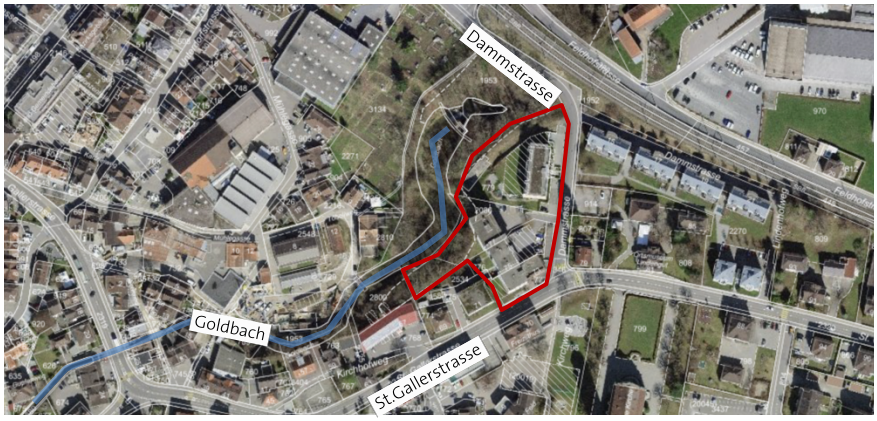


1.1.2 Ausgangslage

Das Planungsgebiet liegt östlich des Bahnhofs von Flawil, entlang des von Wald umgebenen Goldbachs zwischen Dammstrasse und St. Gallerstrasse.

Abb. 2 Ausschnitt Landeskarte, Stand Feb. 2021; ohne Massstab

Plangebiet



2 Bestehende Planungen

2.1 Überbauungsplan (ÜP)

2.1.1 Inhalte und Umsetzung des Überbauungsplans

Der Überbauungsplan umfasst einen T-förmigen Baubereich mit unterschiedlichen Geschosszahlen und einer maximalen Gebäudehöhe von 27 m sowie einer maximalen Ausnützungsziffer von 1.0. Zudem sind Fussgängerführungen, Vorplatzflächen und Längsparkierungen entlang der St. Gallerstrasse geregelt. Weitere verbindliche Inhalte existieren nicht.

Der Überbauungsplan bezweckte seinerzeit eine dichte Überbauung mit einer angemessenen Erschliessung. Der Überbauungsplan wurde weitestgehend umgesetzt. Die heutigen Bauten entsprechen grösstenteils den Vorgaben des Überbauungsplans, es wurde eine dichte Bebauung realisiert. Eine Längsparkierung entlang der St. Gallerstrasse besteht heute jedoch nicht mehr.

Abb. 3 ÜP Dammstr.-St. Gallerstrasse. Stand 1995; ohne Massstab

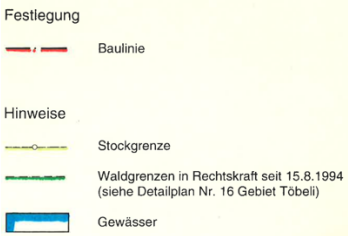
2.2 Baulinienplan (BLP)

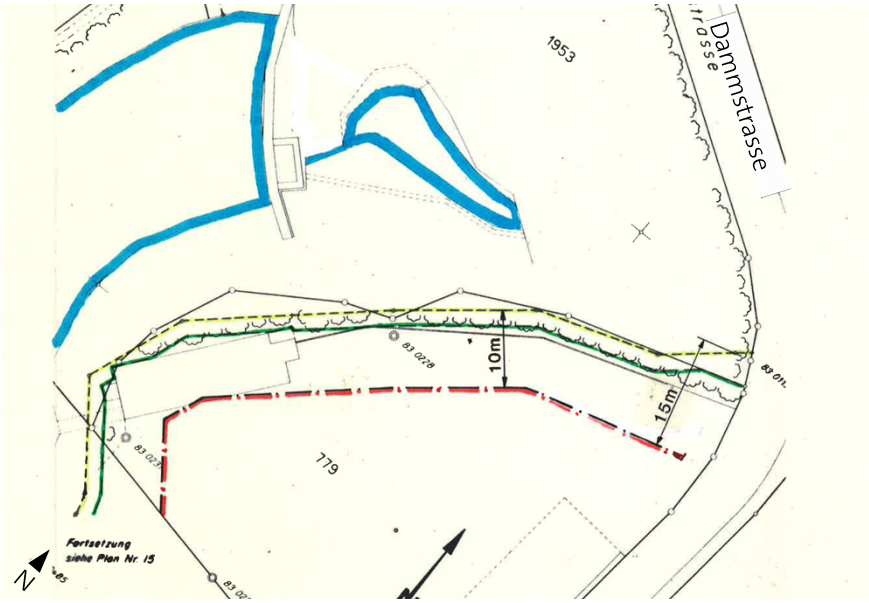
Inhalte und Umsetzung des Baulinienplans

