

Publikumsintensive Einrichtungen

Kennzeichnung

| | |
|------------------------|--|
| <i>Geschäftsnummer</i> | IV 32 |
| <i>Sachbereich</i> | Siedlung |
| <i>Verfasst durch</i> | Amt für Raumentwicklung und Geoinformation |
| <i>Am</i> | 30. Oktober 2010 |
| <i>Siehe auch</i> | IV 11 Siedlungsstruktur |

Beschreibung

Publikumsintensive Einrichtungen

Publikumsintensive Einrichtungen (PE) wie Einkaufs- und Freizeitzentren, Fachmärkte oder Outlet Center sind Bauten und Anlagen von überörtlicher Bedeutung mit grossem Benutzer- und Besucherkreis. Standorte für Bauten und Anlagen, die erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben, sind im kantonalen Richtplan festzulegen.

Mit dem Ziel, nachteilige Auswirkungen auf die Siedlungs-, Verkehrs- und Versorgungsstruktur zu vermeiden, regelt das Baugesetz in Art. 69bis die Standortplanung von grossen Einkaufs- und Freizeitzentren. Zentrale Ziele sind die Stärkung und Erhaltung der heutigen Ortskerne sowie die Sicherstellung der Grundversorgung. Das erzeugte Verkehrsaufkommen muss mit dem öffentlichen Strassennetz verträglich sein. Zudem müssen solche Einrichtungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein.

Positivplanung für publikumsintensive Einrichtungen

Die bisherige Richtplanregelung legte die Kriterien für die Beurteilung beantragter Standorte für publikumsintensive Einrichtungen fest (Negativplanung). Bei der Entwicklung von Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbrachen und von Bahnhofarealen spielt die Einkaufsnutzung häufig eine Schlüsselrolle zum Erreichen einer ausreichenden Rendite für die Gesamtumnutzung. Die bisherige Warengruppenregelung behindert derartige Nutzungen und ist damit nicht mehr zeitgemäss. Zudem stellen die Anforderungen an die öV-Erschliessung an peripheren Lagen eine grosse Hürde dar. Die Negativplanung wird deshalb durch eine Positivplanung abgelöst. Der neue Planungsansatz wurde in den Jahren 2009 und 2010 in zwei Workshops mit Vertreterinnen und Vertretern der Vereinigung der St.Galler Gemeindepräsidentinnen und Gemeindepräsidenten sowie der Regionen diskutiert und weiterentwickelt. Die Liste der Positivstandorte wurde im Sommer 2010 mit den Regionen bereinigt.

Die bestehenden Siedlungsschwerpunkte mit Versorgungsfunktion spielen für die Standortattraktivität des Kantons eine zentrale Rolle. Neue Standorte für publikumsintensive Einrichtungen (PE) sind im Kanton SG nur noch an wenigen Orten denkbar. Gut in die Siedlungsstruktur integrierte publikumsintensive Einrichtungen sollen mit der kantonalen Positivplanung gefördert werden. Mit der Standortliste im Richtplan wird Gemeinden und Investoren aufgezeigt, in welchen Gebieten publikumsintensive Einrichtungen aus raumplanerischer Sicht erwünscht sind und wo eine hohe Planungssicherheit für solche Vorhaben besteht.

Positivstandorte für publikumsintensive Einrichtungen

Als Positivstandorte für publikumsintensive Einrichtungen werden im Richtplan gut in die Siedlungsstruktur integrierte Standorte an zentralen Lagen, mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr (öV) und den Langsamverkehr (LV) sowie mit genügender Strassenkapazität bezeichnet. Voraussetzung ist zudem ein attraktives Nutzungspotenzial für publikumsintensive Einrichtungen.

Bei der Auswahl der Standorte für den kantonalen Richtplan dienen die Standortkriterien als Leitplanken für eine ganzheitliche Beurteilung. Wichtig ist auch der Konsens über die Standorteignung zwischen Standortgemeinde, Region und Kanton. Mit der Erfüllung der Richtplankriterien und der Aufnahme in den Richtplan wird gezeigt, dass die Positivstandorte als grundsätzlich geeignete Standorte im Sinn von Art. 69bis BauG gelten. Bei Positivstandorten wird durch die frühzeitige Abstimmung von Raumplanung und Umweltschutz auf Stufe Richtplanung das Sondernutzungsplan- und Baubewilligungsverfahren entlastet. Bauprojekte innerhalb der Positivstandorte profitieren von einer hohen Planungssicherheit, unter der Voraussetzung, dass die relevanten Fragen in den vorangehenden Planungsschritten sorgfältig abgeklärt worden sind.

