

Gossau
Teilzonenplan Ringstrasse

Planungsbericht

St.Gallen, 26. September 2012

061.1.071

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	4
1.3	Planungsrechtliche Ausgangslage	5
1.3.1	Zonenplan	5
1.3.2	Schutzverordnung	5
1.3.3	Kantonaler Richtplan	6
1.3.4	Kommunaler Richtplan	6
2	Zielsetzungen	8
2.1	Zweck der Planung, Ziele	8
2.2	Erwünschte Entwicklung des Gebietes aus öffentlicher Sicht	8
3	Planungsablauf	9
3.1	Planungsinstrumente	9
3.2	Beteiligte	9
3.3	Ablauf	9
4	Vorhaben, Projekt	10
5	Wichtige thematische Aspekte	11
5.1	Verkehr	11
5.1.1	Öffentlicher Verkehr	11
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	11
5.1.3	Fuss- und Radwegverbindungen	13
5.2	Grundwasserstrom, Retention	14
5.3	Immissionen	14
5.3.1	Lärmimmissionen	14
5.3.2	Nicht ionisierende Strahlen (NIS)	15
5.3.3	Kataster der belasteten Standorte	15
5.4	Naturgefahren	15
5.5	Geschützte Hecke	16
5.6	Energiehaushalt	16
6	Teilzonenplan	17
6.1	Zonierung	17
6.2	Bedarfsnachweis / Zonenplanreserven	18
6.3	Änderung der Schutzverordnung	19
7	Interessenabwägung, übergeordnete Planungen und Gesetze	20
7.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Bundesgesetz über die Raumplanung)	20
7.2	Kommunaler Richtplan	20
7.3	Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke	20
8	Information und Mitwirkung	21
9	Vorprüfung	21
10	Verfahren	22
10.1	Teilzonenplan	22
10.2	Verfahrenskoordination mit weiteren Planungsinstrumenten	22

1 Ausgangslage

1.1 Anlass der Planung

Die Firma TipperTie AG (ehemals Hoegger AG) verlagerte ihre Produktion an einen Standort ausserhalb der Stadt Gossau. Dies bietet die Möglichkeit, das Areal einer neuen, nachhaltigen und dem zentrumsnahen Standort entsprechenden Nutzung zuzuführen. Die Implenia Development AG hat das Areal, umfassend die Grundstücke Nr. 121, 195, 198 und 2650 an der Ringstrasse mit einem Kaufrechtsvertrag sichergestellt und beabsichtigt eine Gesamtüberbauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen zu realisieren.

Zwischen Herbst 2010 und Frühling 2011 wurde ein privater Studienauftrag durch die Implenia Development AG in Zusammenarbeit mit der Stadt Gossau durchgeführt. Mit dem Studienauftrag beabsichtigte die Implenia Development AG eine ideale Nutzung und entsprechende Überbauung für das Areal und den Ort zu ermitteln. Das Beurteilungsgremium setzte sich zusammen aus Vertretern der Implenia Development AG, der Stadt Gossau sowie einer unabhängigen Architektin, eines Spezialisten und Experten.

Neben dem Plangebiet (Areal der ehem. Firma TipperTie) wurden auch die drei Grundstücke entlang der Ringstrasse (Parz. 115) resp. Flawilerstrasse (Parz. 4064, 3039) in den Betrachtungsperimeter einbezogen.

1.2 Örtliche Situation

Das Areal (Parz. 121, 2650, 115, 3039, 4064, rot umrandet) ist sehr zentral gelegen. Zwischen Dorfbach und Ringstrasse gelegen grenzt es nördlich und östlich unmittelbar an den Ortskern mit seinen vielfältigen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten. Südlich des Dorfbachs ist das Gebiet von Wohnbauten aus unterschiedlichen Epochen geprägt. Gegen Westen grenzt das Areal an die neu erstellte Wohnüberbauung Bachwisen.

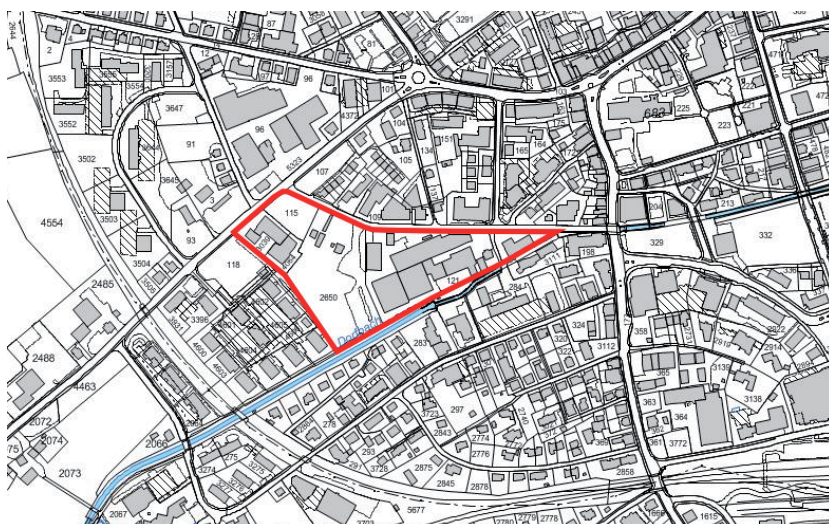


Abb. 1 Ortsplan Gossau

1.3 Planungsrechtliche Ausgangslage

1.3.1 Zonenplan

Das Areal befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan grösstenteils in der Gewerbe-Industriezone (GI). Die parkähnliche Anlage auf dem Grundstück Nr. 115 befindet sich in der Grünzone. Umgeben ist das Areal entlang der Ringstrasse von der Kernzone (K) und der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone (WG3). Südlich des Dorfbachs grenzt das Gebiet zur Hauptsache an die viergeschossige Wohnzone (W4) sowie die dreigeschossige Wohn-Gewerbezone (WG3). Gegen Westen wird das Gebiet ebenfalls von der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone (WG3) begrenzt, wobei im Gebiet Bachwisen durch einen Überbauungsplan die gewerbliche Nutzung auf den vorderen Grundstücksteil entlang der Flawilerstrasse konzentriert wurde und der Bereich entlang dem Dorfbach mit reinen Wohnbauten bebaut ist.



Abb. 2 rechtskräftiger Zonenplan Gossau (ERR, St. Gallen, verkleinert)

1.3.2 Schutzverordnung

Das auf dem Grundstück Nr. 115 stehende Gehölz gilt als geschützte Hecke.



