

# Planungsbericht

## Teilzonenplan Dorfkern West, Arnegg SG

### Umzonung

**Auflage**



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>Seite 2</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>Seite 4</b>
<b>3</b>	<b>Teilzonenplanänderung</b>	<b>Seite 8</b>
<b>4</b>	<b>Interessenabwägung</b>	<b>Seite 10</b>
<b>5</b>	<b>Planungsablauf</b>	<b>Seite 11</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren</b>	<b>Seite 11</b>

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Anlass

Das Planungsgebiet liegt im Kern von Arnegg, in der Nähe zum Bahnhof, zu den Dienstleistungen und der Hauptverkehrsachse. Es umfasst eine Fläche von rund 1.1 Hektaren und wird dreiseitig durch öffentliche Strassen begrenzt (Bächigenstrasse, Bischofszellerstrasse und Stationsstrasse).

Der rechtskräftige Zonenplan vom 12. Juni 1981 weist die Grundstücke im Planungsgebiet der Gewerbe-Industriezone GI A, der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 und der Kernzone zu.

Auslöser und somit Anlass für die Planung sind die Verkaufsabsichten der Eigentümer von Grundstück Nr. 1056, auf dem die inzwischen konkursite Hälg Möbel Innenausbau AG angesiedelt war. In Zusammenarbeit mit Investoren und Vertretern der Stadt Gossau wurde ein Projekt erarbeitet. Konkret ist am bisherigen Produktionsstandort und auf den südlich angrenzenden Flächen, d.h. dem heutigen Dorfplatz, eine Zentrumsüberbauung mit Wohnbauten, Gewerbeflächen und öffentlichen Nutzungen vorgesehen. Da Wohnbauten innerhalb der Gewerbe-Industrie-Zone nicht zonenkonform sind, wird für die Umsetzung des Vorhabens, nebst einem Sondernutzungsplan und einem Teilstrassenplan, auch eine Änderung der Nutzungsordnung resp. des Zonenplans erforderlich.



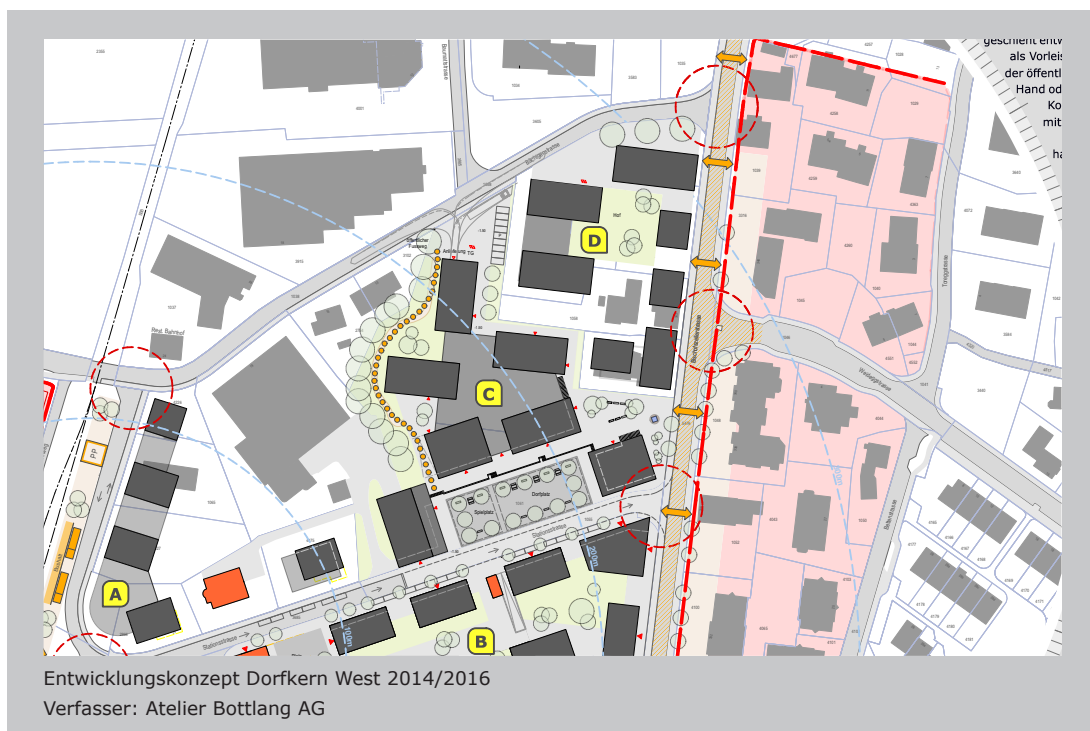
Übersichtskarte Arnegg  
blau: Planungsgebiet

