

Teilzonenplan Schönau

Planungsbericht

Bereinigung VP

St.Gallen, 26. April 2016

061.3.033

Ingress

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

ERR Raumplaner AG
Kirchgasse 16
9004 St.Gallen

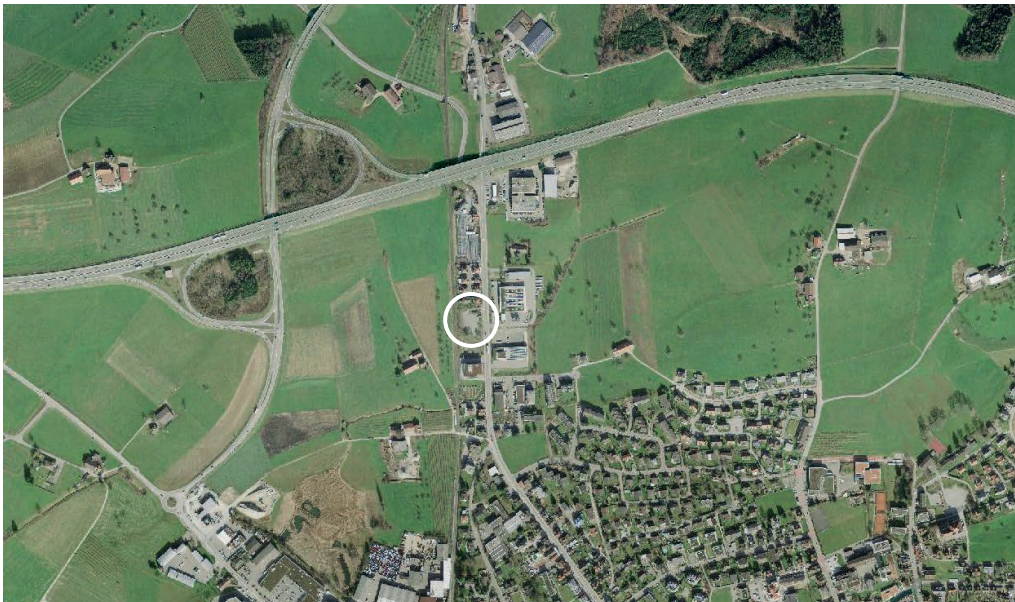
www.err.ch
st.gallen@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62
Fax +41(0)71 227 62 63

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Planungsinstrumente	5
2.1	Teilzonenplan	5
3	Thematische Aspekte	6
3.1	Kommunaler Richtplan	6
3.2	Mobilität	8
3.3	Naturgefahren	9
3.4	Gewässerschutz	9
3.5	Kataster der belasteten Standorte	10
3.6	Nichtionisierende Strahlung (NIS)	10
3.7	Lärm	11
3.8	Dienstbarkeiten	12
4	Interessenabwägung	12
5	Information und Mitwirkung	13
6	Vorprüfung	13
7	Verfahren	13

1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet Schönau liegt am westlichen Rand des Siedlungsgebiets von Gossau und umfasst eine Fläche von 2'848m². Das Gebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Im Westen ist das Areal durch die Bahnlinie, im Osten durch die Bischofszellerstrasse begrenzt. Mit Ausnahme der historischen Wohnhäuser, welche sich in der Mischzone befinden, ist das gesamte Gebiet nördlich des Fennggrabens auf produzierendes Gewerbe sowie öffentliche Nutzungen (Werkhof, Feuerwehr) ausgerichtet. Im Planungsgebiet befindet sich derzeit eine Zivilschutzanlage des Bundes, welche in Zukunft nicht mehr genutzt wird.



Lage Planungsgebiet,
Geoportal

Die Stadt Gossau möchte mit der vorliegenden Planung die rechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbe- Industriebetriebs schaffen und somit im Sinne einer aktiven Bodenpolitik ihre zukunftsgerichtete Stadtentwicklung fortführen. Da die Stadt über genügend Reserven der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verfügt, kann diese umgezont werden, ohne dass andernorts eine Einzonung für öffentliche Nutzungen notwendig wird.

