



Teilzonenplan Poststrasse

1. Ausgangslage

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Gossau in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Gemäss Richtplan sollen die vorhandenen Nutzungsreserven um das Bahnhofareal künftig besser ausgeschöpft und die Siedlungsentwicklung damit verstärkt auf den öffentlichen Verkehr ausgerichtet werden.

Im Plangebiet beabsichtigen die Akris AG und die Post Immobilien AG ihre Grundstücke an der Poststrasse mit einer gemischten Nutzung neu zu überbauen. Deshalb hat die Stadt Gossau 2012 in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern eine Gesamtplanung für das Quartier in Angriff genommen. Der vorliegende Teilzonenplan stellt das Ergebnis dieses Planungsprozesses dar. Er bezweckt und koordiniert die qualitätsvolle Entwicklung im Zentrum von Gossau.

2. Kommunalen Richtplan

Im Richtplan wird die Absicht dargelegt, das Gossauer Zentrum zu einem attraktiven städtischen Kern weiter zu entwickeln. Um urbanes Leben zu fördern, sind sowohl für das Wohnen wie auch für das Arbeiten gute Voraussetzungen zu schaffen. Für das Gebiet nördlich des Zentrums sieht der kommunale Richtplan die Ansiedlung von zentrumsfördernden Nutzungen vor. Mit dem vorliegenden Teilzonenplan Poststrasse werden nun wichtige Voraussetzungen für die Umsetzung des Richtplanes geschaffen.

3. Stadtentwicklungskonzept 2016

Der Teilzonenplan steht im Einklang mit der Stossrichtung im Stadtentwicklungskonzept 2016. Dieses wurde vom Stadtparlament am 8. September 2016 genehmigt. Für das Gebiet Bahnhofsquartier West wird in Ziffer 3.4 als Strategie vorgegeben, es sei das Verdichtungspotential auszunutzen und eine dichte Wohn- und Dienstleistungsnutzung anzustreben und die städtebauliche und architektonische Qualität durch Wettbewerbe, Studienverfahren und kooperative Planungsprozesse sicherzustellen.

4. Teilzonenplan

Das Gebiet des Teilzonenplanes befindet sich heute in der Wohn- und Gewerbezone WG3 und ist von unterschiedlichen Zonen umgeben. Im Süden grenzt das Gebiet an eine topografisch leicht erhöhte Wohnzone W2. Im Osten und Westen sind nebst Wohn- und Gewerbebezonen insbesondere am Bahnhof und entlang der Herisauerstrasse Kernzonen anzutreffen. Teilgebiete nördlich der Poststrasse liegen in der Zone für öffentliche Bauten.

Der Teilzonenplan sieht die Umzonung der Grundstücke Nrn. 358, 2908, 2920, 2922 und 3488 von der Wohn- und Gewerbezone WG3 in die Kernzone vor. Mit der Umnutzung des Planungsgebietes soll die im Richtplan vorgesehene Zentrumsentwicklung umgesetzt und ein durchgängiger Kernzonenbereich zwischen Altstadt und Bahnhof geschaffen werden. Mit der vorgesehenen Umzonung werden insgesamt 10'441m² in die Kernzone und 266 m² in die Verkehrsfläche überführt.

Im Unterschied zur Wohn-Gewerbezone WG3 sind in der Kernzone eine erhöhte Ausnützung, geringere Grenzabstände und bei guter Einpassung in die Umgebung bis zu vier Vollgeschosse zulässig. Mit der Umzonung kann neuer Lebens- und Arbeitsraum für 100 bis 150 Personen an sehr gut erschlossener Lage geschaffen werden.

5. Überbauung und Nutzung

Die Post Immobilien AG (Parz. 2920) und die Akris AG (Parz. 2922) sind Eigentümer der aneinandergrenzenden Grundstücke an der Poststrasse 6 – 10. Die beiden Grundeigentümer beabsichtigen, die bestehenden Bauten durch Neubauten zu ersetzen. Die beiden Grundeigentümer haben einen Studienauftrag veranstaltet. Ziel des Studienauftrages war, aufzuzeigen, wie die Nutzungsreserven auf den Grundstücken realisiert und die Voraussetzungen für die Überbaubarkeit der Grundstücke sichergestellt werden können. Zudem waren über dieses engere Kerngebiet (der Parz. 2920 und 2922) hinaus Aussagen zur gesamten Häuserzeile zwischen den Gebäuden „Perron 3“ und der acrevis Bank AG (Parz. 3488) erwünscht.

Im Rahmen des privaten Studienauftrages konnte im Sommer 2013 ein vorzügliches Projekt zur Neuüberbauung der Grundstücke Nr. 2920 und 2922 ausgelobt werden. Basierend auf dem Siegerprojekt des privaten Studienauftrages wurden im Überbauungs- und Gestaltungsplan Poststrasse die öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Überbauung geregelt. Mit einem Gestaltungsplan wird zudem eine qualitativ hochstehende Neuüberbauung mit hoher städtebaulicher, architektonischer und freiräumlicher Qualität sichergestellt.

Das Bebauungskonzept für das vorgesehene Wohn- und Geschäftshaus weicht von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Baureglement der Stadt Gossau ab. Insbesondere werden die zulässige Geschosszahl, die Gebäude- und Firsthöhen, sowie die Gebäudelänge und –Tiefe abweichend geregelt. Der Westtrakt ist 6-geschossig, der östliche Gebäudeteil 5-geschossig vorgesehen. In den Wintermonaten tritt durch den Neubau eine zeitweilige Beschattung der Gebäude nördlich der Poststrasse auf. Am mittleren Sommertag besteht keine Beschattung der erwähnten Bauten.

Der Überbauungs- und Gestaltungsplan Poststrasse ist nicht Gegenstand dieser Vorlage.

6. Verfahren

Der Stadtrat hat den Teilzonenplan Poststrasse am 4. Mai 2016 erlassen. Die öffentliche Auflage des Teilzonenplanes und des Überbauungs- und Gestaltungsplanes dauerte vom 24. Mai bis 22. Juni 2016. Während dieser Frist wurde gegen den Teilzonenplan eine Einsprache erhoben, namentlich wegen Schattenwurf. Der Stadtrat hat diese am 8. März 2017 abgewiesen.

Ein Teilzonenplan unterliegt nach Art. 10 lit. c) Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Somit ist das Stadtparlament für den Erlass zuständig (Art. 39 Abs. 1 Gemeindeordnung).

Der Stadtrat unterbreitet den Teilzonenplan zum Erlass. Nach der Behandlung im Stadtparlament wird dieser dem fakultativen Referendum unterstellt.

Antrag

Der Teilzonenplan Poststrasse wird gemäss Planbeilage erlassen.

Stadtrat

Planbeilage

Teilzonenplan Poststrasse vom 4. Mai 2016