

Gossau
Teilzonenplan Happypark

Planungsbericht

St.Gallen, 06. Mai 2011

061.1.068

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

ERR Raumplaner FSU SIA
Kirchgasse 16
9004 St.Gallen

www.err.ch
st.gallen@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62
Fax +41(0)71 227 62 63

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass der Planung	4
1.2	Örtliche Situation (Lage, Umfeld)	4
1.3	Planungsrechtliche Ausgangslage	5
1.3.1	Zonenplan	5
1.3.2	Kantonaler Richtplan	5
1.3.3	Kommunaler Richtplan	6
1.3.4	Schutzinventar	6
2	Zielsetzungen	7
2.1	Zweck der Planung	7
2.2	Wichtigste Ziele und damit verbundene Aufgaben- / Problemfelder	7
2.3	Erwünschte Entwicklung des Gebietes aus öffentlicher Sicht	7
3	Planungsablauf	8
3.1	Planungsinstrumente	8
3.2	Beteiligte	8
3.3	Zeithorizont / wichtige Arbeitsschritte	8
3.4	Begründung gestaffeltes Vorgehen	8
4	Vorhaben, Projekt	9
5	Wichtige thematische Aspekte	10
5.1	Verkehr	10
5.1.1	Öffentlicher Verkehr (ÖV)	10
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	10
5.2	Grundwasserstrom / Retention	11
5.3	Lärm, nicht ionisierende Strahlen (NIS), Luft, Altlasten	11
5.3.1	Lärmemissionen	11
5.3.2	Nicht ionisierende Strahlen (NIS)	12
5.3.3	Luft (Belastungen)	12
5.3.4	Kataster der belasteten Standorte	12
5.4	Naturgefahren	13
5.5	Schutzwürdiges Fabrikgebäude	14
6	Teilzonenplan	14
6.1	Bedarfsnachweis / Zonenplanreserven (Stand der Erschliessung)	15
7	Interessenabwägung	15
7.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Bundesgesetz über die Raumplanung RPG)	15
7.2	Kantonaler Richtplan	15
7.3	Kommunaler Richtplan	16
7.4	Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke	16
8	Information	16
9	Kantonale Vorprüfung	16
10	Verfahren	17
11	Anhang	17

1 Ausgangslage

1.1 Anlass der Planung

Das Areal der 3F Immo AG diente bis vor wenigen Jahren als Produktionsstätte der Firma Happy Betten AG in Gossau. Durch die Aufgabe der Produktion stehen die Gebäude leer und werden nicht mehr genutzt. Dies bietet die Möglichkeit, das Areal einer neuen, nachhaltigen und dem Standort entsprechenden Nutzung zuzuführen. Im Vordergrund stehen dabei - aufgrund der zentralen Lage - vorwiegend Wohn- und Gewerbenutzungen. Im bestehenden Fabrikgebäude sind öffentliche Nutzungen wie z.B. eine Volksbibliothek denkbar. Entsprechende Gespräche zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt Gossau werden zurzeit geführt.

In den Jahren 2009/2010 wurde ein privater Studienauftrag durch die Grundeigentümerin und in Zusammenarbeit mit der Stadt Gossau durchgeführt. Mit dem Studienauftrag beabsichtigte die Grundeigentümerin eine ideale Nutzung und entsprechende Überbauung für das Areal und den Ort zu ermitteln. Das Beurteilungsgremium setzte sich zusammen aus Vertretern der Grundeigentümerin und der Stadt Gossau sowie unabhängigen Architekten.

1.2 Örtliche Situation (Lage, Umfeld)

Das Areal (Parz.-Nr. 484, 19'097m², blau umrandet) ist innerhalb der Stadt sehr zentral gelegen. Es grenzt an den Ortskern von Gossau und liegt in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet „Mooswisen“. Öffentliche Einrichtungen (westlich), Wohn-Gewerbegebiete (nördlich und östlich) sowie Gewerbe-Industriegebiete (südlich) umgeben das Areal.

Auf dem Areal befindet sich ein schützenswertes Fabrikgebäude (Fabrikstrasse 7, rot markiert). Dieses Gebäude prägt mit seiner gut erhaltenen und attraktiven Backsteinfassade das Erscheinungsbild des Ortes massgebend.

