

## **Siedlungsentwicklung**

### **Gebiet Gossau West**

### **Beurteilung der Gebiete Moosburg und Sommerau**

### **Bericht des Stadtrates**

17. März 2010

## 1. Ausgangslage

Die Bereitstellung von Baugebieten für Industrie- und Gewerbenutzungen und damit die Standortsicherung für bestehende Unternehmen und die Ansiedlung neuer Firmen stellen ein wesentliches Bestreben der Stadtentwicklung von Gossau dar. Der Bedarf für Flächen solcher Nutzungen generiert sich zum einen aus dem Innern (Weiterentwicklung bestehender Firmen), aber auch in erheblichem Mass aus der starken Nachfrage von Aussen (Neuansiedlungen).

Als Grundsatz gilt, dass das in Gossau zur Verfügung stehende Flächenangebot in erster Linie dem Erhalt, der Existenzsicherung und dem allfälligen Erweiterungsbedarf bestehender Gossauer Firmen und der Neuansiedlung wertschöpfungsorientierter Unternehmen vorbehalten bleiben soll. Auf die Ansiedlung von Gross-Fachmärkten und wenig nachhaltiger Betriebe soll - trotz erheblicher Nachfrage - verzichtet werden.

Die Erfahrung zeigt, dass unüberbaute Flächen mit einer vorzüglichen Lage an der Autobahn bei manchen Investoren grossen Appetit auslösen. Daher befindet sich Gossau in der privilegierten Lage, bei der Befriedigung der Nachfrage eine Auswahl - Qualität statt Quantität - treffen zu können. Diese Chance soll genutzt werden. Nicht zuletzt auch aus der Erkenntnis heraus, dass nachfolgende Generationen uns möglicherweise für das, was wir nicht verbaut haben, ebenso dankbar sind wie für das, was wir gebaut haben. Um der Nachfrage und der angestrebten Entwicklung von Gossau gerecht zu werden, sind - nebst Gossau-Ost - zusätzliche Einzonungen im Westen von Gossau erforderlich. Entsprechende Möglichkeiten bestehen im Gebiet Sommerau (zwischen Autobahnzubringer und SBB-Linie) sowie im Gebiet Moosburg (zwischen Flawiler- und Wilerstrasse, westlich SBB-Linie). Beide Gebiete sind im Richtplan als Siedlungserweiterung bezeichnet. Im Interesse einer geordneten Entwicklung soll aber nur eines der beiden Gebiete eingezont werden und das andere als langfristige Reserve zur Verfügung stehen.

Der Stadtrat hat sich intensiv mit der Ausgangslage befasst. Er möchte jenes der beiden Gebiete weiter entwickeln, welches sich aus einer Gesamtsicht unter den Aspekten Siedlung, Landschaft und Verkehr dazu besser eignet und auch von Seiten der kantonalen Ämter genehmigungsfähig ist. Eine wesentliche Voraussetzung bildet auch die Erhältlichkeit der Grundstücke. Nach Abklärung dieser massgeblichen Evaluationskriterien wurde der Entwurf eines Teilzonen- und Sondernutzungsplanes erstellt und eine Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen veranlasst. Das Ergebnis ist in diesem Schlussbericht berücksichtigt. Ebenso wurden Abklärungen betreffend Erschliessung durchgeführt. In Bezug auf das Gebiet Sommerau war das Bundesamt für Strassenwesen (ASTRA) Ansprechpartner, in Bezug auf das Gebiet Moosburg war dies das kantonale Tiefbauamt. Die Ergebnisse und die Haltung dieser Ämter sind im Kapitel „Erschliessung“ zusammengefasst dargestellt.



