



Stadtrat
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau



Teilzonenplan Schwalbenstrasse

Planungsbericht

24. Mai 2017

Inhaltsverzeichnis

Stadt Gossau

Teilzonenplan Schwalbenstrasse

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
1.1	Anlass	3
1.2	Planungsgebiet	3
2	Grundlagen	4
2.1	Kommunaler Richtplan	4
2.2	Nutzungsplanung	5
2.3	Weitere Grundlagen	6
3	Teilzonenplan	7
3.1	Zonenplanänderung	7
4	Nachweise	8
4.1	Allgemeines	8
4.2	Siedlung	8
4.3	Infrastruktur und Wirtschaft	9
4.4	Siedlung und Verkehr	9
4.5	Sondernutzungsplan	9
5	Verfahren	10
5.1	Vorarbeiten	10
5.2	Mitwirkung und Information	10
5.3	Vorprüfung	10
	Anhang	11
A1	Checkliste SNP	12
	Impressum	13

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Das Betagtenzentrum Schwalbe sowie das Altersheim Espel werden von der Sana Fürstenland AG, welche im Besitz der Stadt Gossau und der umliegenden Gemeinden ist, betrieben. Die beiden in die Jahre gekommenen Anlagen sollen durch einen Neubau im Zentrum von Gossau ersetzt werden. Das neue Alterszentrum Fürstenland kommt auf dem Areal des heutigen Andreaszentrums zu liegen. Im Jahr 2020 soll das neue Alterszentrum in Betrieb gehen. Das Betagtenzentrum Schwalbe wird dann nicht mehr benötigt. Es besteht von Seiten der Stadt kein Bedarf am Areal in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Entsprechend soll das Gebiet für die Wohnnutzung freigegeben werden. Dies bedingt dessen Umzonung in die dreigeschossige Wohnzone W3.

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die gesamte Parzelle Nr. 3333 mit 5'189 m², welche an die Schwalben- und Hofeggstrasse grenzt. Rund um das Areal befinden sich Wohnbauten, südlich der Haldenstrasse erstreckt sich ein Mischgebiet.

Abb. 1 Orthophoto mit AV und Bearbeitungsgebiet, Geoportal März 17 (ohne Massstab)



2 Grundlagen

2.1 Kommunalen Richtplan

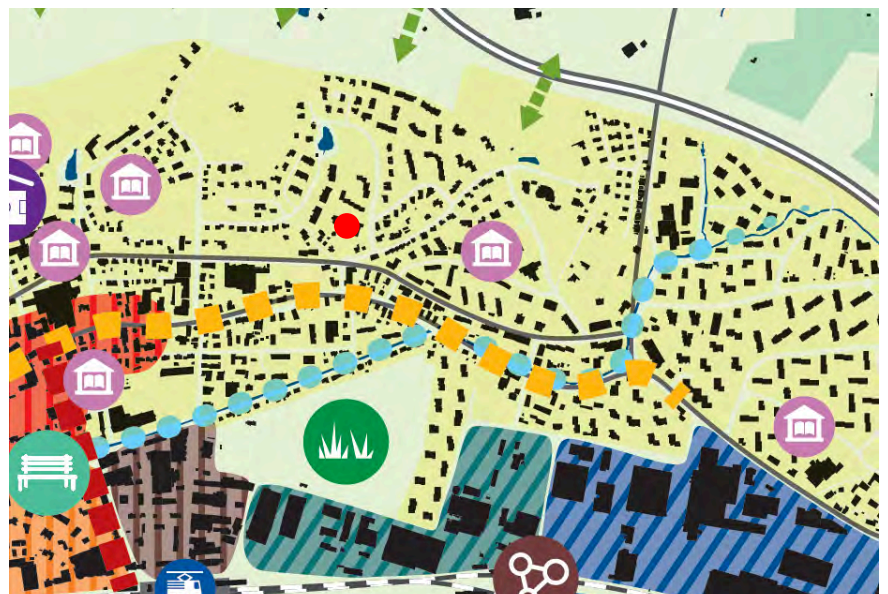
Die Totalrevision des kommunalen Richtplans vom Dezember 2000 ist geplant. Dazu hat die Stadt Gossau in den letzten Monaten ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Dieses wurde vom Stadtparlament im November 2016 genehmigt. Das Stadtentwicklungskonzept legt die Strategien und Ziele fest, wie sich Gossau in den nächsten Jahren entwickeln will. Die Massnahmen dazu werden dann im Richtplan geregelt. Das Planungsgebiet liegt gemäss Stadtentwicklungskonzept im Bereich Wohnstandort. Für das Gebiet werden konkrete Strategien formuliert.