## 1.2 Gesamtschau

In Zusammenhang mit der geplanten Zentrumsüberbauung wurden diverse Vorstudien erstellt, die das Kerngebiet von Arnegg näher untersuchten und Aussagen zur Entwicklung von Bebauung, Freiraum und Nutzung formulieren. Zu den definierten prägenden Kriterien für den Anspruch „Dorfkern“ gehören:

- Integration des bestehenden Dorfplatzes,
- Bebauung mit angemessener Dichte,
- Nutzungsmix mit Wohnen und Dienstleistung / Detailhandel / Kleingewerbe,
- Differenzierte Freiraumgestaltung mit privaten und öffentlichen Grünräumen und Plätzen als Identitätsträger,
- Quartierübergreifendes Fusswegnetz,
- Funktionale und ortsbauliche Anbindung bestehender Bauten und Nutzungen,
- Klärung der Verkehrsträger (Bächigenstrasse primär für motorisierten Individual- und Schwerverkehr, Stationsstrasse primär für Langsamverkehr),
- Stärkung ÖV durch Bus und S-Bahn attraktive Anbindung an Dorfzentrum,
- Weitgehend autofreies Wohnumfeld durch Tiefgaragen mit Anteil an gut zugänglichen, öffentlichen Parkfeldern,
- Infrastruktur für öffentliche Anlässe wie Dorffest, „dä schnellscht Arnegger“ etc.,
- etappierbare Umsetzung des Gesamtkonzeptes durch verschiedene Grundeigentümer

Die vorliegende Teilzonenplanänderung korrespondiert mit diesen Vorstudien und dem daraus entstandenen Entwicklungskonzept.



## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Bundesgesetzgebung

Mit Inkrafttreten des revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (am 1. Mai 2014) gewinnt die Forderung an Bedeutung, dass die künftige Siedlungsentwicklung in erster Linie in den bestehenden Bauzonen zu erfolgen hat.

### 2.2 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan macht zum Gebiet folgende Aussagen:

- Siedlung: Bauzone Arbeiten
- Verkehr: Anschlussleise fördern

### 2.2 Kommunaler Richtplan

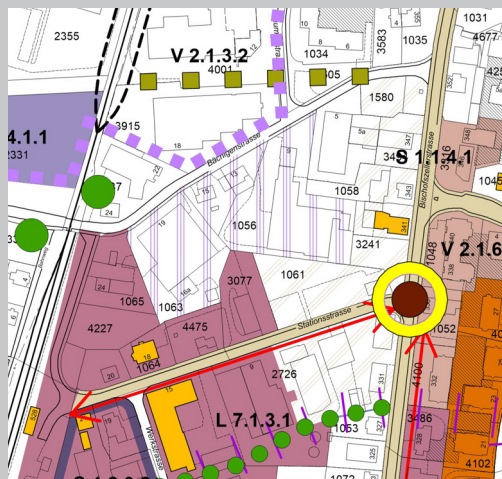
Der kommunale Richtplan aus dem Jahre 2000 sieht im Entwicklungskonzept Arnegg im nördlichen Teil des Planungsgebietes ein Gewerbe- und Industriegebiet, im südlichen Teil ein Entwicklungsgebiet „neuer Dorfkern“ sowie im Südwesten ein Mischgebiet für Wohnen und Gewerbe vor.

