



21. August 2008

Gemeinderat
9303 Wittenbach

02 **Gemeinde Wittenbach: Genehmigung von Gemeindeerlassen**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Betten-Süd**
- **Überbauungsplan Betten-Süd II**

Das Areal Betten-Süd (Parzelle Nr. 349, 4.8 ha) liegt südlich angrenzend an das Wohnquartier Betten. Mit der letzten Zonenplanrevision ist es aufgrund sehr konkreter Ausbaupläne der ortsansässigen Firma Spühl AG und gegen die Interessen der Anwohner der Gewerbe-Industriezone zugewiesen worden. Die Betriebserweiterung wurde nie realisiert. Aus heutiger Sicht hat die Gemeinde grösstes Interesse, das weitgehend vom Siedlungsgebiet eingeschlossene und in nur rund 500 m Distanz zum Bahnhof bzw. Dorfkern gelegene Areal nicht mehr der gewerblichen Nutzung zuzuführen. Stattdessen wird als Ergänzung zu den dichten und städtischen Wohnüberbauungen der letzten Jahre mit einer Überbauung im Eigenheimsektor eine Verbesserung der sich ungünstig entwickelnden Sozialstrukturen angestrebt.

Die vorliegende Planung geht auf das Jahr 2006 zurück. Gemäss dem Kapazitätsnachweis der Strittmatter Partner AG vom Mai 2006 bestehen im unüberbauten Baugebiet abzüglich der zwischenzeitlich realisierten Siedlung Oedenhof noch Reserven für rund 450 Einwohner, insbesondere in Wohn- und Wohn-Gewerbebezonen mit höherer Dichte (bei 8700 Einwohnern ~5% der Gesamtbevölkerung). Die nach den Vorgaben des Überbauungsplans vorgesehene Bebauung bietet Raum für rund 30 Einfamilienhäuser und 4 bis 5 Mehrfamilienhäuser (ca. 250 Einwohner).

Das AREG hat in Wahrung des Ermessensspielraums nach Art. 3 Abs. 2 BauG die Genehmigung einer Umzonung von der Gewerbe-Industriezone GI in die Wohnzone W2 bzw. W3 in Aussicht gestellt. Sie haben im Gegenzug zugesichert, die Gesamtrevision der Ortsplanung aus dem Jahre 1995 zügig an die Hand zu nehmen. Die Startsituation der Ortsplanungskommission ist auf den 22. September 2008 terminiert.