Abb. 3 Digitalisierung Schutzverordnung Gossau (ERR, St. Gallen, verkleinert)

1.3.3 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan bezeichnet das Areal als Arbeitsgebiet. Die neu vorgesehene Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen wird vom Kantonalen Amt für Raumentwicklung unterstützt.



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

1.3.4 Kommunaler Richtplan

Gemäss kommunalem Richtplan (Stand 2000) ist das Gebiet bezeichnet mit „Auslagerung von Industriebetrieben“ (Karteiblatt S 1.2.3.1) und „Erweiterung Stadtzentrum“. Als Erschliessungselemente sind der Ausbau der Ringstrasse sowie ein Erschliessungshinweis vermerkt. Beim markanten Fabrikgebäude entlang der Ringstrasse ist der „Schutz zu prüfen“. Weiter ist als Entwicklungsabsicht im überbauten Gebiet der westliche Teil als „Wohnnutzung hoher Dichte“ und als geeigneter Standort für „Alterswohnungen / Altersunterkunft“ bezeichnet. Entlang dem Dorfbach ist ein neuer Fuss- und Radweg bezeichnet. Im nordöstlichen Teil ist der Dorfbach mit einer Schraffur „geplanter Gewässerausbau“ überlagert.

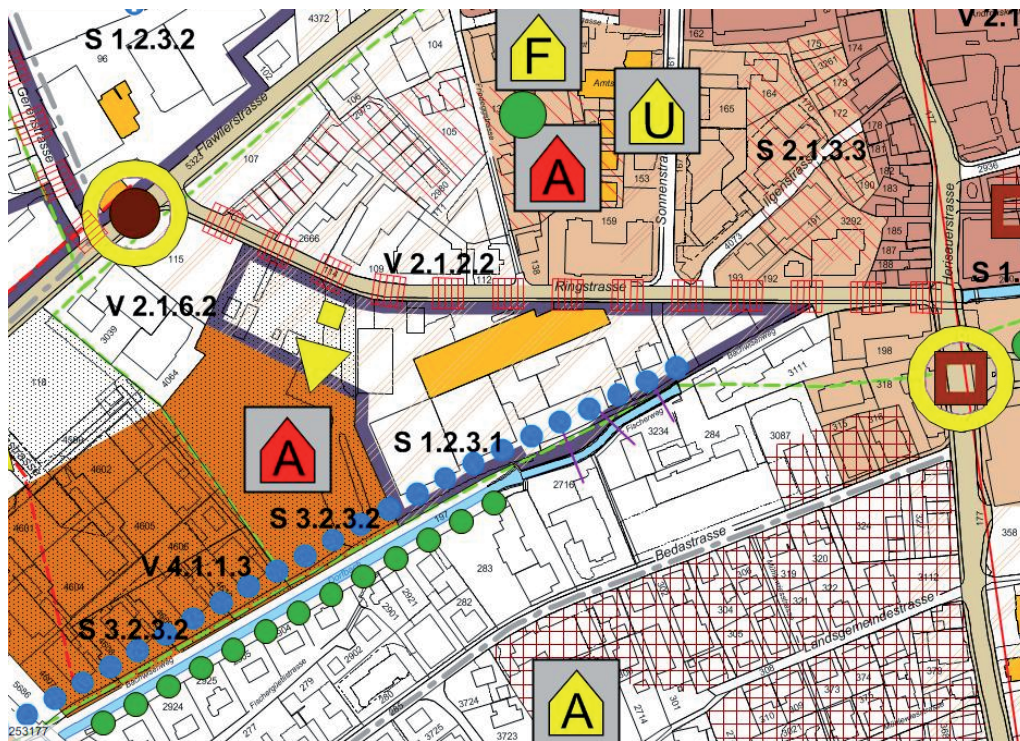


Abb. 5 Kommunalrichtplan, www.geoportal.ch (verkleinert)

Bei der bestehenden Fabrikhalle (in Abb. 5 gelb markiert) wurde die Schutzwürdigkeit geprüft. Aufgrund einer Interessensabwägung (schlechter baulicher Zustand, Konflikt mit Ausbauprojekt Ringstrasse, starke Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstückes) wurde jedoch auf die Aufnahme ins Ortsbildinventar verzichtet. Aufgrund eines Augenscheines durch die kantonale Denkmalpflege wurde die durch die Stadt Gossau beantragte Abbruchbewilligung akzeptiert.

Der Ausbau der Ringstrasse ist im Herbst 2011 erfolgt, er ist auf die vorgesehene Bebauung abgestimmt.

2 Zielsetzungen

2.1 Zweck der Planung, Ziele

Der vorliegende Teilzonenplan bezweckt die Umzonung des Areals von der Gewerbe-Industriezone in die Wohn-Gewerbezone. So kann das ehemals industriell genutzte Areal verschiedenen neuen – an diesem zentralen Standort optimalen – Nutzungen zugeführt werden. Gleichzeitig wird entlang dem Dorfbach der erforderliche Raum für einen hochwassersicheren Ausbau und der Revitalisierung des Gewässers sowie dessen Integration in das Stadtgefüge gesichert.

2.2 Erwünschte Entwicklung des Gebietes aus öffentlicher Sicht

Das Firmengelände der ehem. Firma Hoegger AG wurde durch die stetige Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte mehr und mehr durch industriefremde Nutzungen eingefasst. Aus dem Zentrum drängen sich Einkaufsnutzungen bis an die Ringstrasse. Wohnnutzungen liegen unmittelbar um das Gewerbeareal herum. Die Auslagerung des Betriebs eröffnet die Möglichkeit, das gesamte Areal einer neuen Nutzung zuzuführen. Das TipperTie-Areal ist in Bezug auf die Zentrumsentwicklung von Gossau ein bedeutsames Areal mit hohem Potenzial. Es bietet sich die Chance, mit innovativen Formen der Nutzung und des Zusammenlebens ein gesellschaftlich, wirtschaftlich, ökologisch und architektonisch beispielhaftes Quartier mit Ausstrahlung für das urbane Leben in Gossau zu schaffen. Aus öffentlicher Sicht werden folgende Ziele verfolgt:

- nachhaltige, vielfältige Nutzung des Gesamtgebietes
- urbanes Quartier mit eigenständigem Charakter
- hohe Dichte bei gleichzeitig hoher Aufenthaltsqualität
- Publikumsnutzungen im Bereich Ringstrasse – Sonnenstrasse als Zentrumserweiterung
- Einbezug des Dorfbachs als attraktives Element in eine qualitativ hochwertige Aussenraumgestaltung