### 2.3 Stadtentwicklungskonzept 2016

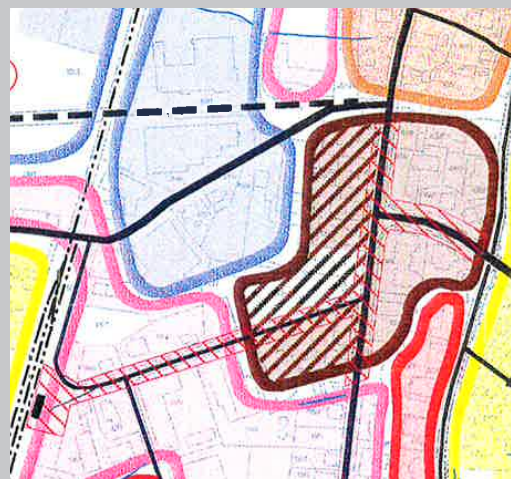
Das am 8. November 2016 vom Stadtparlament genehmigte Stadtentwicklungskonzept macht zu Arnegg folgende relevante Aussagen:

- Dorfkern stärken: Umnutzungen zur Stärkung des Dorfkerns aus einer gesamtheitlichen Perspektive  
Begegnungsmöglichkeiten schaffen
- Gewerbestandort erhalten: Gewerbestandort Arnegg erhalten und innerhalb des heutigen Siedlungsgebietes eine Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe ermöglichen, aktiv steuern und begleiten

Das Stadtentwicklungskonzept 2016 bestätigt die Stossrichtung des Entwicklungskonzepts von 1999, dehnt den Kernbereich jedoch weiter Richtung Westen auf das Hälgi-Areal aus.



Ausschnitt kommunaler Richtplan



Ausschnitt Entwicklungskonzept Arnegg 1999

## 2.4 Zonenplan

Der heute rechtskräftige Zonenplan der Stadt Gossau weist die betroffenen Grundstücke der Gewerbe-Industrie-Zone GI A, der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 sowie der Kernzone K zu. Die entsprechenden Zonen weisen folgende Grundmasse nach Regelbauweise auf:

	Gewerbe-Industrie-Zone GI A	Wohn-Gewerbe-Zone WG3	Kernzone übriger Teil K
Zahl der Vollgeschosszahl	-	3	3/4* <sup>8</sup>
Ausnützungsziffer	-	0.65, 0.8* <sup>3</sup>	0.9* <sup>9</sup>
Grenzabstand gross in m	-	10.0	
Grenzabstand klein in m	5.0* <sup>5</sup> , 8.0* <sup>6</sup>	5.0	4
Gebäudehöhe in m	15.0	10.2, 11.2* <sup>3</sup>	13.0* <sup>8</sup>
Firsthöhe in m	19.0	14.2, 15.2* <sup>3</sup>	17.0* <sup>8</sup>
Gebäuelänge in m	-	45.0	45.0
Gebäudetiefe in m	-	20.0* <sup>15</sup> 14.0* <sup>15+16</sup>	20.0* <sup>15</sup> 14.0* <sup>15+16</sup>

