



Planungsbericht

Projekt

Teilaufhebung Überbauungsplan Armhueb

Auftraggeber

Gemeinde Wittenbach

Projekt-Nr.

3105-0936

Verfasser

Wälli AG Ingenieure
Heiligkreuzstrasse 5
9008 St. Gallen

Datum

St. Gallen, 28. März 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Planungsgebiet	3
2	Bestehende Planung	4
3	Analyse	5
3.1	Teilgebiet 1	5
3.2	Teilgebiet 2	5
3.3	Teilgebiet 3	6
3.4	Teilgebiet 4	6
3.5	Synthese	6
4	Verfahren	7
4.1	Vorprüfung	7
4.2	Mitwirkung	7
4.3	Erlass und Rechtsverfahren	7

1 Ausgangslage

1.1 Planungsanlass

Für die derzeit nicht überbaute Liegenschaft Nr. 2274, wird eine Bebauung geplant. Das Grundstück liegt teilweise innerhalb des Überbauungsplans Armhueb, welcher am 04. November 1982 genehmigt wurde. Im Weiteren fliesst der Chrobelsbach durch das besagte Grundstück. Um eine optimale Bebauung des Grundstückes zu erarbeiten, wird einerseits der Gewässer-raum des Chrobelsbachs festgelegt und andererseits die Aufhebung des Überbauungsplans Armhueb im Bereich des Grundstücks Nr. 2274 beabsichtigt.

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst den bisherigen Geltungsbereich des Überbauungsplans Armhueb. Zudem werden Liegenschaften Nr. 176 und 2274 für die Beurteilung mit betrachtet.

