



Teilzonenplan Sommerau Nord

1. Ausgangslage

Ein Ziel der Stadtentwicklung von Gossau ist die Bereitstellung von Baugebieten für Industrie- und Gewerbenutzungen. Im Westen der Stadt Gossau soll ein neuer Gewerbestandort entwickelt werden. Dafür standen die Gebiete „Moosburg“ und „Sommerau“ zur Diskussion. Die Stimmbürgerschaft hat im Februar 2011 den Teilzonenplan Moosburg knapp abgelehnt und die im Sommer 2010 eingereichte Volksinitiative „Ja zur Umzonung des Gebietes Sommerau Nord“ mit 4031 JA zu 1846 NEIN deutlich angenommen. Die Initiative enthält folgenden Text:



Der geltende Zonenplan der Stadt Gossau vom 25.2.1980 ist wie folgt zu ändern:

Das im Westen der Stadt Gossau liegende Gebiet «Sommerau Nord», begrenzt durch die Autobahn im Norden, den Autobahnzubringer im Westen, die Eisenbahn im Osten sowie dem Landwirtschaftsland im Süden, ist unter Berücksichtigung ökologischer Anliegen in eine zusammenhängende Gewerbe-Industriezone GI umzuzonen. Das besagte Gebiet umfasst Teile der heutigen Parzellen 5294 und 5295 gemäss speziellem Plan und entsprechenden Abstandsvorschriften. Der Stadtrat wird beauftragt, die hierfür nötigen Verfahren einzuleiten."

Die Initiative umfasst die schraffierte Fläche im nebenstehenden Plan.

Diesem Auftrag entsprechend führte der Stadtrat unter Einbezug der Grundeigentümer die Planung durch. Die Vorlage sieht im Gebiet Sommerau Nord die Einzonung von ca. 9 ha für Industrie- und Gewerbeflächen vor.

Die Einzonung des Gebietes Sommerau stellt raumplanerisch eine erhebliche Herausforderung dar. Die Interessen der Öffentlichkeit, namentlich betreffend Siedlung, Landschaft, Verkehr und Natur, sind in Einklang zu bringen mit den Interessen der Grundeigentümer und der Anstösser. Dass bei einem solchen Vorhaben unterschiedliche Vorstellungen aufeinandertreffen, überrascht nicht. Der Stadtrat hat die Pflicht und die Verantwortung, bei dieser bedeutenden Gebietsentwicklung die übergeordneten und langfristigen Interessen der Öffentlichkeit zu wahren. Namentlich ist es Aufgabe des Stadtrates, auch die ökologischen Anliegen im Auge zu behalten, wie dies durch die Initiative „Ja zur Umzonung des Gebietes Sommerau Nord“ ausdrücklich verlangt wurde.

Das Plangebiet liegt im Eigentum von zwei Grundeigentümern. Das Grundstück Nr. 5294 gehört der Grundeigentümerschaft Eigenmann, das Grundstück Nr. 5295 der Grundeigentümerschaft Forster. Deshalb sind bis auf weiteres beide Grundeigentümerschaften in alle Verfahren und in allfällige Verträge einzubeziehen.

2. Richtplanung und Gesamtkonzept

Die Einzonung Sommerau Nord steht im Gesamtkontext Sommerau, welche eine ca. 30 ha grosse Landschaftskammer bildet. Das Gebiet ist eingeschlossen zwischen der Autobahn A1, dem Autobahnanschluss Gossau West, der Bahnlinie Gossau-Arnegg und der Wilerstrasse. Entlang der Wilerstrasse sind knapp 9 ha bereits eingezont und gewerblich-industriell genutzt. Das Eichenmoos mit weiteren 3 ha ist als Naturschutzgebiet ausgeschieden.

Gemäss dem kommunalen Richtplan ist auf der heute noch landwirtschaftlich genutzten Fläche ebenfalls eine gewerblich-industrielle Entwicklung vorgesehen. Der dortige Eigentümer beabsichtigt, seinen Landwirtschaftsbetrieb weiter zu führen. Aufgrund dieser Sachlage sowie den verkehrlichen und ökologischen Aspekten wird im

jetzigen Zeitpunkt ausschliesslich das Gebiet Sommerau Nord eingezont. Die Kapazitätsreserven auf dem übergeordneten Strassennetz würden für die Entwicklung der ganzen Sommerau (Nord und Süd) klar nicht ausreichen.