3 Planungsablauf

3.1 Planungsinstrumente

Zur Schaffung der Rechtsgrundlage für die vorgesehenen Nutzungen soll mittels Teilzonenplan eine Zonenplanänderung erfolgen. Mit einem Gestaltungsplan, welcher auf dem Siegerprojekt des privaten Studienauftrags basiert, werden die öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Überbauung des Areal Tipper Tie detailliert geregelt. Für die Grundstücke Nr. 115, 3039 und 4064, auf denen heute noch kein detaillierten Projektvorhaben bestehen, wird ein Überbauungsplan mit reduzierter Regelungsdichte erarbeitet. Die geschützte Hecke wird aus der Schutzverordnung entlassen. Gleichzeitig wird der Gewässerraum für den Dorfbach durch Gewässerabstandslinien sichergestellt. Alle Planungsinstrumente sind aufeinander abgestimmt.

3.2 Beteiligte

Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte in Zusammenarbeit mit der Stadt Gossau (Stadtentwicklung / Ortsplanung), der Implen Development AG und deren Fachplaner, dem Ingenieurbüro Wagner und Brühwiler als Fachplaner Naturgefahren, Wasserbau und Strassenbau (Projektverfasser Ausbau Ringstrasse, Bachprojekt Dorfbach) und dem Büro ERR Raumplaner FSU SIA.

3.3 Ablauf

Auf die ursprünglich vorgesehene zeitlich gestaffelte Planaufgabe wurde verzichtet. Die direkten und zwingenden Abhängigkeiten zwischen der Festlegung der Grünzone im Teilzonenplan und der Gewässerraumfestlegung des Bachprojekts bedingen eine gleichzeitige öffentliche Auflage.

4 Vorhaben, Projekt

Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Siegerprojekt schlägt vor, entlang der Ringstrasse einen segmentierten, 4 – 5 geschossigen Längsbau zu platzieren und so auf die Lärmemissionen der Ringstrasse zu reagieren. Südlich davon spannt sich dadurch ein lärmberuhigtes Feld auf, wo fünf Punkthäuser in freier Form entlang dem Bach platziert werden. Diese bieten gehobenen Wohnstandard, z.B. für Eigentumswohnungen. Diese schlüssige Lösung ergibt entlang der Ringstrasse eine städtische Situation, die diesen Ort prägen soll.

Im Osten wird ein Platz definiert, der auch für den öffentlichen Raum wertvoll ist. Attraktiv zum Bach hin orientiert liegen die 5 Punkthäuser. Ein Wegnetz zwischen der Strassenbebauung und den Punkthäusern verbindet und erschliesst diese und ist andererseits eine willkommene Zone für Begegnung. Entlang dem Bach entsteht ein Grüngürtel, der den öffentlichen Fussweg begleitet und doch so breit ist, dass die Miet- oder Eigentumswohnungen in den Punkthäusern in ihrer Privatheit nicht gestört werden.

Die drei Segmente der Längsbebauung entlang der Ringstrasse sind in Bezug auf ihre Abmessungen und Nutzungen noch in Bearbeitung. Im östlichen Baukörper sind im Erdgeschoss Publikumsnutzungen mit einem starken Bezug zum öffentlichen Aussenbereich angeordnet, darüber sind Büros oder Wohnungen vorstellbar. Das mittlere Segment entlang der Ringstrasse soll im Erdgeschoss flexibel eingerichtet werden, sodass je nach Marktlage entweder Gewerbe- / Dienstleistungsräume mit Ausrichtung auf die Ringstrasse oder loftartige Wohnungen mit hauptsächlich Ausrichtung auf den südlichen Hof angeordnet werden können. Im dritten Segment sowie in den direkt dahinterliegenden drei Punkthäusern ist die Realisierung einer Einrichtung für betreutes Wohnen im Alter vorgesehen. In den weiteren Punkthäusern entlang dem Dorfbach sind Eigentumswohnungen geplant.

Das Projekt wird vollumfänglich von der Ringstrasse erschlossen und sieht zwei Zu-/Wegfahrten in eine übersichtliche Tiefgarage vor. Die Zufahrten sind in den Längsbauten integriert. Oberirdisch sind entlang der Ringstrasse Parkplätze für Besucher vorgesehen.

Das Gesamtprojekt auf dem Areal Tipper Tie AG weist ca. 18'830 m² anrechenbare Geschossfläche, aufgeteilt in rund 10'880 m² Wohnflächen und rund 2'160 m² Gewerbe- und Dienstleistungsflächen auf (Stand September 2012). Es sind 130 Wohnungen (Miete und Eigentum, 2.5Zi bis 5.5Zi) geplant. Für das Haus C ist als Alternative zur Wohnnutzung eine Alterswohnsiedlung angedacht.



Abb. 6 Modellfoto Projektstand Studienauftrag

5 Wichtige thematische Aspekte

5.1 Verkehr

5.1.1 Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Es führt heute zwar noch keine ÖV- Linie entlang der Ringstrasse, die Bushaltestelle des Regio-Busses befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe an der Herisauerstrasse. Hier verkehren die Regionalbuslinien Nr. 151, 153, 154, 155, 156 und 159. Zudem ist der Bahnhof Gossau in nur 400 m über die Poststrasse zu Fuss direkt erreichbar. Der Bahnhof ist durch Intercity-Züge nach Zürich und St. Gallen (jeweils 2 pro Stunde) sowie zwei S-Bahnlinien (S1/S5) angeschlossen. Des Weiteren beginnt die Regionallinie Richtung Appenzell (30-min-Takt) in Gossau. Das Gebiet liegt unter Berücksichtigung der S-Bahn St. Gallen 2013 in der Güteklassen B/C.

