



niederbüren

Projekt Nr. 090.3.003

2. März 2021

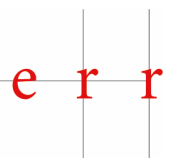
Revision der Ortsplanung

Konzeptbericht

Mitwirkung

ERR Raumplaner AG

Teufener Strasse 19 | 9001 St.Gallen | T +41 (0)71 227 62 62 | info@err.ch | www.err.ch



Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62

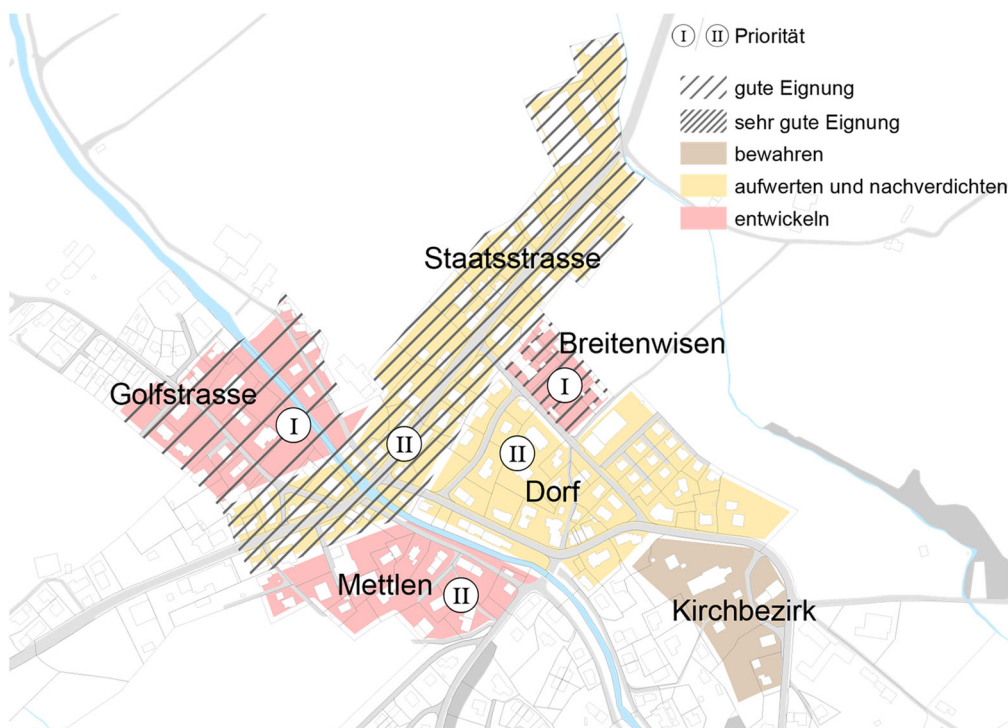
Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Konzeptbeschreibung	4
2.1	Siedlungsentwicklung.....	4
2.1.1	Rückführung landwirtschaftliche Nutzung.....	4
2.1.2	Entwicklungsgebiet kurzfristig: Wohnen	4
2.1.3	Entwicklungsgebiet langfristig: Wohnen / Gewerbe	5
2.1.4	Künftige Erschliessung	5
2.2	Siedlungserneuerung	5
2.2.1	Bauliche Verdichtung entlang Strassenraum	5
2.2.2	Strassenraumgestaltung	7
2.2.3	Grüngürtel.....	7
2.2.4	Befestigter Freiraum im Siedlungsgebiet	7
2.3	Siedlungsgliederung/-begrenzung.....	7
2.3.1	Siedlungsbegrenzung	7
2.3.2	Grünspange.....	7

1 Einleitung

Im Vergleich zur letzten Ortsplanungsrevision aus dem Jahr 2009 sind aufgrund der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes umfassende Anpassungen am bestehenden Ortsplanungskonzept notwendig. Insbesondere aufgrund der vom Schweizer Stimmvolk geforderten Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen sind bereits vorgängig zur Revision der Richt- und Nutzungsplanung Strategieüberlegungen angestellt worden, welche nun in die weitere Konzeption einfließen.

Mit der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen erarbeitete die Gemeinde im Jahr 2017 ein Strategieplan für die Umsetzung der Vorgaben der Innenentwicklung. In diesem Strategieplan wurden gebietsspezifische Strategien in Bezug auf die Innenentwicklung festgelegt. Neben den bezeichneten Potenzialgebieten sind darüber hinaus Gebiete verortet worden, in denen eine bauliche Entwicklung aufgrund von ortsbaulichen und landschaftlichen Interessen vermieden werden soll.