3. Vernetzungskorridore

Die Initiative „Ja zur Umzonung des Gebietes Sommerau Nord“ verlangt ausdrücklich, dass ökologische Anliegen zu berücksichtigen sind. Durch die Überbauung des Gebietes Sommerau Nord wird eine Landschaftskammer neu bebaut und dem Naturschutzgebiet Eichenmoos Umfeld entzogen. Es sind ökologische und gestalterische Massnahmen zu treffen. Einerseits soll das Eichenmoos geschützt und andererseits die Vernetzung mit Lebensräumen ausserhalb des Gebietes Sommerau langfristig erhalten werden. Dazu soll u.a. ein Vernetzungskorridor entlang der Bahnlinie einen ökologisch wertvollen Lebensraum schaffen und einen ökologischen Austausch mit der umliegenden Landschaft ermöglichen.

4. Teilzonenplan

Das Plangebiet befindet sich in der Landwirtschaftszone. Es ist nicht als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Aufgrund der umliegenden Nutzungen eignet es sich gut für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Im Gebiet sollen hingegen publikumswirksame Nutzungen (z.B. Fachmärkte, grössere Freizeiteinrichtungen etc.) sowie zentrumsrelevante Nutzungen ausgeschlossen werden. Das Gebiet soll für Produktionsbetriebe entwickelt werden. Deshalb werden mit einer Zweckbezeichnung nach Art. 28octies Baugesetz publikumswirksame Nutzungen ausgeschlossen

5. Überbauungsplan

Für das Plangebiet hat der Stadtrat gleichzeitig mit dem Teilzonenplan auch den Überbauungsplan Sommerau Nord erlassen. Dieser verfeinert in Ergänzung zum Teilzonenplan die planungsrechtlichen Grundlagen und regelt u.a. die Erschliessung sowie die Gestaltung der Bauten. Weiter enthält er wichtige Regelungen für die ökologische Vernetzung. Entlang dem Autobahnzubringer ist ein Grünstreifen Siedlungsrand vorgesehen. Entlang der SBB-Linie soll ein „Gebiet für ökologische Vernetzung“ einen Korridor zwischen dem Eichenmoos und der offenen Landschaft sicherstellen. Der Überbauungsplan ist nicht Gegenstand der Parlamentsvorlage.

In Regelbauweise beträgt die bebaubare Fläche des Plangebiets 8.33 ha (91 %) und die nutzbare Fläche 7.72 (84 %). Gemäss Überbauungsplan sind 7.72 ha bebaubar (84 %) und 7.52 ha (82 %) sind nutzbare Fläche. Der Retentionsbereich ist deckungsgleich mit dem Grenzabstand zur Autobahn; der Grünstreifen Siedlungsrand konsumiert den Abstand zum Autobahnzubringer. Der Streifen für ökologische Vernetzung liegt vollumfänglich im gemäss der NIS-Verordnung nur beschränkt nutzbaren Bereich angrenzend zur Bahnlinie. Somit ergibt sich beim Vergleich der vollumfänglich nutzbaren Flächen zwischen Regelbauweise und Überbauungsplan eine Differenz von rund 2 % der Gesamtfläche des Plangebietes.

Flächenaufteilung in Regelbauweise (in ha)			Flächenaufteilung gemäss Überbauungsplan (ha)		
Gesamtes Plangebiet		9.14	Gesamtes Plangebiet		9.14
davon nicht bebaubar:			davon nicht bebaubar:		
- Grenzabstand Autobahn (5 m)	0.21		- Retentionsbereich	0.21	
- Abstand Autobahnzubringer (12 m)	0.21		- Grünstreifen Siedlungsrand	0.40	
- Grenzabstand Bahnlinie (5 m)	0.39	0.81	- Ökologische Vernetzung	0.81	1.42
bebaubare Fläche		8.33			7.72
zusätzlich beschränkt nutzbar (NIS-Verordnung)	-	0.62	zusätzlich beschränkt nutzbar (NIS-Verordnung)		0.20
nutzbare Fläche		7.72			7.52

6. Erschliessung mit Strassen

Die strassenmässige Erschliessung ist ausschliesslich ab dem Autobahnzubringer A1 möglich. Wichtigste und unabdingbare Voraussetzung für die Erschliessung des Gebietes Sommerau ist die Bewilligung zur Anbindung an den Autobahnzubringer A1. Hier ist Bundesrecht massgebend. Das Bundesamt für Strassen ASTRA hat am 7. Dezember 2010 die Bewilligung für die Erschliessung des Gebietes Sommerau über den Autobahnzubringer in Aussicht gestellt, dafür aber Bedingungen und Auflagen formuliert.

Unter anderem dürfen sämtliche Bauvorhaben im Gebiet Sommerau Nord die Nationalstrasse und deren Zubringer nicht gefährden. Auch muss die Planung innerhalb des gesamten Gebietes so gestaltet werden, dass zu keinem Zeitpunkt die Anzahl von 3000 Fahrten pro Tag überschritten werden kann. Bei negativen Auswirkungen auf die Nationalstrasse behält sich das ASTRA vor, Massnahmen zu Lasten der Grundeigentümer zu treffen (z.B. Zurückhalten von Fahrzeugen im Gebiet Sommerau zu Gunsten des Verkehrs auf der Nationalstrasse). Jedes Baugesuch muss zwingend dem ASTRA zur Beurteilung vorgelegt werden.