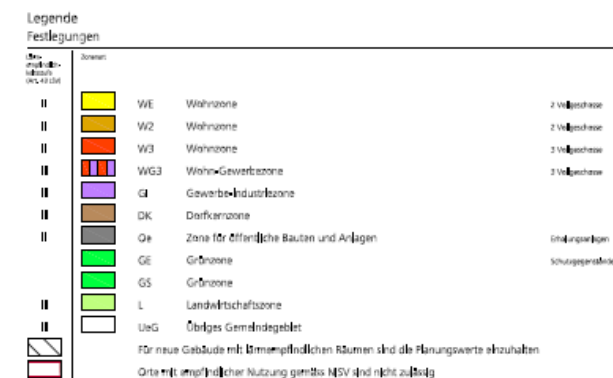
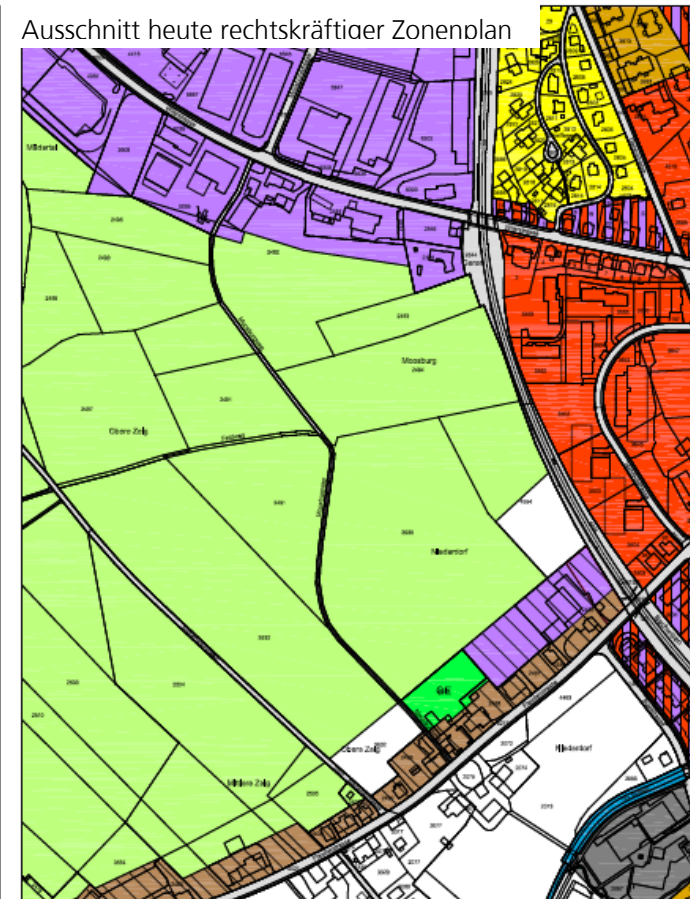
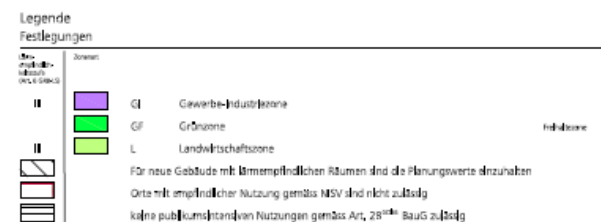
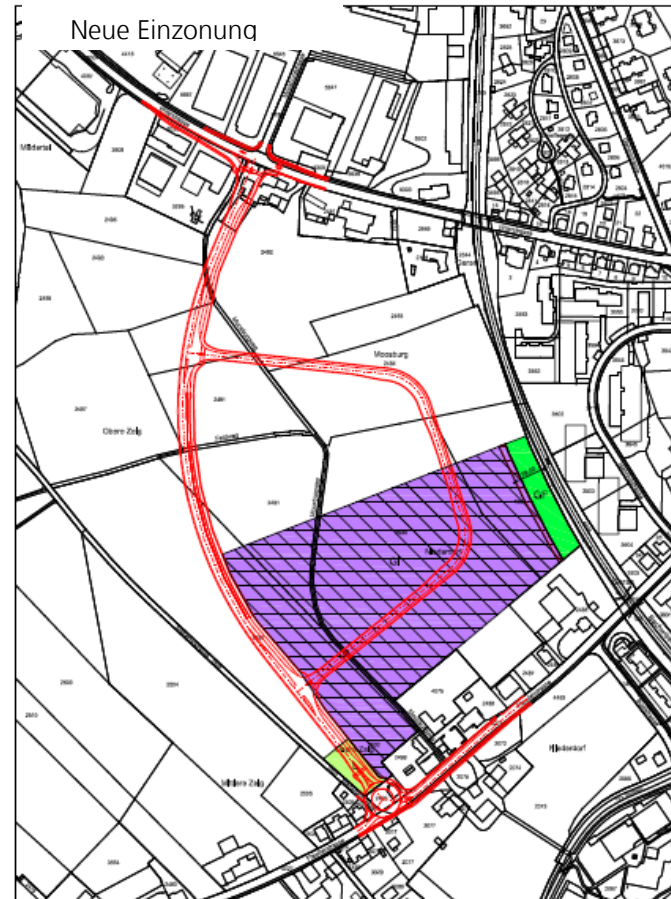
## 2. Gebiet Moosburg

### 2.1 Zonierung

Das Gebiet zwischen SBB-Linie und vorgesehener Westspange (siehe Ziffer 2.2) verfügt zum heutigen Zeitpunkt über ein Potenzial von rund 10 ha. Es grenzt dreiseitig an Bauzonen. In einer ersten Etappe ist eine Fläche von rund 4 ha im südlichen Bereich des Gebietes zur Einzonung in die Gewerbe-Industriezone vorgesehen. Im Sinne der in Ziffer 1 formulierten Ziele des Stadtrates werden mittels Nutzungsfestlegung (gem. BauG Art. 28 octies) publikumsintensive Nutzungen ausgeschlossen.

Entlang der SBB-Linie wird ein rund 20 m breiter Streifen als GF-Zone (Grünzone/ Freihaltung) bezeichnet und damit ein „Filter“ zur Wohnzone geschaffen. Das neu eingezonte Gebiet wird mit einem Überbauungsplan (siehe Ziffer 2.3) überlagert, welcher weitere Bestimmungen enthält.

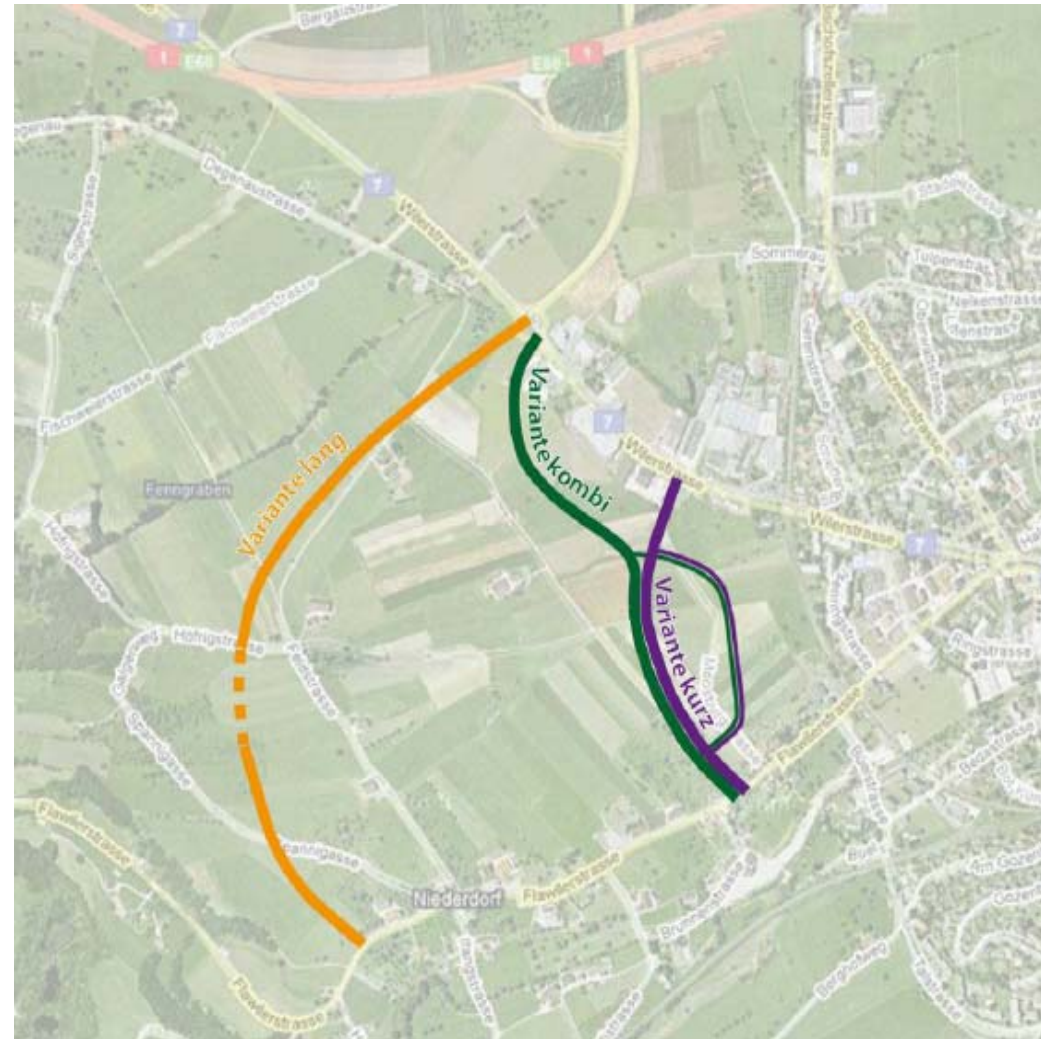
Die entlang dem Bahngelände führende Starkstromleitung erfordert gemäss NIS-Verordnung die Einhaltung eines Abstandes von 29 m zu dieser.