Spezifische Qualitäten der Quartiere stärken und weiterentwickeln (Wo1)

- Anreize für eine qualitätsvolle Innenentwicklung schaffen;
- Die einzelnen Quartiere, gestützt auf ihre bestehenden Qualitäten und Potenziale, mittels folgender Stossrichtungen differenziert stärken:
 - «Bewahren und Erneuern»: Weitestgehender Erhalt der vorhandenen Nutzungen, bauliche Entwicklung und Erneuerung in der bestehenden Baustruktur, teilweise leichte Verdichtung und Ausnutzung der Entwicklungsreserven;
 - «Weiterentwickeln»: Erhalt bestehender städtebaulicher Grundmuster, punktuelle Umnutzungen, Ersatz, Erweiterung oder Ergänzung bestehender Baustrukturen, Realisierung höherer Dichten durch Ausnutzung oder Erhöhung der Entwicklungsreserven;
 - «Umstrukturieren»: projektabhängig Realisierung hoher quantitativer Entwicklungen, Ermöglichung neuer Nutzungsformen und -mischungen, städtebauliche Akzentuierung.

Abb. 2 Ausschnitt Strategiekarte STEK 2016 (ohne Massstab)

- Wo1 Spezifische Qualitäten der Quartiere weiterentwickeln
- Planungsgebiet

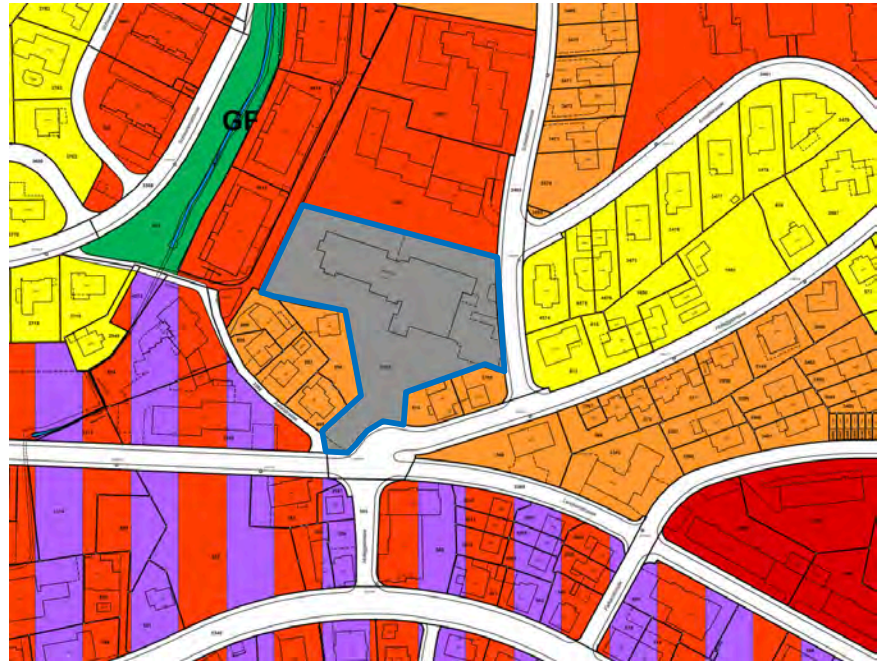


2.2 Nutzungsplanung

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan liegt die Parzelle Nr. 3333 vollständig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Das Areal ist vollständig von Wohnzonen umgeben. Gegen Norden liegen die dreigeschossigen (W3), gegen Osten und Süden die zweigeschossigen Wohnzonen (WE und W2). Weiter südlich entlang der Halden- und Lerchenstrasse ist die dreigeschossige Wohn-Gewerbezone ausgeschieden.

