

Planungsbericht

11. Oktober 2013

Beratung Stadtrat

TZP Bleiche- / Weierstr., Trungerstrasse und ehem. Gutsbetrieb Klinik

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	3
1.1 Situation	3
1.2 Anlass	3
2 Grundlagen	4
2.1 Übergeordnete Planungen	4
2.2 Zonenplan	4
2.3 Sonstiges	6
3 Erläuterung Teilzonenpläne	8
3.1 Eignung zur Überbauung	8
3.2 Zonenart und Abgrenzung	8
3.3 Waldfeststellung	8
3.4 Recht- und Zweckmässigkeit	9
3.5 Vorprüfung	10
3.6 Verfahren	10
4 Nachweise	11
Anhang	12
A1 Situationsplan Distanz LRV Trungerstrasse	13
A2 Ausschnitt Strassenprojekt	14
Verzeichnisse	15
Abbildungsverzeichnis	15
Impressum	16

1 Ausgangslage

1.1 Situation

Die Standorte «Trungerstrasse» und «Ehemaliger Gutsbetrieb Klinik» liegen am Siedlungsrand. Der Standort «Bleiche- / Weierstrasse» liegt zentral, westlich der historischen Altstadt Wils. Der Standort «Ehemaliger Gutsbetrieb Klinik» ist vollständig, der Standort «Bleiche- / Weierstrasse» ist teilweise, der Standort «Trungerstrasse» ist nicht überbaut.

Abb. 1 Lage im Siedungskontext
1 | «Trungerstrasse»
2 | «Ehemaliger Gutsbetrieb Klinik»
3 | «Bleiche- / Weierstrasse»



1.2 Anlass

Für die Standorte «Trungerstrasse» und «Bleiche- / Weierstrasse» liegen konkrete Bauabsichten vor. Der Standort «Ehemaliger Gutsbetrieb Klinik» soll als Kultur- und Therapiezentrum umgenutzt werden. Diese Nutzung ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform.

Für alle drei Standorte sind geänderte planungsrechtliche Grundlagen erforderlich, um die angestrebten Nutzungen langfristig zu sichern. Im Hinblick auf die Inkraftsetzung des revidierten Raumplanungsgesetzes ist eine Einschränkung der bisherigen kantonalen Bewilligungspraxis voraussehbar. Dies bewogte die Stadt Wil dazu, die drei Standorte zeitlich zu priorisieren und daher aus der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu extrahieren.

2 Grundlagen

2.1 Übergeordnete Planungen

Die Vorgaben der übergeordneten Planungen wurden mit den kommunalen Richtplanungen (Stadt Wil und Gemeinde Bronschhofen) hinreichend berücksichtigt.

2.2 Zonenplan

2.2.1 «Bleiche- / Weierstrasse»

Die Fläche ist derzeit schematisch abgegrenzt und als Grünzone und Übriges Gemeindegebiet (Verkehrsfläche) ausgeschieden. Diese Zonenzuweisung entspricht weder der tatsächlichen Nutzung, noch ist sie zweckmässig, da eine sinnvolle Nutzung innerer Reserven verhindert wird.

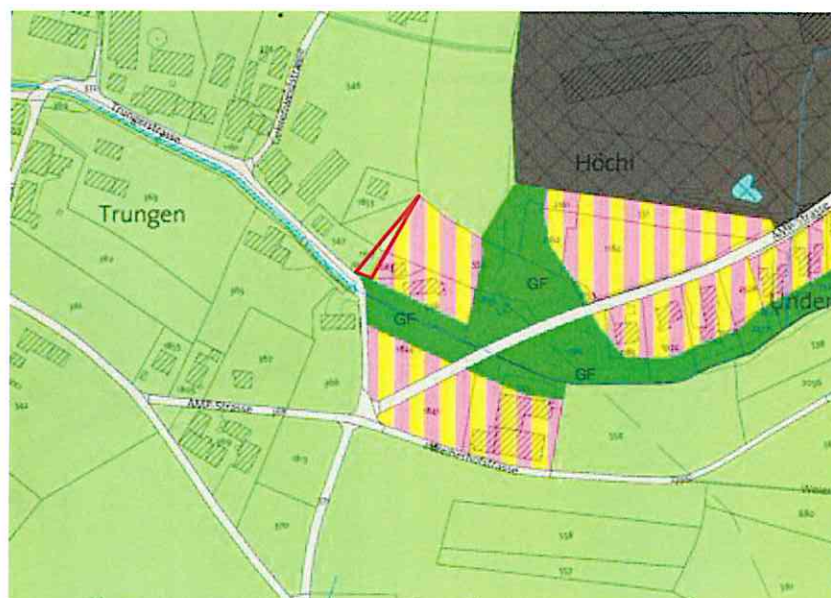
Abb. 2 Ausschnitt rechtskräftiger ZP (o. M.)
Geltungsbereich TZP – rot



2.2.2 «Trungerstrasse»

Die Fläche ist derzeit als Landwirtschaftszone festgelegt.