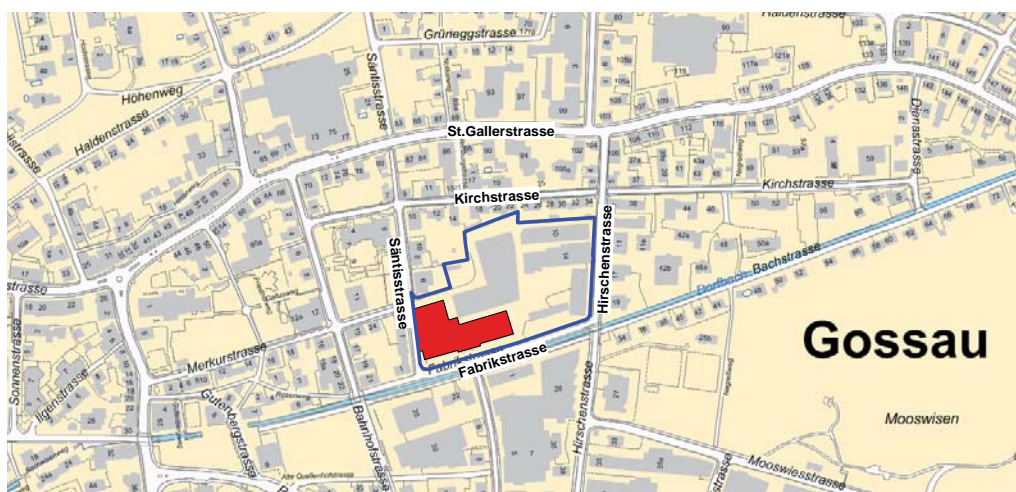
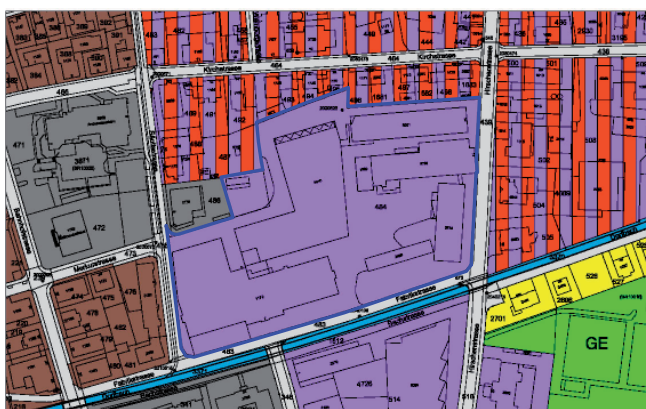


Abb. 1 Ortsplan Gossau, www.geoportal.ch (verkleinert)

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

1.3.1 Zonenplan

Das Areal befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Gewerbe-Industriezone (GI). Umgeben ist es von einer 3-geschossigen Wohn-Gewerbezone (WG3), einer Gewerbe-Industriezone (GI), einer Kernzone (K) sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe).









	WE	Wohnzone	2 Vollgeschosse
	WG3	Wohn-Gewerbezone	3 Vollgeschosse
	GI	Gewerbe-Industriezone	
	K	Kernzone	
	Oe	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
	GE	Grünzone	Erholungsanlagen

Abb. 2 Rechtskräftiger Zonenplan, ERR St.Gallen (verkleinert)

1.3.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan macht zwei Aussagen bezüglich dem Areal:

- Schützenswerte Industriebauten (IV 22, Stickereifabrik, Fabrikstrasse)
- Alternativen zu Anschlussgleisen prüfen (VI 35, Hirschenstrasse)



Abb. 3 Kantonaler Richtplan, www.geoportal.ch (verkleinert)

1.3.3 Kommunalen Richtplan

Gemäss kommunalem Richtplan (Stand 2000) ist das Areal bezeichnet mit „Auslagerung von Industriebetrieben“ (Karteiblatt S 1.2.3.2). Zusätzlich ist im Richtplan vermerkt, dass für das Areal ein Gleisanschluss nicht möglich ist (Karteiblatt V 6.4.2.1).

