

14. April 2015

Anhang 1: Änderungen Zonenplan – Nutzungsplanung Stadt Wil

Alle Änderungen zwischen der heute rechtsgültigen und der zukünftigen Grundordnung sind im Anhang des Planungsberichtes ausführlich beschrieben. Die wesentlichen Änderungen zum Zonenplan lassen sich chronologisch wie folgt zusammenfassen:

Im Zonenplan wurden für die öffentliche Mitwirkung folgende wesentlichen Änderungen publiziert:

- Gesamthaft sind 4,5 ha Neueinzonungen vorgesehen. Dies betrifft die Standorte Weidguet, Bronschhoferstrasse und Grund.
- Für das Wohnen sind in den Arealen Agrar, Kindlimann, Zeughaus, Klinik und in den Gebieten Lenzenbüel, Zürcherstrasse, Bronschhoferstrasse, Städeli und Klosterwiese Nord grössere Umzonungen vorgesehen.
- Aufzonungen wurden vorgenommen, indem die W1 neu eine W2a wird und eine viergeschossige Wohn- und Gewerbezone wie auch eine viergeschossige Kernzone eingeführt werden.
- Die Grünzonen wurden weiter differenziert und zum Bau- resp. Nichtbaugebiet zugeordnet.

Die öffentliche Mitwirkung wurde von rund 100 Personen sowie Gruppen genutzt. Die stadträtliche Planungskommission hat sich an diversen Sitzungen mit den Anpassungen aufgrund der Eingaben aus der öffentlichen Mitwirkung sowie der Vorprüfung des Kantons auseinandergesetzt. Die wesentlichen Anpassungen sind:

- Entlang der Fürstenlandstrasse wird als planerische Lärmschutzmassnahme im Bereich der Neueinzonung eine WG3 festgelegt (wird nach der ersten Auflage eine WG2).
- Bei der Neueinzonung der W3 entlang der Bronschhoferstrasse wird durch eine besondere Schraffierung darauf hingewiesen, dass die lärmempfindlichen Räume nach Westen auszurichten sind. Ebenso wird auch entlang der Autobahn A1 im Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) des Bergholzes eine entsprechende Schraffierung verwendet mit dem Hinweis, dass in diesem Bereich keine Wohnräume erstellt werden dürfen.
- Das östlich an die Lokremise angrenzende Wohngebäude wird aufgrund der Lärmbeeinträchtigung durch die Bahn der WG3 zugeordnet.
- In den zwei kleineren Gebieten Sonnhalden und Hofbergstrasse wird eine Umzonung von der W2a in die W2b beschlossen. Damit fügen sich zukünftige Neubauten auch besser in die umgebende Bebauungsstruktur ein.
- Westlich von Neualtwil wird auf die vorgesehene Umzonung von der W2 in eine W3 verzichtet. Aufgrund eines bestehenden Regierungsratsbeschlusses, den nördliche Anstösser erwirkt hatten, kann die Fläche nicht dichter bebaut werden.
- Auf eine Neueinzonung im Bereich der Klosterwiese Nord wird auf Antrag der Grundeigentümer verzichtet.

- An der Bergtalstrasse werden zwei Parzellen (W1 resp. W2), auf denen sich heute Sitzbänke und Grünanlagen befinden und die nicht überbaut werden können, der Grünzone Freihaltung zugeordnet.
- Aufgrund der Anfrage von Grundeigentümern und im Sinne der kommunalen Richtplanung wurde das zentrumsnahe Gewerbeareal zwischen der Titlisstrasse und der Bahnlinie der WG3 zugeordnet.
- Im Bereich der Haldenstrasse wurden die Zonengrenzung gemäss Stadtratsbeschluss vom April 2012 zur Arealentwicklung Laghetto angepasst. Betroffen sind die Kernzone, die Grünzone und das übrige Gemeindegebiet.
- Die Parzelle Haldenstrasse 22 „Häxähüsl“ wird von der OeBA in die Grünzone Erholung umgezont. Für die heutige Nutzung des Gebäudes gilt die Bestandesgarantie.
- Aufgrund des neuen Landschaftsschutzgebiets Hofberg und des privatrechtlichen Bauverbots kann auf die Grünzone im südlichen Teil der Landwirtschaftsparzellen 3172W und 1020W verzichtet werden.
- Die zweigeschossigen Gebäude innerhalb des neuen Ortsbildschutzperimeters Gallusstrasse – Weststrasse werden der W3 zugeordnet. Um der tatsächlichen und möglichen Ausnutzungsziffer Rechnung zu tragen.
- Im Klinikareal (Parzelle 29W) ergaben sich nach einem Gespräch mit dem Kanton mehrere Änderungen. So wurde der Perimeter der W3 am westlichen Ende des Areals (Zürcherstrasse) verkleinert und der ehemalige Bauernhof (zukünftiges Therapie- und Kulturzentrum) der OeBA zugeordnet. Die westliche Zonenabgrenzung der W3 sowie der Grünzone Familiengärten entlang der Bronschoferstrasse berücksichtigt neu die vorgesehene Freiraumgestaltung (Ellipse) der Masterplanung des Kantonalen Hochbauamts. Das Gebiet südlich der Kreuzackerstrasse wird aufgrund der heutigen und zukünftigen Nutzung in der OeBA belassen und nicht der W3 zugeordnet.
- Die Parzelle 1718W (Wilfeldkreisel) wird auf Antrag des Kantonalen Hochbauamts in der WG3 belassen und nicht der G1 zugeordnet.
- Im Weidguet wurde noch eine zeichnerische Anpassung zwischen GF und WG3 vorgenommen.
- Die Kiesgrube in der Thurau sollte als Grünzone Schutz (GS) aufgenommen werden. Abklärungen nach der Planungskommissionssitzung vom 26. November 2012 haben ergeben, dass die Kiesgrube rechtlich weiterhin als Wald auszuscheiden ist. Durch einen bestehenden Abbauvertrag sind der Kiesabbau sowie die Erhaltung des wertvollen Lebensraums gesichert. Dementsprechend erübrigt sich eine Umzonung, was in den Unterlagen bereits berücksichtigt wurde.