Das zulässige Nutzungspotenzial an einem Positivstandort für publikumsintensive Einrichtungen wird im anschliessenden Planungsschritt, im Sondernutzungsplanverfahren, geregelt. Für bestehende publikumsintensive Einrichtungen, die in einem Gebiet ohne attraktives Nutzungspotenzial liegen, bietet die Bestandes- und Erweiterungsgarantie nach Art. 77bis BauG Spielraum für angemessene Erweiterungen und zeitgemässe Erneuerungen.

Ausserhalb der Positivstandorte müssen Investoren ein erhöhtes Planungsrisiko in Kauf nehmen, da die raumplanerische Abstimmung noch nicht stattgefunden hat und oft auch wesentliche Grundvoraussetzungen, wie die Einbettung in die Siedlungsstruktur und die gute öV-Erschliessung, nicht gewährleistet sind. Die Nachweispflicht, ob die Anforderungen von Art. 69bis BauG erfüllt sind und wie sie gegebenenfalls noch erfüllt werden können, liegt beim Gesuchsteller. Empfehlungen zur Beurteilung von Projektgesuchen ausserhalb der Positivstandorte gibt der Grundlagenbericht Positivplanung für publikumsintensive Einrichtungen.

Dokumentation

- Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) im kantonalen Richtplan, Empfehlungen zur Standortplanung, Bundesamt für Umwelt / Bundesamt für Raumentwicklung, Bern 2006
- Standortevaluation für Einkaufs- und Freizeitzentren. Grundlagenbericht zum kantonalen Richtplan, ewp AG Effretikon, April 2008
- Positivplanung für publikumsintensive Einrichtungen, Neuer Planungsansatz für den kantonalen Richtplan, Grundlagenbericht, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, November 2010
- Positivstandorte für publikumsintensive Einrichtungen, Standortbezeichnung und Perimeter, Grundlagenbericht, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, November 2010

Beilage

- Übersichtskarte Positivstandorte für publikumsintensive Einrichtungen

Beschluss

Standortkriterien für publikumsintensive Einrichtungen

Positivstandorte für publikumsintensive Einrichtungen werden anhand der nachstehenden Standortkriterien geprüft. Die Standorteignung wird aufgrund einer ganzheitlichen Beurteilung festgelegt.

- *Lage in einem Siedlungsschwerpunkt*
Das Gebiet der publikumsintensiven Einrichtung ist in einen Siedlungsschwerpunkt integriert. Dieser zeichnet sich durch ein attraktives Zentrum mit einem breiten Angebot an Dienstleistungsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen und einer Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten aus.
- *Räumliche Nähe zu den Kunden / Kundenpotenzial LV+öV*
Es besteht ein hohes Kundenpotenzial im Einzugsgebiet von Langsamverkehr (LV) und öffentlichem Verkehr (öV). Mind. 30% der potenziellen Kundschaft im Haupteinzugsgebiet (= Einwohnerzahl innert 15 Min. Fahrzeit mit Auto) kann das Zentrum innert 15 Min. mit LV oder öV erreichen.
- *Gute öV-Anbindung*
Die publikumsintensive Einrichtung ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Erforderlich ist die unmittelbare Nähe einer Bahnhaltestelle mit mind. ½ h-Takt Bahnanschluss und ½ h-Takt-Busanbindung an das Haupteinzugsgebiet oder ein Busknoten mit Anbindung des Haupteinzugsgebiets mind. im ¼ h-Takt. Als erschlossen gelten grundsätzlich Standorte in maximaler Distanz von 300 m zu Bushaltestellen oder 500 m zu Bahnhaltestellen. Für die zumutbare Distanz zu den öV-Haltestellen ist auch die städtebauliche Attraktivität eines Fussweges zu beurteilen.

- *Ausreichende Strassenkapazität*
Die Zubringerstrassen und –Knoten weisen genügend Reservekapazitäten für die geplante Entwicklung auf. Dabei sind auch die Reservekapazitäten für die übrige Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Massgebend sind die Qualitätskriterien des Tiefbauamtes. Im Bereich von Nationalstrassenanschlüssen stellt das Tiefbauamt die Koordination mit dem ASTRA sicher.
- *Nutzungspotenzial*
Das Gebiet weist genügend geeignete Nutzungsreserven in der Bauzone für Erweiterungen, Umnutzungen oder Neubauten auf. Es besteht ein attraktives Entwicklungspotenzial für publikumsintensive Einrichtungen.
- *Umweltverträglichkeit*
Das geplante Nutzungspotenzial ist bezüglich Emissionen mit den Anforderungen des kantonalen Massnahmenplans Luftreinhaltung und mit dem Lärmschutz abgestimmt. Auch alle anderen umweltrechtlichen Anforderungen, u.a. Störfallvorsorge, sind erfüllt.