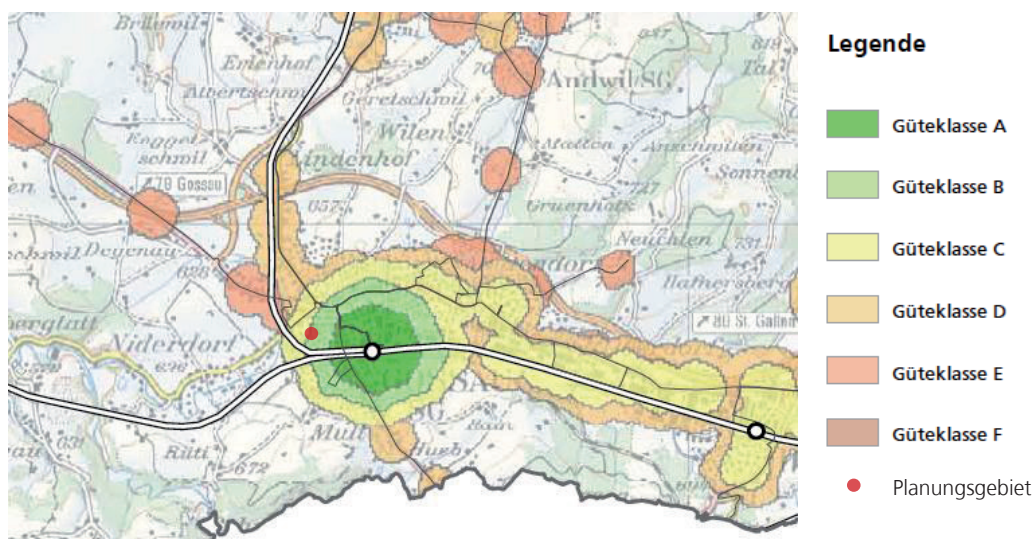


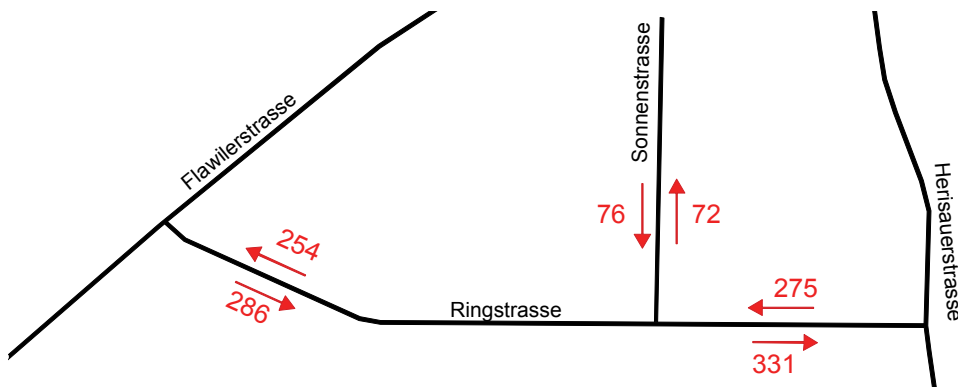
Abb. 7 ÖV- Güteklassen 2014 (Entwurf; Amt für Wirtschaft, AREG, ASA, Sept. 2011)

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

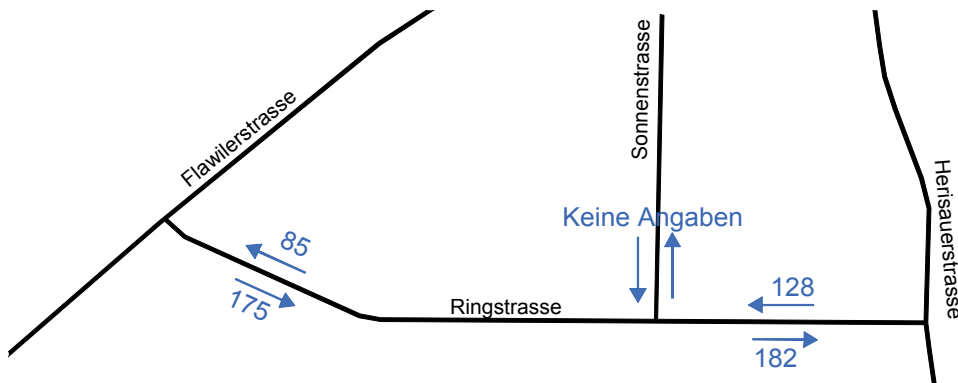
Die Erschliessung des Areals erfolgt ausschliesslich und direkt ab der Ringstrasse.

Die Ringstrasse wurde im Herbst 2011 ausgebaut und mit beidseitigen Trottoirs versehen. Der dafür erforderliche Landbedarf wurde von den Grundeigentümern des Areals TipperTie der Stadt Gossau abgetreten. Das Trottoir auf der Südseite der Ringstrasse wurde noch nicht definitiv ausgestaltet. Fertiggestellt wurden der Strassen- und Trottoirkoffer und der südliche Fahrbahnabschluss. Die Gestaltung des Fussgängerbereichs inkl. den öffentlichen Parkplätzen, die Strassenraumgestaltung mit Bäumen, die definitive Installation der Strassenbeleuchtung sowie die Gestaltung des Übergangsbereiches von Trottoir bis Hauskante wird im Rahmen der Realisierung der Überbauung fertiggestellt. Entsprechende Absprachen mit dem Tiefbauamt der Stadt Gossau sind erfolgt.

Die Ringstrasse weist zurzeit einen durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von ca. 3'000 Fahrzeugen / Tag auf. Eine Verkehrszählung im Jahr 2006 ergab in der Abendspitzenstunde (17.00 - 18.00 Uhr) folgende Belastungen (PW, LKW , Motorfahräder):



In der Morgenspitzenstunde (7.00 - 8.00 Uhr) wurden deutlich tiefere Werte gezählt:



Da die Bedeutung der Ringstrasse innerhalb des städtischen Strassennetzes als Alternative zur Hauptstrasse und als mögliche, künftige Busachse zunimmt und tendenziell mit mehr Verkehr zu rechnen ist, wurde die Ringstrasse ausgebaut. Da sich die Fahrten auf beide Richtungen der Ringstrasse sowie auf eine direkte Zu- Wegfahrt via Sonnenstrasse aufteilen, kann davon ausgegangen werden, dass das bestehende Strassennetz den Mehrverkehr aufnehmen kann. Es ist im Gesamtgebiet mit einem Angebot von max. 300 Parkplätzen zu rechnen. Bei einer durchschnittlichen Fahrtenzahl von 3 Fahrten pro Tag pro Parkplatz ist mit einer Erhöhung des DTV auf der Ringstrasse von max. 900 Fahrten pro Tag zu rechnen. Erfahrungsgemäss fallen maximal 15 % dieser Fahrten in der Spitzenstunde an; diese 135 zusätzlichen Fahrten verteilen sich auf drei Ein-/Ausfahrtmöglichkeiten: Ringstrasse nach Osten (Richtung Herisauerstrasse), Ringstrasse nach Westen (Richtung Flawilerstrasse – Autobahn) oder Sonnenstrasse nach Norden (Richtung St. Gallerstrasse). Pro Ast ist bei einer gleichmässigen Verteilung mit ca. 45 Fahrzeugen in der Spitzenstunde oder ca. einem Auto pro Minute zu rechnen.

