



Stadtrat
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau



Teilzonenplan Wilerstrasse | Moosburgweg

Planungsbericht

10. August 2017

Inhaltsverzeichnis

Stadt Gossau

Teilzonenplan Wilerstrasse | Moosburgweg

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
1.1	Anlass	3
1.2	Planungsgebiet	3
2	Grundlagen	4
2.1	Kommunaler Richtplan	4
2.2	Nutzungsplanung	5
2.3	Weitere Grundlagen	5
3	Teilzonenplan	7
3.1	Zonenplanänderung	7
4	Nachweise	8
4.1	Allgemeines	8
4.2	Siedlung	8
4.3	Wasser und Boden	8
5	Verfahren	11
5.1	Vorarbeiten	11
5.2	Mitwirkung und Information	11
5.3	Vorprüfung	11
	Anhang	12
A1	Checkliste TZP	13
	Impressum	14

1 Ausgangslage

Stadt Gossau

Teilzonenplan Wilerstrasse | Moosburgweg

Planungsbericht

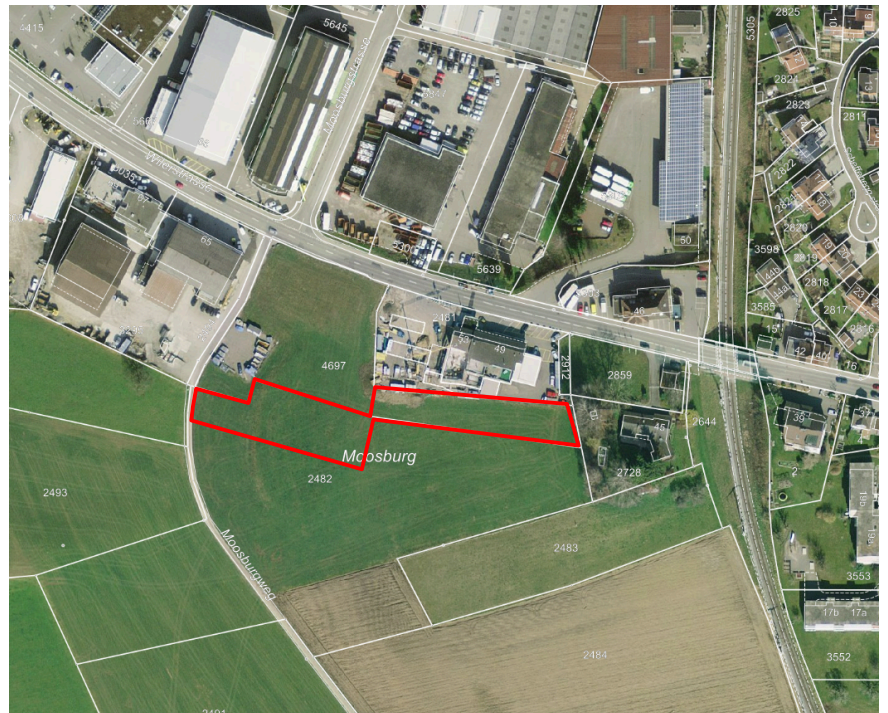
1.1 Anlass

Die Parzelle Nr. 4697 liegt vollständig in der Gewerbe-Industriezone. Der ca. 15 m breite, östliche Streifen ist jedoch nicht sinnvoll überbaubar und zweckmässig zu erschliessen. Nutzungen sind sehr eingeschränkt möglich und eine Parkierungsanlage am Siedlungsrand wird nicht angestrebt. Um eine zweckmässige und häuslicherische Nutzung der Zone zu ermöglichen, soll ein flächengleicher Zonenabtausch erfolgen.

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die Teile der Parzellen Nrn. 2482 und 4697. Diese liegen südlich der Wilerstrasse. Gegen Süden grenzt das Areal an die Landwirtschaftszone.