## 2.2 Erschliessung

### 2.2.1 Erschliessung Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Haupterschliessung und damit das „Rückgrat“ des Gewerbe-Industriegebietes Moosburg bildet die „Westspange“, d.h. Verbindung Flawilerstrasse-Wilerstrasse. Diese ist im Strassenbauprogramm 2009-2013 des Kantons enthalten. Aus diesem Grunde hat das Tiefbauamt des Kantons St. Gallen eine Studie in Auftrag gegeben, welche verschiedene Varianten in Bezug auf Kosten, Nutzen und Umweltaspekte untersucht hat (Skizze nebenstehend). Dabei schnitt die Variante „kurz“ (violett) klar am besten ab. Die Option auf die Variante „Kombi“ (grün, mit direkter Anbindung an Kreisel Eichen) bleibt dabei weiterhin gewährleistet. Die Variante „kurz“ ergibt zudem Synergien für die Erschliessung des Gebietes Moosburg.



Diese Studie bildete die Basis für die Erarbeitung eines Vorprojektes für die Erschliessung.

Die Anbindung der Westspange an die Flawilerstrasse ist mittels Kreisel vorgesehen. In diesen mündet auch die Mäderalstrasse. Die Fahrbahnbreite beträgt 7 m. Ein 3 m breiter Grünstreifen trennt diese vom ebenfalls 3 m breiten Rad-Gehweg. Im Bereich der Einmündung der Erschliessungsstrassen ist eine Linksabbiegespur mit entsprechender Strassenaufweitung vorgesehen.

Die Erschliessungsstrasse führt ab der Westspange in das Baugebiet. Die Grundstückszufahrten erfolgen ausschliesslich über diese.

Die Anbindung an die Wilerstrasse erfolgt mittels Lichtsignalanlage. Damit kann der Verkehrsfluss ins Zentrum gesteuert werden, eine Busbevorzugung ist möglich. Da die Einmündung in die Wilerstrasse unmittelbar gegenüber der Moosburgstrasse liegt, kann diese ebenfalls mit angesteuert werden.

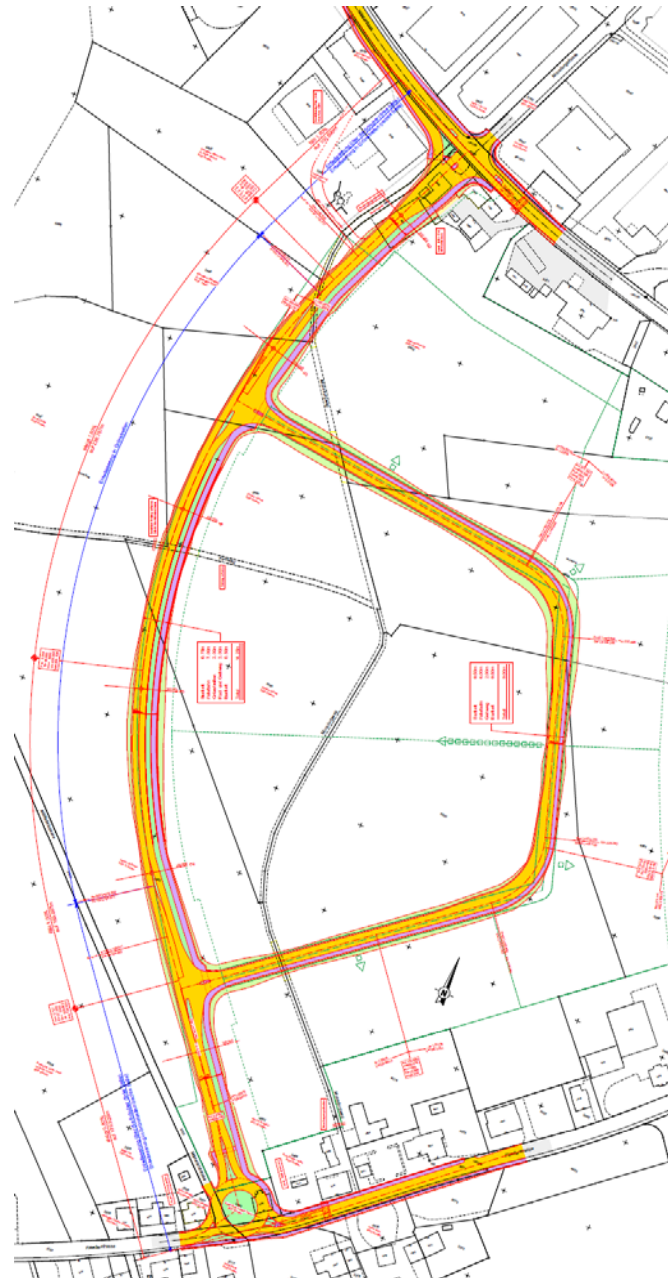
Die Option der Variante Kombi gemäss dem vorstehend dargestellten Variantenfächer bleibt weiterhin möglich.

