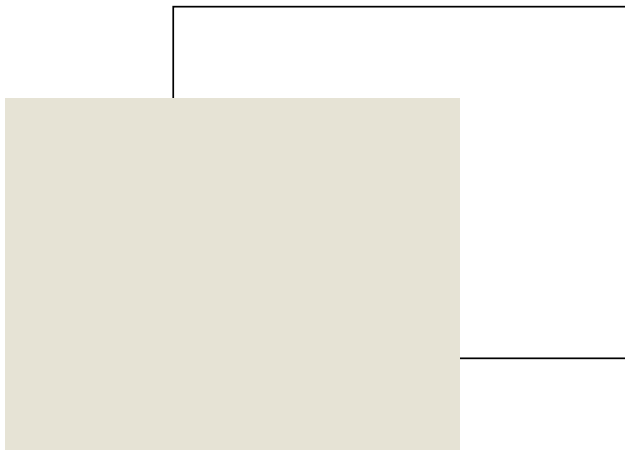


Gemeinde Sargans

Ortsplanungsrevision

Freigabe Richtplan zur *Mitwirkung* 24. Mai 2022



Einleitung

Stand Ortsplanungsrevision



Analyse / Strategie



Handlungskatalog / Raumkonzept

Öffentlicher Infoanlass August 2020 inkl. Vernehmlassung

Kommunaler Richtplan

Letzte Gemeinderatsitzung am 7. Mai 2021

Freigabe Richtplanung zur Mitwirkung

Zonenplan

In Bearbeitung mit Arbeitsgruppe

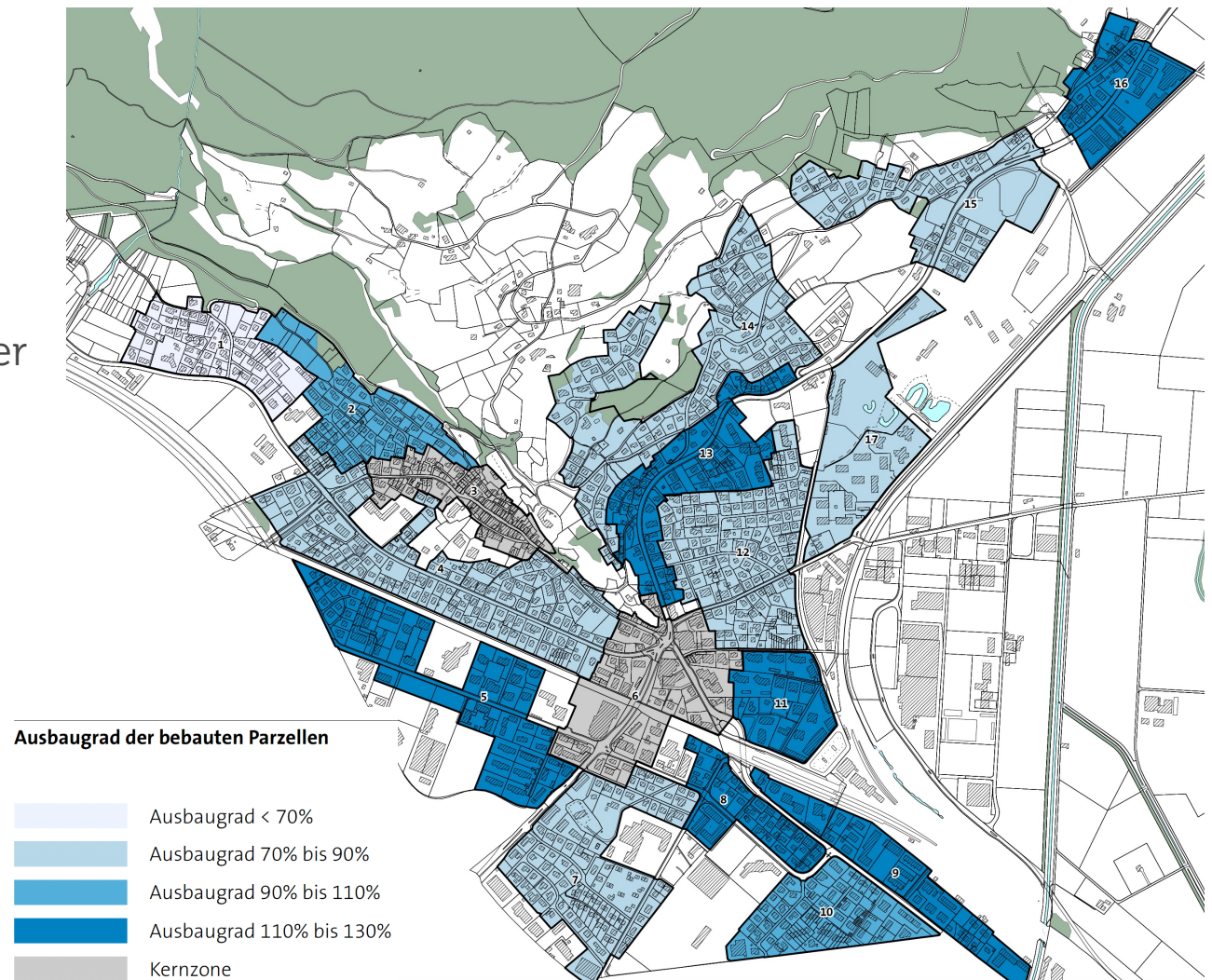
Résumé

GIS Analyse: Ausbaugrad

Durchschnittlichen prozentualer Anteil der realisierten Geschossfläche in Bezug auf heute maximal mögliche Geschossfläche.