2 Planungsinstrumente

2.1 Teilzonenplan

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan soll das Grundstück Nr. 777 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe in die Gewerbe-Industrie Zone GI überführt werden.

Mit der Umzonung werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen wie folgt angepasst:

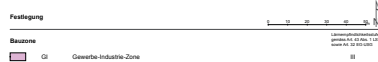
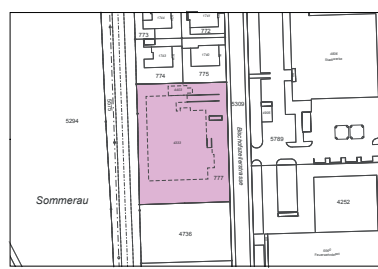
	Oe (bestehend)	GI
Ausnützung	-	-
Gebäudehöhe	-	15.0 m
Firsthöhe	-	19.0 m
Grenzabstand klein	-	5,0 m ⁵⁾ +12)
		8,0 m ⁶⁾ +12)
Grenzabstand gross	-	-
Gebäuelänge	-	-
Gebäudetiefe	- <td -	

⁵⁾ innerhalb der Zone und gegenüber der Industrie-Zone sowie Bahnareal

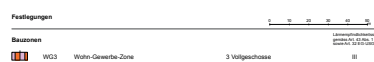
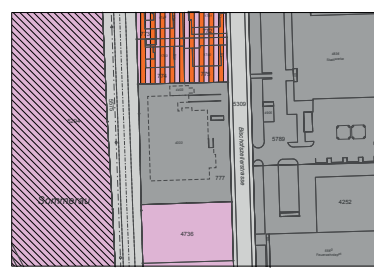
⁶⁾ gegenüber allen anderen Zonen

¹²⁾ gilt allseitig

Zonenplanänderung



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



weitere Festlegung
 Für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sind die Planungsregeln einzustufen

Hinweis
 Verkehrsfläche

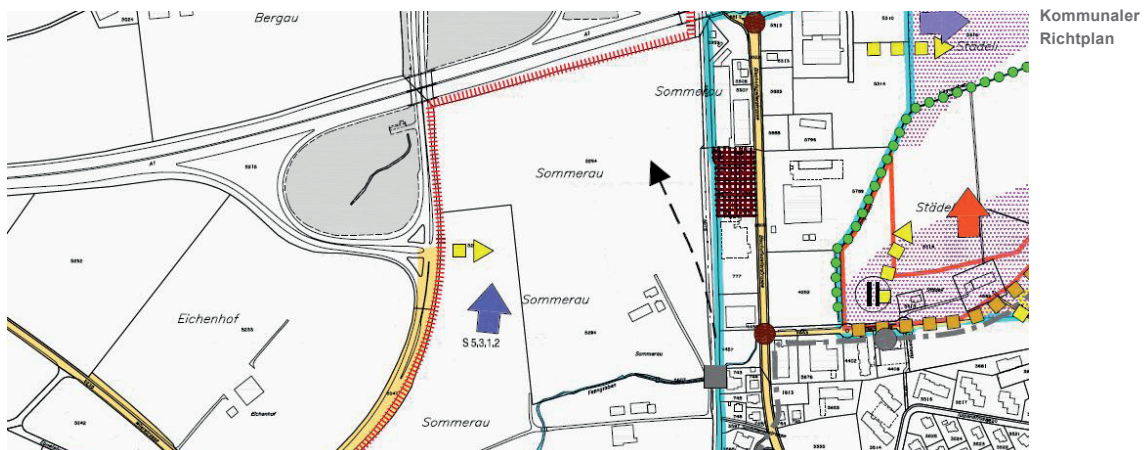
Teilzonenplan
 Schönau,
 ERR Raumplaner AG

