

18. Dezember 2013

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Teilzonenpläne „Bleiche- / Weierstrasse“, „Trungerstrasse“ und „ehemaliger Gutsbetrieb Klinik“

1. Ausgangslage

In der eidgenössischen Abstimmung vom 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk der Revision des Raumplanungsgesetzes zugestimmt. Die Revision bezweckt, die zunehmende Zersiedelung durch die Ausscheidung von zu grossen Bauzonen zu stoppen und die freie Landschaft zu schonen.

Das Vernehmlassungsverfahren zur revidierten Raumplanungsverordnung sowie zu den neuen technischen Richtlinien zu den Bauzonen dauerte bis 30. November 2013. Vorgesehen ist, dass Neueinzonungen von den Kantonen nur genehmigt werden können, wenn die kantonalen Richtpläne der neuen Gesetzgebung angepasst sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Regelung ab April 2014 in Kraft gesetzt werden soll. Obwohl der Kanton St.Gallen die Überarbeitung des kantonalen Richtplanes gestartet hat, ist nicht damit zu rechnen, dass der Bund den Richtplan vor 2015 genehmigen wird. Bis dahin kann der Kanton Neueinzonungen, auch in der Stadt Wil, nicht genehmigen. Für grössere Flächen am Rande des Siedlungsgebiets kann diese Regelung durchaus sinnvoll sein. Für kleinere Einzonungen im Siedlungsgebiet können dadurch Entwicklungen behindert, wenn nicht sogar verunmöglicht werden; dies entspricht nicht dem raumplanerischen Ziel der inneren Verdichtung.

In Absprache mit dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) ist man für die Stadt Wil zum Schluss gelangt, dass es sinnvoll ist, kleinere dringende Neueinzonungen über Teilzonenpläne bis im März 2014 zur Genehmigung einzureichen, damit der Kanton diese Teilzonenpläne noch vor Inkrafttreten der revidierten Raumplanungsverordnung behandeln kann. Heute kann noch nicht gesagt werden, ob der Bund aufgrund der Vernehmlassung alternative Lösungen oder Ausnahmen vorsieht. Unabhängig davon soll mit dem gewählten Vorgehen verhindert werden, dass laufende Planungen und Vorhaben sich um Jahre verzögern.

2. Neueinzonungen im Ortsteil Wil

In der Stadt Wil sind fünf Neueinzonungen im Rahmen der ordentlichen Ortsplanungsrevision vorgesehen, welche vom Kanton im Sommer 2012 vorgeprüft und vom Stadtrat am 19. Dezember 2012 resp. 23. Oktober 2013 beschlossen worden sind. Diese Neueinzonungen wurden im Herbst 2013 auf ihre Dringlichkeit untersucht:

- Bleiche- / Weierstrasse: Betrifft eine Fläche von 1'042,0 m². Heute übriges Gemeindegebiet bei der Scheibenbergstrasse (Parz. Nr. 225W). Soll der dreigeschossigen Kernzone und der Grünzone zugeordnet werden. Laufende Arealentwicklung über mehrere Parzellen soll weitergeführt werden können. → Teilzonenplan
- Bauernhaus bei der Klinik: Betrifft eine Fläche von 3'700,0 m². Soll von der Landwirtschaftszone der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet werden, damit die vorgesehene öffentliche Nutzung möglich ist und eine Umnutzung nicht um zwei bis vier Jahre verzögert wird. → Teilzonenplan
- Weidquet: Betrifft eine Fläche von 2,12 ha. Areal der Ortsbürgergemeinde. Einzonung von der Landwirtschaftszone am Siedlungsrand von Neulanden in die zwei- resp. dreigeschossige Wohnzone. Bedingt gemäss Vorprüfung durch den Kanton noch eine Überbauungsstudie. Falls mit der Überbauungsstudie heute begonnen wird, ist eine Genehmigung auch in zwei bis vier Jahren noch termingerecht. → Kein Teilzonenplan, da Studie fehlt
- Grund: Betrifft eine Fläche von 1,26 ha. Einzonung vom übrigen Gemeindegebiet in die zweigeschossige Wohnzone. Zurzeit sind keine Bauabsichten oder Planungen bekannt. → Kein Teilzonenplan
- Bronschhoferstrasse: Betrifft eine Fläche von 7'100,0 m². Einzonung in die dreigeschossige Wohnzone vorgesehen. Von Seiten Kanton als Grundeigentümer keine Bauabsichten bekannt. Im Rahmen der Mitwirkung wurde vom Kantonalen Hochbauamt darauf hingewiesen, dass eine Realisierung nicht dringlich sei. → Kein Teilzonenplan

Die Neueinzonungen ohne Teilzonenplan wird der Kanton im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanungsrevision von der Genehmigung ausklammern und nach Genehmigung des Kantonalen Richtplans, also zwei bis drei Jahre später, nachträglich genehmigen. Bei allen anderen Änderungen im Zonenplan handelt es sich um Umzonungen, die nicht von den Ausführungsbestimmungen des Bundes betroffen sind.