Abb. 3 Ausschnitt rechtskräftiger ZP (o. M.)
Geltungsbereich TZP – rot



2.2.3 «Ehemaliger Gutsbetrieb Klinik»

Die Fläche ist derzeit als Landwirtschaftszone festgelegt.

Abb. 4 Ausschnitt rechtskräftiger ZP (o. M.)
Geltungsbereich TZP – blau

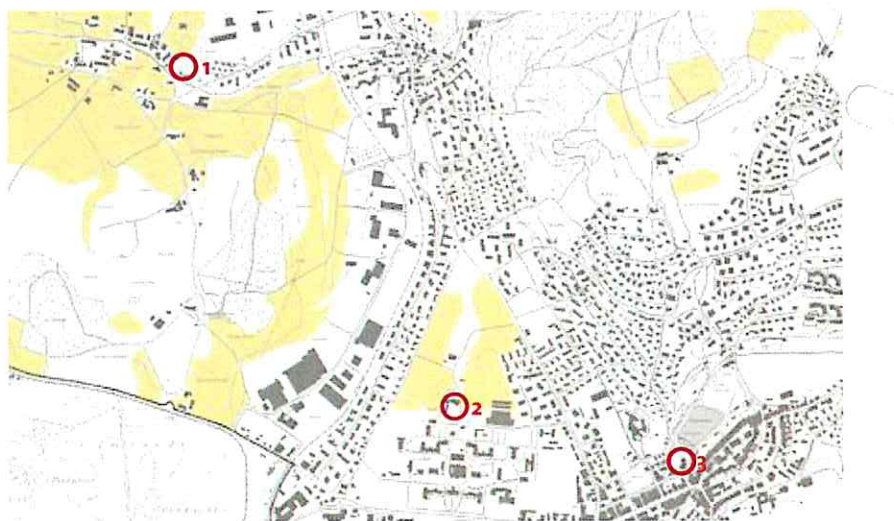


2.3 Sonstiges

Abb. 5 Übersichtskarte FFF (o. M.)
 1 | «Trungerstrasse»
 2 | «Ehemaliger Gutsbetrieb Klinik»
 3 | «Bleiche- / Weierstrasse»

2.3.1 Fruchtfolgeflächen

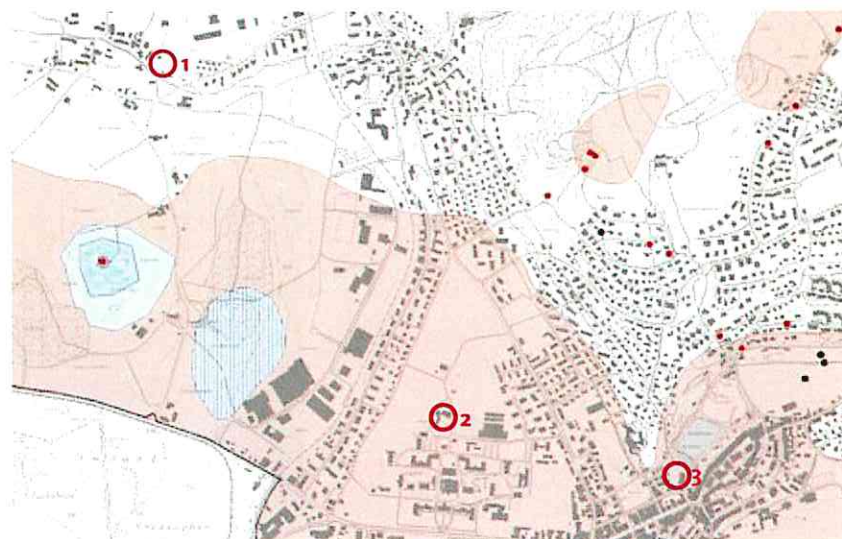
Keiner der Standorte ist von Fruchtfolgefläche überlagert.



