



Stadtrat
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau



Teilzonenplan Hirschenstrasse

Planungsbericht

24. Mai 2017

Inhaltsverzeichnis

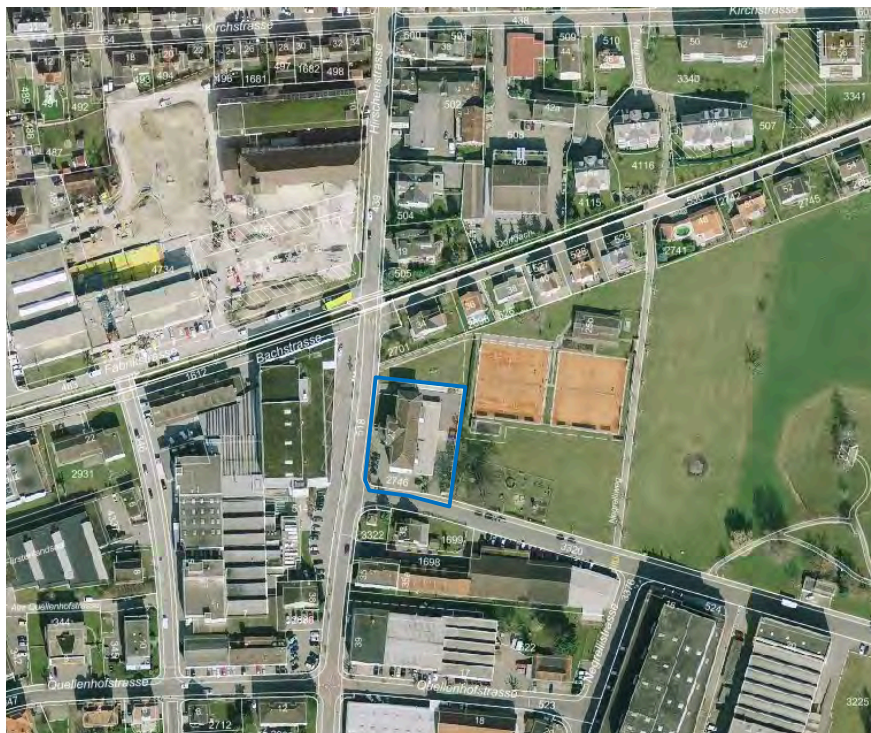
1	Ausgangslage	3
1.1	Planungsgebiet	3
1.2	Anlass	3
2	Grundlagen	5
2.1	Kommunaler Richtplan	5
2.2	Nutzungsplanung	6
2.3	Weitere Grundlagen	7
3	Teilzonenplan	10
3.1	Zonenplanänderung	10
4	Nachweise	13
4.1	Allgemeines	13
4.2	Siedlung	13
4.3	Infrastruktur und Wirtschaft	14
4.4	Natur und Landschaft	14
4.5	Siedlung und Verkehr	14
4.6	Wasser und Boden	15
5	Verfahren	16
5.1	Vorarbeiten	16
5.2	Mitwirkung und Information	16
5.3	Vorprüfung	16
	Anhang	17
A1	Checkliste SNP	18
	Impressum	19

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt an der Kreuzung Hirschenstrasse – Mooswiesstrasse südöstlich des Zentrums von Gossau. Östlich grenzt der Tennisplatz Mooswies an das Gebiet. Gegen Süden und Westen erstreckt sich das Gewerbegebiet. Im Norden befinden sich vorwiegend Wohnbauten sowie das Entwicklungsgebiet «Happy-Areal», auf welchem neue Wohnbebauungen entstehen. Das Planungsgebiet umfasst die gesamte Parzelle Nr. 2746 im Umfang von 2'200 m². Die Parzelle ist mit einem Fabrikbau aus dem Jahr 1947 bebaut, welcher im Ortsbildinventar als schützenswert eingestuft wird.

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



1.2 Anlass

Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 2746 wurde bis anhin als Gewerbebaute von Handwerksgerbetrieben genutzt. Nun entspricht das Gebäude mit seiner internen Erschliessung, dem Stützenraster und der Raumaufteilung den Anforderungen an eine flexible Gewerbebaute nicht mehr. Für die Gebäudestruktur bietet sich eine Büro- und Wohnnutzung an. Der Eigentümer hat bereits ein Baugesuch eingereicht, welches eine teilweise Umnutzung zu Wohnzwecken sowie ein Ausbau des Daches zu Wohnnutzung vorsieht. Das Vorhaben unter Bewahrung der schützenswerten Gebäudehülle wurde zwischen Eigentümer, Architekt und Stadt erarbeitet. Um das Gebäude weiterhin nutzen zu können, ist eine Umnutzung nötig. Diese ist in der bestehenden Gewerbe-Industriezone jedoch nicht im gewünschten Masse möglich. Entsprechend wird eine Umzonung in die Wohn-Gewerbezone angestrebt.