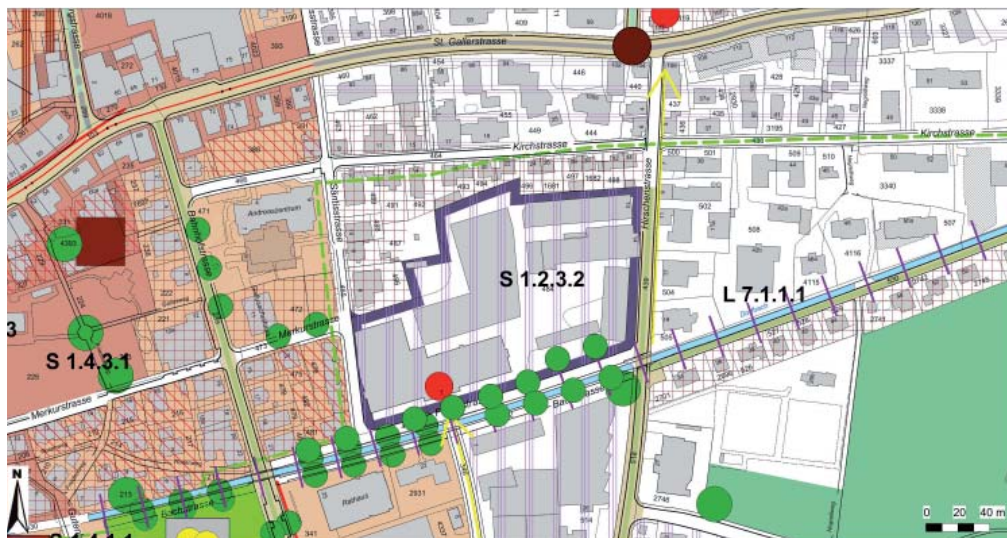


Abb. 4 Kommunalen Richtplan, www.geoportal.ch (verkleinert)

Auf dem Areal bzw. in unmittelbarer Umgebung sind im kommunalen Richtplan folgende Elemente enthalten:

- | | |
|--|---|
|  Auslagerung von Industriebetrieben |  Baumallee |
|  Erhaltungsgebiet |  Gewässerausbau |
|  Kulturobjekt |  Gleisanschluss nicht möglich |
|  Sichtbezug |  Hauptsammelkanal Abwasser neu |
|  Strassenraumgestaltung | |

1.3.4 Schutzinventar

Das Gebäude in der südwestlichen Ecke des Areals befindet sich im Schutzinventar der Stadt Gossau (Objektnummer 33) und ist in die Kategorie 1 (schützenswert) eingestuft. Erbaut wurde es durch die Firma Alder&Rapport (1900 bis 1901) und als Schifflickfabrik genutzt.

2 Zielsetzungen

2.1 Zweck der Planung

Vorliegender Teilzonenplan bezweckt eine Umzonung des Areals von der Gewerbe-Industriezone in die Wohn-Gewerbezone. So kann nicht mehr genutztes Gewerbeindriegebiet einer neuen - für diesen zentralen Standort optimaleren - Nutzung zugeführt werden.

2.2 Wichtigste Ziele und damit verbundene Aufgaben- / Problemfelder

Wichtigstes Ziel ist es, das betreffende Areal für eine attraktive Wohn- und Gewerbenutzung sowie öffentliche Nutzungen bereit zu stellen.

Eine nachhaltige Nutzung des Areals, ein haushälterischer Umgang mit dem Boden und die Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Interessen stellen wichtige Aufgaben bei der Erarbeitung des Teilzonenplanes dar.

2.3 Erwünschte Entwicklung des Gebietes aus öffentlicher Sicht

Das betreffende Areal ist durch die allgemeine Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte mehr und mehr durch industriefremde Nutzungen überrollt und eingefasst worden. Heute ist das Areal hauptsächlich von Wohn- und Gewerbenutzungen umgeben. Die industrielle Nutzung des Areals ist daher - an diesem zentralen Ort - unattraktiv für die Stadt Gossau.

Aus öffentlicher Sicht ist es wünschenswert, eine für diesen zentrumsnahen Ort attraktive und nachhaltige Nutzung zu realisieren. Im Vordergrund stehen insbesondere Wohn- und Dienstleistungsnutzungen aber auch öffentliche Nutzungen (z.B. Volksbibliothek).

Diese neu angesiedelten Nutzungen sowie eine attraktive, teilweise parkähnliche Aussenraumgestaltung sollen dazu beisteuern, ein neues Quartier zu schaffen. Das Quartier und insbesondere die Umgebung des Fabrikgebäudes sollen sich durch eine grosse Belebtheit sowie Nutzerfreundlichkeit auszeichnen und somit für die Entstehung eines urbanen Erscheinungsbildes (städtischer, zentrumsnaher Charakter) beitragen.

3 Planungsablauf

3.1 Planungsinstrumente

Zur Schaffung der rechtlichen Grundlage für die vorgesehene Nutzung soll in einem ersten Schritt - mittels Teilzonenplan - eine Zonenplanänderung erfolgen. In einem zweiten Schritt sind mit einem Gestaltungsplan, welcher auf dem Siegerprojekt des privaten Studienauftrages basiert, die öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Überbauung festzulegen.