\*<sup>3</sup> anrechenbarer Gewerbeanteil mind. 25%

\*<sup>5</sup> innerhalb der Zone

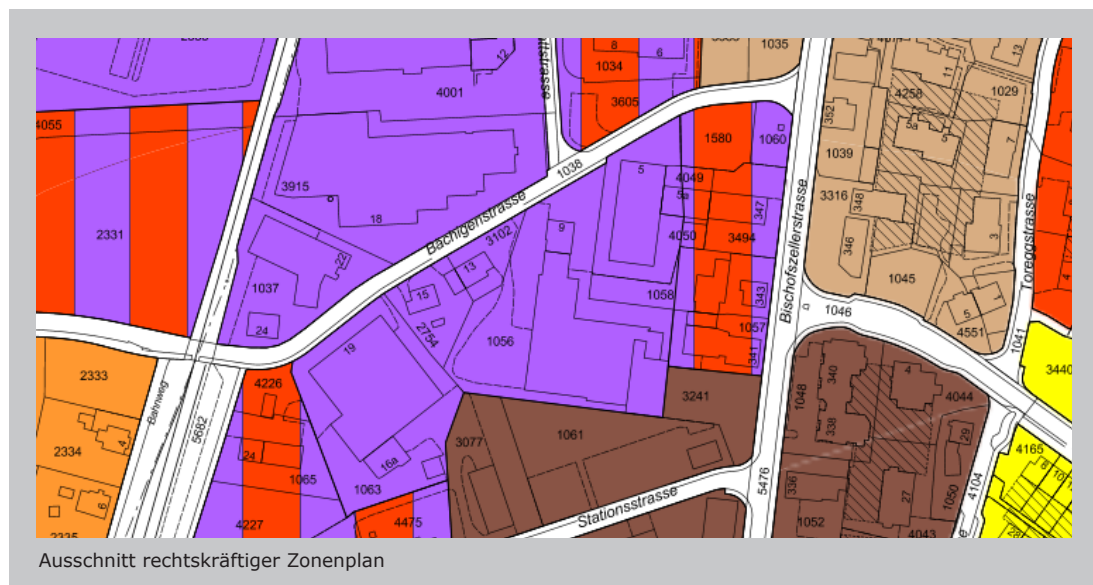
\*<sup>6</sup> gegenüber allen anderen Zonen

\*<sup>8</sup> vorbehalten bleibt Art. 26 Abs. 2 und 5

\*<sup>9</sup> die Ausnützung ist nicht beschränkt, sofern der ständige Gewerbeanteil mindestens 25% und maximal 75 % der anrechenbaren Geschossfläche beträgt

\*<sup>15</sup> grössere Gebäudetiefen für architektonisch und grundrisslich besonders sorgfältig gestaltete Bauten, wenn zudem die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt wird

\*<sup>16</sup> bei reinen Wohnbauten



## 2.5 Erschliessung

Arnegg ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr wie auch durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Der Bahnhof sowie die Bushaltestellen liegen mit Entfernungen von ca. 150m in Fussdistanz zum Planungsgebiet (Bischofszellerstrasse und Stationsstrasse). Die S-Bahn (S5) und Buslinien (154 und 159) verkehren im Stundentakt. So verfügt Arnegg halbstündlich über eine öffentliche Verkehrsanbindung zu den grösseren Zentren wie Gossau und Bischofszell.

Die Erschliessung des Planungsgebietes erfolgt über die umliegenden öffentlichen Strassen, namentlich die Bächigenstrasse im Norden (Gemeindestrasse 1. Klasse), die Bischofszellerstrasse im Osten (Kantonsstrasse) und die Stationsstrasse im Süden (Gemeindestrasse 2. Klasse).

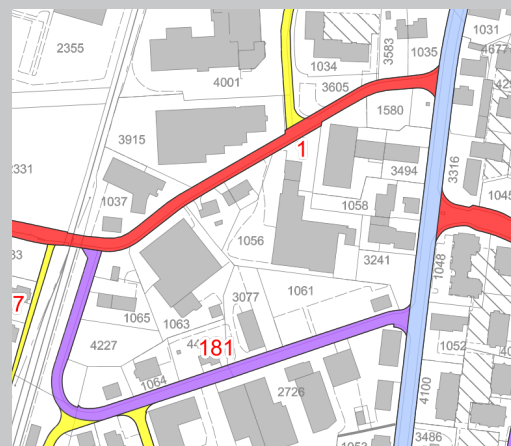
## 2.6 Lärm

Die betroffenen Grundstücke sind gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Gossau der Gewerbe-Industrie-Zone GI A und der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 zugewiesen. In diesen Zonen gilt die Empfindlichkeitsstufen III (ES III). Da in der Kernzone K ebenfalls die Empfindlichkeitsstufe III gilt, hat die Umzonung keine Veränderung der Empfindlichkeitsstufe zur Folge.