Der Baulinienplan regelt den Waldabstand zur Stockgrenze mit einem Abstand von mehrheitlich 10.0 m, in Richtung Dammstrasse vergrössert sich der Waldabstand auf ca. 15.0 m. Die Baulinie gilt als Baulinie für Bauten und Anlagen und stützt sich auf Art. 91 Abs. 2 PBG.

Innerhalb des vom Baulinienplan festgelegten Abstands zum Wald bestehen bis auf das standortgebundene Regenbecken keine Bauten oder Anlagen.

Abb. 4 BLP Dammstrasse Stand 1996; ohne Massstab





3 Begründung

3.1 Neue Planung

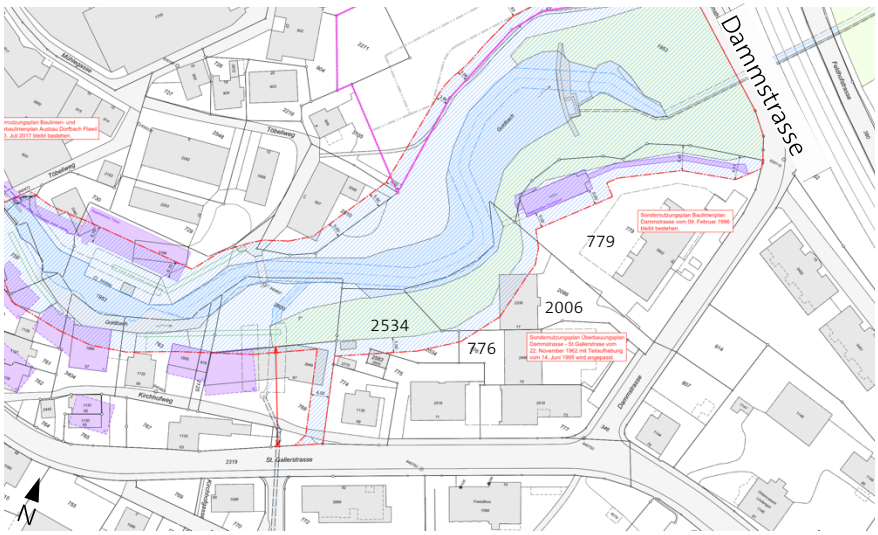
3.1.1 Sondernutzungsplan Goldbach

Durch die geänderten gesetzlichen Grundlagen sind die Gemeinden verpflichtet, den Gewässerraum von Flüssen, Bächen und Seen festzulegen. Damit sollen die natürlichen Funktionen der Gewässer, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung sichergestellt werden.

Die Gruner Wepf AG, St.Gallen wurde mit der Festlegung des Gewässerraums des Goldbachs beauftragt. Der ausgeschiedene Gewässerraum sichert den Raumbedarf und den Zugang zum Goldbach.

Auf dem Grundstück Nr. 779 verläuft die Baulinie für Bauten und Anlagen des Sondernutzungsplans Goldbach in einem Abstand von 5 Metern zum Regenbecken Eschenhof. Auch weiter südlich (Grundstücke Nrn. 2006 und 776) sichert der Sondernutzungsplan den Gewässerraum mit einer Baulinie für Bauten und Anlagen. Diese verläuft durch den Geltungsbereich des hier bestehenden Überbauungsplans und verläuft zudem teilweise durch das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Nr. 2006. Damit steht der Sondernutzungsplan Goldbach im Widerspruch zum hier bestehenden Überbauungsplan.