3.2 Beteiligte

Die Erarbeitung des Teilzonenplanes erfolgte in Zusammenarbeit mit der Stadt Gossau (Stadtentwicklung / Ortsplanung), der Grundeigentümerin (3F Immo AG), Fachspezialisten (für verschiedene Bereiche wie Naturgefahren, Geologie, Hydrologie, etc.) und dem Büro ERR Raumplaner FSU SIA.

3.3 Zeithorizont / wichtige Arbeitsschritte

Die Erarbeitung des Teilzonenplanes sieht folgenden Zeithorizont vor:

Erarbeitung Teilzonenplan	bis Ende Februar 2011
Kantonale Vorprüfung	März bis April 2011
Beschluss Stadtrat	Mai 2011
Öffentliche Auflage	Juni 2011
Vorlage im Stadtparlament	September und November 2011
Beschluss im Stadtparlament	November 2011
Fakultatives Referendum	Dezember 2011
Genehmigung durch kantonales Baudepartement	Januar 2012

Ende 2011 sollen sowohl Teilzonenplan als auch Gestaltungsplan rechtskräftig vorliegen. Der Gestaltungsplan wird spätestens nach Ablauf der Referendumsfrist des Teilzonenplanes öffentlich aufgelegt.

3.4 Begründung gestaffeltes Vorgehen

Durch die Nutzungsänderung kann primär das Ziel des kommunalen Richtplanes - Auslagerung von Industrienutzung - umgesetzt werden. Diese Nutzungsänderung bildet die Grundlage für weitergehende Planungsabsichten.

Um für das - aufwendigere - Verfahren des Gestaltungsplanes die notwendige Planungssicherheit zu erlangen, wird das Teilzonen- und Gestaltungsplanverfahren getrennt. In einem ersten Schritt wird das Teilzonenplanverfahren durchgeführt. Nach sich abzeichnenden positiven Realisierungschancen, soll das Gestaltungsplanverfahren eingeleitet werden.

4 Vorhaben, Projekt

Das Siegerprojekt des Studienauftrages sieht zwei langgezogene Wohnbauten mit drei bzw. vier Geschossen vor. Jeweils auf einer Kopfseite weisen die Wohnbauten punktuell drei zusätzliche Geschosse auf. Die nördliche Baute wird parallel zu den Häusern entlang der Kirchstrasse gesetzt, die südliche verläuft in derselben Ausrichtung wie das schützenswerte Fabrikgebäude. Nördlich des Fabrikgebäudes ist ein solitärer Wohn- und Dienstleistungsbau mit fünf Geschossen vorgesehen.

Die beiden Wohnbauten verfügen insgesamt über ca. 135 Wohnungen. Erschlossen werden die Gebäude für den motorisierten Verkehr über die Hirschenstrasse. Die Überbauung weist zwei getrennte Tiefgaragen mit ca. 200 Parkplätzen auf. Oberirdisch sind nur Besucherparkplätze vorgesehen. Diese verlaufen parallel zur Hirschenstrasse. Die Erschließung des Fabrikgebäudes erfolgt primär über die Säntisstrasse und sekundär über die Fabrikstrasse.

Das Projekt beansprucht auf betreffendem Areal rund 19'200m² anrechenbare Geschossfläche. Darin enthalten sind die Flächen der zwei Wohnbauten, des Wohn- und Dienstleistungsbaus als auch die Gewerbeflächen im Fabrikgebäude. Bei einer Grundstücksfläche von 19'097m² entspricht dies einer Ausnutzungsziffern von rund 1.0.



Südwestansicht



Nordwestansicht

5 Wichtige thematische Aspekte

5.1 Verkehr

5.1.1 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Es führt zwar keine ÖV-Linie direkt entlang des Areals (die nächstgelegenen ÖV-Linien sind die Buslinien auf der St.Gallerstrasse), jedoch ist der Bahnhof von Gossau in nur 300m über die Lindenwiesstrasse zu Fuss zu erreichen. Der Bahnhof ist durch Intercity-Züge nach Zürich bzw. St. Gallen (jeweils zwei pro Stunde) sowie zwei S-Bahnlinien (S1 / S5) angeschlossen. Des Weiteren beginnt die Regionallinie Richtung Appenzell (30min-Takt) in Gossau. Zusätzlich wird der Bahnhof von zahlreichen Regional-Buskursen (Linien 151 / 152 / 155 / 156 / 159) angefahren. Nebst dem Bahnhof sind auf der St.Gallerstrasse die Bushaltestellen Gerbhof und Migros-Markt gut zu erreichen.

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschliessung des Areals, insbesondere die der Wohnbauten, wird sich primär auf die Hirschenstrasse konzentrieren.