Weitere GIS-Analysen:

- Einwohnerdichten
- Altersstruktur Bevölkerung
- Bausubstanz



Résumé

Quartiersanalyse


Analyse aus Begehung mit
Arbeitsgruppe

Inventarblatt:

- Kurzbeschreibung (Charakteristik)
- Analyse / Bewertung (Nutzer, Qualität usw.)
- Empfehlung (Strategie, Massnahmen, Priorität)

Kurzbeschreibung

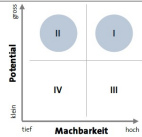
Nummer	09
Name	Messmerbrüel
Charakteristik	MFH, DHH, Reihenhaus, Gewerbebauten Öffentl. Nutzungen, Bahn-Nebennutzungen Insellage zwischen Gleisen und Ragazerstr.
Baumassenziffer	vgl. Analyseplan "Baumassenziffer"
Erschliessungsqualität ÖV	A (B)
Eigentümerstruktur	Private; Gewerbe, SBB
Rahmennutzung	Wohnzone 4, Wohn-Gewerbezone WG4
aktuelle Entwicklungsbestrebungen / SNP	UP Müllbrüel (Gesamtüberbauung Geschos- bau Wohnen) UP Messmerbrüel Ost (Geschossbau) UP Messmerbrüel West (Geschossbau)



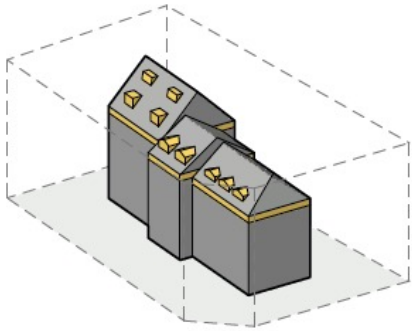
Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	Variert stark, ungünstiger im südöstlichen Teil
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	Schwergewicht beim Wohnen
	Ausbaugrad	unernutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	Ausnahme: einige neuere Bauten Nähe Fehrbachweg
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	Ausnahme: einige neuere Bauten Nähe Fehrbachweg
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	Ausnahme: einige neuere Bauten Nähe Fehrbachweg
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

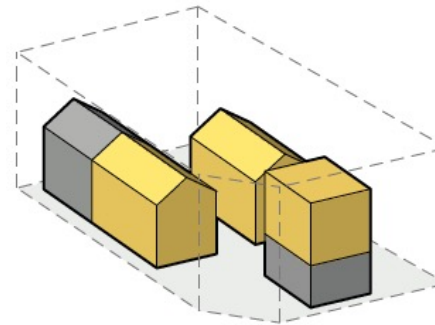
Strategie <input type="checkbox"/> Bewahren Veredeln <input type="checkbox"/> Aufwerten Fortschreiben <input type="checkbox"/> Weiterentwickeln Ergänzen <input checked="" type="checkbox"/> Umstrukturieren	Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung Regelungsbedarf tief <input type="checkbox"/> Regelbau (gesetzl. Minimum) ... Gebiet nach Art. 99 PBG ... hoch <input type="checkbox"/> -SNP Pflicht <input type="checkbox"/> bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG) <input checked="" type="checkbox"/> qualifiziertes Verfahren <input checked="" type="checkbox"/> Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG) <input type="checkbox"/> Substanzschutz <input type="checkbox"/> Umzonung
Priorisierung 	Bemerkungen MAP: Stadtbau initiieren, differenziertes verdichtetes Wohnangebot in direkter Bahnhofsnahe, Hochpunkte prüfen, SBB-Areal mobilisieren, Image-träger Lok-Remise ISOS: Schützenswerte Bebauung (Substanz) Erhaltenswerte Umgebung Zu prüfende Themen: • Bauland-Mobilisierung SBB-Areal Grundeigentümer-Gespräche • Einbezug Lok-Remise

Innenentwicklungsstrategie



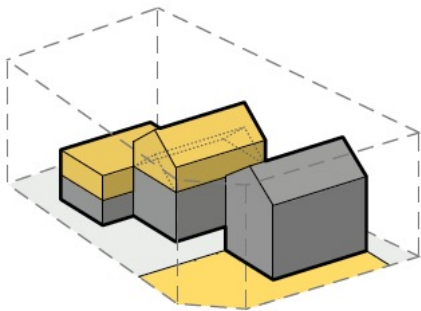
Bewahren | Veredeln

Gebiete mit wertvoller identitätsstiftender Siedlungsstruktur



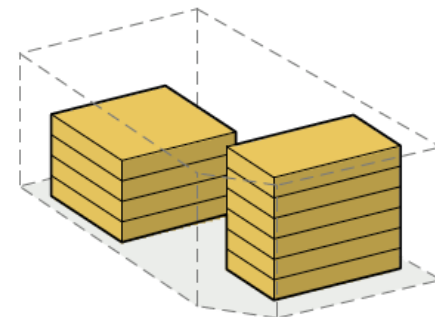
Weiterentwickeln | Ergänzen

Gebiete mit Erweiterungs- oder Anpassungspotenzial der Ursprungsnutzung



Aufwerten | Fortschreiben

Gebiete mit Aufwertungspotential







Umstrukturieren




Gebiete mit Potenzial zum Teil- oder Totalersatz der Ursprungsnutzung

Strategieplan

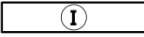

Wohn- / Mischgebiete

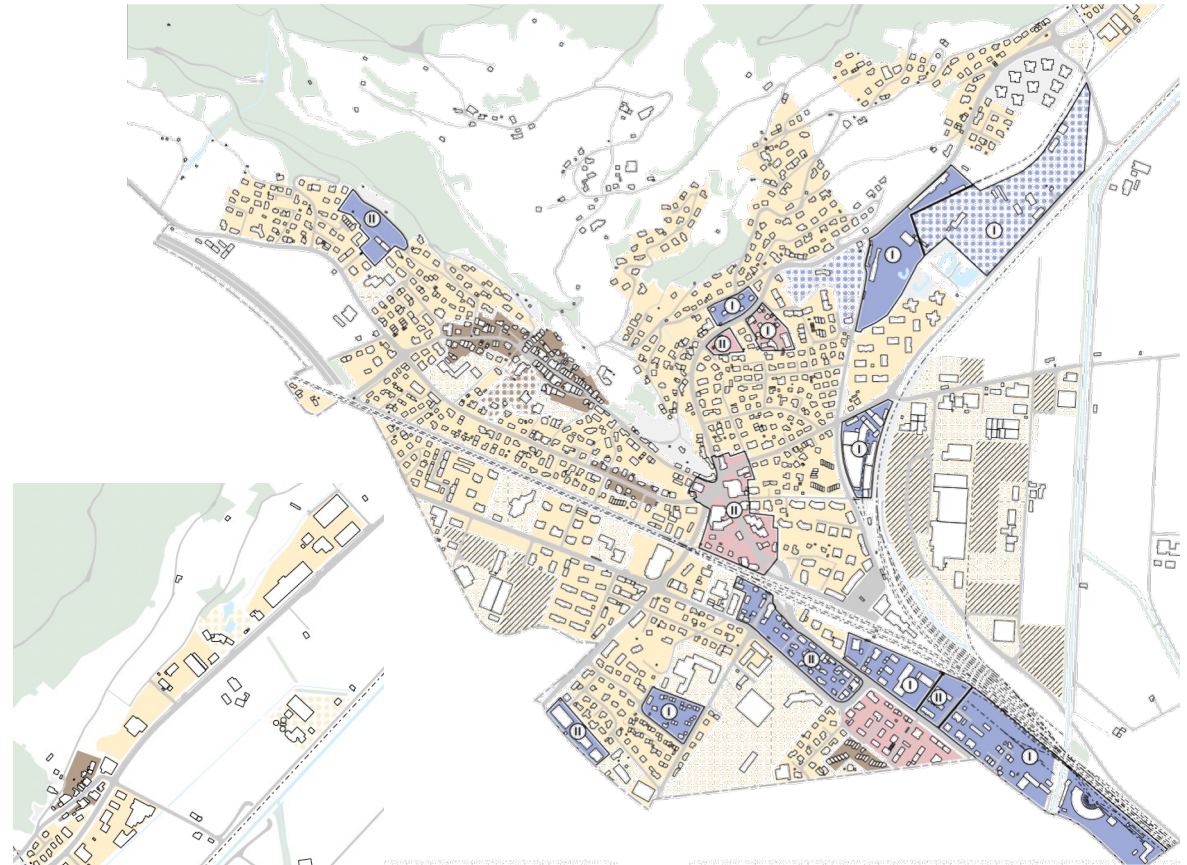
-  Bewahren (Veredeln)
-  Aufwerten (Fortschreiben)
-  Weiterentwickeln (Ergänzen)
-  Umstrukturieren (Neuentwickeln)