Aufgrund der Inkraftsetzung des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes soll die Umzonung über eine Teilzonenplan vor dem 1. Oktober 2017 aufgelegt werden.

2 Grundlagen

2.1 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan 2000 enthält zu diesem Areal keine Aussagen. Die Totalrevision des Richtplanes ist in Bearbeitung. 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.

Die Strategie mit einem räumlichen Bezug zur Umzonung geht zum einen von einer Aufwertung des angrenzenden Freiraums sowie zum anderen von einer Innenentwicklung, eines langfristigen Transformationsprozesses, wie er im benachbarten «Happy-Areal» begonnen wurde, beidseits der Hirschenstrasse nach Norden auszwischen Bahnhof- und St. Gallerstrasse.

Zum Planungsgebiet, welches an der Nahtstelle dieser beiden Stadtentwicklungsprojekte liegt, macht dieses folgende Aussagen.

Bahnhofsquartier Ost langfristig mit dichten und gemischten Nutzungen entwickeln (Ze3)

- Bestandsgarantie für bestehende Unternehmen wahren;
- Dialog mit den Grundeigentümern pflegen und Veränderungsprozesse aktiv begleiten;
- Langfristig zu einem Standort mit dichten Dienstleistungs- und Wohnnutzungen transformieren;
- Anbindung an den Bahnhof für den Fuss- und Veloverkehr optimieren;
- Städtebauliche und architektonische Qualität durch Wettbewerbe, Studienverfahren und kooperative Planungsprozesse sichern.

Mooswies als Stadtpark sanft aufwerten (Fr1)

- Als grünen und ruhigen Ort für Ruhe und Erholung ohne zusätzliche Bebauung erhalten
- Vermehrt niederschwellige Nutzungen ermöglichen
- Einbettung und Übergänge zwischen den Freiräumen schaffen

Abb. 2 Ausschnitt Strategiekarte STEK 2016 (ohne Massstab)

Zc3 Bahnhofsquartier Ost langfristig mit dichten und gemischten Nutzungen entwickeln
 ● Planungsgebiet



2.2 Nutzungsplanung

Gemäss rechtmäßigem Zonenplan liegt die Parzelle Nr. 2746 vollständig in der Gewerbe-Industrie-Zone. Die Strassengevierte entlang der Hirschen- und Mooswiesstrasse sind der Gewerbe-Industrie-Zone zugewiesen. Gegen Norden folgt nach einem Streifen Grünzone eine Bautiefe Wohnzone WE. Nördlich des Dorfbaches liegen Wohn- und Gewerbe-Zonen. Gegen Norden und Osten grenzt die Grünzone direkt an das Gebiet. Eigentümer ist die Stadt Gossau.

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

- Wohnzone W2
- Wohnzone WE
- Wohnzone W3
- Wohnzone W4
- Wohn-Gewerbezone WG3
- Wohn-Gewerbezone WG4
- Gewerbe-Industriezone GI A
- Industriezone I A
- Grünzone G, GE, GF, GG, GN
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa



2.3 Weitere Grundlagen

2.3.1 Inventar schützenswerter und erhaltenswerter Ortsbilder und Kulturobjekte 2002

Das Gebäude Nr. 2590 im Bearbeitungsgebiet ist im Ortsbildinventar als schützenswert (Kategorie 1) eingestuft. Der 1946 bis 1947 erbaute Fabrikbau zeichnet sich insbesondere durch die klare Fassadengliederung und das elegante Vordach aus. Entsprechend ist die Fassade in ihrer intakten Erscheinung zu erhalten.

Das Objekt ist nicht in der Schutzverordnung als Kulturobjekt aufgenommen. Es ist davon auszugehen, dass bei einer Überarbeitung der Schutzverordnung das Gebäude als Schutzobjekt aufgenommen wird.

2.3.2 Weitere Inventare

Im Inventar des Schweizerischen Werkbundes Sektion Ostschweiz von 1989 ist der Fabrikneubau von André Perraudin als eines von drei bemerkenswerten Objekten in Gossau aufgeführt.