2.3.2 Gewässerschutz

Die Standorte «Ehemaliger Gutsbetrieb Klinik» und «Bleiche- / Weierstrasse» liegen im Grundwasserschutzbereich A₀ und damit nach Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich. Dies bedingt, dass verschiedene Vorhaben bewilligungspflichtig sind.

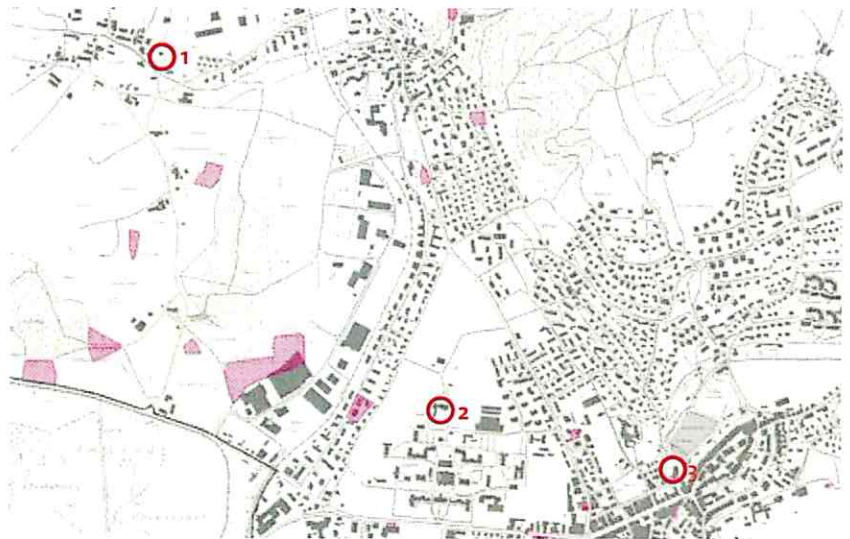
Abb. 6 Gewässerschutzkarte (o. M.)
 1 | «Trungerstrasse»
 2 | «Ehemaliger Gutsbetrieb Klinik»
 3 | «Bleiche- / Weierstrasse»



2.3.3 Kataster belasteter Standorte

Keiner der Standorte steht in Konflikt mit belasteten Standorten.

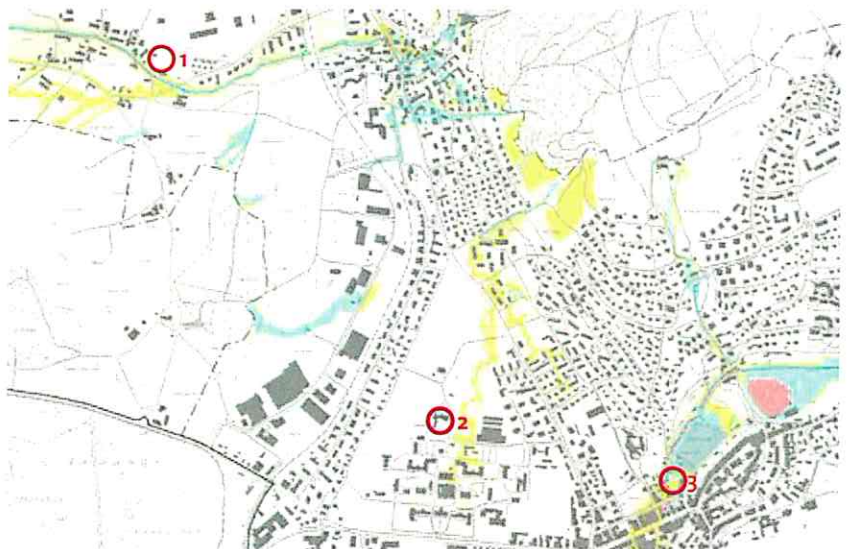
Abb. 7 Karte KbS (o. M.)
1 | «Trungerstrasse»
2 | «Ehemaliger Gutsbetrieb Klinik»
3 | «Bleiche- / Weierstrasse»



2.3.4 Naturgefahren

Der Standort «Bleiche- / Weierstrasse» ist teilweise von geringer und mittlerer Hochwassergefahr betroffen.