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



2 Grundlagen



2.1 Kommunalen Richtplan

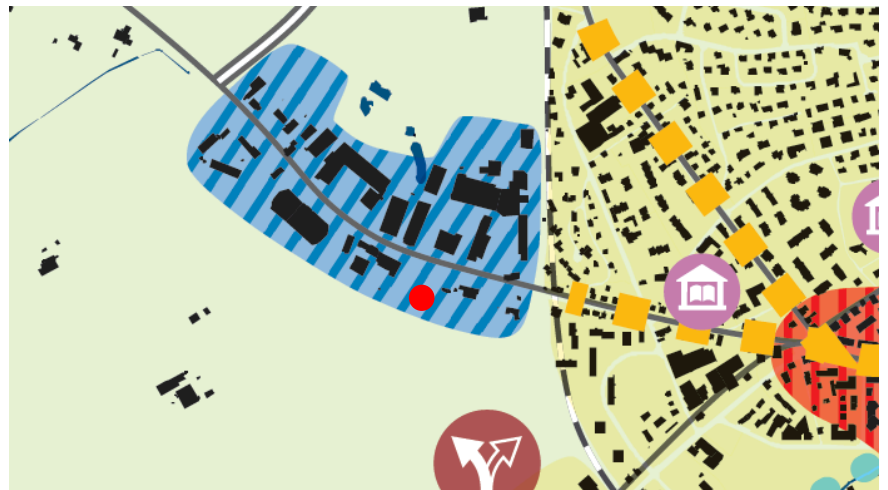
Die Totalrevision des kommunalen Richtplans vom Dezember 2000 ist geplant. Dazu hat die Stadt Gossau in den letzten Monaten ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Dieses wurde vom Stadtparlament im November 2016 genehmigt. Das Stadtentwicklungskonzept legt die Strategien und Ziele fest, wie sich Gossau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

Gebiet Wilerstrasse | Eichen weiterentwickeln (Wi4)

- Verdichtungs- und Nutzungspotenziale im Bestand unter Berücksichtigung des Ausbaupotenzials des öffentlichen Verkehrs realisieren
- längerfristig zusätzliche arbeitsplatzintensive Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen ansiedeln
- Adressbildung durch städtebauliche Qualitäten stärken
- räumliche Erweiterungsmöglichkeiten als langfristige Reserve über den Zeithorizont des Stadtentwicklungskonzepts hinaus für Industrie- und Gewerbe prüfen, unter Berücksichtigung der Einschränkungen aus Naturschutz und verkehrlichen Kapazitäten



Abb. 2 Ausschnitt Strategiekarte STEK 2016 (ohne Massstab)

