



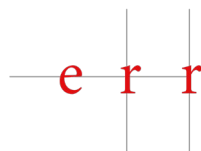
Richtplantext

15. April 2024

Mitwirkung

Richtplan Bahnhof Au

Strittmatter Partner



ERR Raumplaner AG
FSU SIA

I Allgemeines

Einleitung

Die Entwicklung des Gebiets um den Bahnhof Au ist für die Gemeinde von zentraler Bedeutung. Es ist eines der beiden Umstrukturierungsgebiete gemäss Richtplan auf dem Gemeindegebiet. Der Planungssperimeter wird heute durch eine heterogene Bebauung aus verschiedensten Zeitepochen geprägt. Es bestehen erhebliche Unterschiede im baulichen Zustand, und es fehlen attraktive Freiräume. Von den über 20 Grundeigentümern möchten mehrere ihre Areale neu bebauen und entwickeln. Das Gebiet soll aufgewertet, belebt und in der Attraktivität gesteigert werden, um langfristig den Bedürfnissen der Gemeinde Au und ihrer Bevölkerung zu entsprechen.

1.1 Zweck

Es ist Ziel des Richtplans, eine gesamthafte Strategie für das Gebiet zu finden und die relevanten Rahmenbedingungen zu definieren. Im Vordergrund stehen folgende Zielsetzungen:

- Nachhaltige, zukunftsgerichtete Gebietsentwicklung von hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität
- Schaffen von Wohnraum mit der Möglichkeit für kleine publikumsorientierte Einrichtungen in den Erdgeschossen
- Ersatz alter Bauten und Schaffung attraktiver Freiräume
- Belebung des Bahnhofsquartiers und insbesondere der Bahnhofstrasse erhöhen

1.2 Richtplanbestandteile und deren Verbindlichkeit

Der Richtplan Bahnhof Au besteht aus der Richtplankarte, dem Richtplantext und dem Planungsbericht.

Die Richtplankarte und der Richtplantext sind für die Behörden der Gemeinde Au verbindlich. Der Planungsbericht ist erläuternd und insbesondere bei der Beurteilung von Bauvorhaben wegleitend.

1.3 Geltungsbereich

Der Richtplan gilt für sämtliche Planungs- und Bauvorhaben innerhalb des bezeichneten Geltungsbereichs. Bei Planungs- und Bauvorhaben ausserhalb des Geltungsbereichs, welche mit der Ortsbaulichen Entwicklung des Planungsgebiets zusammenhängen, ist er ebenfalls zu beachten.

1.4 Koordinationsstände

Die Festsetzungen umfassen jene Inhalte, die örtlich feststehen, in ihren räumlichen Auswirkungen abgeschätzt werden können und eine Umschreibung erlauben, welche den nachgeordneten Behörden den nötigen Ermessensspielraum schaffen. Massgebliche Abweichungen bedingen eine Anpassung des Richtplans oder einen Sondernutzungsplan nach Art. 23ff PBG.

Festsetzungen

Zwischenergebnisse

Zwischenergebnisse umfassen raumwirksame Tätigkeiten, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend aufeinander abgestimmt sind. Der Richtplan beschreibt die notwendigen Vorkehrungen zur Erreichung einer zeitgerechten Abstimmung.

II Bebauung

Ausgangslage

Die Bebauung des Planungsgebiets orientiert sich stark an den Geometrien der Strassenzüge. Der Planungspereimeter ist zu den Strassen hin von offener Bauweise geprägt. Die heterogene Bebauung zeigt sich durch einzelne Wohnhäuser sowie grosse Gewerbebauten. Im Bereich entlang der westlichen Bahnhofstrasse und der dazu rechtwinkligen Industriestrasse sind die Strassenabstände einheitlich. Die Gebäude definieren dadurch klare Raumkanten entlang der Bahnhofstrasse (Ost-West) und der Industriestrasse.

Der Planungspereimeter ist mit unterschiedlichen Höhen und Geschossigkeiten durchmisch. Viele der reinen Gewerbebauten sind eingeschossig. Bei Misch- oder Wohnnutzung weisen die Gebäude meist zwei bis drei Geschosse, maximal vier Geschosse, auf.