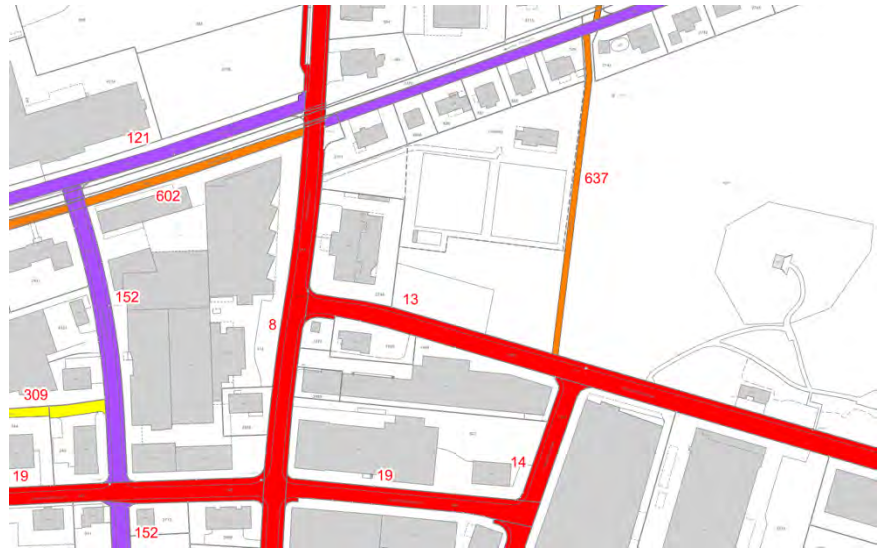
Im ISOS ist das Fabrikgebäude unter 6.0.1 als Hinweis enthalten. Generell ist das Bundesinventar über die geschützten Ortsbilder (ISOS) bei Planungs- und Bauvorhaben beizuziehen.

2.3.3 Strassenklassierung

Sowohl die Hirschenstrasse als auch die Mooswiesstrasse sind als Gemeindestrassen 1. Klasse klassiert. Zudem verläuft über die beiden Strassen ein Fuss- und Veloweg. Für Bauten und Anlagen gilt ein Strassenabstand von 4.00 m.

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

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

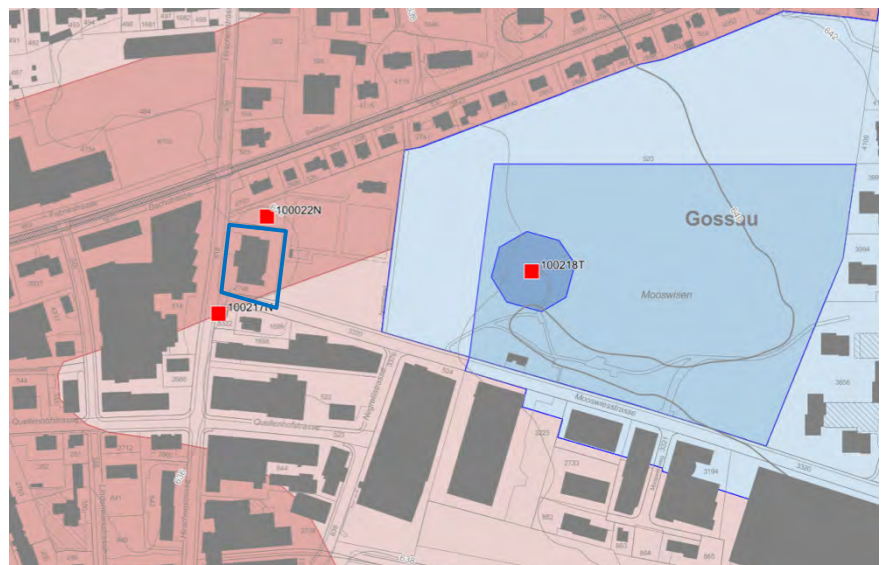


2.3.4 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u und A₀. Weiter östlich liegt eine Grundwasserfassung mit den entsprechenden Grundwasserschutzzonen. Im Planungsgebiet sind keine Anlagen erlaubt, die eine Gefahr für das Gewässer darstellen. Unterirdische Bauten dürfen nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Abb. 5 Gewässerschutzkarte, Geoportal Januar 17 (ohne Massstab)