Abb. 8 Gefahrenkarte Naturgefahren, synoptische Karte (o. M.)
1 | «Trungerstrasse»
2 | «Ehemaliger Gutsbetrieb Klinik»
3 | «Bleiche- / Weierstrasse»



3 Erläuterung Teilzonenpläne

3.1 Eignung zur Überbauung

Das Areal «Bleiche- / Weierstrasse» ist teilweise überbaut und wird teilweise als Parkplatz und private Gartenfläche genutzt. Mit einer Neuordnung der Nutzungen kann die zentral gelegene Fläche einer sinnvollen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Der Standort «Trungerstrasse» dient lediglich der Erschliessung rückwärtiger Grundstücke und wird benötigt, um einen Zufahrtsweg zu der Parz. Nr. 553 zu erstellen.

Der Standort «Ehemaliger Gutsbetrieb Klinik» ist eben und bereits überbaut. Dies zeigt, dass der Standort für die bauliche Nutzung geeignet ist.

3.2 Zonenart und Abgrenzung

3.2.1 «Bleiche- / Weierstrasse»

Für den Standort liegen Nutzungsabsichten in Form erster Konzeptstudien vor. Angrenzend an die Zonenänderung sind Flächen der Kernzone zugewiesen. Die bestehenden Zonengrenzen sind schematisch. Ausgehend von den angrenzenden Zonenarten und den Nutzungsabsichten wird die Fläche, welche bisher als übriges Gemeindegebiet (Verkehrsfläche) festgelegt ist, der Kernzone zugewiesen. Entlang des Krebsbachs wird ein Streifen, welcher aufgrund der Gewässerschutzgesetzgebung nicht überbaubar ist, der Grünzone Erholung zugewiesen.

3.2.2 «Trungerstrasse»

Basierend auf einer Erschliessungsstudie, welche nach den Anforderungen des städtischen Tiefbauamtes einen Zufahrtsweg mit 4.40 m Breite vorsieht, wurde eine sinnvolle Abgrenzung gewählt.

3.2.3 «Ehemaliger Gutsbetrieb Klinik»

Die Zonengrenze ist stark am baulichen Bestand orientiert. Bauliche Entwicklungen darüber hinaus sind nicht von öffentlichem Interesse. Ziel ist, der bestehenden Nutzung Rechtssicherheit zu garantieren.

3.3 Waldfeststellung

An allen drei Standorten wird Nichtbauzone neu der Bauzone zugewiesen. Gestützt auf Art. 10 des Einführungsgesetzes zur eidgenössischen Waldgesetzgebung (kantonales Waldgesetz) ist daher festzustellen, ob die zukünftige Bauzone an Wald grenzen wird oder nicht.

3.4 Recht- und Zweckmässigkeit

3.4.1 «Bleiche- / Weierstrasse»

Die Flächen sind bisher keiner bestimmten Nutzungsart zugewiesen und gelten faktisch als Nichtbauzone. Der nördliche Abschnitt wird als öffentlicher Parkplatz und der südliche Abschnitt als private Gartenfläche genutzt. Die Nutzungen sind aufgrund der Zuordnung zur Nichtbauzone nicht zonenkonform.

Die bisherige Zonenabgrenzung erscheint schematisch. Das Gebiet bietet Potenzial für eine behutsame Entwicklung in zentraler Lage. Denkbar sind städtische Wohnformen in verdichteter Bauweise, welche die bisherigen «Restflächen» im Sinne der Innenentwicklung sinnvoll nutzen. Aufgrund der angrenzenden Zonen ist es sinnvoll, die Flächen ebenfalls der Kernzone zuzuweisen. Allerdings stehen für die Entwicklung innerstädtische Wohnformen mehr im Fokus als zentrumsbildende Funktionen.

Die Grundeigentümer erarbeiten gemeinsam mit der Stadt Wil einen Gestaltungsplan. Erste Studien liegen bereits vor.

3.4.2 «Trungerstrasse»

Die Grundeigentümer möchten die Flächen der bestehenden Bauzone auf der Parzelle Nr. 553 einer baulichen Nutzung zuführen. Im Zonenplan der Gemeinde Bronschhofen¹ grenzen Grünzonen im Westen an den Standort (Freihaltung für langfristige Erweiterung der Zentrumsentlastung Wil, Netzer Ergänzung Nord). Diese wurden zulasten von der vorherigen Bauzone ausgeschieden. Die vom Gemeinderat Bronschhofen festgelegte Kernzone Trungen wurde nicht genehmigt. Daher ist das Areal nicht erschlossen. Die Zonengrenze wird marginal nach Westen verschoben, somit liegt die anvisierte Erschliessungsstrasse in der Bauzone.