Arbeitsgebiete / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

-  Bewahren (Veredeln)
-  Aufwerten (Fortschreiben)
-  Umstrukturieren (Neuentwickeln)

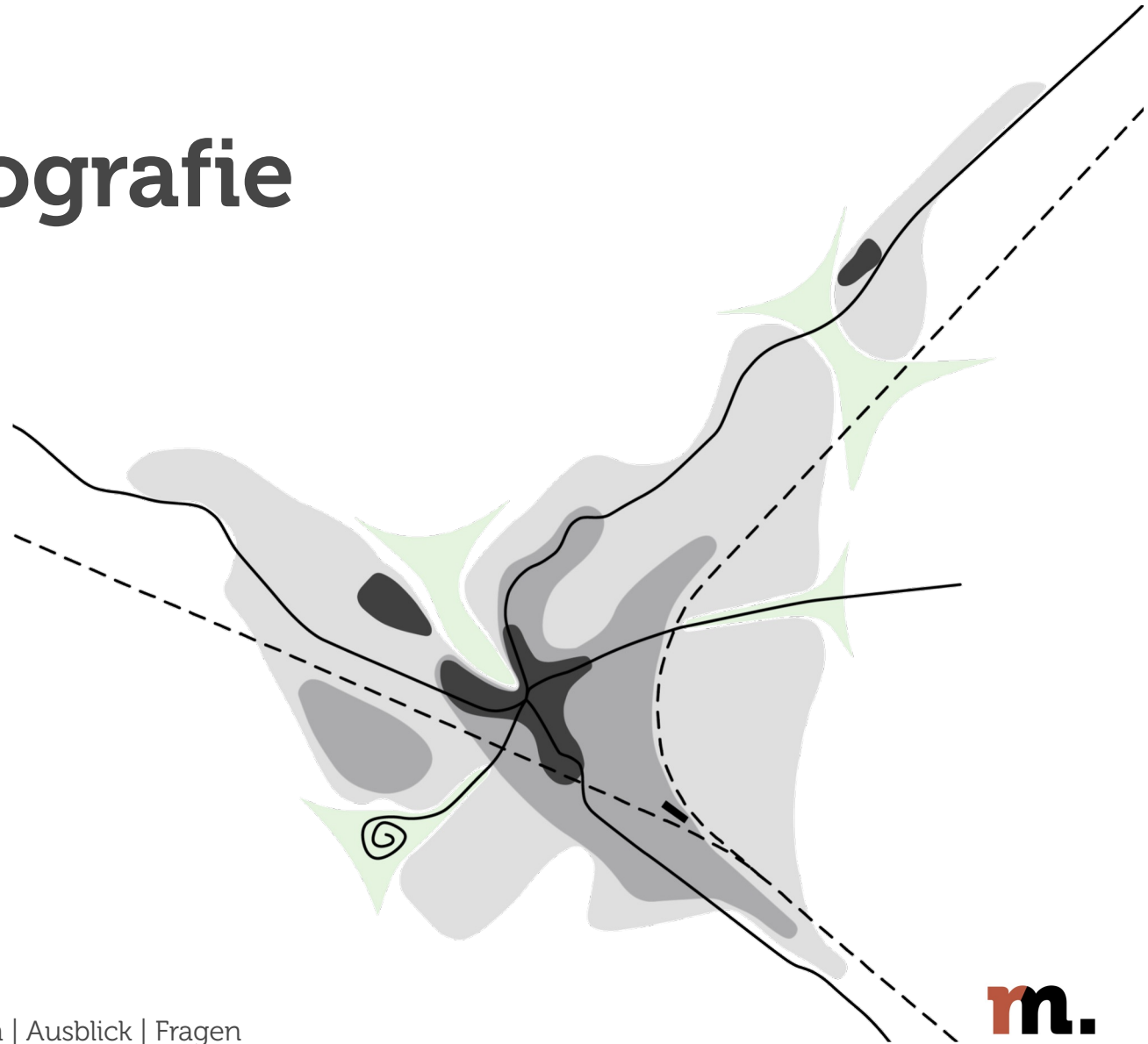
Umsetzung

-  1. Priorität (innert 15 Jahren)
-  2. Priorität (länger als 15 Jahre)