- Wi4  Gebiet Wilerstrasse / Eichen weiterentwickeln
 Planungsgebiet

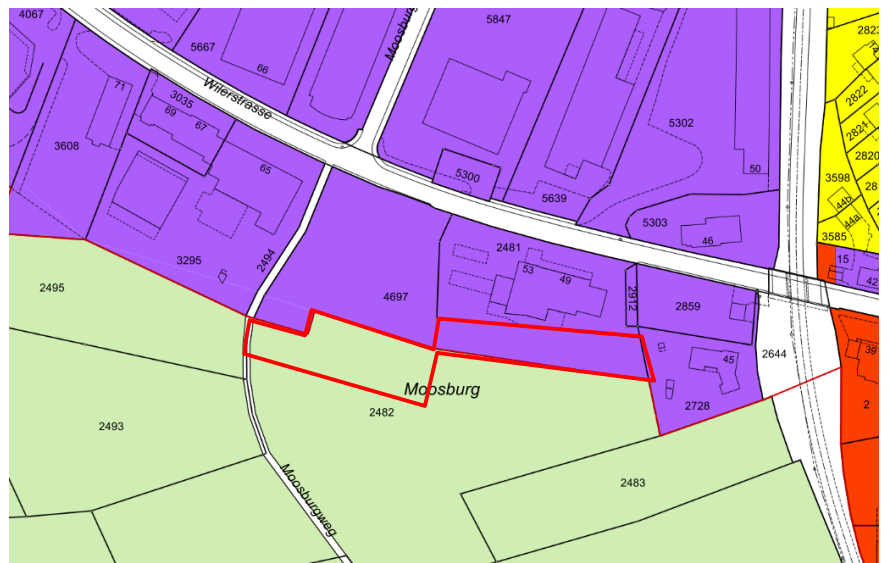


2.2 Nutzungsplanung

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

-  Gewerbe-Industriezone GI A
-  Landwirtschaftszone L

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan liegt die Parzelle Nr. 4697 vollständig in der Gewerbe-Industriezone. Die angrenzende Parzelle Nr. 2482 ist der Landwirtschaftszone zugewiesen.



2.3 Weitere Grundlagen

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

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

2.3.1 Strassenklassierung

Die Wilerstrasse ist eine Kantonsstrasse. Der westlich verlaufende Moosburgweg ist als Gemeindestrasse 3. Klasse gewidmet.



Die Wilerstrasse soll zukünftig ausgebaut werden, was zu einem erhöhten Strassenabstand führt. Im Verlauf des Moosburgwegs könnte langfristig der Anschluss der Westspange erfolgen, weshalb hier bis zum Entscheid (in einem Jahr) ein Korridor von rund 25 Metern freizuhalten ist.

3 Teilzonenplan

Stadt Gossau

Teilzonenplan Wilerstrasse | Moosburgweg

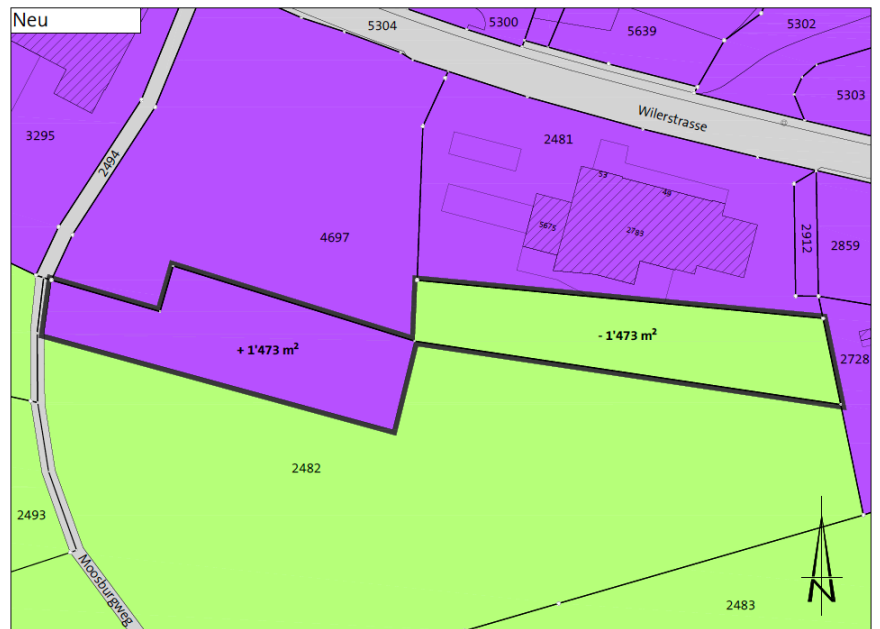
Planungsbericht

3.1 Zonenplanänderung

Abb. 6 Ausschnitt Teilzonenplan (ohne Massstab)

3.1.1 Umzonung

Mit dem Teilzonenplan wird die 1'473 m² grosse Fläche der Gewerbe-Industrie-Zone von der Parzelle Nr. 4697 auf die Parzelle Nr. 2482 verlagert. Die Umzonung erfolgt flächenneutral.



3.1.2 Zweckmässigkeit

Der auszuzonende Streifen der Parzelle Nr. 4697 ist kaum zweckmässig nutzbar. Für den westlichen Parzellenteil gibt es einen Interessenten mit einem Bauprojekt. Die westliche Fläche ist jedoch nicht ausreichend. Mit der Verlängerung der Zone gegen Norden auf der Parzelle Nr. 2482 wird eine gut bebaubare und nutzbare Fläche geschaffen.