Der Zonenplan wurde mit diesen Änderungen im Winter 2013 aufgelegt. Mit der ersten öffentlichen Auflage gingen insgesamt 44 Einsprachen ein, welche teilweise, da gleichlautend, zusammengefasst werden konnten. Eine Einsprache wurde bereits im April 2014 zurückgezogen und eine „Einsprache“ war eine positive Stellungnahme der Regio Wil. Es wurden insgesamt 19 Augenscheine durchgeführt. Nach vorgängiger Beratung der Einsprachen in der Planungskommission hat der Stadtrat verschiedene Änderungen im Zonenplan und damit eine zweite Planaufgabe beschlossen. Zusammenfassend wurden folgende Änderungen in einer zweiten Auflage aufgelegt:

		Begründung
A 1	Sistierung der Umzonung des Areals Kindlimann und Übernahme der heutigen Zonenordnung	Für Zonenzuteilung qualitatives Verfahren abwarten. Mit Grundeigentümer und AREG abgesprochen. Soll später als Teilzonenplan mit Sondernutzungsplan gelöst werden.
A 2	Umzonung nördliches Areal Stihl in die In-	Eine Umzonung macht durchwegs Sinn und ist

	dustriezone	angrenzend an die Geleisanlagen der SBB vertretbar.
A 3	Aufteilung Grünzone in der Oberen Weierwise in eine Grünzone Erholung im Westen und eine Grünzone Freihaltung im Osten. Entsprechend sind auch die Familiengärten an der Hubstrasse auf der städtischen Parzelle nicht speziell als FG zu kennzeichnen.	Die neue Aufteilung ist auch bezüglich der Zuordnung der Badi besser und ergibt bezüglich der Neugestaltung der Oberen Weierwise mehr Möglichkeiten.
A 4	Umzonung der Parzelle Blumencenter Rutishauser von der W2 in die WG2	Eine Modernisierung des Betriebs ist nur in einer gemischten Zone möglich. Eine zweigeschossige Bauweise passt sich am besten in die zweigeschossige Umgebung ein.
A 5	Rückzonung um eine Bautiefe der Parzelle östlich angrenzend an das Kapuzinerkloster in eine OeBA	Auf Wunsch der Grundeigentümer ist die Möglichkeit einer baulichen Anlage (Energieversorgung, Erschliessung) zu wahren.
A 6	Entfernen Verkehrsfläche „Grünaustrasse“ aus dem Plan und Kennzeichnen der jeweiligen heutigen Zonenzuordnung	Der „Informationsinhalt“ wird aus dem Zonenplan entfernt. Streng rechtlich kann auch eine noch nicht bestehende Strasse dem übrigen Baugebiet zugeordnet werden.
A 7	Zuordnung der ersten Bautiefe entlang der Fürstenlandstrasse im Weidgut der WG2	Nach detaillierten lärmtechnischen Abklärungen kann entlang der Fürstenlandstrasse nur Land für eine Wohn-Gewerbezone neu eingezont werden. Die Grundeigentümerin wünscht im Einklang mit den Anstossenden anstelle der WG3 eine WG2.
A 8	Aufzonung der Parzelle 1132W an der Toggburgerstrasse von der WG3 in die WG4	In der ersten Auflage wurde es unterlassen, die Parzelle der umgebenden neuen WG4 anzupassen.
A 9	Umzonung der Parzelle 2924W östlich der Bronschhoferstrasse von der W3 in die jetzt geltende OeBA	Gemäss Beschluss der Planungskommission ist die vorgesehene Umzonung von der OeBA in die W3 zur Erhaltung der Quartierspielwiese rückgängig zu machen.
A 10	Umzonung der ganzen Parzelle 2079W des Modelleisenbahnklubs von der W2 und GE in die OeBA	Gemäss Beschluss der Planungskommission ist die Parzelle des Klubs der OeBA zuzuordnen.
A 11	Umzonung der Sportwiese des Stadtturnvereins von der OeBA in die GE und K3	Auf Antrag der Grundeigentümer und im Wissen, dass die heutige Nutzung langfristig nicht geändert werden kann (Schenkungsauflage), ist eine Zuordnung zur GE sinnvoll.
A 12	Aufzonung Areal Landhaus und nördliche Seite der Unteren Bahnhofstrasse von der K3 zur K4 aufgrund Ergebnis Studienauftrag und Gestaltungsplan Untere Bahnhofstrasse 1-11	Aufgrund der Hochhausstudie und gemäss der Vorprüfung des AREG soll beidseits der Unteren Bahnhofstrasse eine Bautiefe der „höchsten“ Kernzone zugeordnet werden.

Mit der zweiten öffentlichen Auflage gingen insgesamt 10 Einsprachen respektive Einspracheergänzungen ein. Es wurde ein Augenschein betreffend einer Umzonung durchgeführt (A 4). Nach der zweiten Auflage beschloss der Stadtrat keine Änderungen mehr am Zonenplan vorzunehmen.