3 Thematische Aspekte

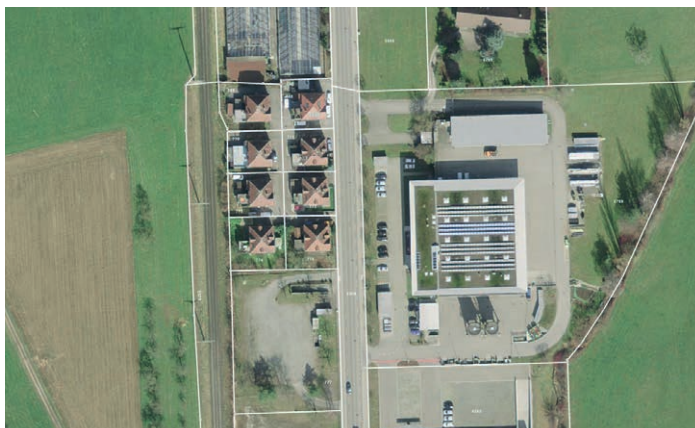
3.1 Kommunalen Richtplan

Im kommunalen Richtplan aus dem Jahr 2000 ist eine neue Bahnhaltestelle für die zukünftige Entwicklung des Gebiets Sommerau (westlich der Bahngleise) vorgesehen. Das graue Quadrat kennzeichnet den möglichen Standort, von wo aus auch ein Industriegleis (schwarzer Pfeil) in das Gebiet Sommerau Nord führen soll. Für das Gebiet Sommerau Nord wurde ein Überbauungsplan (Genehmigung 2014) erarbeitet, welcher unter anderem den Raumbedarf für eine neue Bahnhaltestelle sichert und die Erschliessung regelt. Durch die neue Bahnhaltestelle würde das Planungsgebiet eine wesentlich bessere ÖV-Erschliessung erhalten.

Die blaue Linie entlang der Bahnlinie zeigt die Bauzonengrenze (Ausgangslage im Jahr 2000). Die schraffierte Fläche nördlich des Planungsgebiets kennzeichnet ein Erhaltungsgebiet.



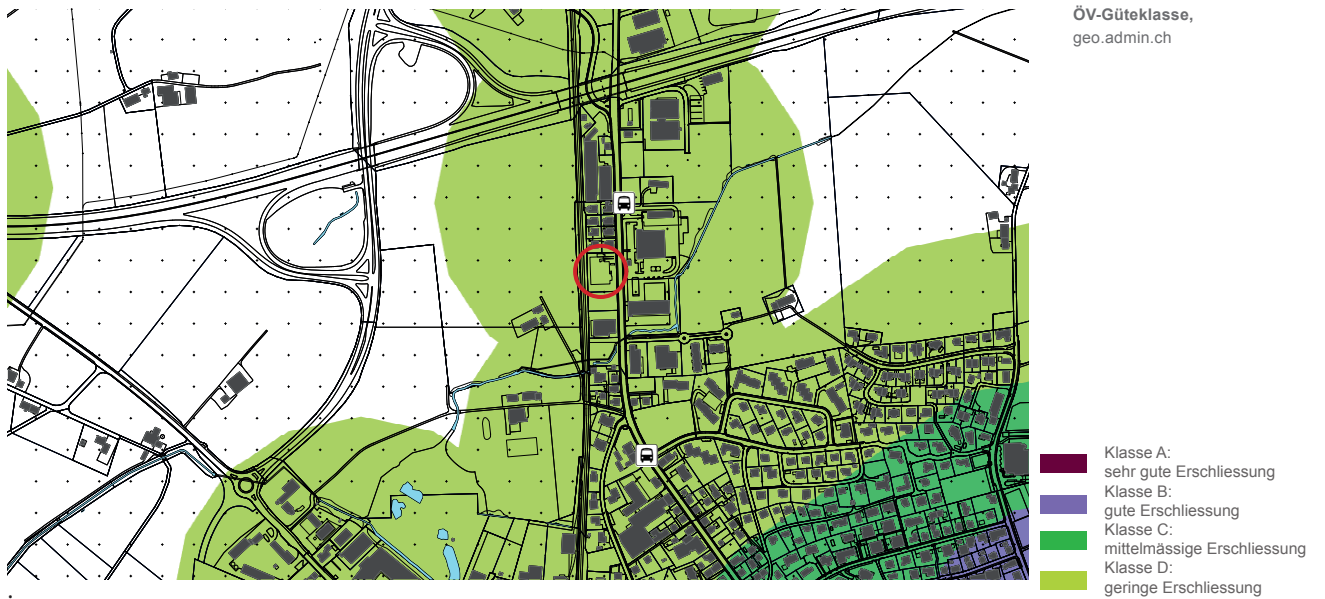
Gemäss Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte handelt es sich beim Erhaltungsgebiet um das schützenswerte Ortsbild Schönau. Das Ortsbild umfasst 8 gleichartige, zu Beginn des letzten Jahrhunderts erbauten Häuser. Zwischen diesen Häuserreihen hat sich ein Freiraum erhalten, der den nötigen Abstand gibt und eine vertrauliche Atmosphäre schafft.