Abb. 3 Zonenplan, Geoportal März 17 (ohne Massstab)

-  Wohnzone W2
-  Wohnzone WE
-  Wohnzone W3
-  Wohnzone W4
-  Wohn-Gewerbezone WG3
-  Grünzone G, GE, GF, GG, GN
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa



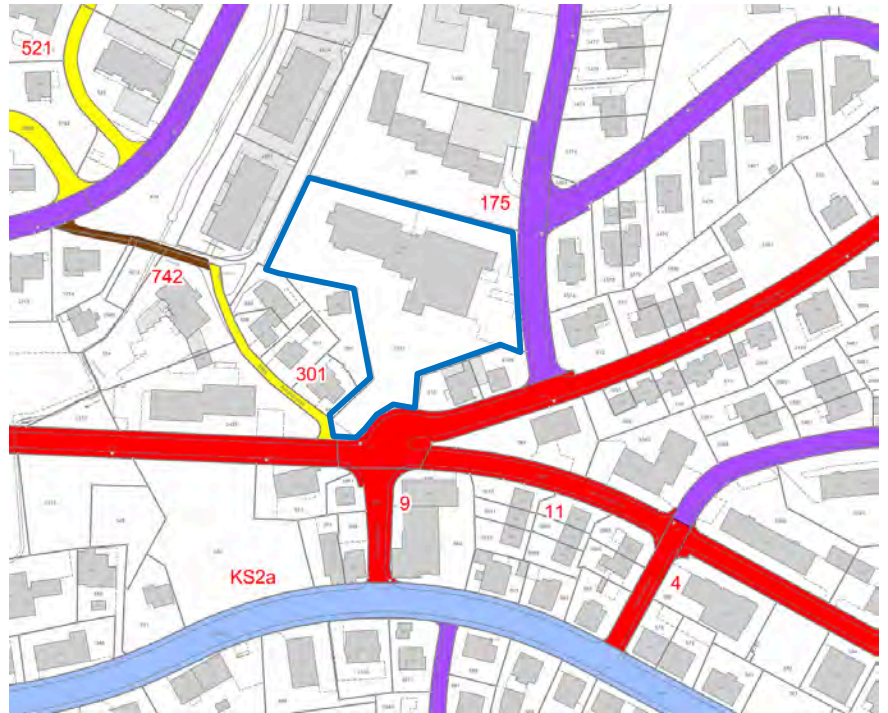
2.3 Weitere Grundlagen

2.3.1 Strassenklassierung

Die Hofeggstrasse und die Haldenstrasse sind als Gemeindestrassen 1. Klasse klassiert. Die Schwalbenstrasse ist als Gemeindestrasse 2. Klasse ausgeschieden. Zudem verlaufen über die angrenzenden Strassen kommunale Fusswege. Für Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von 4.00 m.

Abb. 4 Strassenklassierung, Geoportal März 17
(ohne Massstab)

-  Kantonsstrasse
-  Gemeindestrasse 1. Klasse
-  Gemeindestrasse 2. Klasse
-  Gemeindestrasse 3. Klasse
-  Weg 1. Klasse





3 Teilzonenplan

3.1 Zonenplanänderung

Abb. 5 Ausschnitt Teilzonenplan (ohne Massstab)