Die Grundstücke sind erschlossen und befinden sich im Baugebiet, entsprechend ist der Immissionsgrenzwert massgebend. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Lärmbelastung zu prüfen; die entsprechenden Nachweise sind zu erbringen.



ÖV -Gütekategorie, Quelle: [www.geo.admin.ch](http://www.geo.admin.ch)  
grün: Klasse D, geringe Erschliessung



Ausschnitt Strassenklassierungen

Blau: Kantonsstrasse  
Rot: Gemeindestrasse 1. Klasse  
Violett: Gemeindestrasse 2. Klasse  
Gelb: Gemeindestrasse 3. Klasse

## 2.7 Naturgefahren

Im Norden des Geltungsbereiches ist eine geringe Gefährdung Hochwasser vorhanden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis der getroffenen Objektschutzmassnahmen zu erbringen.

## 2.8 Kataster der belasteten Standorte

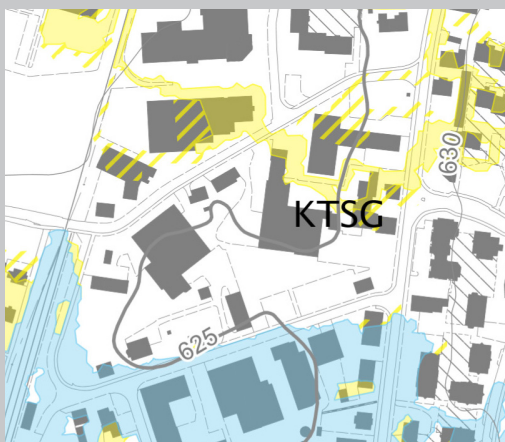
Gemäss Kataster der belasteten Standorte des Kantons St. Gallen steht nach USG Art. 32c und Alt IV Art. 5 fest oder es ist mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass im Untergrund des Grundstücks 4050 eine Belastung vorliegt. Die vom Bund geführten Kataster (BAV, BAZL, VBS) sind nicht enthalten. Beim Vorliegen eines Bauvorhabens sind entsprechende Massnahmen zu treffen.

## 2.9 Dienstbarkeiten

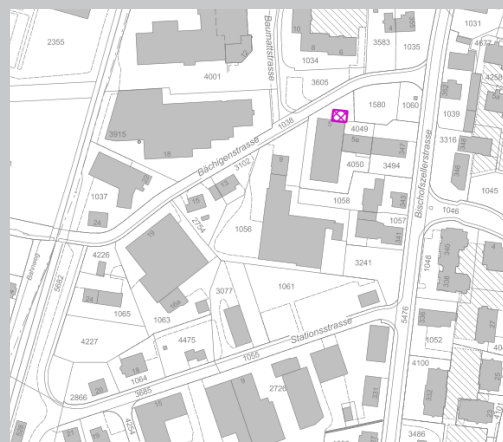
Im Planungsgebiet bestehen verschiedene Dienstbarkeiten. Diese sind bei der weiteren Projektierung zu berücksichtigen.

## 2.10 Hydrogeologische Berichte

Die Karte Hydrogeologische Berichte zeigt auf dem Grundstück 4050 einen Standort (Kategorie Grundwasser) für ein Untersuchungsgebiet der hydrogeologischen Berichte auf, die im Amt für Umwelt und Energie des Kantons St. Gallen aufbewahrt sind und auf Anfrage eingesehen werden können.