#### 2.2.2 Erschliessung Öffentlicher Verkehr

Gemäss Agglomerationsprogramm sind Neueinzonungen nur noch im Einzugsbereich einer adäquaten ÖV-Erschliessung möglich (min. Güteklasse D). Mit einem Bus im 30'-Takt und einer Haltestelle in diesem Gebiet ist dies gewährleistet.

#### 2.2.3 Erschliessung Fuss-Radverkehr

Eine Beschreibung des Fuss-Radverkehr-Konzeptes erfolgt in Kapitel 2.3



### 2.3 Sondernutzungsplan

Um die in Ziffer 1 (Ausgangslage) angestrebten Ziele zu erreichen, wird die eingezonte Fläche mit einem Sondernutzungsplan (Überbauungsplan) überlagert. Damit soll eine zweckmässige Erschliessung, eine haushälterische Nutzung des Bodens und ein sorgfältig gestalteter Siedlungsrand erreicht werden.

Das Erschliessungssystem ist in Ziffer 2.2. erläutert.

Parallel zur SBB-Linie – im Abstandsbereich zu dieser und zur Starkstromleitung (siehe Teilzonenplan) - ist ein Grüngürtel als „Filter“ zur Wohnzone vorgesehen. In diesem Bereich soll ein Fuss-Radweg eine zusätzliche Verbindung Flawilerstrasse - Wilerstrasse schaffen und ab diesem mit einer zusätzlichen Feinerschliessung die Durchlässigkeit des Gebietes für den Langsamverkehr sicherstellen.

Die westliche Abgrenzung wird definiert durch die Linienführung der Verbindung Flawilerstrasse - Wilerstrasse.

Bezüglich der Lärmwerte sind die Planungswerte der entsprechenden Lärmempfindlichkeitsstufe (Gewerbe-Industrie-Zone und Dorfkernzone = LES III; Wohnzone = LES II) einzuhalten.

### 2.4 Beurteilung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG)

(Auszüge aus dem Schreiben vom 4. August 2009)

- Das Gebiet Moosburg eignet sich lagemässig gut für die Ansiedlung neuer, wertschöpfungsorientierter Betriebe und für die Entwicklung bestehender Betriebe aus Gossau.
- Die Einzonung soll bedarfsgerecht und in Etappen erfolgen.
- Das Areal grenzt dreiseitig an bestehende Siedlungsflächen. Der Bahndamm bildet eine optisch wahrnehmbare räumliche Trennung zum Wohngebiet. Die Verbindung Flawilerstrasse - Wilerstrasse bildet die Begrenzung zur Landschaft.
- Die Erschliessung mit Öffentlichem Verkehr ist zu gewährleisten.
- Das Gebiet liegt in der Fruchtfolgefläche (FFF). Im Rahmen einer qualifizierten Interessenabwägung (gem. Prüfkriterien des kant. Richtplanes, Blatt V11) ist es zulässig, FFF für andere Nutzungen in Anspruch zu nehmen. Der Kanton St. Gallen darf zu diesem Zweck max. 12 ha FFF pro Jahr freigeben.
- Eine Einzonung kann nur aufgrund eines Projektes oder eines projektbezogenen Sondernutzungsplanes vorgenommen werden.
- Das Amt für Natur-, Jagd und Fischerei stellt fest, dass im ganzen Planungsgebiet keine besonderen Naturwerte berührt sind.

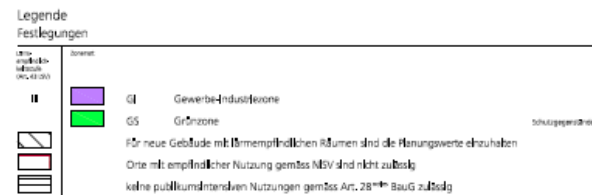
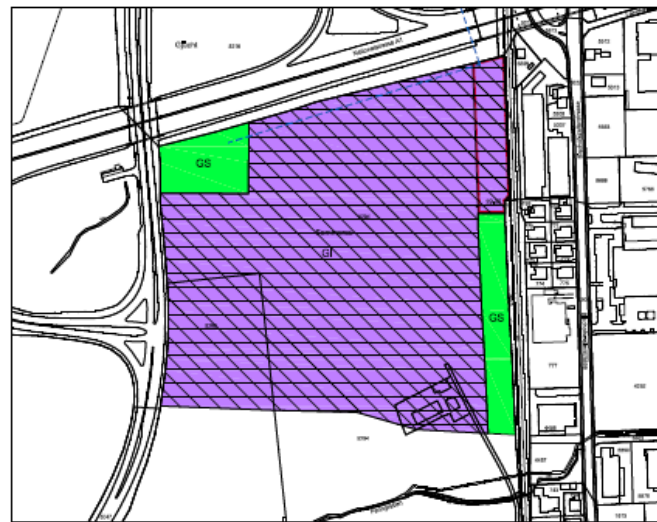


