



Teilzonenplan Moosklimmer Arnegg

1. Ausgangslage

Die Rufer AG ist Eigentümerin der Grundstücke Nr. 3169 und 3331 an der Bächigenstrasse in Arnegg. Das Grundstück Nr. 3331 dient als Tanklager. Das östlich gelegene Grundstück Nr. 3169 wird nicht mehr als Tanklager benötigt. Die beiden Tanks auf diesem Grundstück sind abgebrochen. Die Eigentümerin möchte dieses Grundstück mit der darin verbliebenen Betonwanne einer neuen Nutzung zuführen.

Beide Grundstücke liegen gemäss Zonenplan vom 12. Juni 1981 ausserhalb der Bauzone im „übrigen Gemeindegebiet“. Das umliegende Gelände befindet sich in der Landwirtschaftszone bzw. umfasst Waldareal. Der Siedlungsrand von Arnegg liegt rund 100 m entfernt. Die Grundstücke weisen zusammen eine Fläche von 12'909 m² auf.

Die Grundeigentümerin beantragt die Einzonung beider Grundstücke in die Gewerbe-Industriezone. Für das Grundstück Nr. 3331 ist die weitere Nutzung als Tanklager vorgesehen. Als Zonenzweck ist für das Grundstück Nr. 3169 eine „Lagerhaltung / Nutzung mit schwachem Verkehrsaufkommen“ vorgesehen.

2. Abstimmung auf die Richtplanung

Im Richtplan Landwirtschaft ist festgehalten, dass auf diesen beiden Grundstücken eine landwirtschaftsfremde gewerbliche Nutzung stattfindet. Der Richtplan der Stadt Gossau enthält keine weitere Aussage zum Plangebiet.

3. Teilzonenplan

Der Teilzonenplan umfasst 12'909 m² Land im „übrigen Gemeindegebiet“. Diese Fläche soll in die Gewerbe-Industriezone eingezont werden. Für das Grundstück Nr. 3169 ist eine Nutzungsbeschränkung nach Art. 28 octies Baugesetz vorgesehen. Es sind nur Lagerhaltung / Nutzung mit schwachem Verkehrsaufkommen zulässig.

4. Überbauungsplan

Für das Grundstück Nr. 3169 wird gleichzeitig mit der Einzonung ein Überbauungsplan erlassen. Dieser enthält einschränkende Bestimmungen, insbesondere zur Nutzung. Es werden nur Nutzungen bewilligt, die im Durchschnitt pro Arbeitstag maximal 200 Fahrten mit Personenwagen und 60 Fahrten mit Lastwagen zur Folge haben. Von den Lastwagenfahrten dürfen täglich höchstens 30 über Arnegg abgewickelt werden. Der Überbauungsplan ist nicht Gegenstand dieser Parlamentsvorlage.

5. Verfahren

Der Stadtrat hat den Teilzonenplan „Moosklimmer“ am 12. August 2004 beschlossen und das Einspracheverfahren eröffnet. Gegen den Teilzonenplan ist eine Einsprache erhoben worden. Über diese hat der Stadtrat entschieden.

Der Teilzonenplan „Moosklimmer“ unterliegt nach Art. 10 lit. c) Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Somit ist das Stadtparlament für dessen Erlass zuständig (Art. 39 Abs. 1 Gemeindeordnung).

Der Stadtrat unterbreitet den Teilzonenplan zum Erlass. Nach der Behandlung im Stadtparlament wird der Teilzonenplan dem fakultativen Referendum unterstellt. Anschliessend ist dem Einsprecher Frist anzusetzen für einen allfälligen Rekurs gegen den Einspracheentscheid. Wenn dieses Verfahren beendet ist, wird der Teilzonenplan dem Baudepartement des Kantons St. Gallen – zusammen mit dem Überbauungsplan – zur Genehmigung zugestellt. Mit der Genehmigung durch das Baudepartement werden die Erlasse in Kraft treten.

6. Haltung Baudepartement

Das Baudepartement erachtet in seinem Vorprüfungsbericht vom 27. Februar 2004 die Einzonung des Tanklagers als unzweckmässig und als nicht rechtmässig. Es begründet diese Haltung im Wesentlichen wie folgt:

- a) Der Ausbau des Tanklagers in einen Industriestandort mit neuer, intensiverer Nutzung ist mit allgemeinen raumplanerischen Grundsätzen nicht vereinbar. Es fehlt die Einbindung in ein Siedlungskonzept.
- b) Im Vordergrund steht nicht die weitere Nutzung einer bestehenden Gebäudesubstanz. Es sollen vielmehr Voraussetzungen für eine gänzlich neue gewerblich-industrielle Nutzung geschaffen werden.
- c) Die Absicht, anstelle des Tanklagers eine neue Nutzung zu ermöglichen, unterscheidet sich wesentlich von anderen, historisch gewachsenen Gewerbestandorten (z.B. Erlenhof).
- d) Es bestehen auch für Lagerhaltungen genügend alternative Möglichkeiten im Siedlungsgebiet.
- e) Der Betrieb des ursprünglich standortgebunden erstellten Tanklagers ist ohne Zonenanpassung möglich. Zweckänderungsabsichten für ein 0.7 ha grosses Areal rechtfertigen eine Umzonung nicht.
- f) Es fehlt die Anbindung ans Siedlungsgebiet. Mit einer Distanz von rund 100 m besteht eine klare räumliche Trennung zur Bauzone von Arnegg.

Das Baudepartement stellt keine Genehmigung des Planes in Aussicht. Es ist bereit, einen anfechtbaren Entscheid zu fällen.

6. Haltung des Stadtrates

Das einzuzonende Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsgebiet Arnegg. Das Tanklager ist das letzte von vier vorbestandene Gewerbearealen ausserhalb der Hauptbauzone von Arnegg. Bereits seit längerer Zeit sind die Gewerbegebiete Erlenhof und Erlenmühle in die Gewerbe-Industriezone eingeteilt; der Reitstall Mülimoos ist in die Intensiverholungszone eingezont worden.

Das Gebiet des Teilzonenplanes „Moosklimmer“ weist eine Fläche von rund 1,3 ha auf. Bei der Zonenzuteilung steht die vorhandene Nutzung im Vordergrund. Der westliche Teil des Areals, auf welchem weiterhin ein Tanklager betrieben wird, kann mit der Zuteilung in eine Gewerbe-Industrie-Zone der dafür rechtskonformen Zone zugewiesen werden. Auf dem östlichen Teilareal sind die Tanks abgebrochen, die Betonwannen stehen noch. Mit der weiteren gewerblichen Nutzung des bereits überbauten Teilareals kann dieser Boden haushälterisch genutzt werden. Der Stadtrat bevorzugt eine solche Lösung, anstelle einer Neuüberbauung von noch nicht überbautem Land.

Antrag

Der Teilzonenplan „Moosklimmer“ wird gemäss Planbeilage erlassen.

Stadtrat