4 Nachweise

4.1 Allgemeines

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

4.2 Siedlung

4.2.1 Bauzonenbedarf

Für die neue Zonenfläche auf den Parzellen Nrn. 2482 und 4697 gibt es einen Interessenten mit einem Bauvorhaben. Entsprechend ist der Bauzonenbedarf gegeben. Durch den Flächenabtausch werden die Gesamtflächen der Gewerbe-Industriezone sowie der Landwirtschaftszone nicht verändert.

4.2.2 Verfügbarkeit von Bauzonen

Die Parzelle Nr. 4697 gehört der Stadt Gossau. Mit dem Zonenabtausch ist auch ein Eigentumsabtausch mit der Parzelle Nr. 2482 verbunden. Die angepasste Fläche der Gewerbe-Industriezone soll für eine Entwicklung verkauft werden.

4.2.3 Haushälterische Bodennutzung

Mit der Umzonung kann die Bauzonenfläche zweckmässiger genutzt werden. Eine dichtere Bebauung wird ermöglicht und mit dem Verkauf durch die Stadt Gossau soll auch die Ortsbauliche Qualität gesteigert werden.

4.3 Wasser und Boden

4.3.1 Fruchtfolgeflächen

Kantonaler Richtplan

Die Fruchtfolgeflächen sind im kantonalen Richtplan ausgeschieden und grundsätzlich in ihrer Ausdehnung zu erhalten. Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen setzt entsprechend eine qualifizierte Interessensabwägung voraus. Der Richtplan nennt dazu folgende Prüfpunkte:

- ob die beanspruchten Fruchtfolgeflächen rückführbar, bedingt rückführbar oder nicht rückführbar sind;
- ob für die beantragte Beanspruchung ein besonderer Bedarf (wesentliche neue Bedürfnisse, gleichwertige oder höher gestellte Interessen) ausgewiesen wird;
- ob für den besonderen Bedarf bereits der Bauzone zugewiesene Flächen in Frage kommen können;
- ob für den besonderen Bedarf keine für die landwirtschaftliche Nutzung weniger gut geeignete Flächen beansprucht werden können;

- ob die jährliche Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen 12 ha nicht übersteigt;
- ob der im Sachplan des Bundes festgesetzte Mindestumfang von 12500 ha unterschritten wird.

Beschaffenheit

Aufgrund der Nutzung als Gewerbe-Industrie-Zone ist die aufzuhebende Fruchtfolgefläche nicht rückführbar.

Besonderer Bedarf

Es handelt sich um eine Arrondierung der bestehenden Gewerbe-Industriezone für eine zweckmässige Nutzung der Bauzone. Die Zonenanpassung erfolgt dabei flächenneutral.




Standortevaluation

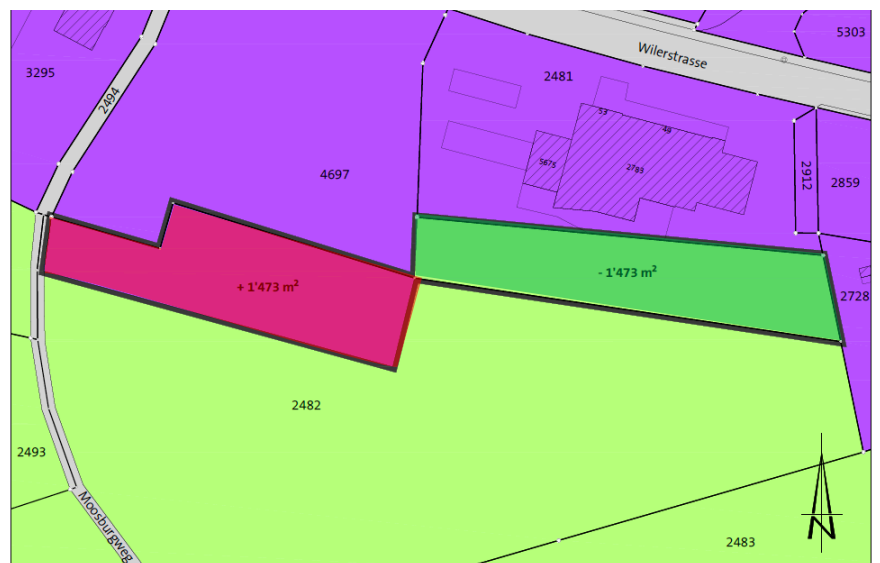
Das Areal Wilerstrasse | Moosburgweg liegt heute bereits im Gewerbegebiet Wilerstrasse | Eichen. Die Weiterentwicklung des Standortes ist zweckmässig und ist im Stadtentwicklungskonzept vorgesehen.