### 3. Gebiet Sommerau

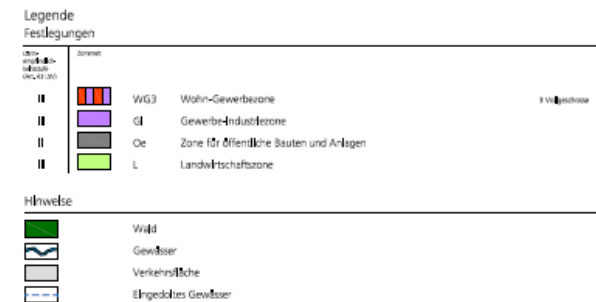
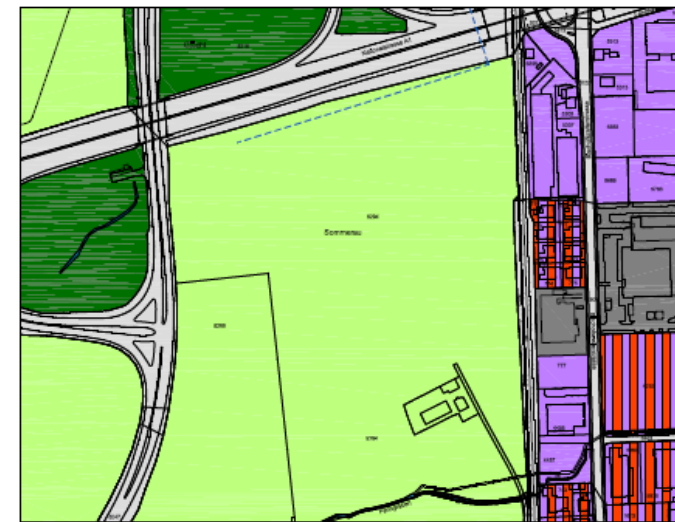
#### 3.1 Zonierung

Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt im nördlichen Bereich und umfasst insgesamt rund 10 ha. Der südliche Bereich verbleibt in der Landwirtschaftszone. Dessen Eigentümer will den Landwirtschaftsbetrieb weiterhin aufrecht erhalten. Langfristige Überlegungen müssen jedoch eine Einzonung auch dieses Gebietes berücksichtigen. Das Gebiet wird einzont in eine Gewerbe-Industriezone. Im Sinne der in Ziffer 1 formulierten Ziele des Stadtrates werden mittels Nutzungsfestlegung (gem. BauG Art. 28 octies) publikumsintensive Nutzungen ausgeschlossen. Das neu einzonte Gebiet wird mit einem Überbauungsplan (siehe Ziffer 3.3) überlagert, welcher weitere Bestimmungen enthält und eine bedarfsgerechte Etappierung vorsieht (siehe Ziffer 3.3). Die entlang dem Bahngelände führende Starkstromleitung erfordert gemäss NIS-Verordnung die Einhaltung eines Abstandes von 29 m zu dieser.

Neue Einzonung



Ausschnitt heute rechtskräftiger Zonenplan





### 3.3 Sondernutzungsplan

Ausgehend vom oben dargestellten Erschliessungskonzept wurde der Sondernutzungsplan erarbeitet.

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Autobahnzubringer. Die Durchlässigkeit zur Wiler- und Bischofszellerstrasse muss für den Fuss- und Radverkehr sichergestellt sein. Sie ist im nebenstehenden Konzept mittels Richtungspfeilen definiert.

Die Feinerschliessung erfolgt mittels Erschliessungs-Stichstrassen.

Gegenüber der Autobahn ist der Lärmschutz (ständige Arbeitsplätze) sicherzustellen.

Parallel zur SBB-Linie – im Abstandsbereich zu dieser und zur Starkstromleitung (siehe Teilzonnenplan) - ist ein Grünstreifen (Grünzone) als „Filter“ zur Wohnzone vorgesehen.

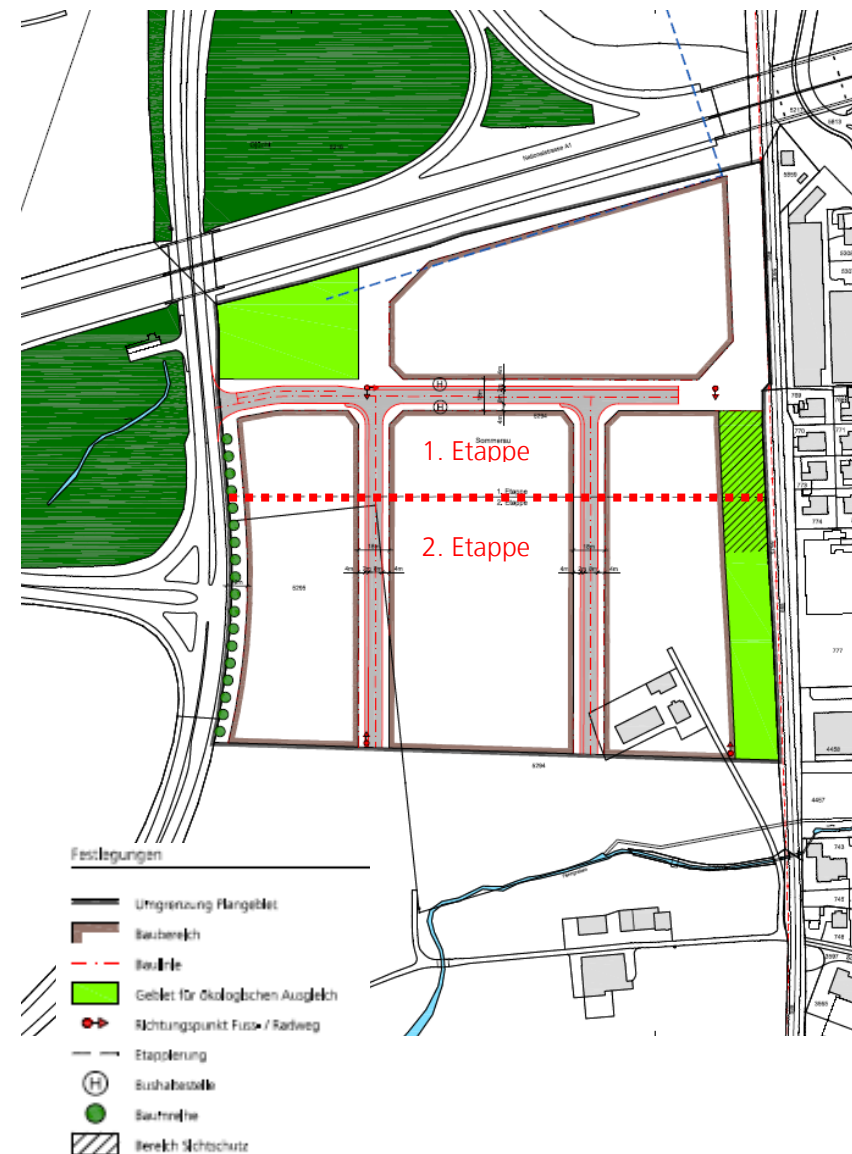
Im Sinne einer bedarfsgerechten Bereitstellung und einer geordneten Gebietsentwicklung wird eine Etappierung vorgesehen. Die Bebauung soll von Nord nach Süd erfolgen.

