

A-Post
Stadtrat Gossau
Bahnhofstrasse 25

10. Juni 2013

9201 Gossau

Gemeinde Gossau: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Ringstrasse**
- **Gestaltungsplan Ringstrasse**
- **Überbauungsplan Flawiler-/Ringstrasse**
- **Schutzverordnung Gossau; Änderung Objekt Nr. 55; Ausbau Dorfbach;**
- **Definition Gewässerraum Dorfbach**
(Ausbau Dorfbach Gossau, Abschnitt SBB-Linie 852 Hauptwil-Gossau bis Ringstrasse)

1. Die TipperTie (ehemals Hoegger AG) verlagerte ihre Produktion weg von Gossau. Auf dem ehemaligen Betriebsareal sowie drei weiteren Parzellen an der Ring- bzw. Flawilerstrasse ist eine Neuüberbauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen geplant. Das 28'079 m² grosse Planungsgebiet umfasst die in der Gewerbe-Industriezone A gelegenen Parzellen 121, 2650, 3039 und 4064 sowie die Parzelle 115, welche zur Zeit noch der Grünzone zugewiesen ist. Neu soll entlang des Dorfbachs eine Grünzone Freihaltung festgelegt werden. Das ganze restliche Areal wird in die Wohn-Gewerbezone WG4 umgezont.

Durch die Betriebsauslagerung eröffnet sich ein grosses Potential für eine innerstädtische Entwicklung in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern. Die neue Ausrichtung der Nutzung entspricht den Zielen der kommunalen Richtplanung. Aus öffentlicher Sicht werden folgende Ziele verfolgt:

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

2. Wegen der Grösse und Bedeutung des Areals hat die Implen Development AG zusammen mit der Stadt Gossau einen privaten Studienauftrag durchgeführt. Die öffentlich-



rechtlichen Rahmenbedingungen werden in einem Gestaltungsplan festgelegt, welcher auf dem Siegerprojekt des Studienauftrags basiert.

Nach Art. 2 der besonderen Vorschriften (BVo) bezweckt der Gestaltungsplan:

- eine zentrumsbildende Neuüberbauung des Areals mit urbanem Charakter
- eine bezüglich städtebaulicher und architektonischer Qualität besonders hochstehende Überbauung an zentralem Standort
- die Sicherstellung einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner und die Öffentlichkeit
- die Hochwassersanierung und Integration des Dorfbachs
- die Integration von ökologisch wertvollen Lebensräumen in die Überbauung
- die Regelung einer zweckmässigen Erschliessung
- die Festlegung eines dem zentralen Standort entsprechenden Parkfeld-Angebots

3. Mit dem Überbauungsplan Flawiler-/Ringstrasse wird für das 4625 m² grosse Planungsgebiet westlich des früheren TipperTie-Areals die städtebauliche Abstimmung mit dem Planungsgebiet Ringstrasse sichergestellt. Geregelt werden auch die Erschliessung und die Parkierung. Um das Areal überbauen zu können, wird die Gehölzgruppe Nr. 55 auf der Parzelle 115 aus der Schutzverordnung entlassen.

4. Mit dem Baulinienplan "Definition Gewässerraum Dorfbach" werden die Abstände zum Dorfbach geregelt sowie für den Abschnitt von der SBB-Linie 852 Hauptwil-Gossau bis zur Ringstrasse der Gewässerraum im Sinne von Art. 41a GSchV gesichert.

Die Erlasse sind vorgeprüft und in der Folge überarbeitet worden. Die Genehmigungsprüfung ergibt, dass sie recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 5'690.--.

Aufteilung der Gebühren:

Teilzonenplan (AREG)	Fr. 700.--
Gestaltungsplan Ringstrasse (AREG)	Fr. 1'750.--
Überbauungsplan Flawiler-/Ringstrasse (AREG)	Fr. 1'100.--
Schutzverordnung	Fr. 200.--
Baulinienplan Gewässerraum Dorfbach	Fr. 800.--
Teilstrassenplan (TBA)	Fr. 340.--
Wasserbauprojekt	Fr. 800.--
(TBA Fr. 450.-; ANJF Fr. 150.-; AFU Fr. 200.-)	



Die Zonenplanänderung ist gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

Beilagen

Genehmigte Erlasse
Einzahlungsschein
Genehmigung Teilstrassenplan
Genehmigung Wasserbauprojekt

Kopie

BD-RA, TBA-RD, AFU-KoBa