Gesamthaft lässt die neue Nutzung eine Zunahme des Individualverkehrs erwarten. Allerdings fallen dafür sowohl der durch den Industriebetrieb erzeugte Schwerverkehr als auch der Pendlerverkehr weg. Insgesamt dürfte die Emissionsbilanz für das Quartier eher positiv sein.

Bezüglich der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung am Knoten Ringstrasse - Herisauerstrasse wurde vom Ingenieurbüro Nagel + Steiner GmbH ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses zeigt auf, dass durch das Vorhaben in der Abendspitzenstunde die Wartezeit für Ausfahrten von der Ringstrasse auf die Herisauerstrasse von heute 30 Sekunden auf zukünftig 40 Sekunden verlängert wird. Sowohl das heutige, wie das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechen der Knotenleistungsfähigkeit der Qualitätsstufe D (ausreichend). Für die Linksabbieger aus der Herisauerstrasse (Kantonsstrasse) in die Ringstrasse liegt die Verkehrsqualität mit dem Vorhaben in der Qualitätsstufe B. Kurzfristige Massnahmen drängen sich aufgrund dieser Sachlage nicht auf.

Die Grundstücke Nr. 284, 3087 und 3224 südlich des Dorfbachs besitzen ein Fahrrecht von 3.0 m Breite über das Grundstück 121 (Areal TipperTie). Diese drei Grundstücke verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage, die sowohl über das Areal TipperTie wie auch über das eigene Areal von der Bedastrasse her erschlossen ist. Eine Durchfahrt unter dem ersten Baukörper sichert das private Fahrrecht, welches vorerst bestehen bleibt. Diese Verbindung dient auch als öffentlicher Fuss- und Radweg. Die Erschliessung des Grundstückes 3111 erfolgt weiterhin über den Bachwiesenweg.

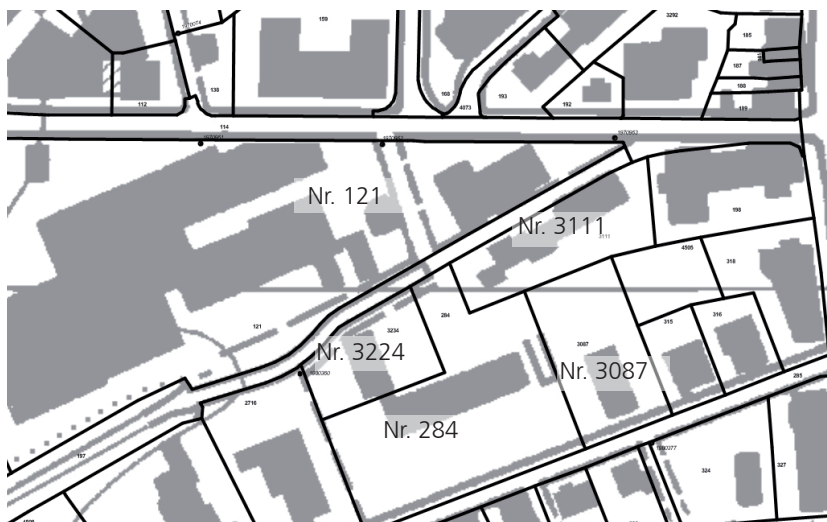


Abb. 9 Situationsplan mit Parzellen

5.1.3 Fuss- und Radwegverbindungen

Entlang dem Dorfbach verläuft eine wichtige und attraktive Fuss- und Radwegverbindung, welche die Wohnquartiere im Bereich der Flawilerstrasse und das Büelschulhaus mit dem Zentrum verbinden. Diese Fuss- und Radwegverbindung wird durch die Neugestaltung des Uferbereiches des Dorfbaches und durch die Platzgestaltung im Bereich der Ringstrasse aufgewertet. In der Verlängerung der Sonnenstrasse durchquert ein weiterer Fuss- und Radweg (Fischerweg) das Areal. Auch dieser Fuss- und Radweg bildet eine wichtige Verbindung zwischen Wohnquartieren und Zentrum und wird ebenfalls als Schulweg benutzt. Beide Wegverbindungen bleiben bestehen. Eine Anpassung des Strassenplans auf die neue, leicht geänderte Wegführung erfolgt gleichzeitig mit dem Gestaltungsplanverfahren.

5.2 Grundwasserstrom, Retention

Zur detaillierten Abklärung der geotechnischen und hydrogeologischen Verhältnisse wurde bereits für den Studienauftrag durch das Büro Andres Geotechnik ein Gutachten erstellt (siehe Beilage). Zusammenfassend kann festgehalten werden:

- der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 2.5 bis 3.0 m ab Oberkant Terrain
- Bei Bauvorhaben mit einem Untergeschoss kann der erforderliche Umströmungsnachweis mit einfachen Massnahmen (umlaufender Geröllriegel in der Hinterfüllung) erbracht werden
- Die verfügbare Heiz-/ Kühlleistung aus dem Grundwasser für allfällige Energielabel muss frühzeitig detailliert untersucht werden, Erdwärmesonden sind nicht zulässig

Im Weiteren wurden folgende Empfehlungen zur Meteorwasserbehandlung abgegeben:

- Grundsätzlich gute Randbedingungen für Versickerung vorhanden
- Geringer Flurabstand wirkt einschränkend, deshalb anfallende Meteorwassermenge möglichst gering halten und Regenspitzen brechen
- Möglichst flächenförmige Versickerung am Ort des Anfalls mittel durchlässiger Beläge
- Sammlung und Rückhaltung des Meteorwassers auf Dachflächen durch extensive Dachbegrünung

5.3 Immissionen

5.3.1 Lärmimmissionen

Bei einer Umzonung von Gewerbe- Industrie in eine Wohnzone handelt es sich nicht um eine Neueinzonung. Das Areal ist erschlossen. Daher ist für die Lärmgrenzwerte von den Immissionsgrenzwerten der Empfindlichkeitsstufe III (Tag 65 dB(A), Nacht 55 dB(A)) auszugehen. Entlang der Ringstrasse sind diese Immissionsgrenzwerte gemessen am Fahrbahnrand überschritten. Im Gestaltungsplan sind deshalb Massnahmen festzulegen, welche die Einhaltung der Grenzwerte sicherstellen. Das Projekt sieht als Massnahmen die Vergrösserung des Strassenabstands, gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss sowie die Anordnung nicht-lärmempfindlicher Räume auf der Strassen-seite vor.