| | |
|---------------------------|--|
| <i>Koordinationsstand</i> | Festsetzung |
| <i>Federführung</i> | Amt für Raumentwicklung und Geoinformation |
| <i>Beteiligt</i> | Amt für Wirtschaft, Amt für öffentlichen Verkehr, Tiefbauamt, Amt für Umwelt und Energie, Regionen |

Positivstandorte für publikumsintensive Einrichtungen (Positivliste PE)

Standorte, dies sich für publikumsintensive Einrichtungen eignen, sind:

| Nr. | Gemeinde(n) | Standortbezeichnung | Koordinaten |
|-----|---------------------|------------------------------------|-------------------|
| 101 | St.Gallen | Altstadt / Innenstadt | 746 000 / 254 300 |
| 102 | St.Gallen | Gallusmarkt | 748 900 / 256 000 |
| 103 | St.Gallen | Bach St.Fiden (inkl. Bahnhofareal) | 747 400 / 255 650 |
| 104 | St.Gallen | Grossacker | 747 650 / 255 200 |
| 105 | St.Gallen | Lerchenfeld | 743 150 / 253 050 |
| 106 | St.Gallen | Stadion und West-Center | 740 950 / 252 550 |
| 107 | St.Gallen | Güterbahnhof | 745 350 / 253 800 |
| 108 | Wittenbach | Ortszentrum / Oedenhof | 747 050 / 258 450 |
| 109 | Rorschach | Stadtzentrum | 754 700 / 260 600 |
| 110 | Flawil | Ortszentrum | 732 000 / 252 950 |
| 111 | Gossau | Altstadt | 736 600 / 253 250 |
| 112 | Gossau | Butterzentrale | 736 750 / 252 900 |
| 113 | Gaiserwald | Säntispark Abtwil | 741 650 / 253 500 |
| 201 | St.Margrethen | Altfeld | 766 150 / 258 250 |
| 202 | Au, Balgach, Widnau | Zentrum Heerbrugg | 765 150 / 253 350 |
| 203 | Altstätten | Stadtzentrum | 758 650 / 249 600 |
| 301 | Buchs | Bahnhofstrasse und Güterstrasse | 754 400 / 225 950 |
| 302 | Sargans | Bahnhofgebiet | 752 400 / 212 500 |
| 401 | Rapperswil-Jona | Stadtzentrum | 704 500 / 231 500 |

| <i>Nr.</i> | <i>Gemeinde(n)</i> | <i>Standortbezeichnung</i> | <i>Koordinaten</i> |
|------------|--------------------|----------------------------|--------------------|
| 402 | Rapperswil-Jona | Ortszentrum Jona | 705 850 / 232 100 |
| 403 | Rapperswil-Jona | Jonacenter | 706 700 / 231 950 |
| 501 | Wattwil | Rietwis | 725 050 / 239 650 |
| 601 | Wil | Stadtzentrum | 721 000 / 258 350 |
| 602 | Uzwil | Ortszentrum | 727 750 / 255 450 |

Die Perimeter der einzelnen Positivstandorte sowie allfällige Hinweise auf noch offene, in der Sondernutzungsplanung zu lösende Fragen, sind im Grundlagenbericht Positivstandorte aufgeführt.

Die Anpassung der Positivliste erfolgt im Rahmen der jährlichen Richtplananpassungen aufgrund begründeter Anträge der Regionen für neue Standorte. Die Aufnahme neuer Standorte in die Positivliste kommt in Frage, wenn sich dort die Voraussetzungen in Bezug auf die Standortkriterien wesentlich verändert haben, etwa bei einer Angebotsverbesserung im öffentlichen Verkehr. Ebenso können Standorte aus der Liste entfernt werden, wenn dort keine weiteren Verkaufsflächen mehr gewünscht sind.

| | |
|---------------------------|--|
| <i>Koordinationsstand</i> | Festsetzung |
| <i>Federführung</i> | Amt für Raumentwicklung und Geoinformation |
| <i>Beteiligt</i> | Amt für Wirtschaft, Amt für öffentlichen Verkehr, Tiefbauamt, Amt für Umwelt und Energie, Regionen |

Standorte in Abklärung

Bei folgenden Standorten haben die Regionen die Aufnahme in die Positivliste beantragt. Aufgrund offener Fragen zur Erfüllung der Standortkriterien sind noch weitere Abklärungen notwendig, bevor definitiv über die Richtplanaufnahme entschieden werden kann.