3. Neueinzonung im Ortsteil Bronschhofen

Die Gemeinde Bronschhofen hat die Ortsplanung noch vor der Vereinigung mit der Stadt Wil revidiert. Der neue Zonenplan trat mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement am 14. Dezember 2012 in Kraft. Nicht genehmigt wurde die neue Kernzone Trungen. Diese Nichtgenehmigung hat dazu geführt, dass eine Bau- und Gewerbezone nicht erschlossen werden kann. Für die Erschliessung dieser bestehenden zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone wird eine Neueinzonung nötig:

- Trungerstrasse: Einzonung einer Landfläche von ca. 200,0 m² in WG2, damit die Erschliessung zonenkonform erstellt werden kann. Das Einverständnis des AREG betreffend Abstand zum Schweinestall auf Parz. Nr. 546B (Geruchsimmissionen) sowie das Strassenprojekt liegt vor. → Teilzonenplan

Der Teilzonenplan „Trungerstrasse“ steht in einem direkten Zusammenhang mit dem Teilstrassenplan „Bettlistrasse“ vom 11. Oktober 2013, welcher vom Stadtrat am 23. Oktober 2013 verabschiedet wurde.

4. Teilzonenpläne / Abstimmung auf laufende Ortsplanungsrevision

Die Voraussetzungen für die Einzonungen sind erfüllt. Die Einzonungen stehen im Einklang mit der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Wil, wurden durch die Planungskommission materiell beraten, durch den Kanton vorgeprüft und am 19. Dezember 2012 resp. 23. Oktober 2013 vom Stadtrat beschlossen. Aufgrund der sich ändernden gesetzlichen Rahmenbedingungen ist eine vorzeitige Rechtsetzung der drei Einzonungen über Teilzonenpläne angezeigt. Das gewählte Vorgehen sichert die weitere Planung für die Arealentwicklung Bleiche- / Weierstrasse, die vorgesehene Nutzung der Klinik für den ehemaligen Gutsbetrieb und die Erschliessung einer bereits eingezonten Bauparzelle in Trungen. Das Vorgehen ist mit dem AREG abgesprochen.

Bezüglich der inhaltlichen Informationen zu den drei Teilzonenplänen wird auf den Planungsbericht vom 11. Oktober 2013 verwiesen.

5. Verfahren

Der Stadtrat hat die Teilzonenpläne „Bleiche- / Weierstrasse“, „ehemaliger Gutsbetrieb Klinik“ und „Trungerstrasse“ am 23. Oktober 2013 genehmigt. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 12. November 2013 bis 11. Dezember 2013. Innert der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

Die Teilzonenpläne „Bleiche- / Weierstrasse“, „ehemaliger Gutsbetrieb Klinik“ und „Trungerstrasse“ bedürfen gemäss Art. 31 BauG der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen. Das Baudepartement hat sich am 1. Oktober 2012 im Rahmen der Vorprüfung der Gesamtrevision unter anderem auch positiv zu diesen Neueinzonungen geäussert. In Absprache mit dem AREG kann auf eine erneute Vorprüfung verzichtet werden, da die Einzonungen im Rahmen der Gesamtrevision unbestritten waren.

6. Fakultatives Referendum

Gemäss Art. 9 lit. c vorläufige Gemeindeordnung untersteht der zustimmende Beschluss des Stadtparlaments zu den Teilzonenplänen „Bleiche- / Weierstrasse“, „ehemaliger Gutsbetrieb Klinik“ und „Trungerstrasse“ dem fakultativen Referendum.

7. Anträge

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Der Teilzonenplan „Bleiche- / Weierstrasse“ sei zu genehmigen.
2. Der Teilzonenplan „ehemaliger Gutsbetrieb Klinik“ sei zu genehmigen.
3. Der Teilzonenplan „Trungerstrasse“ sei zu genehmigen.
4. Es sei festzustellen, dass die zustimmenden Beschlüsse zu den Ziffern 1 – 3 gemäss Art. 9 lit. c vorläufige Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterstehen.

Stadt Wil

Susanne Hartmann
Stadtpräsidentin

Christoph Sigrist
Stadtschreiber

Teilzonenplan „Bleiche- / Weierstrasse“ vom 10. Oktober 2013
Teilzonenplan „ehemaliger Gutsbetrieb Klinik“ vom 10. Oktober 2013
Teilzonenplan „Trungerstrasse“ vom 10. Oktober 2013
Planungsbericht vom 11. Oktober 2013