Ersatzrekultivierung

Die benötigte Fruchtfolgefläche im Umfang von 1'473 m² wird vollumfänglich mit der auszuzonenden Fläche kompensiert. Damit kann der Umfang der Fruchtfolgefläche erhalten werden. Zudem wird die entsprechende Fläche noch heute landwirtschaftlich genutzt.

Abb. 7 Kompensation Fruchtfolgeflächen (ohne Massstab)

-  Geltungsbereich
-  Ausscheiden aus FFF
-  Rekultivierung FFF



Interessensabwägung

Die Arrondierung der Gewerbe-Industriezone schafft die Voraussetzungen, das Bauland zweckmässig zu nutzen und einen neuen, auf diesen Standort angewiesenen und den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes entsprechenden Betrieb anzusiedeln. Aus diesen Gründen überwiegt das öffentliche Interesse an der Umzonung (flächengleicher Abtausch) und dem Ersatz der Fruchtfolgefläche gegenüber dem Interesse am Erhalt der Fruchtfolgefläche.

5 Verfahren

Stadt Gossau

Teilzonenplan Wilerstrasse | Moosburgweg

Planungsbericht

5.1 Vorarbeiten

5.1.1 Entwurfsphase

Der Teilzonenplan wurde im August 2017 in Rücksprache mit der Stadtentwicklung Gossau erarbeitet.

5.2 Mitwirkung und Information

5.2.1 Orientierung Anstösser

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

5.3 Vorprüfung

5.3.1 Beratung Stadtrat

Der Stadtrat hat den Teilzonenplan an der Sitzung vom 16. August 2017 erlassen und für die Auflage freigegeben.

5.3.2 Kantonale Vorprüfung

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

Anhang

Stadt Gossau

Teilzonenplan Wilerstrasse | Moosburgweg

Planungsbericht

A1 Checkliste TZP

A1 Checkliste TZP

Stadt Gossau

Teilzonenplan Wilerstrasse | Moosburgweg

Planungsbericht

Checkliste Zonenplanung

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

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauzonenbedarf		vgl. 4.2.1
– Verfügbarkeit von Bauzonen		vgl. 4.2.2
– Haushälterische Bodennutzung		vgl. 4.2.3
– Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan		vgl. 2.1
– Lärmschutz	X	
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Störfallvorsorge	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	X	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung	X	
– Bauzoneneignung	X	
– Kosten / Erträge	X	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft	X	
– Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung	X	
– Beeinträchtigung von Naturobjekten	X	
– Freihaltung von Bach- und Flussufern	X	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	X	
– Kapazitätsreserven Strassennetz	X	
– Langsamverkehrsnetz	X	
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Fruchtfolgeflächen		vgl. 4.3.1
– Grundwasserschutz	X	
– Naturgefahren	X	
– Belastete Standorte	X	

Impressum

Stadt Gossau

Teilzonenplan Wilerstrasse | Moosburgweg

Planungsbericht

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

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

dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung

Benjamin Müller

BSc FH in Raumplanung

430:046:340:01:PB_A_170809.docx