Siedlungstopografie

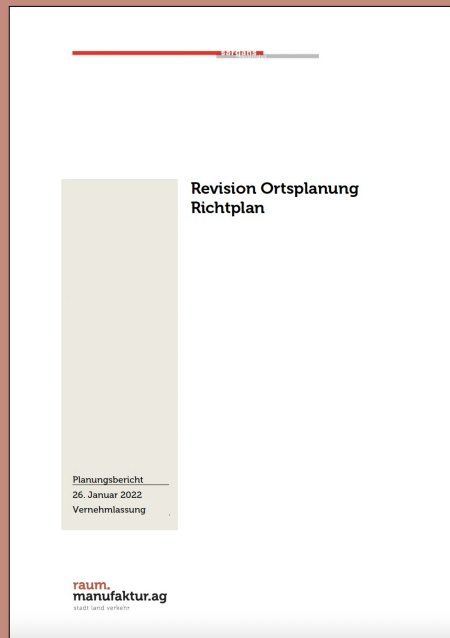
- Schichten aus Schwerpunktgebieten der baulichen, sozialen und gesellschaftlichen Dichte
- Siedlungsgliedernde Freiräume
- Strassenhauptachsen und Bahnlinie



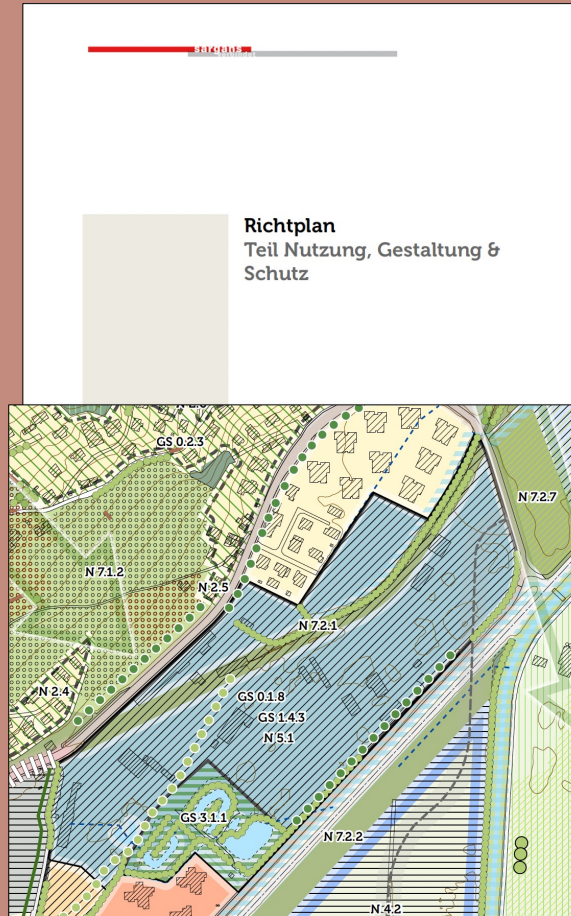
Richtplan

Aufbau

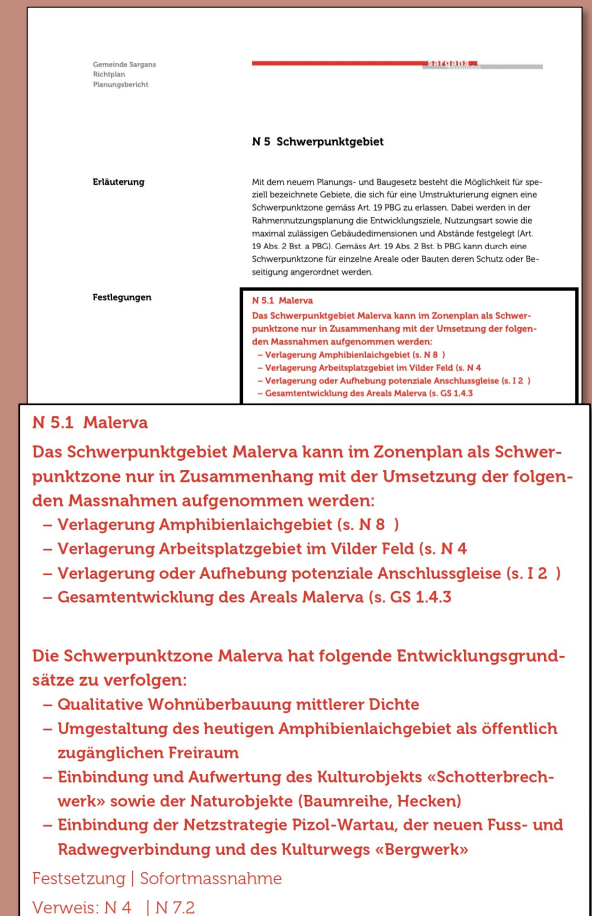
Erläuternder Bericht



Richtplan (2 Karten)



Richtplantext



Richtplan

Wesentliche Änderungen zum Stand vom 7. Mai 2021

1. Schwerpunktzone Malerva und Lokremise / Messmerbrüel
2. Intensiverholungszone (Fahrsicherheitszentrum) in Bannau
3. Umzonung Parzellen Grossfeld (Erweiterung OZ) in ZöBA
4. Sondernutzungsplanpflicht Wohngebiet Grossfeld
5. Freihaltegebiet «Verlagerung Amphibienlaichgebiet»
6. Siedlungsgebietserweiterungen des Wohngebiets
7. Ergänzung Teil Eigentum