- Gewässerschutzbereiche**
-  Gewässerschutzbereich A_u
 -  Gewässerschutzbereich A₀
 -  Bereiche A_u und A₀ überlagert
 -  übriger Bereich üB
- Grundwasserschutzzonen/-areale**
-  provisorisches Grundwasserschutzareal
 -  provisorisches Grundwasserschutzzone
 -  rechtskräftiges Grundwasserschutzareal
 -  rechtskräftige Grundwasserschutzzone S1
 -  rechtskräftige Grundwasserschutzzone S2
 -  rechtskräftige Grundwasserschutzzone S3
 -  Grundwasserfassung



2.3.5 Naturgefahren

Das Bearbeitungsgebiet liegt in der mittleren Gefahrenzone. Grund dafür ist der nördlich verlaufende Dorfbach. Bereits bei einem 30-jährlichen Ereignis muss mit einer Überflutung zwischen 0 und 1.50 m gerechnet werden.

Abb. 6 Synoptische Naturgefahrenkarte, Geoport
tal Januar 17 (ohne Massstab)

-  Erhebliche Gefährdung
-  Mittlere Gefährdung
-  Geringe Gefährdung
-  Restgefährdung



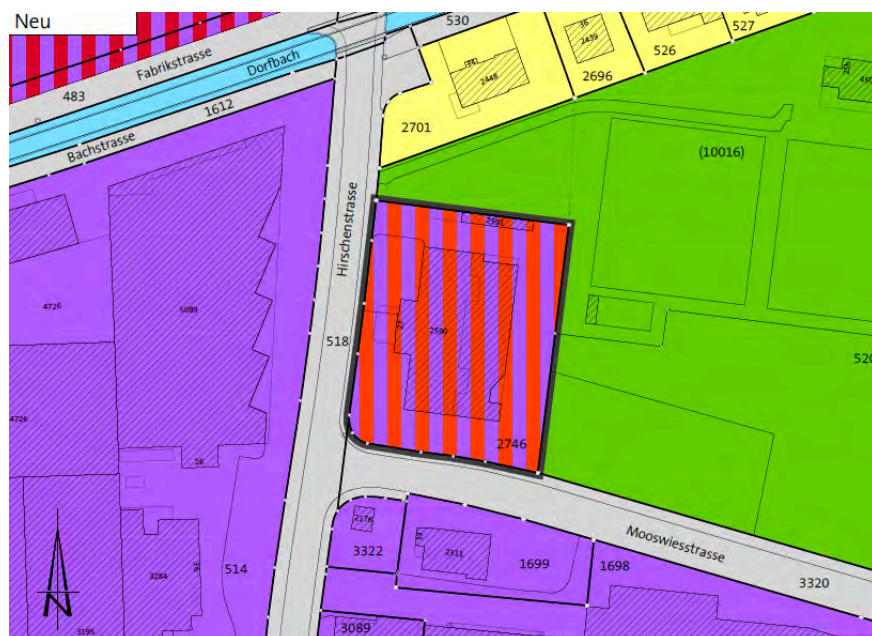
3 Teilzonenplan

3.1 Zonenplanänderung

Abb. 7 Ausschnitt Teilzonenplan (ohne Massstab)

3.1.1 Umzoning

Mit dem Teilzonenplan wird die 2'200 m² grosse Parzelle von der Gewerbe-Industrie-Zone GI in die Wohn-Gewerbe-Zone mit 3 Vollgeschossen WG3 umgezont.



3.1.2 Zweckmässigkeit

Die geplante Mischnutzung des Gebäudes entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes. Mit der heutigen Grundnutzung der Gewerbe-Industrie-Zone sind Wohnnutzungen ausgeschlossen. Zudem dient diese Zone der Anordnung von Betrieben, welche aufgrund ihrer Grösse nicht in der Wohn-Gewerbe-Zone angeordnet werden können. In Bezug auf die Empfindlichkeitsstufe gilt sowohl in der Gewerbe-Industrie-Zone als auch in der Wohn-Gewerbe-Zone die ES III. Nur mässig störende Betriebe sind zugelassen. Für das geschützte Gebäude, welches von den Abmessungen her auch in der Wohn-Gewerbe-Zone stehen könnte, ist eine Änderung der Grundnutzung nötig. Aufgrund der geänderten Ansprüche von Gewerbebetrieben an ihre Bauten, ist eine zukünftig reine Gewerbenutzung des Gebäudes nicht absehbar. Eine Umnutzung unter der Prämisse der Denkmalpflege könnte ein attraktives Wohnangebot schaffen.