Im Jahre 2008 wurden auf der Hirschenstrasse und der Mooswiesstrasse während einer Woche Verkehrszählungen durchgeführt. Die Hirschenstrasse wird in den Spitzenstunden (Abends) von rund 150 Fhz/Stunde je Fahrtrichtung befahren. Dies entspricht pro Minute 2-3 Fahrzeuge. Die Mooswiesstrasse, welche ebenfalls als Zu- und Wegfahrt genutzt werden kann, wird von rund 300 Fhz/Stunde je Fahrtrichtung in den Spitzenstunden befahren. Dies entspricht pro Minute ca. 5 Fahrzeuge.

Mit der neuen Überbauung wird von zusätzlich ca. 320 Fahrten während des Tages (07:00 - 19:00 Uhr) und ca. 100 Fahrten während der Nacht (19:00 - 07:00 Uhr) ausgegangen. Da sich die Fahrten auf die Hirschenstrasse Richtung St.Gallerstrasse, als auch auf die Mooswiesstrasse verteilen werden, kann davon ausgegangen werden, dass das bestehende Strassennetz den Mehrverkehr aufnehmen kann. Zur Zeit sind Verkehrsmessungen im Gange, um die heutigen Verkehrsmengen zu erheben. Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind weitere Abklärungen vorgesehen, welche die Auswirkungen auf das bestehende Strassennetz, insbesondere die Kreuzung Hirschenstrasse / St.Gallerstrasse detaillierter aufzeigen. Falls daraus ein Handlungsbedarf entsteht, sind dafür entsprechende Lösungen aufzuzeigen.

Das Quartier rund um das Areal wird infolge der neuen Wohnnutzung von zusätzlichem PKW-Fahrten beansprucht. Jedoch fällt dafür der störende und schwerfällige LKW-Verkehr weg, womit das Quartier wesentlich entlastet wird.

5.2 Grundwasserstrom / Retention

Zur detaillierten Abklärung der geotechnischen und hydrogeologischen Verhältnisse wurde durch das Büro Grundbauberatungs-Geoconsulting AG Untersuchungen im Areal durchgeführt (Bericht im Anhang). Zusammenfassend kann festgehalten werden dass:

- der mittlere Grundwasserspiegel bei ca. 2.0 - 2.5 m ab Oberkante Terrain liegt;
- die Verminderung der Durchflussskapazität - aufgrund des Eintauchens der geplanten Neubauten unter den mittleren Grundwasserspiegel - knapp mehr als die zulässigen 10% beträgt. Es sind somit Kompensationsmassnahmen erforderlich;
- die Grundwassernutzung (Beheizung der Überbauung) nur bedingt möglich ist.

Das Büro Grundbauberatungs-Geoconsulting AG prüfte des Weiteren Versickerungs- bzw. Retentionsmöglichkeiten für das betreffende Areal (siehe Bericht im Anhang). Daraus resultieren folgende Ergebnisse:

- vordergründig ist eine Versickerung mit Bodenpassagen vorzusehen;
- falls die Platzverhältnisse keine Versickerung des Regenwassers zulassen (und der Überschuss den max. zulässigen Drosselabfluss übersteigt), sind Retentionsmassnahmen (z.B. Dachretention, Retentionsbauwerk) notwendig;
- der Drosselabfluss ist primär in den Dorfbach; sekundär in die Kanalisation zu leiten;
- sämtliche abflusswirksamen Flächen soweit möglich durchlässig zu gestalten (z.B. extensiv begrünte Dächer, Pflaster mit Rasengitter- oder Sickersteinen);
- zur Bemessung der effektiv notwendigen Versickerungs- und Retentionsanlagen ist ein detailliertes Konzept in der Detailprojektierung zu erarbeiten.

5.3 Lärm, nicht ionisierende Strahlen (NIS), Luft, Altlasten

5.3.1 Lärmemissionen

Bei einer Umzonung von Gewerbe-Industriezone in eine Wohnzone handelt es sich gemäss Bundesgerichtsentscheid um keine Neueinzonung. Daher ist für die Lärmgrenzwerte von Immissionsgrenzwerten auszugehen.

Durch die Umnutzung des Areals werden keine wesentlichen neuen Lärmimmissionen auf die Umgebung erwartet. Einzig die Hin- und Wegfahrten der Bewohner können gewisse Immissionen auslösen. Aufgrund der wenigen Fahrten pro Tag (ca. 420 Fhz) wird aber von keiner Beeinträchtigung der Nachbarschaft ausgegangen. Des Weiteren sind die LKW-Fahrten der Gewerbeindustrie-Nutzung seit der Aufgabe der Produktion weggefallen.