Strategieplan Innenentwicklung
ERR Raumplaner AG

2 Konzeptbeschreibung

Auf der Grundlage der Innenentwicklungsstrategie werden nun die weiteren Aspekte der Siedlungsentwicklung im Siedlungskonzept festgehalten. Das Siedlungskonzept befasst sich mit folgenden Kernthemen:

- Siedlungsentwicklung
- Siedlungserneuerung
- Siedlungsgliederung/-begrenzung

2.1 Siedlungsentwicklung

2.1.1 Rückführung landwirtschaftliche Nutzung

Bisher sind Gebiete, die sich längerfristig für eine Siedlungsentwicklung eignen, als Nutzungszone übriges Gemeindegebiet ausgeschieden worden. Mit dem neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) ist die Bezeichnung einer Siedlungsreserve nicht mehr möglich. Das übrige Gemeindegebiet wird entweder einer anderen Nichtbauzone zugeführt oder bei nachgewiesenem Bedarf eingezont, das heisst der Bauzone zugeteilt.

Im Siedlungskonzept werden die Gebiete aufgeführt, welche künftig definitiv der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden müssen. Folgende Gebiete sind betroffen:

Thurblick, Büelwisen, Säge, Gebiet Gossauerstrasse/Wältishusstrass und Sorntal.

2.1.2 Entwicklungsgebiet kurzfristig: Wohnen

Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebiets ist der 15-Jahres-Bedarf, der Nachweis der Innenentwicklung sowie die ausreichende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

Bereits im Rahmen der Überarbeitung des kantonalen Richtplans Teil Siedlung ist das Gebiet Unterdorf als potenzielles Siedlungserweiterungsgebiets eingeflossen. Dementsprechend befindet sich das Entwicklungsgebiet auch innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Aufgrund der ausreichenden öV-Erschliessung und der topografischen Lage eignet sich das Gebiet für eine Wohnnutzung mittlerer Dichte (Mehrfamilienhäuser). In der ortsbaulichen Studie von 2016 sind für das Gebiet Längsbauten mit bis zu 30 m Gebäudelänge in dreigeschossiger Bauweise vorgesehen.

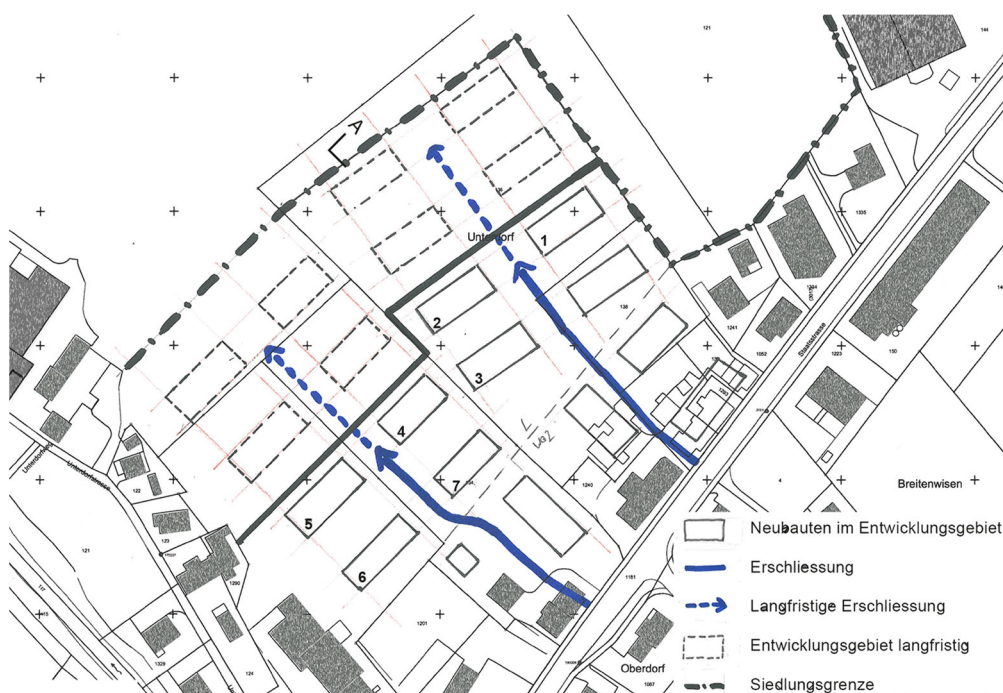
Das Gebiet tangiert die Fruchtfolgefläche im Nordwesten. Im Rahmen des kommunalen Richtplans sind die Interessen abzuwägen. Im Zusammenhang mit der Baulandmobilisierung sind erforderliche Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland zu treffen. Die allfällige Einzonung ist an die Bedingung für eine qualitätsvolle Überbauung mit angemessener Dichte zu knüpfen. Im Weiteren ist eine fristgerechte Überbauung des Gebiets vertraglich zu vereinbaren.