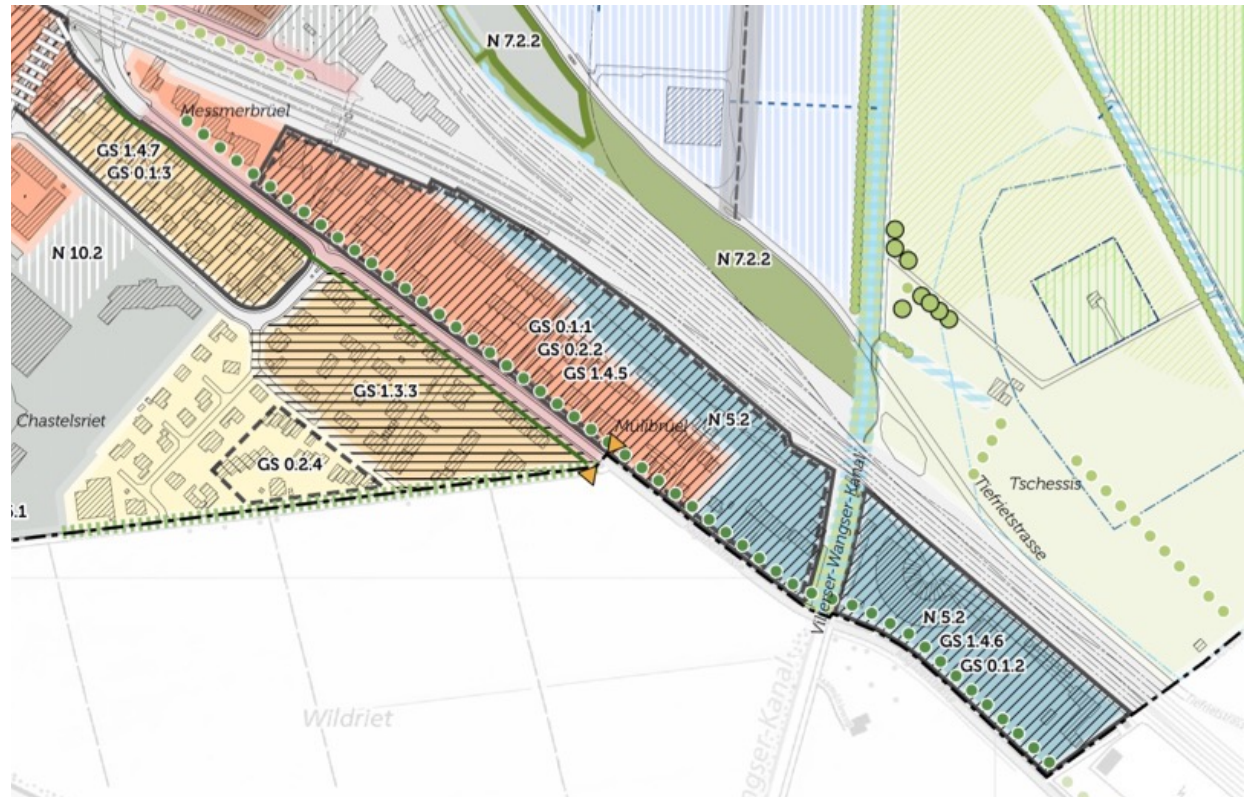
1a. Schwerpunktzone Malerva (Zwischenstand)

- Schwerpunktzone (N 5.1)
- Sondernutzungsplanpflicht (GS 0.1.8)
- Umstrukturierungsgebiete (GS 1.4.3)
- Gleisanlagen als Freihaltegebiet (N 7.2.1)



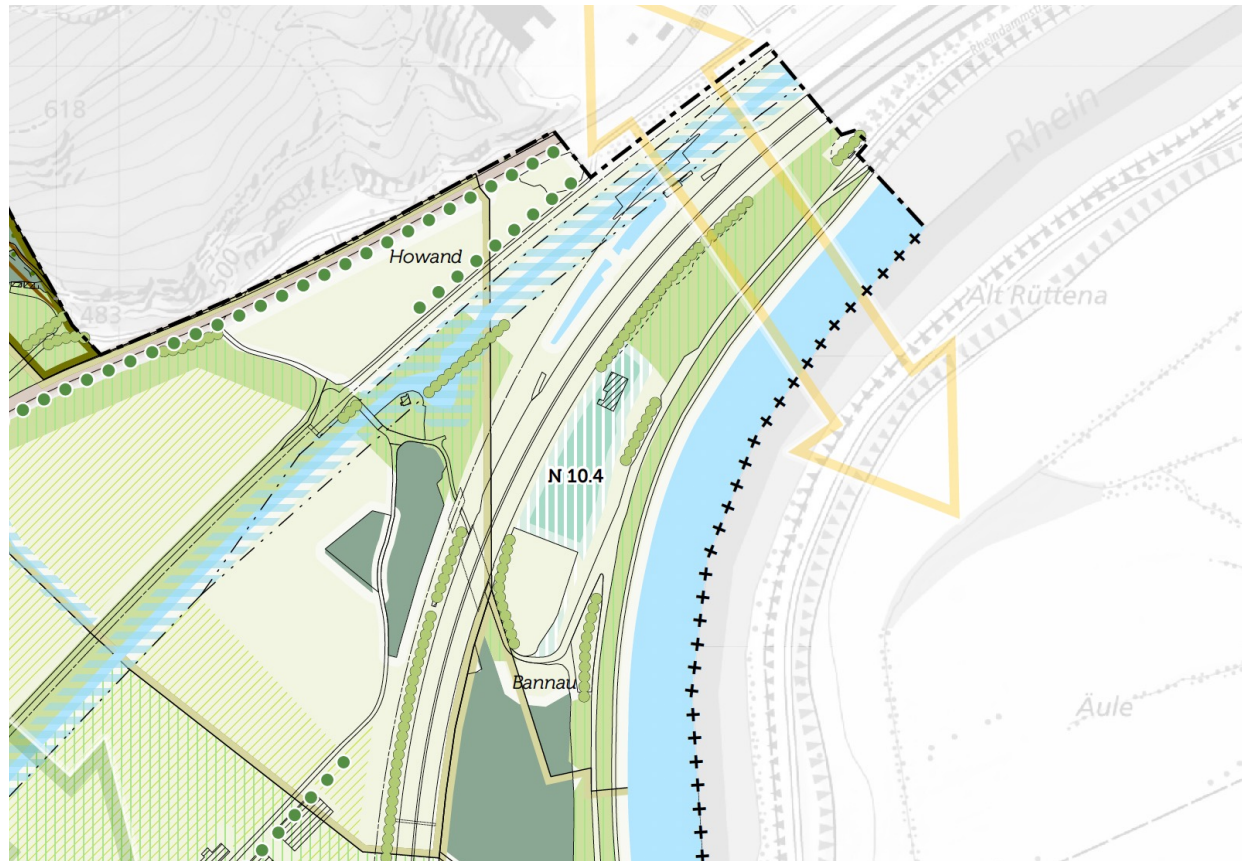
1b. Schwerpunktzone Messmerbrüel / Lokremise

- Schwerpunktzonen (N 5.2)
- Mit jeweils Sondernutzungsplanpflicht (GS 0.1.1 und GS 0.1.2)
- Umstrukturierungsgebiete (GS 1.4.5 und 1.4.6)
- Messmerbrüel mit Einordnungsgebot (GS 0.2.2)