5.3.2 Nicht ionisierende Strahlen (NIS)

Auf dem schützenswerten Fabrikgebäude befindet sich eine Mobilfunkantenne. Der Vertrag mit dem Mobilfunkanbieter läuft spätestens Ende 2016 aus. Nach Ablauf des Vertrages soll die Antenne entfernt werden.

5.3.3 Luft (Belastungen)

Das Verkehrsaufkommen rund um das Areal ist heute gering. Daher wird von keiner nachteiligen Luftbelastung ausgegangen.

5.3.4 Kataster der belasteten Standorte

Das Areal ist gemäss dem Kataster der belasteten Standorte vollumfänglich der Kategorie C zugewiesen. Das bedeutet, dass zur Zeit weder Sanierungs- noch Überwachungsbedarf besteht.



Abb. 5 Kataster der belasteten Standorte, www.geoportal.ch (verkleinert)

Das Büro Grundbauberatung-Geoconsulting AG erstellte eine historische Untersuchung des Areals (Bericht im Anhang) und kommt zu folgendem Ergebnis:

- das Ausmass der Belastungen dürfte gering sein;
- dass für das Grundwasser und / oder für den Dorfbach keine Beeinflussung besteht;
- die untersuchten Teilflächen als belastete Standorte ohne Überwachungs- oder Sanierungsbedarf zu beurteilen sind.

Das Büro schlägt eine technische Untersuchung vor. Diese soll klären, ob die historischen Untersuchungen bezüglich Untergrundbelastung effektiv zutreffen und welche Konsequenzen daraus für das Bauprojekt resultieren.

5.4 Naturgefahren

Für das Areal wurde durch das Büro Wagner + Brühwiler AG Gossau eine Gefahrenbeurteilung bezüglich Hochwasser durchgeführt (siehe Bericht im Anhang). Der Dorfbach mit dem Zufluss aus dem Aatalbach bildet die Gefahrenquelle.

Auf dem Areal besteht eine schwache Intensität (Überschwemmungstiefe < 0.5 m bzw. Fliesstiefe \times Fließgeschwindigkeit < 0.5 m²/s) bei einer Wiederkehrperiode von 100 Jahren bzw. 300 Jahren. Die Gefahr wird als gering eingestuft. Bei geringen Gefährdungen sind Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten und Neubauten zulässig.

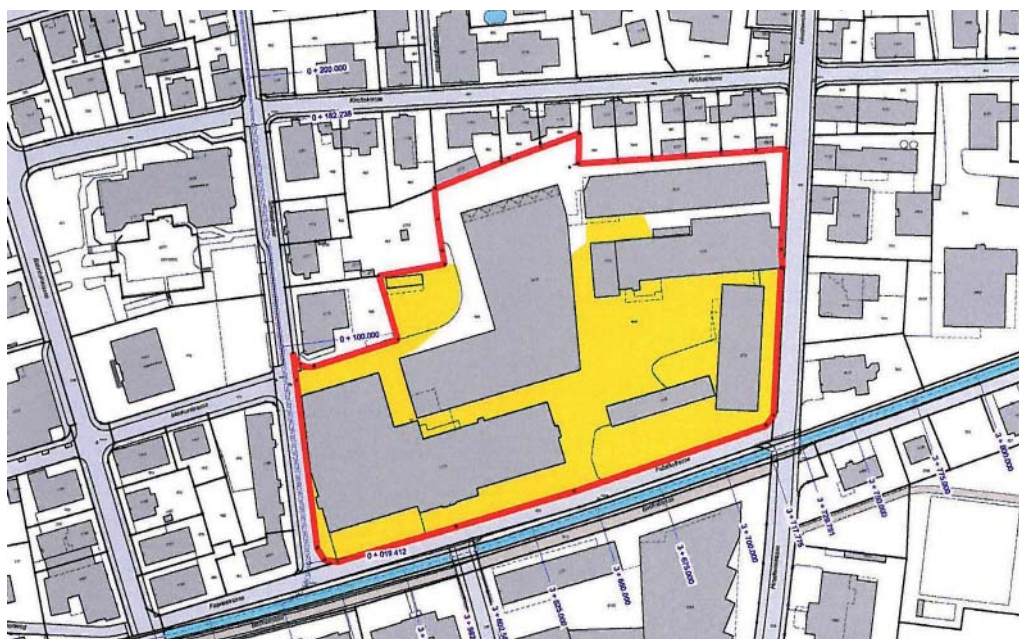


Abb. 6 Provisorische Gefahrenkarte, Wagner & Brühwiler AG, Gossau

Die Gefahrenbeurteilung erfolgte anhand von Höhenflugaufnahmen des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation Kanton St. Gallen. Diese Aufnahmen wurden durch Geländeaufnahmen weiter detailliert. Die Abweichungen der zwei Aufnahmen betragen durchschnittlich 10cm.