Bezüglich der Lärmwerte sind die Planungswerte der entsprechenden Lärmempfindlichkeitsstufe (Gewerbe-Industrie-Zone, Landwirtschaftszone und Wohn-Gewerbezone = LES III) einzuhalten.

### 3.4 Beurteilung Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG)

(Auszüge aus dem Schreiben vom 4. August 2009)

- Das Gebiet Sommerau grenzt nur an seiner Ostseite an die aktuelle Bauzone. Gegen Norden und Westen stösst das Gebiet an die A1 sowie den Zubringer zu dieser. Im Süden verbleibt ein isolierter Rest in der Landwirtschaftszone. Eine gute städtebauliche Einbindung ist wegen der exponierten Lage schwierig.
- Eine zweckmässige Erschliessung ist nur via Autobahnzubringer möglich. Das Kantonale Tiefbauamt meldet Vorbehalte betreffend Kostenteiler an. Allfällige rechtliche und finanzielle Konsequenzen sind noch zu klären.
- Eine durchgehende Verbindung zur Bischofszellerstrasse ist wegen des zusätzlichen Durchgangsverkehrs nicht möglich.
- Die Erschliessung mit Öffentlichem Verkehr ist zu gewährleisten.
- Das Amt für Natur, Jagd und Fischerei stellt fest, dass mit einer Einzonung Sommerau wichtige Naturwerte berührt sind. Zwar wird mit der aktuellen (ersten) Einzonungsetappe der Wert noch nicht massgeblich geschmälert. Der Kanton geht jedoch davon aus, dass weitere Einzonungsbegehren im südlichen Teil erfolgen werden. Spätestens dann müsste das Schutzgebiet Eichenmoos aufgegeben werden. Aus diesem Grunde sei auch auf eine Einzonung des nördlichen Bereiches zu verzichten.



## 4. Vergleich der Gebiete Moosburg und Sommerau; Zusammenfassung

### 4.1 Randbedingungen

	Moosburg	Sommerau
4.1.1 Richtplanaussage	Im kommunalen Richtplan als langfristiges Siedlungsentwicklungsgebiet bezeichnet	Im kommunalen Richtplan als langfristiges Siedlungsentwicklungsgebiet bezeichnet
4.1.2 Fruchtfolgefläche	Gebiet liegt zu grossen Teilen in der Fruchtfolgefläche. Gemäss Beurteilung AREG ist eine etappierte Entlassung möglich.	Gebiet ist nicht als Fruchtfolgefläche klassiert. Es wurde im Bodenkartierungsplan als Stufe FFF3 bezeichnet.
4.1.3 Waldfeststellung	Kein Wald in diesem Gebiet	Kein Wald in diesem Gebiet
4.1.4 Naturgefahren	Keine Naturgefahren	Keine Naturgefahren
4.1.5 Altlasten	Keine Altlasten, nicht im Verdachtsflächenkataster	Keine Altlasten, nicht im Verdachtsflächenkataster
4.1.6 Nichtionisierende Strahlung NIS	Entlang der SBB Linie verläuft die Übertragungsleitung der SAK. Es sind die Grenzwerte der NIS-Verordnung einzuhalten. Im Bereich von 29 m ab Achse der Freileitung sind empfindliche Nutzungen (ständige Arbeitsplätze) nicht zulässig.	Entlang der SBB Linie verläuft die Übertragungsleitung der SAK. Es sind die Grenzwerte der NIS-Verordnung einzuhalten. Im Bereich von 29 m ab Achse der Freileitung sind empfindliche Nutzungen (ständige Arbeitsplätze) nicht zulässig.
4.1.7 Kanalisation	Entwässerung über Pumpwerk	Entwässerung über Pumpwerk, je nach Lage ist eine Entwässerung im natürlichen Gefälle möglich.
4.1.8 Werkleitungen	Die Erschliessung des Gebietes mit Elektrizität, Trinkwasser und Erdgas ist sichergestellt. Alle drei Medien sind sowohl in der Wiler- wie auch in der Flawilerstrasse geführt.	Die Erschliessung des Gebietes mit Elektrizität, Trinkwasser und Erdgas ist sichergestellt. Alle drei Medien sind sowohl in der Wiler- wie auch in der Bischofszellerstrasse geführt.