Die Umzonung der Grünzone auf dem Grundstück 115 in die Wohn-Gewerbezone WG3 ist gemäss Aussagen des AREG als Neueinzonung einzustufen. Deshalb sind im Bereich des Grundstücks 115 die Planungswerte einzuhalten. Im Überbauungsplan Flawilerstrasse- Ringstrasse werden entsprechende Bestimmungen zur Einhaltung der Planungswerte auf dem Grundstück 115 sowie zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte auf dem Grundstück 3039 entlang der Flawilerstrasse festgelegt.

Durch die Umnutzung des Areals werden keine wesentlichen neuen Lärmimmissionen auf die Umgebung erwartet. Einzig die Zu- und Wegfahrten der Bewohner, Kunden und Arbeitnehmer können gewisse Immissionen auslösen, welche jedoch aufgrund der bereits heute bestehenden Immissionswerte kaum spürbar resp. hörbar sind. Dagegen fallen die LKW- Fahrten der Gewerbe-Industrienutzung weg, was zu einer Verbesserung und Steigerung der Sicherheit für die angrenzenden Liegenschaften führt.

5.3.2 Nicht ionisierende Strahlen (NIS)

Auf dem Areal befindet sich zur Zeit eine Mobilfunkantenne die zur firmeninternen Verstärkung der Handysignale diente. Sie wird im Rahmen der Neuüberbauung ersatzlos entfernt. Auf dem Grundstück 159 nördlich der Ringstrasse befindet sich eine Mobilfunkantenne der Swisscom. Die Anlagegrenzwerte sind im Plangebiet eingehalten.

Im Zuge der Überbauung ist auch die Erstellung einer neuen Trafostation erforderlich. Der Standort wird im Baubewilligungsverfahren definiert.

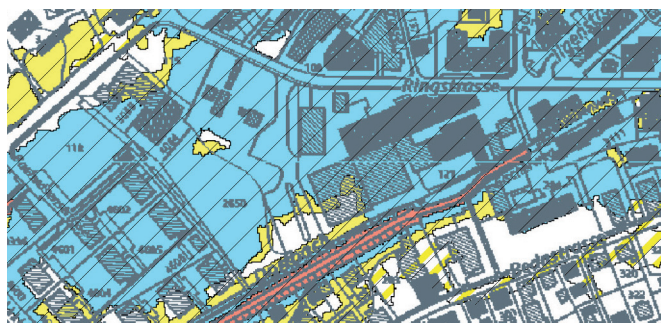
5.3.3 Kataster der belasteten Standorte

Das heutige Firmenareal ist gemäss dem Kataster der belasteten Standorte der Kategorie C zugewiesen. Über das Areal liegt eine ergänzende Altlastenuntersuchung der Firma Andres Geotechnik aus dem Jahr 2009 vor (siehe Anhang). Darin werden die vorliegenden Altlasten detailliert untersucht und die für eine Neuüberbauung erforderlichen Massnahmen aufgelistet. Das Gutachten enthält auch eine Kostenschätzung der Massnahmen.

5.4 Naturgefahren

Für das Areal wurde im August 2012 durch das Büro Wagner+ Brühwiler AG Gossau eine punktuelle Gefahrenabklärung bezüglich Hochwasser durchgeführt (siehe Bericht im Anhang). Gefahrenquelle bildet der Dorfbach. Das Planungsgebiet ist aufgrund von Überschwemmungen des Dorfbachs gering gefährdet. Grösstes Gefahrenpotential für das Übertreten des Dorfbachs besteht nach dem Auslass des Durchlasses innerhalb des geraden Teilstücks. Die wirkende Intensität ist schwach bei seltenen Ereignissen. Die Gefahrenbeurteilung erfolgte anhand von Höhenaufnahmen des AREG. Und wurden durch bestehende Geländeaufnahmen detailliert.

Die provisorische Gefahrenkarte vom Juli 2012 zeigt für das Gebiet eine mittlere Gefährdung.



Legende

Gefährdung

	keine
	Restgefahr
	gering
	mittel
	erheblich

Abb. 10 Provisorische Gefahrenkarte

Aus der Naturgefahrenabklärung ergeben sich folgende Massnahmen, die durch das Projekt erfüllt werden:

- Objektschutzmassnahmen Projekt: Höherlegung des Erdgeschosses und aller Gebäudeöffnungen (Lichtschächte, Türen Rampeneinfahrt Tiefgarage etc.) um min. 0.2m gegenüber der Ringstrasse und der Böschungsoberkante Dorfbach
- Renaturierung Bachufer um genügend Kapazität für den Hochwasserabfluss zu schaffen
- Der Hochwasserabfluss von der Ringstrasse in den Dorfbach darf nicht durch Neubauten behindert werden. Es ist ein Abflusskorridor von der Ringstrasse in den Dorfbach von 16 m³/s offenzuhalten.

Es ist vorgesehen, im Rahmen der Realisierung der Gesamtüberbauung mindestens das nordseitige Ufer des Dorfbaches zu neu zu gestalten und dadurch die Hochwassersicherheit des Dorfbaches zu verbessern. Der eingedolte Bereich zwischen Fischerweg und Ringstrasse bleibt eingedolt. Der gewählte Abstand des geplanten Neubaus zum eingedolten Dorfbach gewährleistet die Zugänglichkeit zum Gewässer, die Zufahrt zu den über die Eindolung erschlossenen Liegenschaften sowie eine allfällige spätere Öffnung des Dorfbachs in einem Kanalprofil. Die Festlegung des Gewässer- raums für den Dorfbach von der Ringstrasse bis zum Bahndamm sowie das Wasserbauprojekt für die Renaturierung des Dorfbachs ist in Bearbeitung und wird zeitgleich mit dem Gestaltungsplan aufgelegt. Die Gefahrensituation für die Parzellen 115, 3039 und 4064 wird durch die Massnahmen auf den Parzellen 121 und 2650 verbessert.