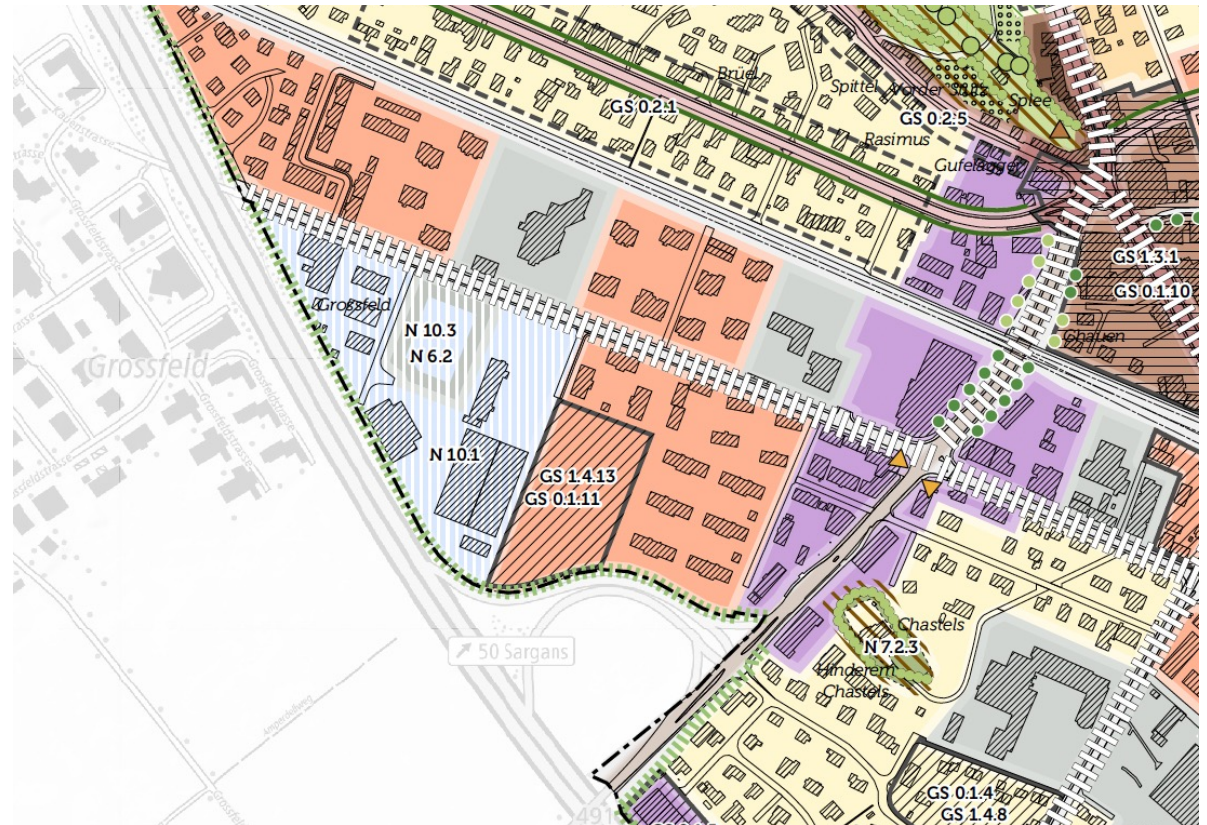
2. Fahrsicherheitszentrum

- Intensiverholungszone (N 8)
- Nutzungsbeschränkung (N 10.4)



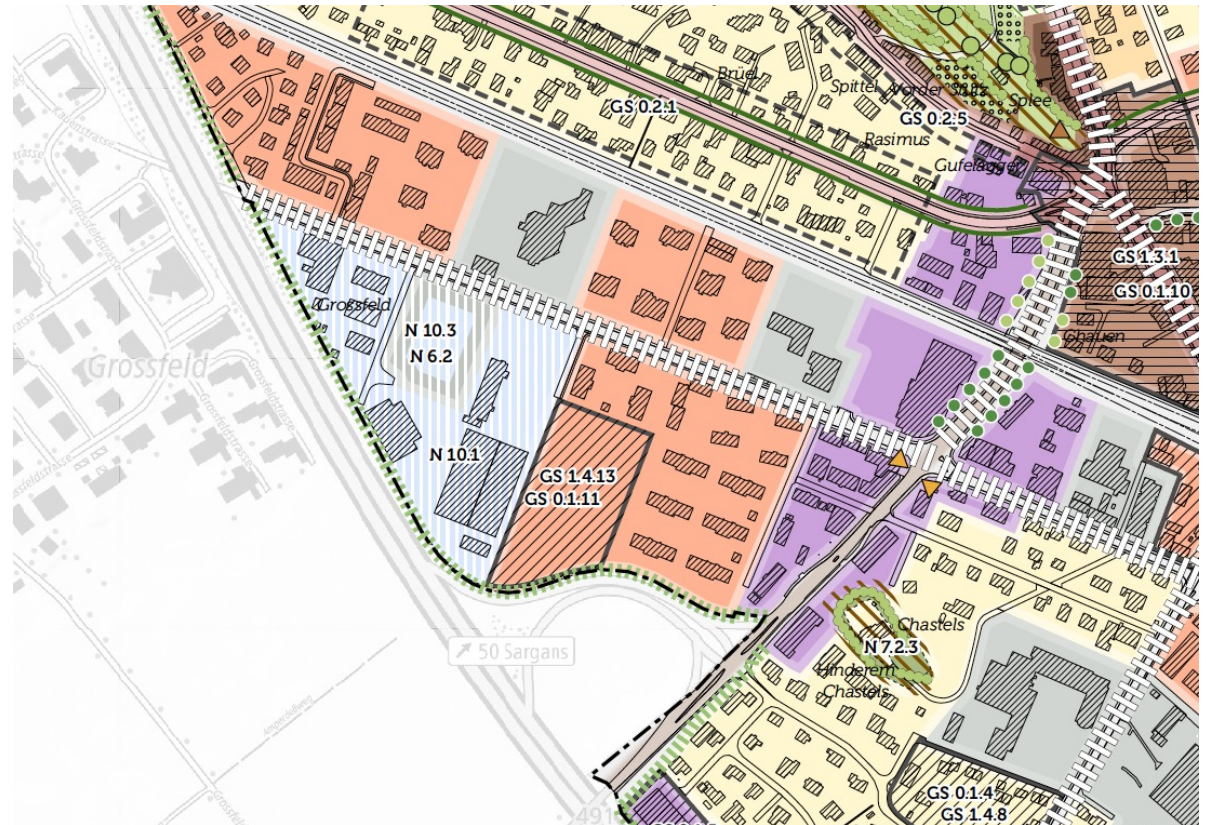
3. Erweiterung ZöBA im Grossfeld

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (N 6.2)
- Nutzungsbeschränkung (N 10.3)



