



A-Post
Stadtrat Gossau
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau

28. Mai 2014

Geschäft Nr. 14-1785

Gemeinde Gossau: Genehmigung von Gemeindeerlasse

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

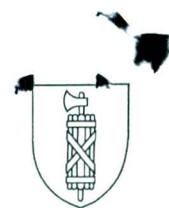
Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Happypark**
- **Gestaltungsplan Happypark**

Nachdem die Produktion der Firma Happy-Betten AG eingestellt wurde, soll das sehr zentral gelegene Betriebsareal einer dem Standort entsprechenden Wohn- und Gewerbenutzung zugeführt werden. Zur Ermittlung der idealen Entwicklung der rund 1.9 ha grossen Fläche, wurde in den Jahren 2009/2010 ein privater Studienauftrag durchgeführt. Mit dem Teilzonenplan Happypark wird das ehemalige Firmenareal von der Gewerbe-Industriezone GI A, entsprechend der künftigen Nutzung, in die Wohngewerbezone umgezont. Der vorliegende Gestaltungsplan regelt die Neunutzung und –überbauung des Happyareals.

Das Planungsgebiet des Gestaltungsplans umfasst neben dem ehemaligen Firmenareal, ebenfalls die in der Wohngewerbezone WG3 gelegenen Parzellen 493, 494 und 495. Grundlage für den Gestaltungsplan ist das aus einem Studienauftrag hervorgegangene Siegerprojekt der Sigrist Architekten AG mit zwei langgezogenen Wohnbauten sowie einem solitären Wohn- und Dienstleistungsgebäude. Ein Kernelement bleibt das geschützte Fabrikgebäude mit seiner prägnanten und gut erhaltenen Backsteinfassade, welches den ganzen südwestlichen Teil des Areals einnimmt. In diesem befinden sich neben einem Restaurant auch öffentliche Nutzungen wie die Volksbibliothek und die Ludothek.

Der Teilzonenplan wurde vom Stadtrat am 19. Mai 2011 erlassen und der Gestaltungsplan am 23. November 2011. Das Anzeige- und Auflageverfahren sowie das fakultative Referendum wurden ordnungsgemäss durchgeführt. Alle Rechtsmittelverfahren sind abgeschlossen. Am 5. März 2014 beschloss der Stadtrat nochmals eine geringfügige Änderung des Gestaltungsplans. Mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer wurde, in Anwendung von Art. 32 Abs. 2 BauG, auf das Anzeige- und Auflageverfahren verzichtet.



Aufgrund der Genehmigungsprüfung sind mit Plandatum vom 16. Mai 2014 nochmals notwendige Planänderungen vorgenommen worden. Die abschliessende Prüfung ergibt Folgendes:

1. In den besonderen Vorschriften wurden Massnahmen (Objektschutz) gegen die Gefährdung (Hochwasserschutz) festgelegt (vgl. Art. 27 BVo). Der Nachweis des Objektschutzes ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Massgebend sind die zwischenzeitlich für die Stadt Gossau erstellten Gefahrengrundlagen (vgl. Naturgefahrenkarte auf dem Geoportal).
2. Südlich des Planungsgebietes fliesst der offene Dorfbach, westlich in der Sântisstrasse, der eingedolte Friedbergbach. Beim Dorfbach wird mit dem Gestaltungsplan der notwendige Raum für die Festlegung des Gewässerraumes freigehalten. Die definitive Festlegung des Gewässerraumes erfolgt jedoch über einen grösseren Bachabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt. Entlang des Friedbergbachs ist gemäss Tiefbauamt, Abteilung Gewässer, eine Bachöffnung kaum möglich. Auf eine Festlegung des Gewässerraumes gemäss GSchV kann verzichtet werden. Mit dem klassierten Strassenraum ist die Zugänglichkeit zum Gewässer gesichert.
3. Mit Ausnahme des neuen Fussgängerbereichs entlang der Hirschenstrasse wurde bis heute auf eine Klassierung der internen Verkehrsverbindungen verzichtet. Im Gestaltungsplan werden die Verkehrsverbindungen für den Langsamverkehr gesichert, jedoch fehlt eine öffentliche-rechtliche Sicherung gemäss Strassengesetz, welche deren Beibehaltung/Duldung sowie Benutzung durch Dritte regelt. Gemäss Stadtratsbeschluss vom 5. März 2014 wurde ein Entwurf des "Teilstrassenplans Happy Areal" vom Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Verfahren wird nach Bauvollendung der Umgebung des Happy Parks eingeleitet. Gemäss dem Tiefbauamt sind die Langsamverkehrsverbindungen zwingend mittels Klassierung zu sichern. Dies sind die Fussverkehrsflächen nördlich entlang der Fabrikstrasse von der Hirschen- bis zur Sântisstrasse, östlich der Sântisstrasse entlang dem Gebäude Werk 1 bis zur Musikschule und südlich der Musikschule von der Sântisstrasse bis zum Velounterstand.

Zusammenfassend ergibt die Prüfung, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind und genehmigt werden können.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (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 im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplans werden die folgenden Erlasse aufgehoben:
 - a) Überbauungsplan Tiefe-Quellenhof-Stadtbühl vom 28.11.1911
 - b) Überbauungsplan Gebiet zwischen Herisauer- und Hirschenstrasse einerseits und Hauptstrasse und Dorfbach andererseits vom 15.10.1912



3. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'790.--.

Aufteilung der Gebühren:

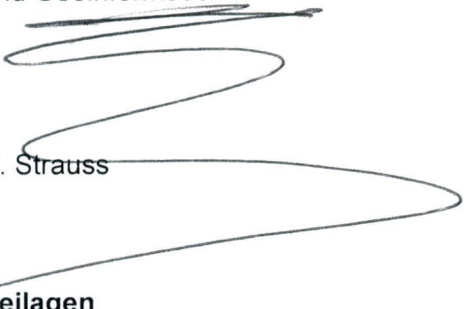
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 3'450.--
Tiefbauamt	Fr. 340.--

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
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 28. April 2014
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlasse)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlasse)
- Tiefbauamt Rechtsdienst
- Amt für Umwelt und Energie, Recht und Umwelt
- Denkmalpflege