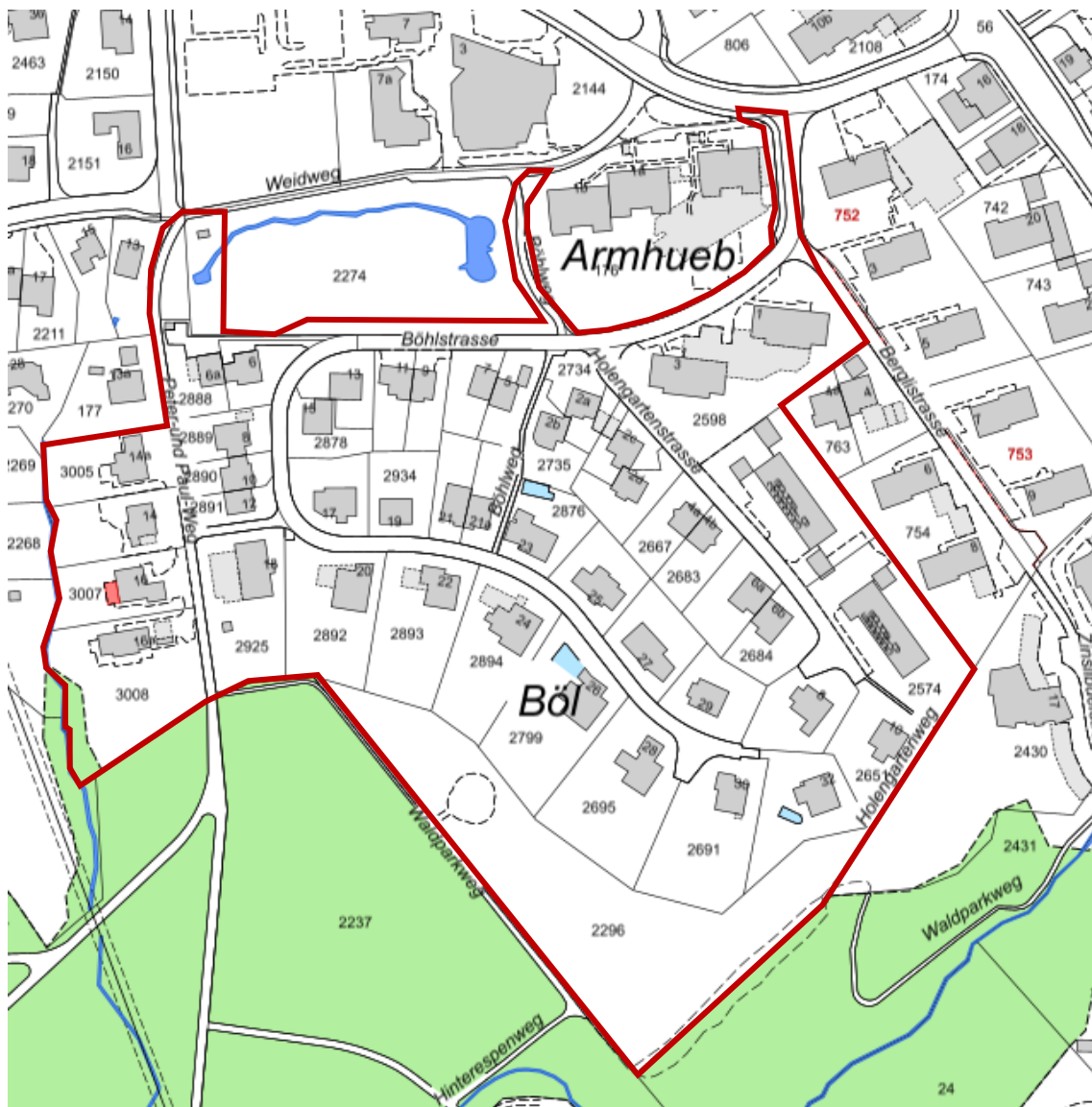


Abbildung 1: Projektperimeter (rot: Geltungsbereich Überbauungsplan Armhueb)

2 Bestehende Planung

Der bestehende Überbauungsplan regelt einerseits die Erschliessung des Gebietes Armhueb und stellt andererseits eine gute architektonische und ortsbauliche Überbauung sicher.

Das Planungsgebiet wird dabei in verschiedene Teilgebiete unterteilt, für welche unterschiedliche Bebauungsaufgaben bezüglich Anordnung und Gestaltung der Bauten (Ausrichtung, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, etc.) bestehen.



Abbildung 2: Überbauungsplan Armhueb (genehmigt 04. November 1982)

3 Analyse

Der Überbauungsplan Armhueb beinhaltet vier Bereiche (siehe Abbildung 3), welche nördlich der Böhlstrasse liegen. Für diese Bereiche wird die Aufhebung des Überbauungsplans angestrebt und nachfolgend behandelt.

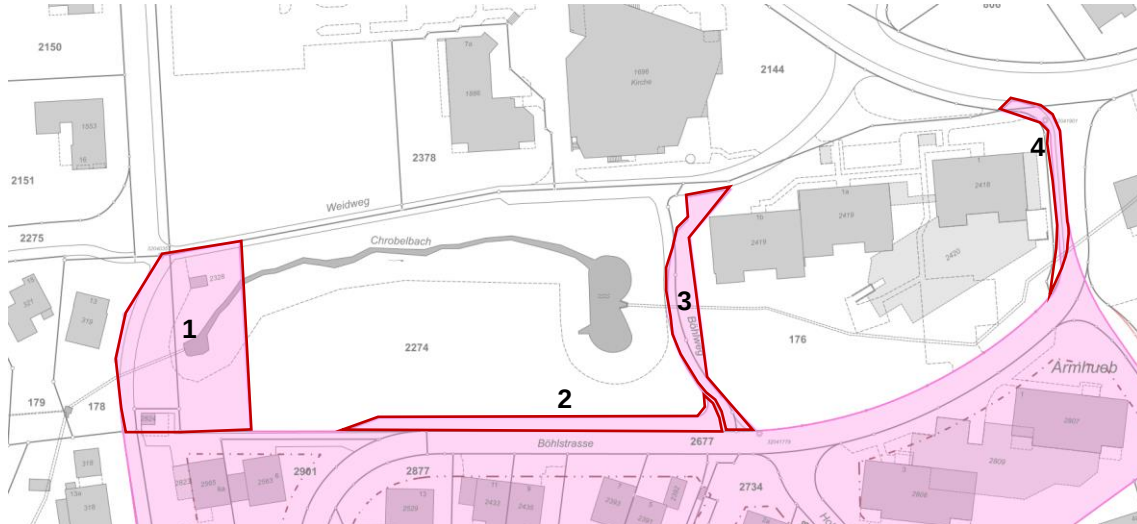


Abbildung 3: Teilgebiete der Aufhebung

3.1 Teilgebiet 1

Im Teilgebiet 1 sollte gemäss Überbauungsplan eine Spielwiese für Kinder erstellt werden und entlang des Peter- und Paul-Wegs eine Baumgruppe/Hecke gepflanzt werden. Sowohl die Spielwiese als auch die Pflanzung der Baumgruppe wurden nicht gemäss Überbauungsplan umgesetzt. Mit der Offenlegung des Chrobelsbachs im Jahre 2005 wurde zudem dieser Bereich bereits anderweitig gestaltet. Da dieses Gebiet zum grössten Teil im Gewässerraum liegt, ist eine Aufhebung des Überbauungsplans in diesem Bereich angezeigt. Neben der Anpassung des Geltungsbereichs wird auch der Art. 18 der besonderen Vorschriften aufgehoben (Spielplatz Schulkinder).

Der Peter- und Paul-Weg ist in der Strassenklassierung als Weg 2.Klasse klassiert. Der Fortbestand des Weges ist also über die Strassenklassierung sichergestellt, wodurch der entsprechende Inhalt und Geltungsbereich des Überbauungsplans aufgehoben werden können.