Die Parzelle Nr. 2746 ist bereits heute eine einzelne Bauzone, welche von Strassen sowie der Grünzone umgeben ist. Eine Vergrösserung der Wohn-Gewerbe-Zone Richtung Norden bedürfte ein Entwicklungskonzept. Es ist davon auszugehen, dass längerfristig aufgrund des Zieles der Transformation die

nördlichen und westlichen Gewerbe-Industrie-Zonen in die Wohn-Gewerbe-Zone überführt werden. Zurzeit sind diese Areale noch ausschliesslich gewerblich genutzt, was gegen eine vorzeitige Umzonung spricht.

Das bestehende schutzwürdige Gebäude schliesst den Freiraum Mooswies gegen Westen als Solitärbau ab. Die Im Norden und Osten tritt die begrenzen- de Bebauung zwei- respektive dreigeschossig in Erscheinung. Im Süden wird der Siedlungsrand durch die grösseren Industrie- und Gewerbebauten be- schränkt. Deren Wirkung wird aber durch die Hochhecken entlang der Mooswiesstrasse gedämmt.

Abb. 8 Schrägansicht, Bingmaps, April 2017



Aus den oben genannten Gründen ist die Wohn-Gewerbe-Zone WG3 die zweckmässigste Grundnutzung für die Parzelle Nr. 2746.

Die folgende Zusammenstellung zeigt die Änderungen der Zonenbauvorschriften für die Parzelle.

Tab. 1 Vergleich Regelbauweise Grundnutzung

	Gewerbe-Industrie-Zone GI	Wohn-Gewerbe-Zone WG3
Anzahl Vollgeschosse, max.	–	3
Ausnützungsziffer, max.	–	0.65 / 0.8 (bei mind. 25 % Gewerbe)
Grosser Grenzabstand min.	–	10.00 m
Kleiner Grenzabstand min.	8.00 m (gegenüber anderen Zonen)	5.00 m
Ausbau des Untergeschosses	–	Beschränkt (nur für Gewerbliche Nutzung)
Gebäudehöhe max.	15.00 m	10.2 m 11.20 m (bei mind. 25 % Gewerbe)
Firsthöhe max.	19.00 m	14.20 m 15.20 m (bei mind. 25 % Gewerbe)
Gebäuelänge max.	–	45.00 m
Gebäudetiefe max.	–	20.00 m 14.00 m (bei reinen Wohnbauten)
Empfindlichkeitsstufe	III	III

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

Im neuen PBG ist die Gewerbe-Industrie-Zone nicht mehr vorgesehen. Als künftige Grundnutzung muss zwischen einer Wohn-/Gewerbezone oder einer Arbeitsplatzzone entschieden werden.

Um das Gebäude weiterhin zweckmässig nutzen zu können, ist eine Umzonung in die Wohn-Gewerbe-Zone notwendig. Dies entspricht auch der Strategie des Stadtentwicklungskonzeptes.

Durch die 16 – 20 neuen Einwohner verändert sich das Bevölkerungswachstum nur marginal.

Durch die vorgesehen bauliche Erweiterung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss gehen auch im gesamten keine Flächen verloren, für die an anderer Stelle Land eingezont werden müsste. Zudem bestehen in Gossau noch genügend unbebaute Parzellen in der Industrie- und Gewerbezone.

4.2.2 Übereinstimmung mit kommunalen Richtplan

Gemäss Stadtentwicklungskonzept, welches als Grundlage für die Überarbeitung des kommunalen Richtplans dient, soll das Gebiet langfristig zu einem Standort mit dichten Dienstleistungs- und Wohnnutzungen transformiert werden. Mit der Umzonung in die Wohn-Gewerbe-Zone wird diesem Ziel entsprochen (vgl. Kap. 2.1).

4.2.3 Lärmschutz

Die Umzonung in die Wohn-Gewerbe-Zone hat keine Änderung der Empfindlichkeitsstufe zur Folge. Es sind weiterhin nur mässig störende Betriebe erlaubt.

4.2.4 Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler

Das bestehende Fabrikgebäude auf der Parzelle Nr. 2746 ist im Ortsbildinventar von Gossau als schützenswertes Objekt der Kategorie 1 aufgenommen. Besonders die klare Gliederung der Fassade mit dem Pilzdecken-Vordach ist ein bemerkenswerter Bestandteil des Eisenbetonskelettbaus.