2.1.3 Entwicklungsgebiet langfristig: Wohnen / Gewerbe

Abhängig von der künftigen Bevölkerungsentwicklung eignen sich insbesondere zwei Gebiete für die langfristige Siedlungsentwicklung (ab 2040). Einerseits besteht die Option für die 2. Etappe im Unterdorf und andererseits eignet sich das Gebiet Mettlen für eine mögliche Siedlungsentwicklung. Das Gebiet liegt ebenfalls innerhalb des 300 m-Radius zur nächsten Haltestelle und kann mit verhältnismässig geringem Aufwand erschlossen werden.

2.1.4 Künftige Erschliessung

Damit die Entwicklungsgebiete mit möglichst geringem Zeit- und Kostenaufwand erschlossen werden können, sind frühzeitig raumsichernde Massnahmen zu treffen. Im Konzept werden die künftigen Erschliessungsachsen aufgezeigt, die es gegenwärtig zu sichern gilt. Im Rahmen der ortsbaulichen Studie von 2016 wurden bereits Erschliessungsvarianten geprüft. Das Entwicklungsgebiet Unterdorf soll mit zwei Stichstrassen ab der Staatsstrasse erschlossen werden. Die Studie wurde für die Beantragung des Siedlungserweiterungsgebietes im kantonalen Richtplan erarbeitet und ist bei konkreten Absichten und bei neuen Erkenntnissen zu überprüfen.



2.2 Siedlungserneuerung

2.2.1 Bauliche Verdichtung entlang Strassenraum

Die erste und zweite Baureihe entlang der Staatsstrasse ist sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossen. Neben der verkehrlichen Erschliessung sind auch wichtige Versorgungseinrichtungen und öffentliche

Einrichtungen zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar. Kurze Wege innerhalb des Siedlungsgebietes können dazu beitragen, dass der motorisierte Binnenverkehr reduziert wird.

Das Gebiet weist diesbezüglich hohes Potenzial für eine bauliche Aufwertung auf. Da der gesamte Strassenzug in der Ortsbildschutzzone liegt, sind jedoch den Anliegen der Denkmalpflege ausreichend Rechnung zu tragen. Bestehende Baulücken sollen jedoch gefüllt und Bauten in unternutzten Parzellen allenfalls aufgestockt oder erweitert werden können. Die ortsbauliche Entwicklung orientiert sich dabei an der Neugestaltung des Strassenraumes und der bestehenden baulichen Strukturen.

Vor diesem Hintergrund wurde der Strassenzug eingehend untersucht und ein ortsbauliches Konzept für dessen Entwicklung festgelegt. In diesem Konzept soll insbesondere der Umgang mit der Ortsbildschutzzone geklärt werden. Das Konzept unterteilt den Strassenzug in drei Abschnitte. Den inneren Abschnitt zwischen der Gossauer- und der Poststrasse sowie die beiden äusseren Abschnitte jeweils in Richtung Ortsausgang. Bei den beiden äusseren Abschnitten A wird eine dichte und strassenorientierte Entwicklung angestrebt, sodass der lineare Strassenraum gestärkt wird. Der innere Abschnitt B soll hingegen eine aufgelöste und freiraumorientierte Entwicklung mit Bezug auf die zum Teil wertvolle Bausubstanz aufweisen. Der Strassenraum soll in diesem Abschnitt offen und grosszügig gestaltet werden. Die historische Bausubstanz mit den freien Zwischenräumen auf der nördlichen Strassenseite soll weitgehend erhalten bleiben. Die gegenüberliegenden Gebäudefassaden werden von der Strasse rückversetzt.