Festlegungen

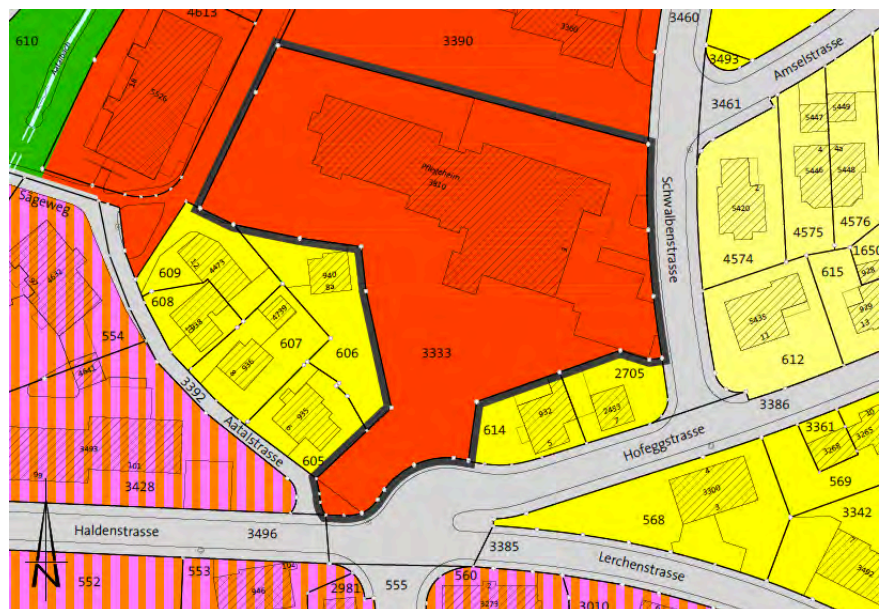
	Geltungsbereich
	W3 Wohnzone

Hinweise

	WE Wohnzone
	W2 Wohnzone
	WG3 Wohn-Gewerbezone
	G Grünzone
	VF Verkehrsfläche
	Gewässer Gewässer eingedolt

3.1.1 Umzonung

Mit dem Teilzonenplan wird die 5'189 m² grosse Parzelle Nr. 3333 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone mit 3 Vollgeschossen W3 umgezont.



3.1.2 Zweckmässigkeit

Da rund um die Parzelle Nr. 3333 ausschliesslich Wohnnutzungen zu finden sind, ist es zweckmässig das Areal ebenfalls der Wohnnutzung zuzuweisen. Im Sinne der Innenentwicklung und der Massstäblichkeit der bestehenden Bebauung soll das Areal der dreigeschossigen Wohnzone (W3) zugewiesen werden.

Die südlich angrenzenden Wohnzonen werden in der Wohnzone W2 belassen. Eine Umzonung in die dreigeschossige Wohnzone oder Wohn-Gewerbezone hätte aufgrund der kleinteiligen Parzellierung noch mehr Verstösse gegen die geltenden Grenzabstände zur Folge. Eine allfällige Umzonung könnte im Rahmen einer Bebauungsstudie für die Parzelle Nr. 3333 oder in der nächsten Ortsplanungsrevision näher untersucht werden.

4 Nachweise

4.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise gemäss Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007) erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

4.2 Siedlung

4.2.1 Bauzonenbedarf

Die Wohnzone entspricht der umliegenden Nutzung. Die Entwicklung soll innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen. Die Umzonung hat Einfluss auf die Einwohnerkapazität von Gossau. Bei einer Fläche von rund 5'000 m² und dichter Bebauung dürften in der Wohnzone W3 60 bis 70 Einwohner erwartet werden.

Durch die 60 bis 70 Einwohner verändert sich der Kapazitätsindex nur marginal.

4.2.2 Verfügbarkeit von Bauzonen

Die Stadt Gossau verfügt über genügend Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Somit kann die Fläche der Parzelle Nr. 3333 für eine andere Nutzung freigegeben werden.

Die heutige Nutzung (Pflegeheim) wird an einem anderen Standort in Zentrum von Gossau in einem Neubau, in einer bestehenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, konzentriert. Insofern kann eine Neueinzonung (ZöBA) an einer anderen Stelle ausgeschlossen werden. Zudem besteht an der Schwalbenstrasse kein weiterer Bedarf an öffentlichen Nutzungen (Schule, Kindergarten, Kirche udgl.).

4.2.3 Haushälterische Bodennutzung

Mit der Umzonung in die dreigeschossige Wohnzone ist eine dichte und bodensparende Bebauung möglich. Mittels eines Sondernutzungsplans soll die Ausnützung und Qualität weiter gesteigert werden.

4.2.4 Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan

Gemäss Stadtentwicklungskonzept, welches als Grundlage für die Überarbeitung des kommunalen Richtplans dient, liegt das Planungsgebiet im Bereich mit vorwiegender Wohnnutzung. Die Wohnquartiere sollen bewahrt und weiterentwickelt werden. Die geplante Umzonung entspricht der Strategie im Stadtentwicklungskonzept.