Abb. 5 Sondernutzungsplan Gewässerraum



3.2 Abwägung

3.2.1 Überbauungsplan

Der bestehende Überbauungsplan wurde weitestgehend realisiert und umgesetzt. Der Überbauungsplan regelt im Vergleich zur Regelbauweise eine erhöhte Ausnützung und erhöhte Gebäudehöhen. Die geltenden Strassenabstände werden von den bestehenden Bauten eingehalten. Für die bestehenden Bauten und deren Umgebung besteht grundsätzlich Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG, wie dies auch im Vorprüfungsbericht des Sondernutzungsplans Goldbach vom 24. September 2020 festgehalten wurde. Folglich können die Bauten auch bei einer Aufhebung des Überbauungsplans erhalten bleiben und im Rahmen der Bestandesgarantie umgebaut, erneuert und erweitert werden.

Ein Weiterbestand des Überbauungsplans ist nicht zwingend. Die bestehenden Bauten und Anlagen können im Rahmen der Bestandesgarantie erhalten bleiben und gleichzeitig sichert der SNP-Gewässerraum den Raumbedarf und die Funktion des Goldbachs. Zudem wird durch die Aufhebung des Überbauungsplans der Widerspruch zwischen dem Sondernutzungsplan Goldbach und dem Überbauungsplan aufgehoben.

3.2.2 Baulinienplan Dammstrasse

Durch die Ausscheidung des Gewässerraums auf der Höhe der Parzelle Nr. 779 würden neu zwei Baulinien für Bauten und Anlagen entstehen. Die Baulinie Dammstrasse regelt den Abstand gegenüber dem Wald und der SNP-Goldbach regelt den Abstand gegenüber dem Gewässerraum. Dies führt zu einer Rechtsunsicherheit und unklaren Situation. Durch die Aufhebung der Baulinie kann die planungsrechtliche Situation im Gebiet generell bereinigt werden.

Mit der Aufhebung des Baulinienplans gilt gegenüber dem Wald wieder der reguläre Waldabstand von 15 m gemäss Art. 91 PBG. Gegenüber dem Gewässer legt die Baulinie des Sondernutzungsplans den Abstand inklusive eines Unterhaltstreifens entlang dem Wald fest.

Damit unterschreitet die Tiefgarage auf dem Grundstück den Waldabstand, nicht jedoch das Wohngebäude. Für die bestehenden Bauten und Anlagen gilt die Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG. Ein überwiegendes öffentliches Interesse, welches einen reduzierten Waldabstand rechtfertigen würde, besteht damit nicht mehr. Im Gegenteil, das Schutzinteresse des Waldes ist hier gleich zu gewichten wie bei den benachbarten Grundstücken. Für die Grundeigentümerschaft entsteht damit kein wesentlicher Nachteil. Auch ein möglicher Wiederaufbau der Tiefgarage nach Art. 100 PBG ist gewährleistet.

3.3 Entscheid

Aus den dargelegten Gründen sollen der Überbauungsplan Dammstrasse vom 22. Nov. 1962 inkl. Änderungen vom 14. Juni 1995 und der Baulinienplan Dammstrasse vom 9. Feb 1996 ersatzlos aufgehoben werden.

4 Verfahren

4.1 Mitwirkung

Die Planung wurde am ...der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt indem Dabei gingen folgende Hinweise ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

4.2 Erlass und Rechtsverfahren

Öffentliche Auflage
Die Planung wurde vom ..... bis ..... öffentlich aufgelegt.

Erlass
Die Aufhebung des «Überbauungsplan Dammstrasse» und des «Baulinienplans Dammstrasse» wurde am..... vom Gemeinderat Flawil erlassen.

Genehmigung
Die Aufhebung des «Überbauungsplan Dammstrasse» und des «Baulinienplans Dammstrasse» wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am..... zur Genehmigung eingereicht.