Die Dachlandschaft wird zu einem grossen Teil geprägt von unterschiedlich ausgerichteten Steildächern, die verschiedene Neigungswinkel aufweisen. Meist sind es Satteldächer, teilweise mit Gauben. Dazu kommen einige Bauten mit Walmdächern. Einzelne Gewerbebauten haben Flachdächer.

Zielsetzung

Mit den Festlegungen zur Bebauung soll eine gute Einfügung von Neu- und Ersatzbauten sowie von baulichen Veränderungen am Bestand erreicht werden. Die prägende Struktur der Strassenzüge soll erhalten bleiben. Im Weiteren soll das Gebiet in hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität verdichtet werden. Durch die Verwendung regionaler Baustoffe soll zudem die nachhaltige Ressourcennutzung gefördert werden.

Die Gemeinde setzt sich aktiv für die Umsetzung des Richtplaninhaltes ein, indem sie Bauherren in Bauplanungs- und Gestaltungsfragen während des Planungsprozesses unterstützt.

Festsetzungen

2.1 Baulinie Strassenraum

Die Bebauung des Planungsgebiets orientiert sich stark an den vorhandenen Strassenzügen. Dieses Erscheinungsbild soll erhalten bleiben. Der Strassenraum ist entsprechend zeitnah mit Baulinien zu sichern.

2.2 Strassenraumbauung

Entlang der Bahnhofstrasse West sind entsprechend der gewachsenen Struktur die Stirnseiten der Gebäude auf die Strasse auszurichten.

Gegenüber der Bahnhofstrasse Nord haben Neubauten einen punktförmigen Charakter aufzuweisen oder die Stirnseite darauf auszurichten.

Entlang der Webergasse und entlang der Rheinstrasse könnten sowohl Punkt- als auch Zeilenbauten in Betracht gezogen werden.

2.3 Sondernutzungsplan

Die bezeichneten Gebiete sind mit Sondernutzungsplänen gesamtheitlich zu entwickeln. Es sind zudem folgende Randbedingungen zu beachten:

- Die Perimeterabgrenzungen sind zum gegebenen Zeitpunkt auf die Zweckmässigkeit hin zu überprüfen und allenfalls anzupassen;
- Mit den Sondernutzungsplänen sollen die geplanten Sammelgaragen realisiert werden (vgl. Ziffer 5.5).

2.4 Geschossigkeit

Für die neuen Bebauungen wird grundsätzlich von vier Vollgeschossen ausgegangen.

Zwischenergebnisse

III Nutzung

Ausgangslage

Die Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzung zieht sich über den gesamten Planungsperimeter. In einzelnen Bereichen überwiegen die Gewerbebetriebe. Entlang dem Ost-West verlaufenden Teil der Bahnhofstrasse befinden sich häufig verschiedene Gewerbebetriebe in den Erdgeschossen, während in den Obergeschossen gewohnt wird. Eine Verpflegungsmöglichkeit wird lediglich vom Restaurant an der Webergasse geboten.

Die Wohnbauten sind mehrheitlich mittelgrosse Mehrfamilienhäuser, während sich entlang der Industriestrasse einige Einfamilienhäuser befinden.

Zielsetzung

Im Quartier soll weiterhin eine gute Durchmischung von Wohn- und wohnverträglicher Gewerbenutzung erhalten bleiben. Insbesondere das Schaffen von Wohnraum mit der Möglichkeit für kleine publikumsorientierte Einrichtungen in den Erdgeschossen soll gefördert werden.

Mit der Quartieraufwertung soll das Bahnquartier belebt werden.

Festsetzungen

3.1 Nutzung

Gewerbe ist prioritär in den Erdgeschossen vorzusehen und, sofern zweckmässig, auf die öffentlichen Erschliessungsstrassen zu orientieren. Namentlich entlang der Bahnhofstrasse West sind nach Möglichkeit im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen anzuordnen. Um eine Nutzungsflexibilität zu gewährleisten, hat die lichte Höhe (Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke) der Erdgeschosse im Minimum 2.80 m zu betragen.

3.2 Ausnützung

Generell können die Gebäudehöhen moderat erhöht werden.

Im Bereich Industriestrasse – Hollandiaweg kann als Ersatzbau für das geschützte Gebäude (Industriestrasse 25, Assek.-Nr. 253) im Rahmen eines Sondernutzungsplans ein höheres Gebäude geplant werden. Die Höhe ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Variantenstudie oder Konkurrenzverfahren wie z.B. Studienauftrag oder Projektwettbewerb) zu ermitteln.