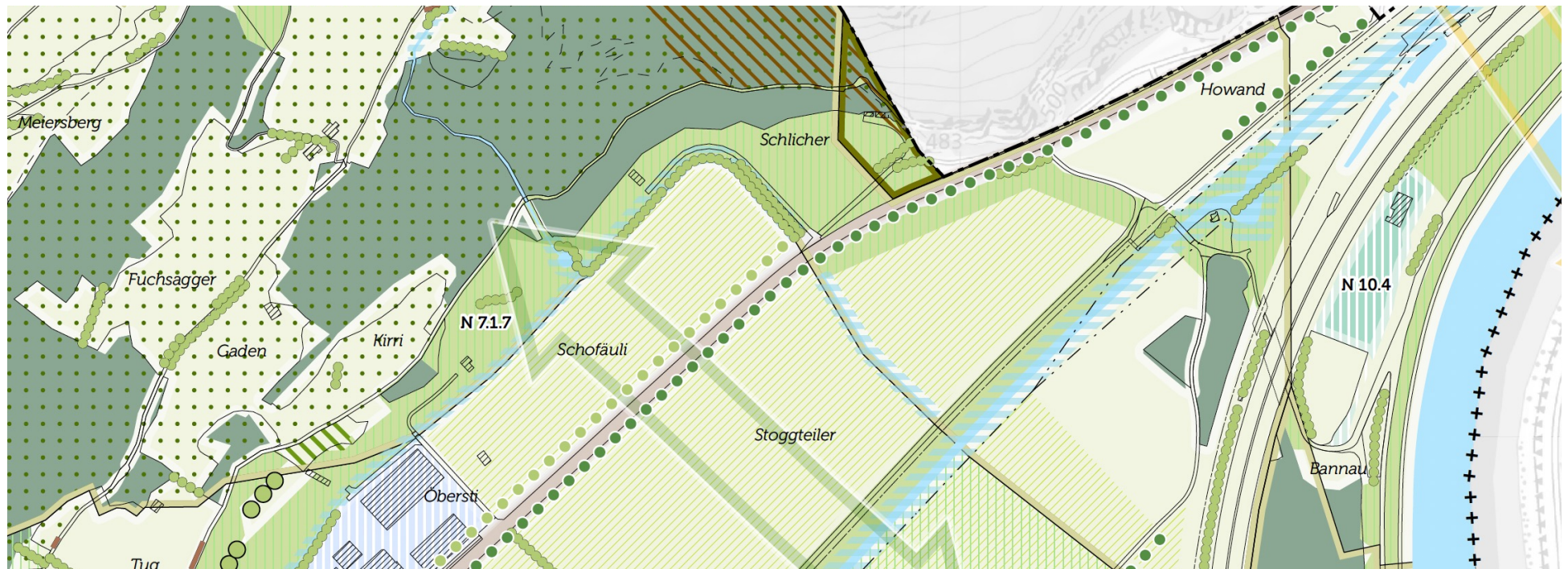
4. Wohngebiet Grossfeld

- Sondernutzungsplanpflicht (GS 0.1.11)
- Gebiet von öffentlichem Interesse (GS 1.4.13)



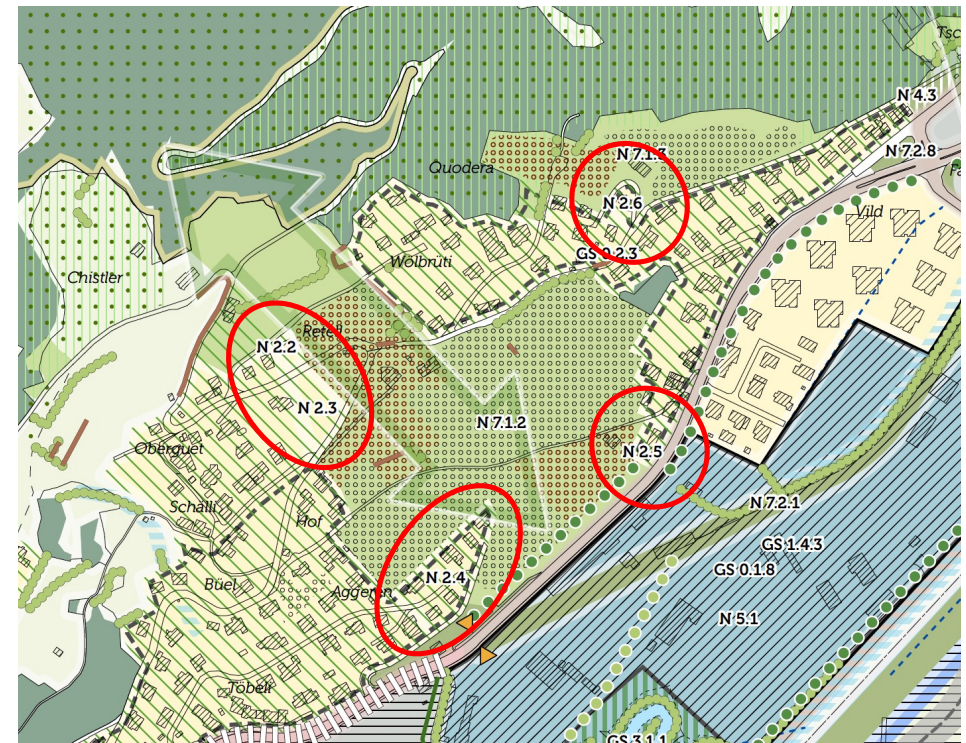
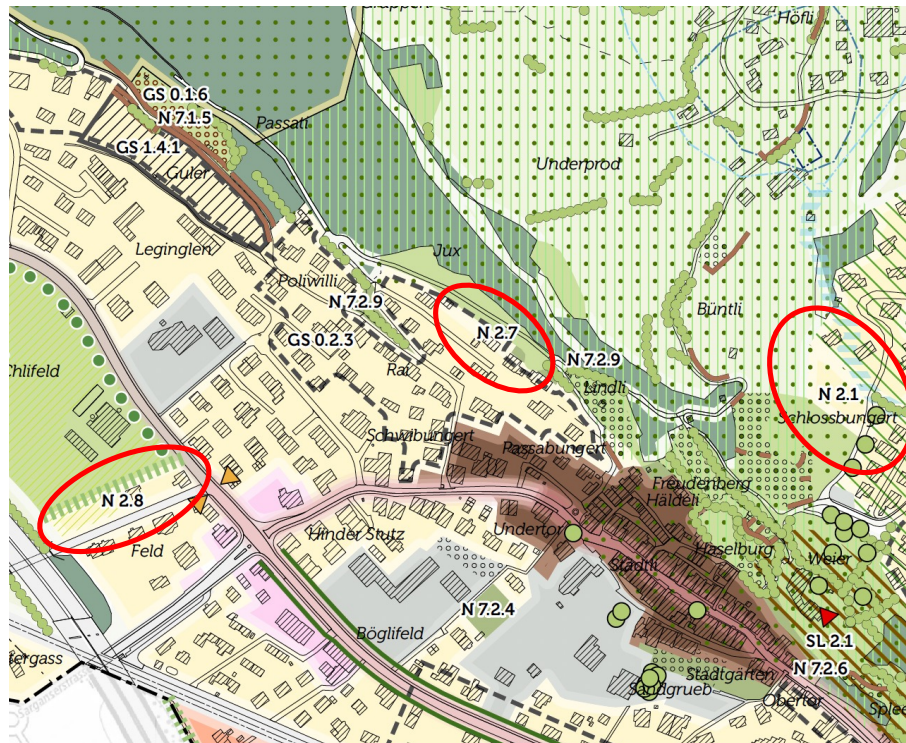
5. Verlagerung Amphibienlaichgebiet