5.5 Geschützte Hecke

Die geschützte Hecke auf dem Grundstück Nr. 115 steht heute isoliert von anderen Grün- und Naturelementen in einem Privatgarten. Durch die Grösse der Bäume und deren Lage im Kreuzungsbereich der Ring- und der Flawilerstrasse tritt sie im Strassenraum in Erscheinung. Das Privatgrundstück ist jedoch nicht öffentlich zugänglich. Anstelle der isolierten Baumgruppe, welche keine standortheimischen Bäume enthält, wird nun einerseits entlang der Ringstrasse im Rahmen des Strassenausbaus eine durchgehende Baumreihe geschaffen und andererseits soll entlang dem Dorfbach ein attraktiv gestalteter, ökologisch wertvoller Durchgangs- und Aufenthaltsbereich angeordnet werden. Als Linienelement vermag der aufgewertete Dorfbach mit seinen Ufern einen grösseren Beitrag zur ökologischen Vernetzung und Naherholung in der Siedlung zu leisten als es die bestehende Hecke vermag.

Die Hecke wird aus diesen Gründen und mit den erläuterten Ersatzmassnahmen aus der Schutzverordnung entlassen.

5.6 Energiehaushalt

Entsprechend dem kommunalen Energierichtplan und Art.7 Baureglement wird für die Gewährleistung einer Mehrausnutzung ein nachhaltiges, zukunftsgerichtetes Energiekonzept für die Gesamtüberbauung erwartet. Die spezifischen Anforderungen werden im Gestaltungsplan festgelegt.

6 Teilzonenplan

6.1 Zonierung

Der Teilzonenplan sieht die Umzonung der Grundstücke 121, 2650, 115, 3039 und 4064 von der Gewerbe-Industriezone GI resp. Grünzone in die 4-geschossige Wohn-Gewerbezone (WG4) vor. Der Gewässerraum entlang des Dorfbaches wird der Grünzone Freihaltung zugewiesen.

Die Umzonung umfasst:

Parz. Nr.	Fläche	Zone alt	Zone neu
121 / 2650	22'610 m ²	GI: 22'610 m ²	WG4: 20'782 m ² G _F : 1'828 m ²
115	1'776 m ²	G: 1'776 m ²	WG4: 1'776 m ²
3039	1'720 m ²	GI: 1'720 m ²	WG4: 1'720 m ²
4064	1'129 m ²	GI: 1'129 m ²	WG4: 1'129 m ²
197	Innerhalb Plangebiet 1'829 m ²	Gewässer: 1'829 m ²	Gewässer: 949 m ² G _F : 512 m ² Verkehrsfläche: 368 m ²

Es werden gesamthaft 25'407 m² Gewerbe- Industriezone in die WG 4 umgezont. Die Grünzone wird verlagert und von 1'776 m² auf 2'340 m² vergrössert. Zudem wird der fehlerhafte Datensatz Zonenplan den effektiven Verhältnissen in Bezug auf das Gewässer und die Verkehrsfläche angepasst.

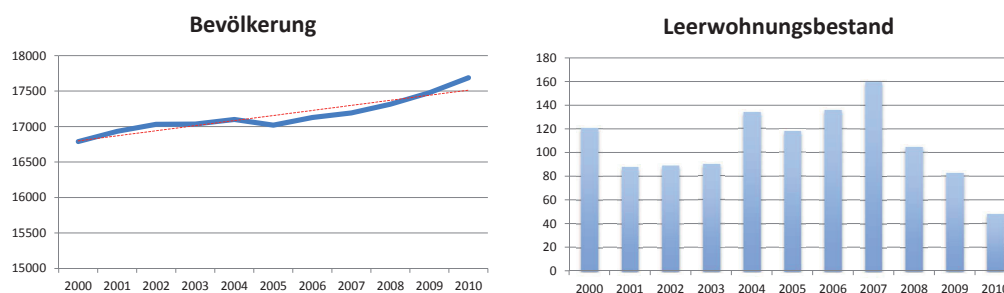


Abb. 11 Teilzonenplan, ERR Raumplaner FSU SIA (verkleinert)

6.2 Bedarfsnachweis / Zonenplanreserven

Der rechtsgültige Zonenplan von Gossau beinhaltet nur die dreigeschossige Wohn-Gewerbezone. Die zwei- und viergeschossige Wohn-Gewerbezone, welche im Baureglement grundsätzlich vorgesehen und definiert sind, werden zur Zeit im Zonenplan nicht ausgewiesen. Um der Stadt Gossau eine sinnvolle bauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist es zweckmässig unterschiedliche WG-Zonen anzubieten. Da sich das Areal an sehr zentraler Lage befindet, ist die baulich dichte, viergeschossige Wohn-Gewerbezone aus raumplanerischen und städtebaulichen Aspekten gerechtfertigt.

In den letzten 5 Jahren wurden verschiedene grosse, ehemalige Gewerbeliegenschaften durch reine Wohnüberbauungen ersetzt (Aatal 45 Wohnungen, Epper-Areal (Haldenhof) ca. 70 Wohnungen, Areal ehem. Butterzentrale (Perron 3) 90 Wohnungen (Aufzählung nicht abschliessend). Nebst weiteren Gründen nahm dank dieses vermehrten Wohnungsbaus die Bevölkerung nach einer eher stagnierenden Entwicklung zwischen 2000 und 2005 seither wieder leicht zu. Das Bevölkerungswachstum befindet sich im langjährigen Mittel konstant zwischen 0.5 bis 1.0 Prozent. Dies entspricht der in der kommunalen Richtplanung im Jahr 2000 anvisierten Zielsetzung (Beibehalten eines Wachstums von 0.5 %).



Nebst dem Areal TipperTie wird an ebenfalls zentrumsnaher Lage das Areal der ehem. Firma Happy Betten AG von der gewerblich-industriellen Nutzung zu gemischter Wohn-Gewerbebenutzung umfunktioniert. Beide Umzonungen unterstützen die angestrebte bauliche Verdichtung im Zentrum und die Wandlung von Gossau vom Dorf zu einem städtisch-urbanen Siedlungsraum.

Der seit 2007 sinkende Leerwohnungsbestand macht deutlich, dass der Bedarf an neuen Wohnungen in Gossau weiterhin vorhanden ist. Der langjährige Durchschnitt der leerstehenden Wohnungen von ca. 100 wurde trotz der hohen Anzahl neu gebauter Wohnungen in den letzten drei Jahren deutlich unterschritten.