| <i>Gemeinde(n)</i> | <i>Standortbezeichnung</i> | <i>Koordinaten</i> |
|--------------------|----------------------------|--------------------|
| Uznach | Bahnhofgebiet | 716 700 / 231 550 |
| Uznach | Ausserhirschland | 715 660 / 232 000 |

| | |
|---------------------------|--|
| <i>Koordinationsstand</i> | Zwischenergebnis |
| <i>Federführung</i> | Amt für Raumentwicklung und Geoinformation |
| <i>Beteiligt</i> | Amt für Wirtschaft, Amt für öffentlichen Verkehr, Tiefbauamt, Amt für Umwelt und Energie, Regionen |

PE-Standorte mit Erweiterungsmöglichkeiten

Als PE-Standorte mit Erweiterungsmöglichkeiten werden bestehende PE-Standorte bezeichnet, welche die Voraussetzungen für Positivstandorte nicht erfüllen, die aber aufgrund der Bestandes- und Erweiterungsgarantie über einen gewissen Spielraum für eine angemessene weitere Entwicklung verfügen. Voraussetzung für die Bezeichnung im Richtplan ist, dass ein Gesamtkonzept für den PE-Standort vorliegt, das die baulichen Möglichkeiten verbindlich festlegt und die vorgesehenen Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrserschliessung aufzeigt.

Erweiterungsmöglichkeiten haben folgende PE-Standorte:

| <i>Gemeinde(n)</i> | <i>Standortbezeichnung</i> | <i>Koordinaten</i> | <i>Koordinationsstand</i> |
|---------------------|----------------------------|--------------------|---------------------------|
| Sennwald | Haag | 755500 / 230800 | Zwischenergebnis |
| Vilters-Wangs, Mels | Riet | 751750 / 211850 | Zwischenergebnis |

| | |
|---------------------------|--|
| <i>Koordinationsstand</i> | siehe oben |
| <i>Federführung</i> | Amt für Raumentwicklung und Geoinformation |
| <i>Beteiligt</i> | Amt für Wirtschaft, Amt für öffentlichen Verkehr, Tiefbauamt, Amt für Umwelt und Energie, Regionen |

Zulässige Nutzung von Positivstandorten durch publikumsintensive Einrichtungen

Die Gemeinden regeln das zulässige Nutzungspotenzial an einem Positivstandort für publikumsintensive Einrichtungen grundeigentümerverbindlich in Sondernutzungsplänen nach Art. 69bis BauG. Darin sind folgende Anforderungen sicherzustellen:

- genauer Gebietsperimeter (1:5 000),
- maximal zulässige Verkaufsflächen,
- maximal zulässige Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (Spitzenbelastung und durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)),
- Fahrtencontrolling,
- Bezeichnung der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs,
- Sicherstellung einer adäquaten Erschliessung für Fussgänger und Velo,
- Behandlung der umweltrechtlichen Aspekte im Planungsbericht nach Art. 47 RPV sowie bei UVP-pflichtigen Vorhaben im Umweltverträglichkeitsbericht,
- Nachweis baulicher Qualität.

| | |
|---------------------------|---|
| <i>Koordinationsstand</i> | Festsetzung |
| <i>Federführung</i> | Amt für Raumentwicklung und Geoinformation |
| <i>Beteiligt</i> | Amt für Wirtschaft, Amt für öffentlichen Verkehr, Tiefbauamt, Denkmalpflege, Amt für Umwelt und Energie, Regionen |

Koordination mit Nachbarkantonen und mit benachbartem Ausland

Publikumsintensive Einrichtungen in den Nachbarkantonen und Nachbarländern können erhebliche Auswirkungen auf die Siedlungs-, Verkehrs- und Versorgungsstruktur in den grenznahen Regionen haben. Die kantonalen Stellen setzen sich dafür ein, dass solche Vorhaben in Nachbarkantonen und –ländern vergleichbaren Anforderungen wie im Kanton St.Gallen genügen und dass die Anliegen der st.gallischen Grenzregionen berücksichtigt werden.

Bei der Genehmigung von Sondernutzungsplänen, die das zulässige Nutzungspotenzial an einem Positivstandort regeln, achten die zuständigen kantonalen Stellen darauf, dass die raumwirksamen Aufgaben der Nachbarkantone und des benachbarten Auslandes sachgerecht berücksichtigt sind. Die benachbarten Behörden werden im Genehmigungsverfahren angehört.

| | |
|---------------------------|---|
| <i>Koordinationsstand</i> | Festsetzung |
| <i>Federführung</i> | Amt für Raumentwicklung und Geoinformation |
| <i>Beteiligt</i> | Amt für Wirtschaft, Amt für öffentlichen Verkehr, Tiefbauamt, Amt für Umwelt und Energie, Regionen |

| | |
|------------------|--------------------------------------|
| <i>Erlassen</i> | von der Regierung am 30. August 2011 |
| <i>Genehmigt</i> | vom UVEK am 15. Februar 2012 |

Übersichtskarte Positivstandorte für publikumsintensive Einrichtungen