Das Ortsbild von Gossau ist von kantonaler Bedeutung. Im ISOS-Inventarblatt ist das Fabrikgebäude als Hinweis vermerkt. Das erweiterte Bahnhofsviertel soll in seiner Charakteristik erhalten bleiben (Erhaltungsziel C).

Mit der Umzonung wird der Schutzstatus nicht verändert. Allfällige Um- und Anbauten müssen den denkmalpflegerischen Vorgaben entsprechen. Die Umzonung eröffnet die Möglichkeit, das Gebäude einer anderen Nutzung zuzuführen und so seinen Erhalt längerfristig zu sichern.

4.3 Infrastruktur und Wirtschaft

4.3.1 Nutzungszuordnung

Mit der Zuweisung in die Wohn-Gewerbe-Zone bleibt die heutige Nutzung als reiner Gewerbebau weiterhin möglich. Gleichzeitig eröffnet sich auch die Möglichkeit, das Gebäude umzunutzen und Wohnungen zu realisieren.

4.4 Natur und Landschaft

4.4.1 Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung

Östlich des Planungsgebiets liegt die Grünfläche Mooswiesen, welche als Stadtpark die Freiraumversorgung und den ökologischen Ausgleich sicherstellt. Die grosse Freifläche soll auch zukünftig erhalten werden. Wohnnutzungen werden von diesem angrenzenden, langfristig nicht überbaubaren Freiraum (Grundwasserschutzzone) profitieren.

4.5 Siedlung und Verkehr

4.5.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Der Bahnhof Gossau mit Anschlüssen an das regionale und nationale Bahnnetz sowie dem Busnetz liegt in Fusswegdistanz (300 Meter).

4.5.2 Kapazitätsreserven Strassennetz

Die Hirschenstrasse als Gemeindestrasse 1. Klasse stellt die Anbindung an die Kantonsstrasse (St. Gallerstrasse) sicher. Es ist mit keiner grösseren Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

4.5.3 Langsamverkehrsnetz

Das Gebiet liegt direkt an der Kreuzung Hirschenstrasse – Mooswiesstrasse. Auf diesen Strassen verläuft ein öffentlicher Fuss- und Veloweg.

4.6 Wasser und Boden

4.6.1 Grundwasserschutz

Mit der künftig vorgesehenen Wohnnutzung ist mit keiner Gefährdung des Grundwassers zu rechnen. Da das Gebäude im Planungsgebiet schützenswert ist, sollten allfällige bauliche Veränderungen das Grundwasser nicht beeinträchtigen. Bei anderen Nutzungen sind mögliche Gefährdungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszuschliessen.

4.6.2 Naturgefahren

Das Bearbeitungsgebiet liegt in der mittleren Gefahrenzone. Ziel ist es, die Bauten gegen das 100-jährliche Hochwasser zu sichern. Da das bestehende Gebäude ein Hochparterre aufweist, sind bei einer Umnutzung nur Objektschutzmassnahmen zum Untergeschoss nötig.

5 Verfahren

5.1 Vorarbeiten

5.1.1 Entwurfsphase

Der Teilzonenplan wurde im Zeitraum zwischen Januar bis April 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 24. Mai 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 Hirschenstrasse
Planungsbericht

A1 Checkliste SNP

A1 Checkliste SNP

Checkliste Zonenplanung

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

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Bauzonenbedarf		vgl. 4.2.1
– Verfügbarkeit von Bauzonen	X	
– Haushälterische Bodennutzung	X	
– Übereinstimmung mit kommunalem Richtplan		vgl. 4.2.2
– Lärmschutz		vgl. 4.2.3
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Störfallvorsorge	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		vgl. 4.2.4
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung		vgl. 4.3.1
– Bauzoneneignung	X	
– Kosten / Erträge	X	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft	X	
– Naturnahe Flächen und Siedlungsgliederung		vgl. 4.4.1
– Beeinträchtigung von Naturobjekten	X	
– Freihaltung von Bach- und Flussufern	X	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		vgl. 4.5.1
– Kapazitätsreserven Strassennetz		vgl. 4.5.2
– Langsamverkehrsnetz		vgl. 4.5.3
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Fruchtfolgeflächen	X	
– Grundwasserschutz		vgl. 4.6.1
– Naturgefahren		vgl. 4.6.2
– Belastete Standorte	X	

Impressum

Stadt Gossau

Teilzonenplan Hirschenstrasse

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

430:041:400:410:02:PB_A_170614.docx