Dank der Umnutzung der ehemals gewerblich genutzten Liegenschaften konnte auf neue Einzonungen in die mehrgeschossige Wohnbauzone (W3, W4) in den letzten Jahren verzichtet werden. Der Zonenplan weist im Ortsteil Gossau zurzeit nur noch sehr geringe Baulandreserven im Bereich des Mehrfamilienhausbaus auf (Wohn-Gewerbezone, Kernzone 2.9 ha; W3, W4 3.0 ha).

7 Interessenabwägung, übergeordnete Planungen und Gesetze

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

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 noch durch Erschütterungen beeinträchtigt und gegenüber den Lärmquellen so angeordnet, dass diese nicht störend auf die Wohnqualität wirken (lit.b)
- An zentraler Lage günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen (lit d.) geboten.

7.2 Kommunalen Richtplan

Mit der vorgesehenen Umzonung wird den Hauptabsichten für dieses Areal „Auslagerung von Industriebetrieben, Zentrumserweiterung und Wohnnutzung hoher Dichte“ vollumfänglich entsprochen. Die Sanierung des Dorfbachs kann zusammen mit der Realisierung der Überbauung erfolgen. Entlang dem Dorfbach bleibt die Fuss- und Radwegverbindung sichergestellt und der Bereich wird als öffentlicher Raum deutlich aufgewertet. Die Ringstrasse wird mit einer Baumreihe und grosszügigen Fussgängerbereichen ausgestattet. In einem Teilbereich der geplanten Überbauung ist die Realisierung eines Projektes für Wohnen im Alter mit integrierten Pflegeeinrichtungen möglich. Als Alternative ist die Nutzung als Wohnungen geplant. Ein vielfältiges Wohnungsangebot (Miete und Eigentum) mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen schafft beste Voraussetzungen für eine gut durchmischte Quartierergänzung. Publikumsnutzungen im Erdgeschoss sowie weitere Raumangebote im Dienstleistungssektor runden das zentrumsbildende Angebot ab.

7.3 Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke

Die neue Zone und deren Nutzung werden für die umliegenden Grundstücke keine negativen Auswirkungen mit sich ziehen. Die Erhöhung der Anzahl Fahrten auf der Ringstrasse wird nicht spürbar sein. Durch den Wegfall des LKW- Verkehrs wird die Sicherheit erhöht. Durch die Umzonung kann das Areal gemäss dem Grundsatz der Verdichtung nach innen besser genutzt und gestaltet werden, was sich auf die umliegenden Grundstücke positiv auswirkt.

8 Information und Mitwirkung

Über das Ergebnis des Studienauftrags wurde in den Medien und mit einer Ausstellung der Arbeiten informiert. Die direkt betroffenen Nachbargrundeigentümer wurden zur Ausstellung eingeladen und persönlich am 23. März 2011 über die Resultate informiert.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wird eine weitere Informationsveranstaltung mit den Anstössern durchgeführt.

9 Vorprüfung

Der Teilzonenplan wurde durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die in der Vorprüfung aufgeworfenen Fragestellungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Gesamtkapazität, Bedarfsnachweis	Bericht ergänzt; auf eine Etappierung der Bebauung wird verzichtet
Verfahrenskoordination	Die Verfahren der unterschiedlichen Instrumente wird aufeinander abgestimmt; das Gewässerbauprojekt bez. Renaturierung Dorfbach liegt vor
Lärmschutz	Ergänzung Teilzonenplan mit entsprechender Signatur (Planungswerte einzuhalten)
Gewässerraum, Offenlegung Dorfbach / Gewässerraum	Für die Hochwassersanierung und Renaturierung des Dorfbaches liegt ein Gewässerbauprojekt vor. Darin wird der für den Dorfbach freizuhalten Gewässerraum nach Gewässerschutzverordnung Art. 41a und 41b im Abschnitt Ringstrasse bis Bahndamm mit einer Gewässerabstandslinie grundeigentümergebunden festgelegt. Die Grünzone Freihaltung ist auf das Gewässerbauprojekt und den darin festgelegten Gewässerraum abgestimmt. Die öffentliche Wegverbindung verläuft innerhalb der Grünzone und dient auch dem Unterhalt des Gewässers.
Verlagerung Grünzone, Kompensation	Festlegung einer ökologisch wertvoller Umgebungsgestaltung der Wohnüberbauung im Gestaltungsplan
Naturgefahren	Punktuelle Gefahrenabklärung und provisorische Gefahrenkarten liegen vor; Massnahmen werden im Gestaltungsplan grundeigentümergebunden festgelegt
Nichtionisierende Strahlung	Bericht ergänzt

10 Verfahren

10.1 Teilzonenplan

Das Teilzonenplanverfahren sieht folgenden Ablauf vor:

1. Erlass Stadtrat
2. Öffentliche Auflage (30 Tage)
3. Ev. Verhandlungen aufgrund Einsprachen, Einspracheentscheide Stadtrat
4. Vorlage an Stadtparlament, Beratung
5. Erlass Stadtparlament
6. Fakultatives Referendum (30 Tage), Volksabstimmung wenn Referendum ergriffen wird
7. Genehmigungs- / Rekursverfahren; Baudepartement Kanton St. Gallen

Kurzabriss von Einsprachen / Rekursen und deren Ergebnissen

10.2 Verfahrenskoordination mit weiteren Planungsinstrumenten

Der Gestaltungsplan wird gleichzeitig zum Teilzonenplan erarbeitet und ebenfalls dem Verfahren zugeführt. Für den Ausbau des Dorfbaches liegt ein Gewässerbauprojekt vor. Zeitgleich mit dem Gestaltungsplan ist die Festlegung der Gewässerraums mit Gewässerabstandslinien im Abschnitt Ringstrasse bis Bahndamm aufzulegen.

Im Sinne der Verfahrenskoordination wird der Überbauungsplan Flawilerstrasse- Ringstrasse sowie die Anpassung der Schutzverordnung gleichzeitig mit dem Teilzonenplan und Gestaltungsplan Ringstrasse aufgelegt werden.

Anhang

- Geotechnische Grundlagen Areal Tipper TieAlpina AG, Gossau; Andres Geotechnik AG (9. September 2010)
- Ergänzende Altlastenuntersuchung Areal Tipper tieAlpina AG Gossau; Andres Geotechnik AG (5. Oktober 2009)
- Punktuelle Gefahrenabklärung Hochwasser; Wagner Brühwiler AG, Gossau (26.8.2010)