## 4.2 Ortsbauliche Beurteilung

	Moosburg	Sommerau
4.2.1 Siedlung	Grenzt im Süden und Norden an die Gewerbe-Industriezone bzw. an die Dorfkernzone (Lärmempfindlichkeitsstufe III), im Osten an die Bahnlinie, an welche die Wohnzone W 3 (LES II) anschliesst.	Grenzt im Süden an die Landwirtschaftszone (Lärmempfindlichkeitsstufe III) im Westen und Norden ebenfalls, hier jedoch durch Strassen von dieser getrennt. Im Osten verläuft die Bahnlinie, an welche teils Wohn-Gewerbe- (LES III), teils Gewerbe-Industriezone (LES III) anschliesst. Zur Einzonung vorgesehen ist vorerst der nördliche Teil (Eigenmann). Der südliche Bereich (Forster) soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Raumplanerisch muss jedoch die langfristige Einzonung auch dieses Gebietes sichergestellt und der Umgang mit dem Naturschutzgebiet Eichenmoos geklärt sein (siehe auch Ziffer 4.2.2).
4.2.2 Landschaft	Landschaftskammer, welche sich gegen Westen öffnet und dreiseitig an eingezontes Gebiet anschliesst. Die Westspange und das neue Gewerbe-Industriegebiet bilden langfristig den westlichen Abschluss des Siedlungsgebietes Gossau. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, ist eine sorgfältige landschaftliche Gestaltung erforderlich. Eine strassenbegleitende Baumreihe entlang der Westspange soll die Siedlungsgrenze verdeutlichen.	Weitgehend geschlossene Landschaftskammer, welche allseitig von Strassen, bzw. der SBB-Linie umschlossen ist, jedoch nur auf seiner Ostseite an Baugebiet grenzt. Das neue GI-Gebiet bildet den westlichen Abschluss des Siedlungsgebietes Gossau. Dem ist mit einer sorgfältigen landschaftlichen Gestaltung Rechnung zu tragen. Ein Grüngürtel gegen Autobahn und Autobahnzubringer soll einen "Filter" zu diesen bilden. Die IG Sommerau hat ein Konzept für eine ökologische Aufwertung des Gebietes erstellen lassen. Gemäss diesem sollen mittels Realersatz neue Feuchtgebiete geschaffen werden und damit die Qualität des Schutzgebietes erhalten werden. Im südlichen, vorerst nicht zur Einzonung vorgesehenen Bereich, befindet sich das Naturschutzgebiet Eichenmoos, ein Flachmoor von regionaler Bedeutung. Es ist als Rastplatz für ziehende Watvögel (Limikolen) als lokal bedeutend eingestuft. Damit dieser Zweck weiterhin erfüllt werden kann, soll gemäss der Vogelwarte Sem-pach ein Anflugbereich frei bleiben, eine Schneise mit reduzierter Gebäudehöhe soll den Vögeln die Sicht auf das Gebiet frei halten. Aus östlicher Richtung fliesst der Fenngaben in das Flachmoor ein. Dieser Bereich ist ebenfalls gegenwärtig nicht zur Einzonung vorgesehen. Sollte dies später der Fall sein, ist ein genügend grosser Korridor für die Bachufergestaltung freizuhalten.

	Moosburg	Sommerau
4.2.3 Erschliessung	Die im 15. Strassenbauprogramm (2009 – 2013) mit Priorität B aufgeführte Verbindung Flawilerstrasse - Wilerstrasse (Kantonsstrasse) ist für den Kanton eine realistische Option. Aus Gründen der Kostenwirksamkeit und des Landschaftsschutzes ist gemäss der vom Kanton in Auftrag gegebenen Studie eine Lage näher beim Siedlungsgebiet zweckmässig. Daher soll die Variante „kurz“ weiter verfolgt, die Variante „kombi“ jedoch als Option offengehalten werden (siehe Ziffer 2.2.). Diesem Fazit kann sich auch die Gemeinde Flawil anschliessen. Eine schnellere Realisierung ist möglich, wenn die Stadt Gossau die Erstellungskosten vorfinanziert.	Die technische Machbarkeit der Erschliessung gem. Ziffer 3.2 für das Teilgebiet Sommerau Nord wurde eingehend geprüft. Die abschliessende schriftliche Stellungnahme des Bundesamtes für Strassen ist in Aussicht gestellt, liegt derzeit aber noch nicht vor.
4.2.3.1 Motorisierter Verkehr	Die Verbindung Flawilerstrasse - Wilerstrasse ist das Rückgrat für die Gebietserschliessung. Da sie als Kantonsstrasse vorgesehen ist, müssen Firmenareale mit einer separaten Strasse zu dieser erschlossen werden. Die gleichzeitige Funktion der Westspange als Verbindungsstrasse für den übergeordneten Verkehr als auch für die Erschliessung von neuem Siedlungsgebiet ergibt wesentliche Synergien. Namentlich kann mit dem Bau der Verbindungsstrasse das Zentrum von Gossau von unnötigem Durchgangsverkehr aus Richtung Flawil entlastet werden.	In Frage kommt ausschliesslich die direkte Erschliessung ab Autobahnzubringer. Eine Weiterführung zur Bischofszellerstrasse und von dieser weiter in das Gebiet Städeli-Weid-Gapf wird vom ASTRA ausgeschlossen. Das Gebiet ist somit für den motorisierten Verkehr ausschliesslich über den Autobahnzubringer zu erreichen. Um Rückstau zur A1 zu vermeiden, plafoniert das ASTRA den höchstzulässigen DTV aus dem Gebiet Sommerau auf 3'000 Fz/Tag. Dies genügt für das heute zur Einzonung vorgeschlagene Gebiet Eigenmann. Sollte später das Gebiet Forster ebenfalls eingezont werden, müsste es von der Wilerstrasse her erschlossen werden.
4.2.3.2 Öffentlicher Verkehr	Für nicht publikumsintensive Nutzungen – wie im TZP vorgesehen – ist eine Busverbindung – zu den Hauptverkehrszeiten im 30'-Takt – mit einer Haltestelle in Gehdistanz (< 300 m) zu den Arbeitsplätzen erforderlich. Die Linie Gossau-Oberbüren mit dem heutigen 60'-Takt auf der Wilerstrasse erfüllt diese Anforderung nicht. Eine Verdichtung dieser Linie ist aus Sicht AÖV nicht prioritär. Eine adäquate ÖV-Erschliessung müsste demzufolge mit einem Ortsbus erfolgen, welcher auch die in letzter Zeit entstandenen publikumsintensiven Einrichtungen an der Wilerstrasse sowie allenfalls die Wohngebiete Isenring- und Gerenstrasse mit einbezieht (Synergien).	Eine direkte Bedienung des Gebietes mit einer eigenen Buslinie via Autobahnzubringer ist mangels Synergien nicht realistisch. Naheliegender ist eine Verdichtung der Linie entlang der Bischofszellerstrasse mit Fusswegverbindung in das Gebiet Sommerau. Das AÖV beurteilt das heutige Angebot für Arnegg (Halbstundentakt alternierend Bahn/Bus) als genügend und geht in absehbarer Zeit nicht von einer Verdichtung dieses 60'-Taktes auf der Bischofszellerstrasse aus. Erforderlich ist jedoch eine Erschliessungsqualität wie nebenstehend erwähnt. Diese Bedingung wird mit einer Haltestelle auf der Bischofszellerstrasse knapp erfüllt (Gehdistanzen bis 500 m).
4.2.3.3 Industriegeleise	Anschluss möglich	Anschluss möglich