Ausschnitt Naturgefahren  
gelb schraffiert: Restgefahr  
gelb: Gering  
blau: Mittel



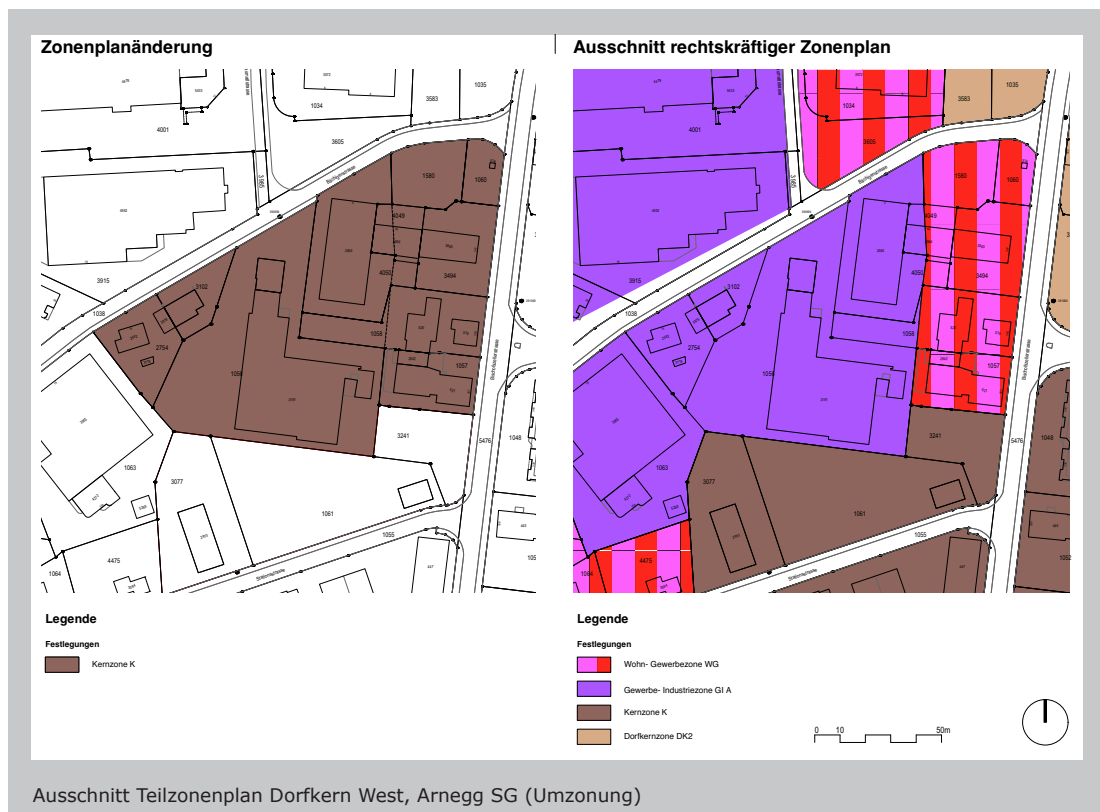
Ausschnitt Karte der belasteten Standorte  
Quelle: [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)

### 3 Teilzonenplanänderung

#### 3.1 Umzonung

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Entwicklung im Kern von Arnegg und für die geplante Zentrumsüberbauung zu schaffen, wurden verschiedene Planungsinstrumente ausgearbeitet, die aufeinander abgestimmt sind. Eines davon ist die vorliegende Zonenplanänderung. Weil die Auflage des Teilzonenplans aus rechtlichen Gründen noch vor Inkrafttreten des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes am 1. Oktober 2017 erfolgen muss, wird das Teilzonenplanverfahren den übrigen Planungsinstrumenten zeitlich vorgezogen.

Mit dem Teilzonenplan sollen 8'398 m<sup>2</sup> von der Gewerbe-Industrie-Zone GI und 4'189 m<sup>2</sup> von der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 in die Kernzone umgezont werden. Zugleich kann damit eine grundsätzliche Bereinigung der Zonenvielfalt im Planungsgebiet vorgenommen werden.