4.3 Infrastruktur und Wirtschaft

4.4 Siedlung und Verkehr

4.5 Sondernutzungsplan

4.2.5 Lärmschutz

Die Umzonung in die Wohnzone hat keine Änderung der Empfindlichkeitsstufe zur Folge. Es gilt weiterhin die Empfindlichkeitsstufe II nach LSV.

4.3.1 Nutzungszuordnung

Die Zuweisung zur Wohnzone ist zweckmässig, da das Areal mitten in einem bestehenden Wohnquartier liegt. Die Lage eignet sich nicht für eine Mischnutzung.

4.4.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Direkt an das Planungsgebiet grenzend liegt die Bushaltestelle Hofegg, welche stündlich bedient wird. Die St. Gallerstrasse wo sich weitere Bushaltestellen befinden, welche von verschiedenen Buslinien angefahren werden, befindet sich in Fussdistanz.

4.4.2 Kapazitätsreserven Strassennetz

Das Areal ist über die Schwalben- und Hofeggstrasse an die übergeordnete St. Gallerstrasse angebunden. Die Strassen weisen genügend Kapazität auf.

4.4.3 Langsamverkehrsnetz

Das Gebiet ist gut in das kommunale Fusswegnetz eingebunden und liegt sehr zentrumsnah. Auf der St. Gallerstrasse verläuft eine kantonale Velo-Route.

4.5.1 Planungspflicht

Parallel zur Umzonung wird mit der Grundeigentümerin ein verwaltungsrechtlicher Vertrag mit der Verpflichtung zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag nach SIA-Ordnung 143) und der Umsetzung des Ergebnisses über einen Sondernutzungsplan abgeschlossen. Ziel ist eine dichte und bodensparende Bebauung mit hoher Siedlungsqualität unter besonderer Berücksichtigung des südlich angrenzenden historischen Siedlungskerns, sowie eine siedlungsgerechte und zweckmässige Erschliessung.

5 Verfahren

Stadt Gossau

Teilzonenplan Schwalbenstrasse

Planungsbericht

5.1 Vorarbeiten

5.1.1 Entwurfsphase

Der Teilzonenplan wurde im Zeitraum zwischen März bis April 2017 in Rücksprache mit der Stadtentwicklung Gossau erarbeitet.

5.2 Mitwirkung und Information

5.2.1 Orientierung Anstösser

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden die Grundeigentümer der Nachbargrundstücke (Umkreis 30 m) über den Antrag auf Erlass des Teilzonenplans informiert. Die Mitwirkung ist hinreichend über das Auflageverfahren gesichert.

5.3 Vorprüfung

5.3.1 Beratung Stadtrat

Der Stadtrat hat den Teilzonenplan an der Sitzung vom 24. Mai 2017 erlassen und für die Auflage freigegeben.

5.3.2 Kantonale Vorprüfung

Aufgrund des engen Terminprogramms (Auflage vor dem 1. Oktober 2017) fand keine Vorprüfung, sondern lediglich ein Gespräch mit dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation statt.

Anhang

Stadt Gossau

Teilzonenplan Schwalbenstrasse

Planungsbericht

A1 Checkliste SNP

A1 Checkliste SNP

Checkliste Zonenplanung

angelehnt an die Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007)

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauzonenbedarf		vgl. 4.2.1
– Verfügbarkeit von Bauzonen		vgl. 4.2.2
– Haushälterische Bodennutzung		vgl. 4.2.3
– Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan		vgl. 4.2.4
– Lärmschutz		vgl. 4.2.5
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Störfallvorsorge	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	X	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung		vgl. 4.3.1
– Bauzoneneignung	X	
– Kosten / Erträge	X	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft	X	
– Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung	X	
– Beeinträchtigung von Naturobjekten	X	
– Freihaltung von Bach- und Flussufern	X	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		vgl. 4.4.1
– Kapazitätsreserven Strassennetz		vgl. 4.4.2
– Langsamverkehrsnetz		vgl. 4.4.3
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Fruchtfolgeflächen	X	
– Grundwasserschutz	X	
– Naturgefahren	X	
– Belastete Standorte	X	

Impressum

Stadt Gossau

Teilzonenplan Schwalbenstrasse

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

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU, Planer REG A

dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung

Benjamin Müller

BSc FH in Raumplanung

430:043:400:410:01:PB_A_170614.docx