Orthofoto Planungsgebiet und Ortsbild Schönau
Quelle: Geoportal.ch

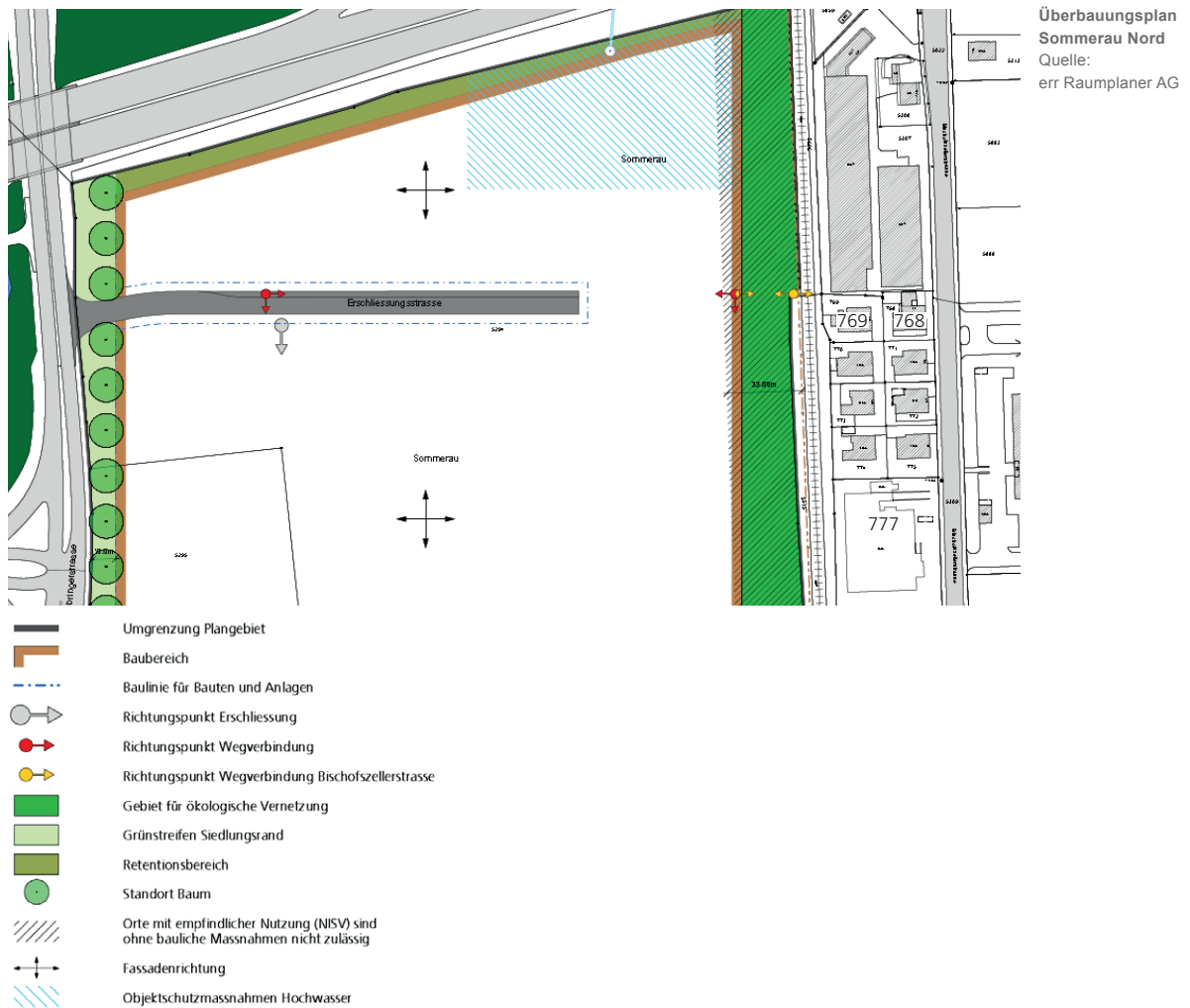
3.2 Mobilität / Erschliessung

Das Planungsgebiet liegt in Fussdistanz zu den Bushaltestellen Langfeld und Watt. Die bestehende Erschliessung durch den ÖV, das MIV-Netz und die Nähe zum Zentrum bieten geeignete Voraussetzungen für eine Gewerbe-Industrienutzung. Mit der vorgesehenen Bahnhaltestelle würde sich die ÖV-Erschliessung nochmals wesentlich verbessern.



Die Erschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Verkehr wird, wie bereits heute, von der Bischofszellerstrasse her erfolgen.

In Zusammenhang mit der Entwicklung im Gebiet Sommerau ist die Erstellung einer neuen S-Bahnhaltestelle geplant. Um die Zugänglichkeit der Haltestelle zu gewährleisten, ist eine Wegverbindung im Rahmen des Überbauungsplans Sommerau Nord gesichert worden. Die Wegverbindung befindet sich nördlich der Parzellen 768 und 769.