- Freihaltegebiet (N 7.1.7)



6. Siedlungsgebietserweiterungen des Wohngebiets

- Wohngebiet niedriger Dichte (N 2.1 – N 2.8)



7. Teil Eigentum

- Baulandumfrage

Legende

Vertragsraumplanung

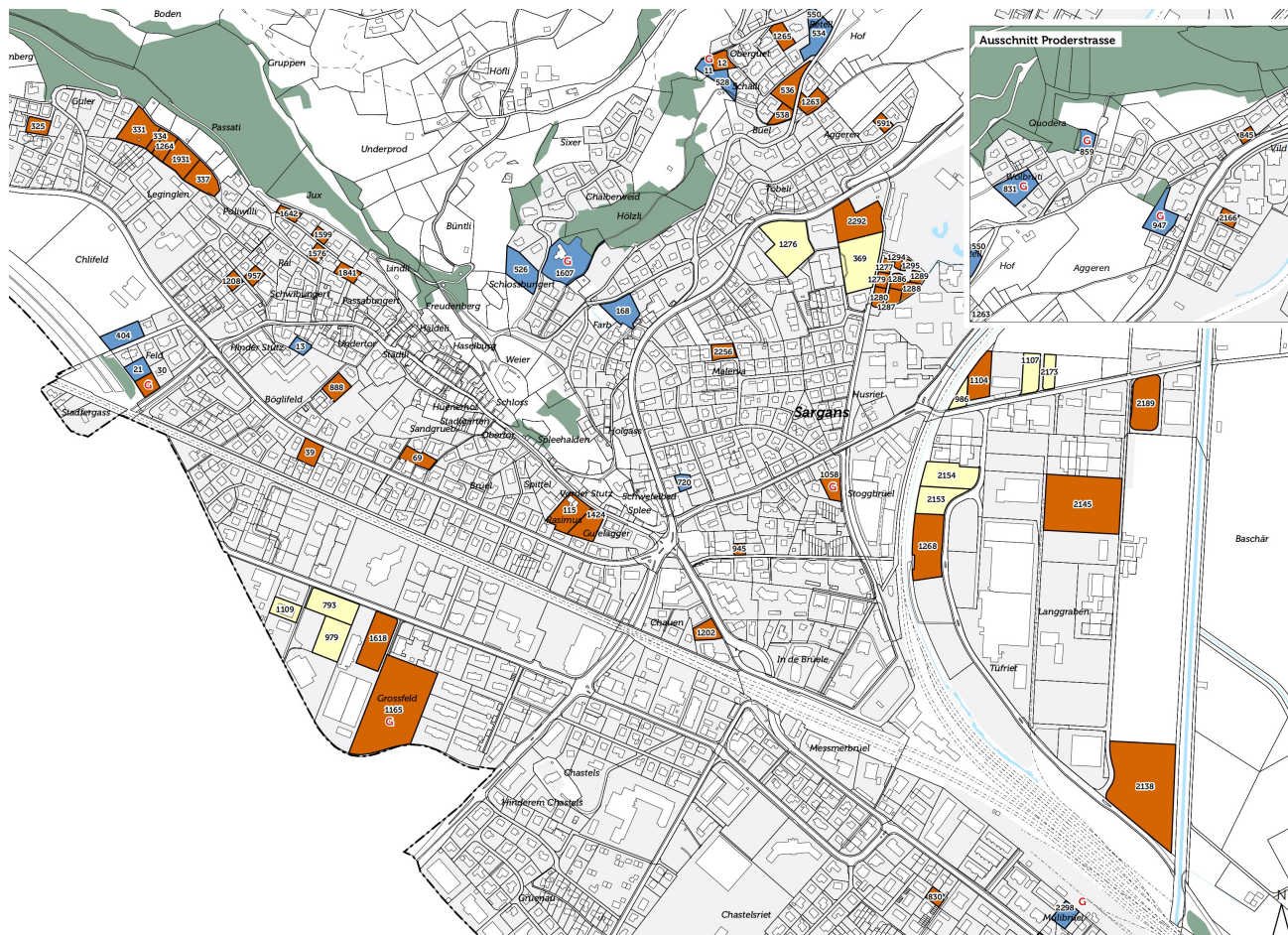
- Potenzielles Vertragsgebiet
- Gebiet mit Kaufrecht

Parzellen mit Gesprächsbedarf

- G Gespräch führen

Hinweise

- Gewässer (Amtliche Vermessung)
- Wald (Amtliche Vermessung)
- Siedlungsgebiet (gemäss Richtplan)
- Gemeindeeigentum
- 538 Parzellenummer



Ausblick

Weiteres Vorgehen Ortsplanungsrevision

