



Wil, 18. April 2012

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Teilzonenplan „Parz. Nrn. 2868, 2645 und 1023“

1. Ausgangslage

Im Herbst 2011 konnten die Bauarbeiten am neuen Kreisel bei der Einmündung der Fürstenlandstrasse (Gemeindestrasse 1. Klasse) in die Staatsstrasse Nr. 2 (St. Gallen – Wil) abgeschlossen werden. Mit der Erstellung des Fürstenlandkreisels hat sich die Strassenführung der Fürstenlandstrasse bei der Einmündung verändert. Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 2. Februar 2011 die Einigungsvereinbarung über den Tausch von Teilflächen zwischen der politischen Gemeinde Wil und dem Kanton St. Gallen genehmigt. Gleichzeitig wurde ein Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrags mit der Hofberg Immo AG abgeschlossen. Dieser sieht den Verkauf von etwa 254 m² des Grundstücks Parz. Nr. 2645 (Strassenfläche Fürstenlandstrasse) zu Gunsten des Grundstücks Parz. Nr. 2868 vor. Voraussetzung ist die rechtskräftige Zuteilung dieser Kauffläche zur Gewerbe-Industrie-Zone. Die Ortsgemeinde Wil hat dem Kanton für den Strassenbau eine Teilfläche ihres Grundstücks Nr. 1023 abgetreten. Eine davon verbleibende Restfläche von etwa 26 m² wird ebenfalls an die Hofberg Immo AG verkauft. Für diese Arrondierung wurde ein Teilzonenplan erarbeitet. Weil die amtliche Vermessung noch nicht nachgeführt wurde, diente der Landerwerbsplan des Strassenprojekts als Grundlage.

Der Besitzesantritt durch die Hofberg Immo AG ist bereits erfolgt. Ausstehend ist noch der Kaufpreis. Dieser wird fällig, wenn die Umzonung in die Gewerbe-Industrie-Zone rechtskräftig geworden ist.

2. Zonenplanänderung

Grundsätze

Aus Art. 75 Abs. 1 Bundesverfassung ergeben sich zwei wichtige materielle Grundsätze. Die Raumplanung hat die zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sowie die geordnete Besiedlung des Landes zum Ziel. Die Ortsplanung dient der Sicherstellung der zweckmässigen Nutzung des Bodens sowie der geordneten Besiedlung und der baulichen Entwicklung des Gemeindegebiets (Art. 4 Bauge-

setz, BauG). Im Hinblick auf die Dimensionierung und örtlichen Abgrenzungen von Bau- und Nichtbaugebieten, bei der Festlegung der einzelnen Zonenarten, bei der Bestimmung der Regelbauvorschriften usw. besitzt die politische Gemeinde Autonomie (Art. 3 Abs. 1 Gemeindegesetz).

Der Zonenplan teilt das Gemeindegebiet in Teilgebiete verschiedener Nutzungsarten und Nutzungsintensität sowie verschiedener Regelbauweisen und Immissionstoleranzen ein. Er besteht aus einer planerischen Darstellung und aus den dazugehörigen Bauvorschriften im Baureglement. Die Teilgebiete der verschiedenen Nutzungsarten sind so zu dimensionieren, dass der Landbedarf für die entsprechende Nutzungsart und -intensität in den nächsten 15 Jahren gedeckt ist.

Zonenzweck

Gemäss Art. 13 BauG sind Gewerbe-Industrie-Zonen für Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt, die zwar nur mässig stören, aber wegen der Grösse oder der Betriebsart nicht der Wohn-Gewerbe-Zone zuzuordnen sind. Wohnbauten für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal sind zulässig.

Überprüfungsanspruch und Bedürfnisnachweis

Planungserlasse werden nach Art. 32 Abs. 1 BauG geändert oder aufgehoben, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind.

Aufgrund der veränderten Strassenführung hat die fragliche Restfläche ihre Bestimmung als Strassenfläche verloren und die Grundlagen gegenüber dem geltenden Zonenplan haben sich wesentlich geändert. Eine Zuteilung gleich wie das angrenzende Grundstück Nr. 2868 zur Gewerbe-Industrie-Zone drängt sich auf. Es handelt sich um eine reine Arrondierung.

Stellungnahme Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation hat mitgeteilt, dass aus materieller Sicht keine Einwände zum Teilzonenplan bestehen.

3. Verfahren

Bei der Änderung oder Aufhebung von Zonen-, Überbauungs-, Gestaltungs-, Deponie- und Abbauplänen kann gemäss Art. 32 Abs. 2 BauG auf das Anzeige- und Auflageverfahren verzichtet werden, wenn nur einzelne Grundeigentümer betroffen werden, diese zustimmen und keine öffentlichen Interessen berührt werden. Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Auf das Anzeige- und Auflageverfahren kann verzichtet werden. Damit entfällt auch die Unterstellung unter das fakultative Referendum (vgl. Art. 30 Abs. 1 BauG).

Der Stadtrat hat den Teilzonenplan „Parz. Nrn. 2868, 2645 und 1023“ am 18. April 2012 im vereinfachten Verfahren genehmigt. Der Teilzonenplan bedarf gemäss Art. 31 BauG noch der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen.

4. Antrag

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Antrag:

Der Teilzonenplan „Parz. Nrn. 2868, 2645 und 1023“ sei zu genehmigen.

Stadt Wil

Dr. iur. Bruno Gähwiler
Stadtpräsident

Christoph Sigrist
Stadtschreiber

Für Mitglieder Stadtparlament

Teilzonenplan „Parz. Nrn. 2868, 2645 und 1023“ vom 6. März 2012