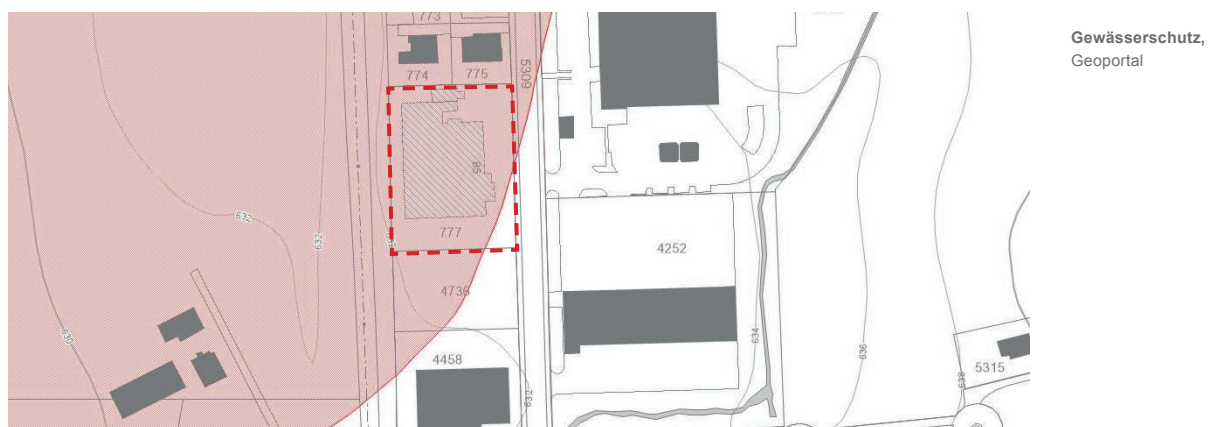
3.3 Naturgefahren

Aus der nachfolgenden Gefahrenkarte wird ersichtlich, dass im südlichen Teil des Planungsgebiets eine Rest- und geringe Gefährdung durch Hochwasser vorhanden ist (diese geht vom Fenngaben aus). Bauten und Anlagen haben sowohl während der Erstellung als auch während der Dauer des Bestandes den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit zu entsprechen (Art. 52 Baugesetz). Bei Neubauten sowie bewilligungspflichtigen Nutzungsänderungen, Um- und Anbauten in einer gefährdeten Zone ist ein Nachweis der getroffenen Objektschutzmassnahmen zu erbringen.



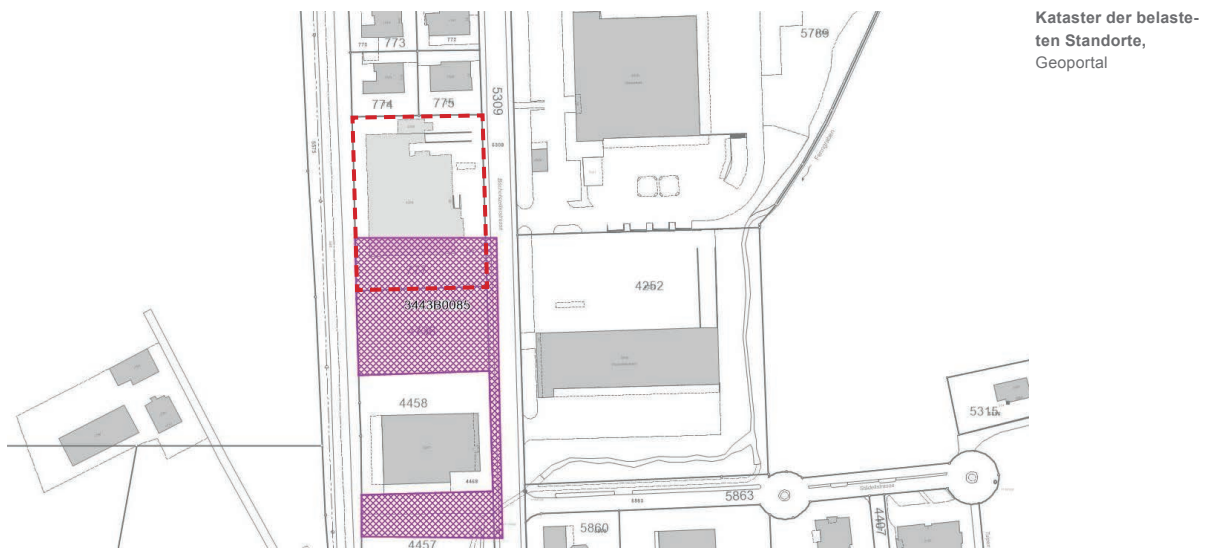
3.4 Gewässerschutz

Weite Teile des Planungsgebietes sind nach der Gewässerschutzverordnung als Gewässerschutzbereich A_u bezeichnet (Art. 29 GSchV). Im Falle einer Nutzung der unterirdischen Gewässer, gelten diese Gebiete als besonders gefährdet. Welche Anlagen und Tätigkeiten im Gewässerschutzbereich A_u einer Bewilligung bedürfen, wird in Art. 32 der Gewässerschutzverordnung geregelt.



3.5 Kataster der belasteten Standorte

Gemäss aktuellem Kataster der belasteten Standorte des Kantons St. Gallens befinden sich innerhalb des Planungsgebietes im südlichen Bereich Altlasten. Der Eintrag mit der Register-Nummer 3443B0085 besagt, dass die Belastung durch einen Betriebsstandort entstanden ist und eine erste Sanierung abgeschlossen ist. Die durchgeführte Massnahmen war eine Teilsanierung (Restbelastung weiterhin vorhanden). Weitere Massnahmen sind erst bei Vorliegen eines Bauvorhabens bzw. einer Nutzungsänderung durchzuführen. Es ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der technischen Verordnung über Abfälle (SR 814.600; abgekürzt TVA) sicherzustellen.