Auflistung der von der Umzonung betroffenen Grundstücke

Grundstücke	Gewerbe- Industrie-Zone GI A	Wohn-Gewerbe- Zone WG3	Total	Neue Zonen- zugehörigkeit
1056	4'911 m <sup>2</sup>		4'911 m <sup>2</sup>	Kernzone K
1057		856 m <sup>2</sup>	856 m <sup>2</sup>	Kernzone K
1058	353 m <sup>2</sup>	932 m <sup>2</sup>	1'285 m <sup>2</sup>	Kernzone K

Grundstücke	Gewerbe- Industrie-Zone GI A	Wohn-Gewerbe- Zone WG3	Total	Neue Zonen- zugehörigkeit
1060		360 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	Kernzone K
1580		705 m <sup>2</sup>	705 m <sup>2</sup>	Kernzone K
2754	806 m <sup>2</sup>		806 m <sup>2</sup>	Kernzone K
3494		996 m <sup>2</sup>	996 m <sup>2</sup>	Kernzone K
3102	518 m <sup>2</sup>		518 m <sup>2</sup>	Kernzone K
4049	150 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>	396 m <sup>2</sup>	Kernzone K
4050	1'660 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	1'754 m <sup>2</sup>	Kernzone K
<b>Total</b>	<b>8'398 m<sup>2</sup></b>	<b>4'189 m<sup>2</sup></b>	<b>12'587 m<sup>2</sup></b>	

### 3.2 Zweckmässigkeit

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind heute verschiedenen Zonen zugeteilt. Im Stadtentwicklungskonzept 2016 wird die Absicht dargelegt, das Zentrum von Arnegg als attraktiven Ort zum Wohnen und Leben zu stärken. Am besten eignet sich dafür eine Mischzone. Eine Mischnutzung ist sowohl in der Kernzone wie in der Wohn-Gewerbe-Zone grundsätzlich möglich – im Gegensatz zur Gewerbe-Industriezone, in der das Wohnen grundsätzlich ausgeschlossen ist. Um die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts zu erreichen, drängt sich deshalb eine Nutzungsänderung auf.

Wie der bestehende Zonenplan zeigt, verlaufen die Zonengrenzen im Ortskern heute teilweise quer durch einzelne Grundstücke. Diese Liegenschaften sind somit zwei Zonen gleichzeitig zugewiesen. Aus diesem Grund erscheint es zweckmässig, die Zonenplanänderung nicht auf die für die Zentrumsüberbauung benötigten Flächen zu beschränken, sondern insgesamt eine Bereinigung der Zonierung im Kerngebiet von Arnegg vorzunehmen.

Grundsätzlich hätten die für die Zentrumsüberbauung benötigten Grundstücke auch einer Wohn-Gewerbe-Zone zugeordnet werden können. Dies würde aber nicht zu einer Zonenbereinigung im Zentrum führen. Überdies ist eine Kernzone im Ortskern sinnvoller als eine reine Wohn-Gewerbezone.

Trotz der erhöhten Ausnutzung und Geschossigkeit wird die Kapazität des Zonenplans mit der Umzonung der Grundstücke von der Wohn-Gewerbe-Zone in die Kernzone nur geringfügig gesteigert.

### 3.3 Bestandesgarantie

Während die Umzonung für die übrigen Grundeigentümer im Planungsgebiet kaum Auswirkungen hat, trifft dies auf das Grundstück Nr. 4050 (Hans Graf, GmbH, Niederbüren, Zaunteam) nur bedingt zu. Mit der Änderung von der Gewerbe-Industrie-Zone in die Kernzone ändert sich der Nutzungszweck grundsätzlich. Da das Unternehmen bisher zonenkonform war und somit rechtmässig erstellt wurde, fällt es unter die Bestandesgarantie. Diese stellt für das Unternehmen die Rechtssicherheit dar, weiterhin an diesem Standort produzieren zu können und auch kleinere Änderungen am bestehenden Bau vornehmen zu können.

### 3.4. Bedarfsnachweis

Aufgrund der Geschäftsaufgabe des auf Grundstück Nr. 1056 angesiedelten Unternehmens, der konkreten Bauabsichten von Investoren sowie der im Stadtentwicklungskonzept aufgezeigten Entwicklung für das Zentrum von Arnegg, drängt sich die Schaffung einer neuen Grundnutzung auf.