Am 31. Mai 2011 hat sich die Stadt mit der Grundeigentümerschaft Eigenmann über die Aufgabenteilung geeinigt. Die Grundeigentümerschaft hat es damals übernommen, die Erschliessungsstrassen zu planen und die Verhandlungen mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) betreffend Strassenprojekt Autobahnzubringer zu führen. Die Eigentümerschaft Eigenmann hat bis heute keine Unterlagen eingereicht, welche als Grundlage für einen Teilstrassenplan verwendet werden können.

Weiter liegt noch keine Vereinbarung vor zwischen Grundeigentümer und Bundesamt für Strassen ASTRA für die Anbindung an den Autobahnzubringer. Seitens Bund ist noch nicht entschieden, ob der Autobahnzubringer mit Kreisverkehr, Lichtsignalanlage oder einer Kombination der beiden Varianten gestaltet werden soll.

Die Wilerstrasse als Verbindung zwischen dem Stadtzentrum und dem Autobahnzubringer A1 ist, insbesondere in der Abendspitzen-Stunde, heute stark belastet. Mit dem Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet Sommerau Nord wird die Belastung zusätzlich erhöht.

7. Erschliessung mit Wegen

Für das Plangebiet besteht die Besonderheit, dass es ausschliesslich über den Autobahnzubringer erreichbar ist. Fussgänger oder Fahrräder haben über den Autobahnzubringer keinen Zugang ins Plangebiet. Für diese müssen mindestens zwei Wegverbindungen von der Bischofszellerstrasse ins Plangebiet realisiert werden. Im Norden muss auf Höhe des Grundstücks Nr. 5307 und im Süden eine Verbindung via Sommeraustrasse erstellt werden. Diese sichern auch die Anbindung an den Busverkehr auf der Bischofszellerstrasse. Der Überbauungsplan sieht vor, dass innerhalb des Plangebietes weitere Wege erstellt werden.

8. Fehlende Unterlagen

Folgende Grundlagen stehen derzeit aus:

- Erschliessungsvereinbarung Grundeigentümer – Stadt: Es ist üblich und im Übrigen auch zielführend, dass für Einzonungen oder für grosse Neubauvorhaben die Erschliessung vertraglich geregelt wird. Der Stadtrat hat zur Kenntnis nehmen müssen, dass die Eigentümerschaft Eigenmann derzeit nicht bereit ist, mit der Stadt eine solche Vereinbarung abzuschliessen.
- Erschliessungsvereinbarung Grundeigentümer – Bundesamt für Strassen ASTRA: Obwohl die Eigentümerschaft Eigenmann diese bis Ende April 2012 in Aussicht gestellt hat, liegt sie dem Stadtrat derzeit nicht vor.
- Grundlagen für einen Teilstrassenplan: Die von der Eigentümerschaft Eigenmann eingereichten Unterlagen erfüllen die strassenbaulichen Anforderungen nicht. Somit konnte – entgegen den ursprünglichen Absichten und Absprachen – noch kein Teilstrassenplan öffentlich aufgelegt werden.

9. Verfahrensschritte Teilzonenplan und Überbauungsplan

Der Stadtrat hat den Teilzonenplan sowie den Überbauungsplan Sommerau Nord am 15. August 2012 erlassen und vom 28. August bis 26. September 2012 öffentlich aufgelegt. Es sind 7 Einsprachen eingegangen, wovon eine zurückgezogen wurde. Die verbleibenden 6 Einsprachen hat der Stadtrat beraten und im Wesentlichen abgelehnt. Eine Einsprache führte zu einer geringfügigen Veränderung des Teilzonenplanes (Verzicht auf NIS-Linie). Auch der Überbauungsplan wurde geringfügig geändert.

In den Einsprachen hat sich insbesondere die Diskrepanz zwischen den Interessen der Eigentümerschaft sowie den Interessen des Naturschutzes gezeigt. Diese bleibt nach den Einspracheentscheiden weiter bestehen. Der Stadtrat ist überzeugt, mit den beiden Planerlassen eine genehmigungsfähige Mittellösung getroffen zu haben.