3.6 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

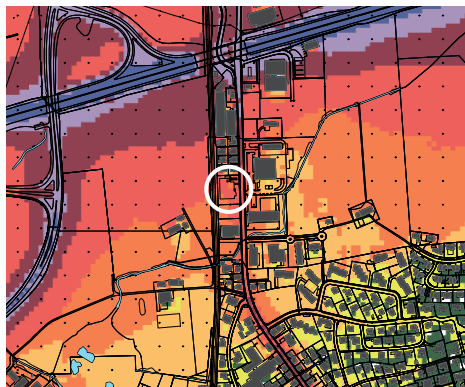
Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an eine Bahnlinie der SBB und liegt somit teilweise im Einflussbereich der Bahnfahrleitungen. Entlang der Bahnstrecke verläuft zusätzlich eine Übertragungsleitung der SBB. Da es sich vorliegend um eine Umzonung handelt, sind wie bisher die Immissionsgrenzwerte einzuhalten und folglich keine weiteren Massnahmen des Leitungsbetreibers notwendig.

3.7 Lärm

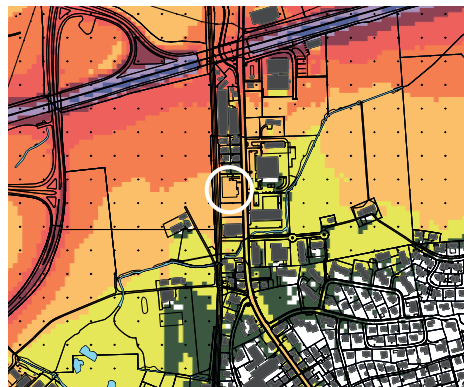
Das Areal ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Gossau der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe zugewiesen. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Nach der Umzonung in die Gewerbe-Industrie Zone gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Gemäss Baureglement und Zonenplan der Stadt Gossau bzw. Anhang 3 LSV „Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm“ gelten folgende Werte:

Nutzungszone	ES	Immissionsgrenzwert	
		Lr Tag [dB(A)]	Lr Nacht [dB(A)]
Gewerbe-Industrie Zone GI	III	65	55

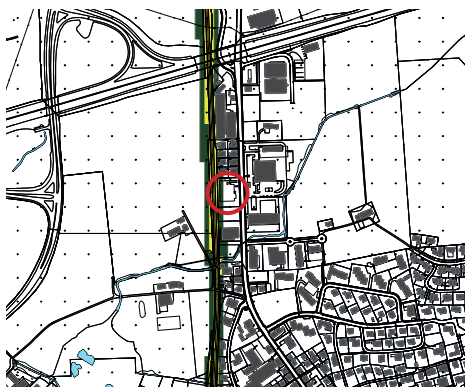
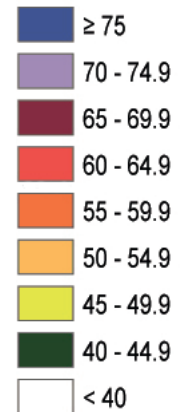
Da sich die Parzelle bereits heute im Baugebiet befindet und erschlossen ist, ist der Immissionsgrenzwert massgebend. Der Immissionsgrenzwert ist gemäss SonBase (Lärmdatenbank des BAFU) eingehalten. Für eine Beurteilung der Lärmbelastung eines konkreten Projektes reichen die Daten der Lärmdatenbank jedoch nicht aus. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Lärmbelastung genauer zu prüfen und die entsprechenden Nachweise nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) zum Schutz gegen den Strassenverkehrs- und Bahnlärm sowie der Norm SIA 181 „Schallschutz im Hochbau“ für die Gebäudehülle zu erbringen.