Aus den Naturgefahrenabklärungen ergeben sich folgende Massnahmen:

Variante 1: Objektschutz (Schreiben vom 17.01.2011)

- Erhöhung des Niveaus um 25cm im Bereich der gelb markierten Flächen bei der provisorischen Gefahrenkarte.
- Bauten sind so zu gestalten, dass kein Wasser in das Gebäudeinnere inkl. Tiefgaragen eintritt (erhöhte Lichtschächte, geschützte Türen, Erhöhung Einfahrt Tiefgaragen etc.).

Variante 2: Bachbettverbreiterung (Abklärung vom 26.08.2010)

- Mittels einer Bachbettverbreiterung im Bereich der Fabrikstrasse kann genügend Kapazität für den Hochwasserabfluss geschaffen werden.

Im Gestaltungsplan wird Variante 1 (Objektschutz) umgesetzt. Unabhängig der Realisierung der Überbauung wird Variante 2 (Bachbettverbreiterung) weiterhin möglich sein.

5.5 Schutzwürdiges Fabrikgebäude

Das schutzwürdige Fabrikgebäude auf dem Areal soll der öffentlichen Nutzung sowie privatem Gewerbe und Dienstleistungen dienen. Zurzeit prägt ein nachträglich angebauter Turm das schützenswerte Fabrikgebäude nachteilig. Dieser Turm soll im Zuge der Überbauung rückgebaut werden, um das Fabrikgebäude in seinem ursprünglichen Erscheinungsbild wieder zu stärken.

6 Teilzonenplan

Der Teilzonenplan sieht die Umzonung von der Gewerbe-Industriezone (GI A) in die 4-geschossige Wohn-Gewerbezone (WG 4) vor. Ausser einer kleinen Fläche im Norden wird die gesamte Parzelle Nr. 484 der 4-geschossigen Wohn-Gewerbezone zugewiesen. Die Teilfläche im Norden wird der 3-geschossigen Wohn-Gewerbezone zugewiesen, analog der Zonierung entlang der Kirchstrasse. In diesem Bereich ist der Abbruch und Neubau der bestehenden Gebäude (Parzellen Nr. 494 und 495) vorgesehen. Der Neubau wird drei Geschosse aufweisen.

Die vorgesehene Umzonung entspricht einer Fläche von 19'097m².



<p>Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV sowie Art. 6 GRB-LS)</p>	<p>Zonenart</p>			
III		WG3	Wohn-Gewerbezone	3 Vollgeschosse
III		WG4	Wohn-Gewerbezone	4 Vollgeschosse

Abb. 7 Teilzonenplan, ERR Raumplaner FSU SIA (verkleinert)

6.1 Bedarfsnachweis / Zonenplanreserven (Stand der Erschliessung)

Der rechtsgültige Zonenplan von Gossau beinhaltet nur die dreigeschossige Wohn-Gewerbezone. Die zwei- und viergeschossige Wohn-Gewerbezone, wie im Baureglement grundsätzlich vorgesehen, sind im Zonenplan zurzeit nicht enthalten. Um der Stadt Gossau eine sinnvolle bauliche Entwicklung zu ermöglichen, sind unterschiedliche Wohn-Gewerbebezonen anzubieten. Da sich das Areal an sehr zentraler Lage befindet, ist der Bedarf der baulich dichten, viergeschossigen Wohn-Gewerbezone aus raumplanerischen und städtebaulichen Aspekten ausgewiesen.

Der Zonenplan weist im Ortsteil Gossau zurzeit Baulandreserven in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone (unüberbaut und baureif) von lediglich noch 3.2 ha auf. Dies entspricht 5.3 % der gesamten Wohn-Gewerbezone. Baulandreserven, die innert fünf Jahren baureif sind oder übrige Gebiete in der Wohn-Gewerbezone existieren keine mehr. Auch in der viergeschossigen reinen Wohnzone sind lediglich noch 1.1 ha bzw. 5.7 % nicht überbaut. Davon sind 0.8 ha baureif und 0.3 ha übriges Gebiet (Übersicht Stand der Erschliessung, Nachführung 22.03.2010).

7 Interessenabwägung

7.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Bundesgesetz über die Raumplanung RPG)

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan werden die Ziele der Raumplanung berücksichtigt. Insbesondere wird mit dem Boden haushälterisch umgegangen (Art. 1 Abs. 1) sowie Voraussetzungen für wohnliche Siedlungen geschaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. b).