Die Zonengrenze wurde im Hinblick auf die Luftreinhalteverordnung (LRV, SR 184.318.142.1) überprüft. Primär massgeblich ist der Schweinestall auf Parz. Nr. 546B (Assek. Nr. 158B). Der Abstand vom Biowäscher (Luftreinigung) zur Zonengrenze beträgt ca. 56 m. Die Untersuchung zeigt, dass das Bauvorhaben ausserhalb des relevanten Abstands liegt. Lediglich ein kleiner Teilbereich der neuen Zone liegt innerhalb des relevanten Abstands. Dort kommt die neue Erschliessungsstrasse zu liegen (vgl. Anhang A1 und A2).

3.4.3 «Ehemaliger Gutsbetrieb Klinik»

Der Bauernhof soll zu einem Kultur- und Therapiezentrum der Klinik umgenutzt werden. Dieses ist in der Landwirtschaftszone fremd. Die angestrebte Nutzung ist im Zusammenhang mit dem Klinikbetrieb von öffentlichem Interesse. Daher ist eine Nutzungsänderung zweckmässig.

¹ vom Baudepartement mit Vorbehalten genehmigt am 14. Dezember 2012

3.5 Vorprüfung

Die Zonenplanänderungen an den Standorten «Bleiche- / Weierstrasse» und «Ehemaliger Gutsbetrieb Klinik» waren bereits Bestandteil der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Stadt Wil. Diese wurde vom Baudepartement im Rahmen der Vorprüfung (Juni – Oktober 2012) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit geprüft. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 1. Oktober 2012 wurde den beiden Standorten nichts Gegenteiliges beschieden.

Der Standort «Trungerstrasse» ist eine geringfügige Änderung, mit welcher lediglich die Erschliessung des bestehenden Siedlungsgebiets gesichert wird. Diese Zonenänderung hat keinen Einfluss auf die raumplanerische Gesamtsicht. Daher wird in diesem Fall auf eine Vorprüfung verzichtet.

3.6 Verfahren

Alle drei Teilzonenpläne werden dem ordentlichen Verfahren unterstellt. Die beiden Änderungen «Bleiche- / Weierstrasse» und «Ehemaliger Gutsbetrieb Klinik» waren Bestandteil der Gesamtrevision und wären mit dieser ebenfalls dem ordentlichen Verfahren unterstellt worden.

Der Standort «Trungerstrasse» stellt eine Änderung zum Zonenplan der Gemeinde Bronschhofen dar. Dieser wurde am 14. Dezember 2012 vom Baudepartement genehmigt – vor der Gemeindevereinigung mit der Stadt Wil. Aufgrund des kurzen Zeitraums seit Genehmigung wird trotz der marginalen Bedeutung der Zonenänderung das ordentliche Verfahren gewählt. Dies gewährleistet einen hohen Grad an Transparenz.

4 Nachweise

Betreffend die Nachweise wird auf den Planungsbericht zur Revision Nutzungsplanung, Stand 19. Dezember 2012 (Stand Beschluss Stadtrat) verwiesen. In diesem sind im Anhang unter Ziffer A4 alle raumplanerisch relevanten Themen (Siedlung, Infrastruktur, Natur und Landschaft, Siedlung und Verkehr sowie Wasser und Boden) im Verhältnis zu den Zonenplanänderungen abgehandelt.

Anhang

Stadt Wil

TZP Bleiche- / Weierstr., Trungerstrasse und ehem. Gutsbetrieb
Klinik

Planungsbericht

-
- A1 Situationsplan Distanz LRV Trungerstrasse
 - A2 Ausschnitt Strassenprojekt