3.3 Begegnungsräume

Die im Richtplan bezeichneten Begegnungsräume stellen wichtige Orientierungs- und Knotenpunkte im Quartier dar. Es ist von grosser Bedeutung, diese Räume sorgfältig zu pflegen und zu entwickeln, um die Lebensqualität und Attraktivität des Quartiers zu erhöhen und sicherzustellen, dass diese ihre zentrale Rolle erfüllen können.

Der Begegnungsraum am Bahnhof dient als zentraler Treffpunkt und Schwerpunkt für soziale Aktivitäten. In Bezug auf den Begegnungsraum an der Bahnhofstrasse Nord ist es von grosser Bedeutung, die Gestaltung so auszulegen, dass sie den Anforderungen eines Veloknotens und eines Einstiegs punkts für Gummibootfahrende gerecht wird. Dieser Raum sollte gleichzeitig als bedeutende Grünfläche für das Quartier entwickelt werden, welche gegebenenfalls durch ein Aussencafé ergänzt werden kann.

IV Umgebung

Ausgangslage

Die fehlenden Freiräume und Grünflächen stellen einen Schwachpunkt des Quartiers dar. Allgemein wird das Gebiet von den Parkplätzen geprägt, die sich zwischen Strassen und Gebäuden befinden.

Zielsetzung

Das quartiertypische Erscheinungsbild des Strassenraums soll erhalten werden. Zudem sollen Freiräume und Grünflächen geschaffen werden, welche als Aufenthalts- und Begegnungsort dienen.

Festsetzungen

4.1 Aufenthalt / Spielplatz

Im bezeichneten Gebiet ist ein öffentlicher Aufenthaltsort zu gestalten. Dieser soll Grünflächen und Spielmöglichkeiten beinhalten. Der bisherige Spielplatz soll im Sinne eines breiter gefassten Aufenthaltsraums für verschiedene Generationen erweitert werden.

4.2 Oberflächengestaltung

Die Umgebungsflächen der Parzellen sind in der Regel unversiegelt zu gestalten. Als Oberflächenmaterialien eignen sich insbesondere chaussierte Beläge (Kies, Schotter etc.) und offenporiges Natursteinpflaster. Verbundsteinsysteme sind nicht zu verwenden.

4.3 Grünraum

In den bezeichneten Gebieten sind Grünräume zu schaffen. Diese sind mit Sträuchern und Hecken zu versehen. Es sind einheimische, standortgerechte Bepflanzungen zu verwenden.

V Erschliessung und Parkierung

Ausgangslage

Das Planungsgebiet ist von einem engmaschigen Erschliessungsnetz durchzogen und damit vollumfänglich erschlossen. Öffentliche Auto- und Veloabstellplätze befinden sich ausschliesslich beim Bahnhof. Kundenparkplätze sind direkt bei den jeweiligen Gewerbebetrieben vorhanden. Die Parkierung findet zu einem grossen Teil oberirdisch und direkt am Strassenrand oder zwischen den Gebäuden statt.

Zielsetzung

Das bestehende Erschliessungsnetz soll erhalten bleiben. Es soll ein zweckmässiger Umgang mit oberirdischen Parkierungsflächen innerhalb des begrenzten Aussenraums erreicht werden. Zudem ist die Realisierung von unterirdischen Sammelgaragen zur Entschärfung der Parkplatznachfrage anzustreben.

Festsetzungen

5.1 Fuss- und Veloverkehr

Im Gebiet Webergasse-Rheinstrasse soll eine neue Fuss- und Veloverkehrsverbindung durch das Quartier geschaffen werden. Entlang des Littenbachs ist bereits eine neue Fuss- und Veloverkehrsverbindung im kommunalen Richtplan festgelegt.

5.2 Öffentlicher Verkehr

Die langfristige Verlegung der Bushaltestelle Monstein unmittelbar an den Bahnhof Au soll detailliert geprüft werden. Die Nähe zum Bahnhof kann die Umsteigemöglichkeiten verbessern und die Effizienz des öffentlichen Nahverkehrs steigern. Bei der Planung ist die RTB Rheintal Bus sowie die Schweizerischen Bundesbahnen SBB einzubeziehen.