### 4.3 Weiteres

	Moosburg	Sommerau
4.3.1. Beurteilung AREG (Stellungnahme vom 4. August 2009)	<p>Eine Nutzung dieses Gebietes ist planerisch im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung dem Gebiet Sommerau vorzuziehen, da es bereits dreiseitig an Bauzonen grenzt. Möglicher logischer Abschluss im ersten Schritt wäre die Verbindung Flawilerstrasse - Wilerstrasse. Auch hinsichtlich der Erschliessung und der Zentrumsnähe bietet dieses Gebiet gute Voraussetzungen. Eine Aufhebung als Fruchtfolgefläche wird vom AREG in Aussicht gestellt, sofern die Nutzung der Sicherung von Arbeitsplätzen und der Standortsicherung ortsansässiger Betriebe gilt.</p> <p>Das Gebiet ist vom öffentlichen Verkehr bislang unzureichend erschlossen.</p>	<p>Für das AREG ist es nicht realistisch, von einer Einzonung nur des nördlichen Teiles (Bereich Eigenmann) auszugehen. Dieser, bzw. der Betrieb Forster wäre damit völlig isoliert. Eine vorausschauende Planung muss daher auch den südlichen Teil umfassen.</p> <p>Das Gebiet Sommerau ist heute eine weitgehend intakte, bislang unangetastete Geländekammer mit Biotop. Eine Bebauung dieses Gebietes würde dieses empfindlich beeinträchtigen. Da es im Siedlungsgebiet von Gossau andere Gebiete (Gossau-Ost, Moosburg) gibt, deren Voraussetzungen für industriell-gewerbliche Nutzungen besser sind, erscheint eine Einzonung als problematisch und zum gegebenen Zeitpunkt unzweckmässig.</p> <p>Das Amt für Natur, Jagd und Fischerei beantragt, auf eine Einzonung zu verzichten.</p> <p>Das Gebiet ist vom öffentlichen Verkehr bislang unzureichend erschlossen.</p>
4.3.2 Erhältlichkeit	<p>Nebst Flächen des Kantons berührt die vorgesehene Einzonung Grundstücksflächen der Eigentümer EG Zingg, Johann Ebner und Hans Ochsner. Die privaten Grundeigentümer haben mit der Stadt Gossau einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Die Gewährung der entsprechenden Kredite zur Ausübung der Kaufrechte durch das Parlament (mit fakultativem Referendum) vorausgesetzt, kann die Stadt auf die Expansion/Siedlung/Ansiedlung ortsansässiger und wertschöpfungsorientierter Unternehmen aktiv Einfluss nehmen bzw. diese sicherstellen.</p>	<p>Betroffen sind zwei Grundeigentümer:</p> <p>a) Paul Eigenmann (GS 5294; ca. 10 ha), vertreten durch die IG Sommerau steht einer Einzonung positiv gegenüber, möchte aber Erschliessung und Verkauf in Eigenregie ausführen. Von einer Veräusserung der Flächen an die Stadt hat er Abstand genommen.</p> <p>b) Albert Forster (GS 5295, ca. 10 ha) möchte seinen Betrieb - möglicherweise auch in einer nächsten Generation – aufrechterhalten und will daher weder einzonen noch Erschliessungen über sein Grundstück zulassen. Er ist indessen bereit, eine Teilfläche ab seinem Grundstück abzutauschen.</p>

	Moosburg	Sommerau
4.3.3 Weitere Planungen	Das Gebiet Niederdorf ist zum Teil bereits eingezont (Flawilerstrasse Nord Nr. 38-74), bzw. ist für eine Einzonung vorgesehen. Entsprechende Abklärungen sind im Gange.	Die Firma Hastag beabsichtigt, mittelfristig den Betrieb Eichen auszusiedeln. Auf dem Areal der heutigen Eichen-Garage sind eine McDonalds-Filiale sowie eine Migrol-Tankstelle geplant.
4.3.4 Einspracheverfahren	Im Zusammenhang mit der Abstimmung über die alternative Zentrumsquerung im Juni 2007 bildete sich aus den Quartieren Niederdorf und Isenringquartier Opposition, vor allem wegen der als Fortsetzung der alternativen Zentrumsquerung vorgesehenen Verbindung Flawilerstrasse - Wilerstrasse.	Da eine Einzonung dieses Gebietes bisher kaum öffentlich diskutiert worden ist, ist die Haltung der Betroffenen (v.a. der Anstösser östlich SBB-Geleise) nicht bekannt. Im Rahmen der Einzonung des Gebietes Eichen Nord (Hastag) im Jahre 2003 sind 5 Einsprachen (Anwohner, Naturschutzverein) eingegangen. Der Naturschutzverein hat von der zur Diskussion stehenden Einzonung Kenntnis. Er legt Wert auf den Erhalt des Eichenmooses.

17. März 2010