Des Weiteren werden die Grundsätze der Raumplanung (Art. 3 Abs. 2) in hohen Masse befolgt. Insbesondere werden mit dem vorliegenden Teilzonenplan:

- Wohn- und Arbeitsplätze einander zweckmässig zugeordnet und diese sind durch den öffentlichen Verkehr hinreichend erschlossen (lit. a.).
- die vorgesehene Wohnnutzung weder durch Luftverschmutzung, Lärm noch durch Erschütterungen beeinträchtigt (lit. b.).
- an zentraler Lage günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen (lit. d.) geboten.

7.2 Kantonaler Richtplan

Durch die Umnutzung des Areals von einer Gewerbe-Industriezone in eine Wohn-Gewerbezone wird die „Prüfung von alternativen Anschlussgleisen (VI 35)“ hinfällig.

Die Umzonung des Areals ermöglicht die langfristige Nutzung des schützenswerten Fabrikgebäudes. Durch die langfristige Nutzung wird gleichzeitig auch der Schutz des Gebäudes gesichert, womit dem kantonalen Richtplan „Schutz der Industriedenkmäler von kantonalen Bedeutung (IV 22)“ entsprochen wird.

7.3 Kommunaler Richtplan

Mit der vorgesehenen Umzonung wird der Hauptabsicht für dieses Areal „Auslagerung von Industriebetrieben (S 1.2.3.2)“ vollumfänglich entsprochen. Der Hinweis auf einen nicht möglichen Gleisanschluss wird durch die neue Nutzung bedeutungslos. Dem Kulturobjekt wird durch die beabsichtigte neue Nutzung und dem daraus resultierenden Erhalt des Gebäudes ebenfalls Rechnung getragen.

Das Erhaltungsgebiet entlang der Säntis- und Kirchstrasse wird durch die aufgehobene Industrienutzung nicht mehr bedrängt, sondern durch die neue Wohnnutzung im Areal gestärkt. Entlang der Kirchstrasse werden zwei Liegenschaften rückgebaut und durch eine neue Baute ersetzt, womit das Erhaltungsgebiet zusätzlich gestärkt wird. Der Sichtbezug auf das Fabrikgebäude ist weiterhin gewährleistet. Die Strassenraumgestaltung sowie die Baumallee sind zum Zeitpunkt der Projektplanung und insbesondere im Gestaltungsplan zu berücksichtigen. Die Umzonung des Areals hat auf den Hauptsammelkanal (Abwasser neu) sowie den Gewässerausbau (Dorfbach) keinen Einfluss.

7.4 Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke

Die neue Zone und deren Nutzung wird für die umliegenden Grundstücke keine negativen Auswirkungen mit sich ziehen. Einzig kann von einer erhöhten PKW-Fahrtenzahl der Bewohner der geplanten Wohnüberbauung ausgegangen werden. Dies wird jedoch durch den Wegfall der LKW-Fahrten einer Industriezone wettgemacht.

Durch die Umzonung kann das Areal deutlich attraktiver genutzt und gestaltet werden. Eine attraktivere Nutzung als heute und eine qualitativ hochwertige Gestaltung (Gebäude- wie auch Umgebungsgestaltung) kann auf die umliegenden Grundstücke und deren Liegenschaften positiv ausstrahlen.

8 Information

Die angrenzenden Grundeigentümer werden durch die Bauherrschaft während der kantonalen Vorprüfung des Teilzonenplanes an einem Informationsanlass orientiert. Der Informationsanlass soll aber auch für alle interessierten Einwohner von Gossau öffentlich zugänglich sein.

9 Kantonale Vorprüfung

Die Vorprüfung des Teilzonenplanes erfolgt durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen.

10 Verfahren

Das Teilzonenplanverfahren sieht folgenden Ablauf vor:

1. Erlass Stadtrat
2. Öffentliche Auflage (30 Tage)
3. Evtl. Verhandlungen aufgrund Einsprachen
4. Vorlage an Stadtparlament
4. Erlass Stadtparlament
5. Fakultatives Referendum (30 Tage)
6. Genehmigung Baudepartement Kanton St. Gallen

11 Anhang

Verkehrszählungen (03.09.2008, 29.05.2008)

Geotechnischer und Hydrologischer Bericht (02.02.2011)

Grundlagen Versickerung / Retention (03.02.2011)

Historische Altlastenuntersuchung (04.02.2011)

Punktuelle Gefahrenbeurteilung Hochwasser (26.08.2010, 17.01.2011)