In der Annahme, dass die Kernzone sowie die Wohn-Gewerbe-Zone WG3 durchschnittlich ein Fassungsvermögen von 80 Einwohner pro Hektare aufweist, ist für die Berechnung der Kapazität lediglich die Fläche der ursprünglichen Gewerbe-Industrie-Zone GI A massgeblich. Mit der Umzonung von 8'398 m<sup>2</sup> Gewerbe-Industrie-Zone GI A in die Kernzone K wird die Einwohnerkapazität innerhalb der Bauzone um rund 70 Einwohner erhöht.

Die Reduktion der Gewerbe-Industrie-Zone führt nicht zu Neueinzonungen am Siedlungsrand, da Gossau mit den Industrieflächen u.a. Müllimoos, Baumatt, Langfeld und Sommerau sowohl in Arnegg wie auch in Gossau über ausreichend Gewerbe- und Industrieflächen verfügt. Es besteht die Absicht in Arnegg praktisch zeitgleich zum vorliegenden Teilzonenplan die Umzonung eines anderen, rund 7'000 m<sup>2</sup> grossen Grundstücks von der Wohn-Gewerbezone WG3 in eine Gewerbe-Industriezone umzuzonen. Damit bliebe der Anteil an Flächen in der Gewerbe-Industriezone faktisch fast unverändert.

## 4 Interessenabwägung

Die Ortsplanung der Stadt Gossau stammt aus den 1980er Jahren. Mit den Zielen aus dem Stadtentwicklungskonzept und der Geschäftsaufgabe eines Unternehmens im Planungsgebiet haben sich die Grundlagen geändert. Die neuen Bedürfnisse sind mit dem Stadtentwicklungskonzept und den vorhandenen Verkaufs- und Bauabsichten, den potentiellen Investoren und Mietern nachgewiesen.

Die Abwägung zwischen den wirtschaftlichen Interessen in Bezug auf Arbeitsplätze, dem Bedarf an Wohnraum im Zentrum, dem Wunsch nach gewerblicher Fläche, sowie den öffentlichen Interessen, fällt zu Gunsten der Wohn- und öffentlichen Nutzung aus, insbesondere da aus Sicht der öffentlichen Hand keine Nachteile entstehen.

Die Korrekturen im Bereich der Zonenzuweisungen und der Zonenabgrenzung sind zweckmässig und aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht richtig. Sie verfolgen das Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken.

Ersatzeinzonungen für die Gewerbe-Industrie-Zone sind nicht nötig, da die Stadt Gossau sowohl in Arnegg wie auch in Gossau über grosse Flächen Gewerbe-Industrie-Zone verfügt.

Mit den zukünftigen Anpassungen der kantonalen- und kommunalen Richtpläne stellt die vorliegende Teilzonenplanänderung keine Verletzung der übergeordneten Instrumente dar.

## **5 Planungsablauf**

### **5.1 Information und Mitwirkung**

Die von der Umzonung betroffenen Grundeigentümer wurden am 4. Mai 2017 informiert und angehört. Im Rahmen der öffentlichen Auflage werden sie noch einmal über die Teilzonenplanänderung informiert.

### **5.2 Vorprüfung**

Weil die Auflage des vorliegenden Teilzonenplans vor Inkrafttreten des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes per 1. Oktober 2017 erfolgen muss, wurde auf die kantonale Vorprüfung verzichtet.

## **6 Verfahren**

Das Teilzonenplanverfahren sieht folgenden Ablauf vor:

1. Erlass Stadtrat
2. Öffentliche Auflage (30 Tage)
3. Ev. Einspracheverfahren
4. Vorlage an Stadtparlament
5. Erlass Stadtparlament
5. Fakultatives Referendum (40 Tage)
6. Ev. Rekursverfahren
7. Genehmigung Baudepartement Kanton St. Gallen