5.3 Motorisierter Individualverkehr

Um die Verkehrsbelastung im Gebiet und insbesondere auf der Bahnhofstrasse möglichst gering zu halten, ist eine Einbahnführung auf der Bahnhofstrasse (Achse Süden-Norden) zwischen der Rheinstrasse und Bahnhof detailliert zu prüfen. Für diese Lösung wird eine Wendemöglichkeit am Bahnhof oder im Kreuzungsbereich Rheinstrasse / Bahnhofstrasse benötigt. Die Lage der Wendemöglichkeit ist dabei abhängig von der gewählten Einbahnvariante. Zusätzlich ist im technischen Bericht zur Einführung der Einbahnlösung die Lärmthematik bezüglich der wahrnehmbaren Veränderungen behandelt werden.

Der Einlenker von der Rheinstrasse in die Hauptstrasse ist verkehrssicherheitstechnisch zu verbessern.

Ansonsten ist die Verkehrserschliessung gewährleistet, neue öffentliche Erschliessungsstrassen sind nicht vorgesehen. Hingegen sind die Strassen, namentlich die Bahnhofstrasse, gestalterisch aufzuwerten.

5.4 Parkierung

Die Parkierung soll möglichst abseits der Erschliessungsstrassen im Innern der Parzellen erfolgen. Massgebend für die Anzahl der Parkplätze sind die Vorschriften des Baureglements.

Allgemein sind folgende Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Bei Neuüberbauungen ist die Parkierung für die Bewohner prioritär über unterirdische Sammelgaragen zu lösen, sofern dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
- Offene Abstellplätze sind gering zu halten und unversiegelt zu gestalten.

5.5 Sammelgaragen

Bei der baulichen Entwicklung grösserer Flächen sind Sammelgaragen vorzusehen. Die Erschliessung der Sammelgaragen hat nach Möglichkeit im Bereich der bezeichneten Stellen zu erfolgen. Das Zusammenlegen von mehreren Sammelgaragen ist anzustreben.

5.6 Bahnhofsareal

Zwischen der Bahnhofstrasse Nord und den Bahngleisen sind im bezeichneten Bereich öffentliche Autoabstellplätze vorzusehen.

Zudem soll an der bezeichneten Stelle ein Mobilitätshub - also ein öffentlich zugänglicher Knotenpunkt, an dem gemeinsam genutzte Fortbewegungsmittel zu jeder Zeit zur Verfügung stehen - entstehen. Im Weiteren sind am Bahnhof überdachte Veloabstellplätze zu erstellen.

VI Ver- und Entsorgung

Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Au ist seit 2010 Energiestadt. Damit hat sich die Gemeinde die Aufgabe gegeben, eine ökologisch nachhaltige Energiepolitik zu betreiben. Eine energieeffiziente und nachhaltige Zukunft auf Basis von erneuerbaren Energien ist machbar und bringt Vorteile in den Bereichen Wirtschaftlichkeit, Komfort und Lebensqualität.

Zielsetzung

Die Entsorgung des Hauskehrichts soll optimiert werden.
Die Nutzung von erneuerbaren Ressourcen soll gefördert werden. Der Standard SNBS-Areal soll berücksichtigt werden.

Festsetzungen

6.1 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung hat pro Baufeld zentral und mittels Unterflurbehältern zu erfolgen.

6.2 Energiegewinnung

Die Förderung der Nutzung erneuerbarer Ressourcen und nachhaltiger Energiequellen hat hohe Priorität. Daher ist es wichtig, den SNBS-Areal-Standard in der Planung der jeweiligen Baufelder zu berücksichtigen. In diesem Kontext sollte geprüft werden, ob das gesamte Gebiet effizient durch eine zentrale Energiegewinnungsanlage versorgt werden kann. Eine alternative Möglichkeit wäre die Einrichtung gebündelter Energiegewinnungsanlagen im Rahmen jedes einzelnen Sondernutzungsplans zu erwägen.

6.3 Sonnenenergie

Die Energiegewinnung aus Solaranlagen und dergleichen ist im Sinne der nachhaltigen Ressourcennutzung zu fördern. Bei deren Montage auf die Dachflächen ist auf eine gute ortsbauliche Einfügung zu achten.

Zwischenergebnisse