



Gemeinde Teufen, Teilzonenplan Hauptstrasse 39–51, Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindekanzlei Teufen vom 23. März 2018 wird um die Genehmigung des Teilzonenplans Hauptstrasse 39 – 51 durch den Regierungsrat ersucht.
2. Von der Umzonung sind 7'660m² betroffen. Das Planungsgebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Niederteufen direkt an der Kantonsstrasse. Es umfasst die in der Gewerbezone GE I liegenden Gewerbe- und Wohnbauten entlang der Hauptstrasse Nr. 39 – 51. Die Bauten stammen im Wesentlichen aus der Zeit zwischen der zweiten Hälfte des 19. und dem Anfang des 20. Jahrhunderts. Es handelt sich um grossvolumige, ehemalige Stickereigeschäftsbauten sowie zwei dazwischenliegende kleinere Wohnhäuser und Nebenbauten. Die Bauten sind je beidseitig erschlossen. Das Gebiet ist weitgehend überbaut. Aufgrund mangelnder Nachfrage nach Gewerberaum hat sich eine Mischnutzung entwickelt, welche heute nicht mehr mit dem eigentlichen Zonenzweck vereinbar ist. Gemäss Entwurf des zurzeit in Überarbeitung befindlichen kommunalen Richtplans ist vorgesehen, die entsprechenden Grundstücke einer Mischzone (Wohn- und Gewerbezone WG3) zuzuführen. Mit der Umzonung wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, die Gebäude, die bereits heute mehrheitlich einer Mischnutzung dienen, einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen.
3. Im Dezember 2015 hat die Gemeinde Teufen für den westlichsten Teil (Parzelle Nr. 311) den Teilzonenplan Hauptstrasse Parz. Nr. 311 zur Vorprüfung eingereicht. Im Rahmen des Vorprüfungsberichtes vom 24. Februar 2016 hat das Departement Bau und Volkswirtschaft darauf hingewiesen, dass der beabsichtigten Umzonung von Parzelle Nr. 311 präjudizierende Wirkung für das ganze Gewerbegebiet zukommt und für die beabsichtigte Umzonung entsprechend das ordentliche Verfahren inkl. öffentliche Auflage und Volksabstimmung durchgeführt werden muss. Gestützt darauf wurde das Planungsinstrument überarbeitet und der Perimeter des Planungsgebietes auf das gesamte Gewerbegebiet ausgedehnt.
4. Der überarbeitete Teilzonenplan wurde erneut dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Mit Schreiben vom 22. Mai 2017 konnte vom Departement Bau und Volkswirtschaft ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
5. Der Teilzonenplan wurde am 14. November 2017 erlassen.
6. Der Teilzonenplan wurde vom 20. November 2017 bis 19. Dezember 2017 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen keine Einsprachen ein.



7. In der Abstimmung vom 4. März 2018 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Teufen dem Teilzonenplan Hauptstrasse Nr. 39 – 51 mit 2086 JA zu 427 NEIN zugestimmt.

B. Erwägungen

Rechtliches

1. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG; bGS 721.1) sind Änderungen an Nutzungsplänen vom Regierungsrat genehmigen zu lassen. Die Genehmigung wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

2. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG sind erfüllt. Die erforderliche Zustimmung an der Urne liegt vor. Formell steht einer Plangenehmigung des Teilzonenplans durch den Regierungsrat nichts entgegen.

Sachbezogene Erwägungen

3. Mit dem Einbezug sämtlicher in der Gewerbezone liegenden Parzellen wird den Bedenken der ursprünglichen Planung, welche lediglich den Einbezug der Parzelle Nr. 311 vorsah, grundsätzlich Rechnung getragen. Die vorgesehene Umzonung von der Gewerbezone in eine Wohn- und Gewerbezone erscheint planerisch sinnvoll und zweckmässig. Das der Ortsplanung Teufen zugrunde liegende Konzept wird durch die vorgesehene Umzonung nicht verletzt.

4. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein genügendes Arbeitszonenangebot für die Gemeindeentwicklung entscheidend ist und nicht aufgrund allfälliger privater finanzieller Überlegungen verkleinert werden sollte. Mit der vorliegenden Zonenplanänderung unterstreicht die Gemeinde, dass mittelfristig auf die Erweiterung von Gewerbezone auf ihrem Gemeindegebiet verzichtet wird.

5. Mit der Umzonung vergrössert sich die kapazitätsrelevante Bauzonenfläche (Wohn-, Misch- und Kernzonen), nicht aber die Fläche der Bauzone insgesamt. Unter Berücksichtigung, dass es sich bei Teufen gemäss Richtplannachführung 2015 (genehmigt durch den Kantonsrat am 30. Oktober 2017) um eine grössere Gemeinde mit Zentrumsfunktion handelt, die Grundstück bereits überbaut sind und gemäss Einwohnerregisterdaten 2015 bereits heute 41 Personen innerhalb des Planungssperimeter wohnen, kann der vorgesehenen Umzonung gemäss geltenden kantonalen Ein- und Auszonungsregeln ohne flächengleiche Kompensation bezüglich Wohn-, Misch- und Kernzone entsprochen werden.

6. Die Umzonung von der Gewerbezone GE I in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 hat keine Auswirkungen auf die massgebende Lärmempfindlichkeitsstufe. Für beide Nutzungszonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Es gilt aber festzuhalten, dass bei einer Umnutzung, bei einem Umbau oder Neubau lärmempfindliche Räume nur dort angeordnet werden dürfen, wo die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Dies ist im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen.



7. Gemäss kommunalem Zonenplan ist das Planungsgebiet nicht Bestandteil der kommunalen Ortsbildschutzone. Aufgrund des 2009 erarbeiteten Ortsbildinventares bilden die Gebäude jedoch eine historisch bedeutsame Baugruppe. Die geplante Umzonung stellt diese Einstufung nicht in Frage.

C. Auswirkungen

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung sind keine finanziellen, personellen oder organisatorischen Auswirkungen für den Kanton zu erwarten.

D. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Hauptstrasse 39-51 wird genehmigt.
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000 erhoben.

Auszug an Departement Bau und Volkswirtschaft
 Sekretariat Departement Bau und Volkswirtschaft
 Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Abteilung Raumentwicklung (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Teufen (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Roger Nobs, Ratschreiber

Versandt am 11. Mai 2018