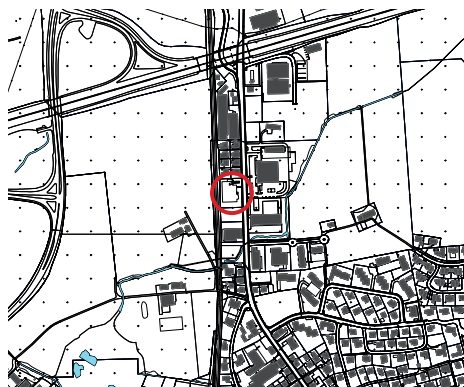
Lärmbelastung durch Strasse am Tag



Lärmbelastung durch Strasse in der Nacht



Lärmbelastung durch Eisenbahn am Tag



Lärmbelastung durch Eisenbahn in der Nacht

Lärmbelastung
Planungsgebiet,
Quelle: SonBase

3.8 Dienstbarkeiten

Gemäss Auskunft des Grundbuchamtes der Stadt Gossau bestehen im Planungsgebiet (Parzelle 777) zwei Dienstbarkeiten, welche auch bei einer Umzonung oder einem Verkauf der Parzelle bestehen bleiben:

- Baurecht für Verkehrszählungsschrank zugunsten Kanton St. Gallen
- Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht zulasten Grundstück Nr. 4736 (südlich an das Planungsgebiet angrenzend)

Innerhalb der Parzelle 777 befindet sich eine Trafostation im Untergeschoss der bestehenden Anlage. Die Stadtwerke Gossau besitzen für diese Trafostation ein Nutzungsrecht. Die Stadtwerke haben mit dem Grundbuchamt Kontakt aufgenommen um dieses Recht eintragen zu lassen.

Diese Dienstbarkeiten und das Nutzungsrecht gilt es bei der weiteren Projektierung zu berücksichtigen.

4 Interessenabwägung

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan werden verschiedenen Ziele der Raumplanung berücksichtigt. Die Raumplanung hat die Aufgabe, für eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Landes zu sorgen. Die langfristige Erhaltung des Lebensraumes und die Vielfalt von Nutzungen sind durch rechtliche Festsetzungen auf den einzelnen Planungsebenen sicherzustellen.

Ortsplanungen sind in ihrer Gesamtheit alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen. Änderungen werden vorgenommen, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind (Art. 32 BauG SG). Die Ortsplanung der Stadt Gossau stammen aus den 1980er Jahren. Seither wurde sie mit diversen Teilzonenplänen auf die neuen Gegebenheiten und Bedürfnisse angepasst.

Durch die vorliegende Planung und einer aktiven Bodenpolitik kann eine gesamthaft bessere Situation geschaffen werden. Die bestehende Nutzung (Zivilschutzanlage) wird durch den Bund nicht mehr benötigt. Auch in Zukunft sind keine anderen öffentlichen Nutzungen an diesem Standort vorgesehen. Das Feuerwehrdepot und die Technischen Betriebe befinden sich östlich der Bischofszellerstrasse und verfügen über ausreichende Reserven. Ersatzeinzonungen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind somit nicht notwendig.

5 Information und Mitwirkung

Die Anstösser werden im Rahmen der Planaufgabe über das Planungsvorhaben informiert.

6 Vorprüfung

Die Vorprüfung des Teilzonenplanes erfolgte durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen. Mit Schreiben vom 07. April 2016 nahm das AREG positiv Stellung zur Planung. Aufgrund der Vorprüfung wurde von der ursprünglichen Absicht das Gebiet der WG3-Zone zuzuschreiben Abstand genommen. Die weiteren Resultate der Vorprüfung wurden berücksichtigt und sind in die vorliegende Planung eingeflossen.

7 Verfahren

Das Teilzonenplanverfahren sieht folgenden Ablauf vor:

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