3.2 Teilgebiet 2

Dieser Bereich ermöglicht die Pflanzung von Bäumen entlang der Erschliessungsstrasse (Böhlstrasse). Die Umsetzung der strassenbegleitenden Bepflanzung wurde in diesem Bereich gemäss Überbauungsplan umgesetzt. Für die beabsichtigte Bebauung der Liegenschaft Nr. 2274 ist die Erschliessung des Grundstücks von der Böhlstrasse aus anzustreben, da die anderen möglichen Zugänge eine Überquerung des Chrobelsbachs verlangen würden. Zudem besteht auf dem Grundstück entlang des Chrobelsbachs genügend Raum, um eine ökologische und standortgerechte Bepflanzung zu gestalten. Im Weiteren wird eine adäquate und ins Erscheinungsbild passende Bepflanzung mit der Umgebungsgestaltung der Arealentwicklung angestrebt und entsprechend wird die bestehende Baumallee und der Einzelbaum aufgehoben.

3.3 Teilgebiet 3

In diesem Teilgebiet bezweckt gemäss Überbauungsplan die Erstellung einer Fussverbindung zwischen dem Weidweg und der Böhlstrasse. Seit der Erarbeitung des Überbauungsplans wurde ein Fussweg erstellt, welcher jedoch nur teilweise innerhalb des vorgesehenen Bereichs des Überbauungsplans liegt. Der Weg ist als Weg 2.Klasse klassiert. Da die im Überbauungsplan beabsichtigte Fussverbindung vorhanden ist und der Weg über die Klassierung im Strassenplan rechtlich gesichert ist, kann eine Aufhebung des Überbauungsplans in diesem Bereich umgesetzt werden.

3.4 Teilgebiet 4

Dieser Bereich des Überbauungsplans stellt die Erstellung einer Fussverbindung entlang der Böhl-/Berglistrasse in die Weidstrasse sicher. Diese wurde mit einem Trottoir realisiert. Das Trottoir ist Bestandteil der Strasse, welche als Gemeindestrasse 2.Klasse klassiert ist. Eine Aufhebung des Überbauungsplans in diesem Bereich kann somit umgesetzt werden.

3.5 Synthese

Die Analyse zeigt, dass eine Aufhebung des Überbauungsplans Armhueb in den Bereichen nördlich der Böhlstrasse möglich ist. Diese Bereiche regeln vorwiegend die Erschliessung des Gebietes für den Fussverkehr. Die Kerninhalte des Überbauungsplans zur Anordnung und Gestalt der Bebauung werden durch die Anpassung des Geltungsbereichs nicht tangiert. Die im Überbauungsplan angedachten Fussverbindungen wurden sinngemäss umgesetzt und entsprechend in der Strassenklassierung festgesetzt. Deren Fortbestand ist daher über die Strassenklassierung sichergestellt. Im Weiteren wird der Geltungsbereich des Überbauungsplans mit der Böhlstrasse an einem im Feld gut erkennbaren Struktur begrenzt. Für die Überbauung des Grundstücks-Nr. 2274 bestehen somit bestehenden Sonderbauvorschriften und es kann eine optimal ins Erscheinungsbild passende Überbauung gestaltet werden.

4 Verfahren

4.1 Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan wurde am 02. Oktober 2024 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 20. Februar 2025 wurde in der Folge ausgewertet. Die folgenden Hinweise wurden in die Planung eingearbeitet:

- Das Kapitel Mitwirkung wurde ergänzt.
- Im Teilgebiet 1 soll der Umgang mit dem Peter- und Paul-Weg vertiefter erläutert werden und die Abgrenzung der Aufhebung mit dem bestehenden Überbauungsplans abgeglichen und entsprechend angepasst werden.
- Die komplette Aufhebung der Baumallee im Teilgebiet 2 wird überarbeitet und Möglichkeiten zur Erhaltung mit der Arealentwicklung gesucht.
- Die Abgrenzung der Aufhebung im Teilgebiet 2 soll mit dem bestehenden Überbauungsplans abgeglichen und entsprechend angepasst werden.
- Die Abgrenzung der Aufhebung im Teilgebiet 4 soll mit dem bestehenden Überbauungsplans abgeglichen und entsprechend angepasst werden.
- Die Hinweise zum Titelblatt, zur Legende und zur Darstellung der Inhalte im Sondernutzungsplans werden alle eingearbeitet.

4.2 Mitwirkung

Die Teilaufhebung des Überbauungsplans Armhueb wurde im Rahmen der Informationsveranstaltung zur Entwicklung des Areal Böhl's vorgestellt und die Bevölkerung konnte dazu Stellung nehmen. Es gingen keine Mitwirkungsbegehren ein.

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

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

Die Teilaufhebung des Überbauungsplan Armhueb wurde am ... vom Gemeinderat Wittenbach erlassen.

St. Gallen, 28. März 2025
Wälli AG Ingenieure

Christine Schärer

Balz Bodenmann