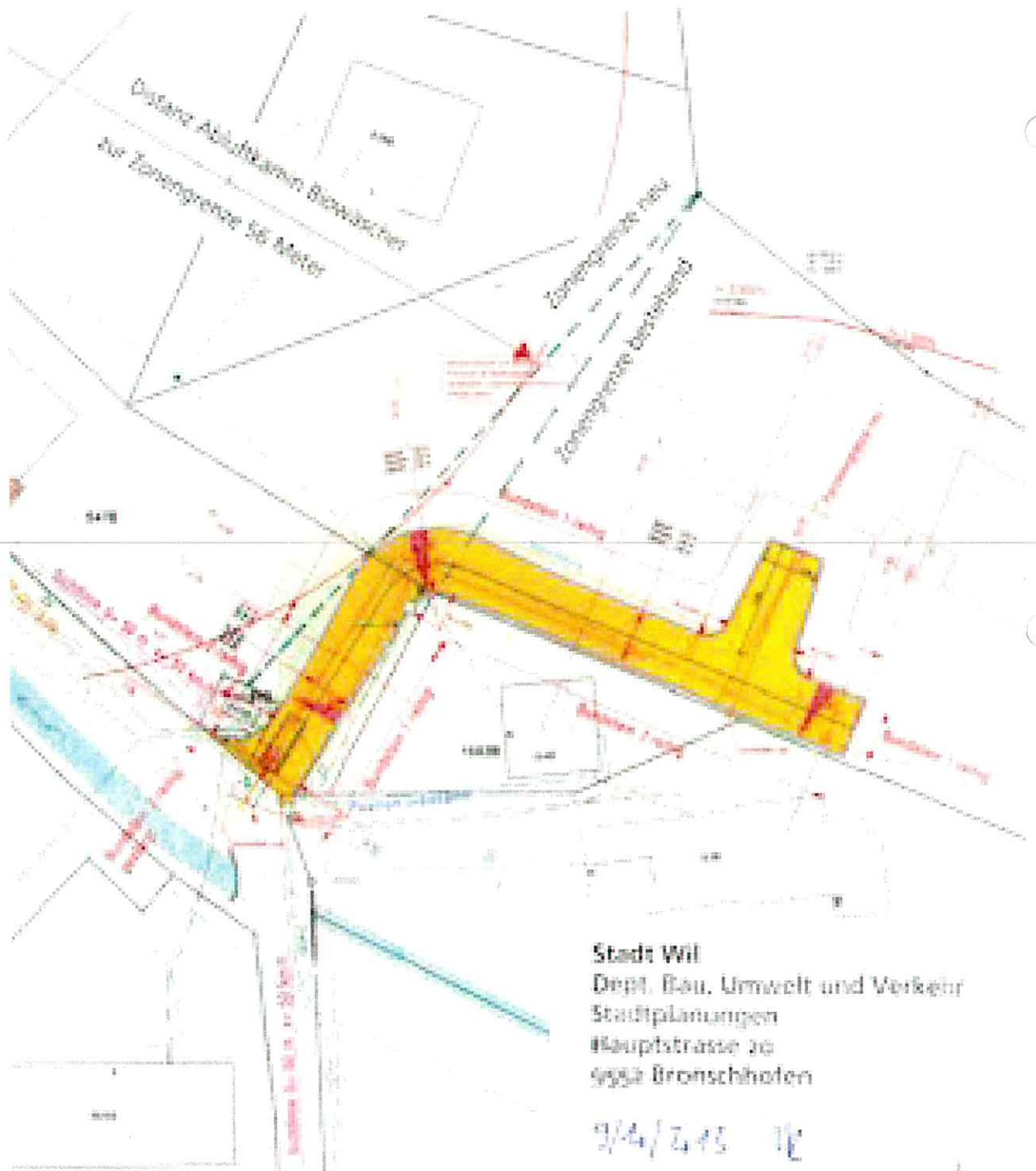
A2 Ausschnitt Strassenprojekt

Ausschnitt Bauprojekt

Erschliessung Parz. 553B, Trungen

04.10.2013

M; 1:500



Verzeichnisse

Stadt Wil
TZP Bleiche- / Weierstr., Trungerstrasse und ehem. Gutsbetrieb
Klinik
Planungsbericht

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	geoportal.ch, 25. September 2013
Abb. 2	geoportal.ch, 25. September 2013
Abb. 3	Strittmatter Partner AG, Januar 2013
Abb. 4	geoportal.ch, 25. September 2013
Abb. 5	geoportal.ch, 25. September 2013
Abb. 6	geoportal.ch, 25. September 2013
Abb. 7	geoportal.ch, 25. September 2013
Abb. 8	geoportal.ch, 25. September 2013

Impressum

Stadt Wil

TZP Bleiche- / Weierstr., Trungerstrasse und ehem. Gutsbetrieb
Klinik

Planungsbericht

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Hanspeter Woodtli

Dipl.-Ing. FH/SIA, Raumplaner FSU

Fachbearbeitung

Michael Ziegenbein

Dipl.-Ing. TU Stadt- und Regionalplanung

Raumplaner FSU

403:400:Bericht:TZP_Ber_B_131016.docx