Ortsbauliches
Konzept Staats-
strasse
ERR Raumplaner
AG

2.2.2 Strassenraumgestaltung

Eine bauliche Entwicklung entlang der Staatsstrasse setzt auch eine gestalterische Aufwertung des Strassenraums voraus, um die Wohnumfeldqualität gewährleisten zu können. Das Normalprofil soll allenfalls redimensioniert und die Vorplatzfläche der Bauten inklusive Trottoir neu belebt werden. Die Vorplätze haben ortsbauliche Qualität und zeichnen den Strassenraum aus. Eine Abwendung des Erdgeschosses vom Strassenraum und die daraus resultierende Verödung soll verhindert werden. Die Vorplätze werden als integraler Bestandteil des gesamten Strassenraums (Fassade zu Fassade) verstanden.

2.2.3 Grüngürtel

Das Ortsbild der Gemeinde Niederbüren ist von landschaftlichen Elementen geprägt. Der Dorfbach und die topografischen Verhältnisse bilden wichtige Orientierungspunkte im Siedlungsgefüge. Die beiden Hänge nördlich und südlich vom Tobel sind von einer weiteren Bebauung freizuhalten, damit das ursprüngliche Terrain nach wie vor sichtbar bleibt. Der Dorfbach kann einen wichtigen Beitrag für die Wohnumfeldqualität innerhalb des Siedlungsgebietes leisten. Er birgt grosses Potenzial als Nächsterholungsangebot.

2.2.4 Befestigter Freiraum im Siedlungsgebiet

Mit öffentlich zugänglichen Freiräumen werden wichtige Begegnungsräume für die Bevölkerung geschaffen. Sie tragen massgebend zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität bei. Aufgrund der baulichen Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet stehen sie jedoch immer mehr unter Druck. Neben dem öffentlichen Spiel- und Sportplatz bei der Schule besteht am Knoten Gossauer-/Rätenbergstrasse ein weiterer Begegnungsort im Siedlungsgebiet. Dieser ist auch in Zukunft zu erhalten.

2.3 Siedlungsgliederung/-begrenzung

2.3.1 Siedlungsbegrenzung

Ein Anliegen der Siedlungsentwicklung nach innen ist die Verhinderung einer weiteren Verzahnung der Siedlung mit der Landschaft. Mit einer bewussten Ausgestaltung der Siedlungsränder kann die weitere Siedlungsausdehnung begrenzt werden. Im überbauten Siedlungsrand gestaltet sich der Eingriff schwieriger. Deshalb sind vor allem bei den Siedlungserweiterungsgebieten Vorgaben für eine gesamtheitliche Gestaltung des Siedlungsrandes zu machen (z.B. durch Wegverbindung entlang Siedlungsrand, Bepflanzung etc.).

2.3.2 Grünspace

Im Nordosten und Südwesten grenzen zwei Bäche an das Siedlungsgebiet. Das bestehende Ufergehölz schafft einen Filter zwischen Siedlungsgebiet und offener Landschaft. Dieser wertvolle, allmähliche Übergang von Kulturland und bebautem Gebiet soll erhalten und gestärkt werden. Die beiden Bäche bilden eine Grünspace um das Siedlungsgefüge von Niederbüren. Neben dem Ufergehölz sind auch die Hochstammobstkulturen ein weiteres wichtiges landschaftliches Element für die Siedlungsgliederung.

SIEDLUNGSKONZEPT

Siedlungsentwicklung

- ➔ Rückführung landwirtschaftliche Nutzung
- Entwicklungsgebiet kurzfristig: Wohnen
- Entwicklungsgebiet langfristig: Wohnen
- Entwicklungsgebiet langfristig: Wohnen/Gewerbe
- ➔ künftige Erschliessung

Siedlungserneuerung

- bauliche Aufwertung entlang Strassenraum
- Strassenraumgestaltung
- Grüngürtel
- befestigter Freiraum im Siedlungsgebiet

Siedlungsgliederung/-begrenzung

- Siedlungsbegrenzung
- Grünspange

AUSGANGSLAGE

Nutzungsverteilung- und Intensität

- historischer Ortskern
- Wohnnutzung tiefe Dichte
- Wohnnutzung mittlere Dichte
- Mischnutzung mittlere Dichte
- Arbeitsnutzung
- öffentliche Nutzung
- Weiler

Hotspots

- öffentlicher Ort/Infrastruktur
- Freizeit- und Kultureinrichtung, Gastronomiebetrieb
- Erholungsgebiet

Mobilität

- Hauptverkehrsstrasse
- Erschliessungsstrasse
- 300 m Radius Bushaltestelle
- Wanderwegnetz
- Radwegroute national