Nach einer Zustimmung im Stadtparlament wird der Teilzonenplan dem fakultativen Referendum unterstellt. Anschliessend haben Einsprecher die Möglichkeit, gegen die Einspracheentscheide des Stadtrates Rekurs zu erheben. Allfällige Rekurse müssen von den übergeordneten Stellen entschieden werden. Der letzte Schritt wird das Genehmigungsverfahren durch das kantonale Baudepartement sein. Dies wird erst möglich sein, wenn auch die unten aufgeführten weiteren Verfahren abgeschlossen sind.

Die Zeitdauer für die verschiedenen Verfahren lässt sich nicht abschätzen.

10. Weitere Verfahren

Bevor das Gebiet baureif wird, müssen u.a. folgende Verfahren durchgeführt sein:

Für die Anbindung an den Autobahzubringer ist zusammen mit dem ASTRA ein Ausführungsprojekt auszuarbeiten und via ASTRA dem Eidgenössischen Departement für Umwelt, Energie, Verkehr und Kommunikation UVEK einzureichen. Projektierung und Projektleitung sind durch das ASTRA auszulösen. Den Variantenentscheid (Kreisverkehr, Lichtsignalanlage oder Kombination) muss ebenfalls das ASTRA fällen.

Für den Anschluss an den Autobahzubringer A1 muss eine Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) abgeschlossen sein.

Das Projekt für die Erschliessung mit Strassen und Wegen sowie ein Teilstrassenplan müssen öffentlich aufgelegt werden.

Gleichzeitig muss die Kostentragung für die Strassen- und Wegerschliessung durch den Stadtrat verfügt oder in einer Erschliessungsvereinbarung mit der Grundeigentümerschaft vertraglich geregelt werden.

Gegen die Strassenprojekte, den Teilstrassenplan und die Kostentragung können Rechtsmittel ergriffen werden. Werden Einsprachen erhoben, sind diese durch den Stadtrat zu entscheiden, soweit sie nicht Bundesverfahren betreffen. Gegen allfällige Entscheide des Stadtrates kann Rekurs erhoben werden. Diese müssen von den übergeordneten Stellen entschieden werden. Letztlich bedarf der Teilstrassenplan der Genehmigung durch das Kantonale Tiefbauamt. Für das Bundesverfahren ist ein separater Rechtsweg einzuhalten und das Ergebnis abzuwarten.

Die Zeitdauer für die verschiedenen Rechtsverfahren lässt sich nicht abschätzen.

Weiter müssen die Abwasseranlagen sowie die Erschliessung mit Strom, Trinkwasser und Gas projektiert werden. Für diese Projekte sind keine Rechtsverfahren nötig.

11. Kreditrechtliches

Die Einzonung wird mit Kosten für die Stadt Gossau verbunden sein. Die anteilige Finanzierung von Strassen und Wegen wird mit den Grundeigentümern erst noch zu regeln sein. Der Stadtrat geht davon aus, dass die Strassen im Gebiet Sommerau Nord durch die Grundeigentümerschaft finanziert werden. Für Wege wird, vorbehältlich einer entsprechenden Weg-Klassierung, ein Finanzierungsanteil von 50 % auf die Stadt entfallen.

Weiter müssen die Abwasseranlagen projektiert und deren Finanzierung geregelt werden. Ebenfalls werden Kosten für die Erschliessung mit Strom, Trinkwasser und Gas anfallen. Diese Kosten gehen teilweise zu Lasten der Stadt. Hier werden Erträge aus Anschlussgebühren anfallen.

Über die Höhe der Kosten bzw. Kostenanteile liegen derzeit noch keine Anhaltspunkte vor. Der Stadtrat wird dem Stadtparlament zu gegebener Zeit die entsprechenden Kreditanträge unterbreiten.

12. Fazit

Eine Gebietsentwicklung in einer solchen Grössenordnung ist eine weitreichende Aufgabe. Die Einzonung und Überbauung wird das Stadtbild im Westen von Gossau für die kommenden Jahrzehnte massgeblich verändern. Zahlreiche Interessen und Anforderungen von Privaten sowie von Bund, Kanton und Gemeinde müssen in Einklang gebracht und rechtlich geregelt werden.

Mit der öffentlichen Auflage von Teilzonenplan und Überbauungsplan hat der Stadtrat den Auftrag aus der Initiative „Ja zur Umzonung des Gebietes Sommerau Nord“ erledigt.

Antrag

Der Teilzonenplan „Sommerau Nord“ vom 15. August 2012 / 6. Februar 2013 wird gemäss Planbeilage erlassen.

Stadtrat

Beilage

Teilzonenplan Sommerau Nord vom 15. August 2012 / 6. Februar 2013 (zum Erlass)

Überbauungsplan Sommerau Nord vom 15. August 2012 / 6. Februar 2013 (als Information)

Detaillierte Unterlagen zum Teilzonenplan und zum Überbauungsplan Sommerau Nord finden Sie unter <http://goo.gl/D3X0B>