



---

# Teilzonenplan Haslenmühle

## 1. Ausgangslage

Das Gebiet Haslenmühle liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes zwischen dem Niederdorf und Flawil. Der ehemals auf die Wasserkraft angewiesene Betrieb entwickelte sich von der einfachen Mühle zum umfassenden Gewerbebetrieb. Nebst den Gewerbebauten entstanden im Laufe der Zeit auch ergänzende Wohnbauten. Alle Bauten weisen eine gute Bausubstanz auf. Das Gebiet liegt zwischen dem Dorfbach und der Flawilerstrasse und ist heute dem „übrigen Gemeindegebiet“ zugeschrieben.

Auslöser der vorliegenden Planung ist die Absicht, den markanten Silo in der Haslenmühle in Wohnungen umzuwandeln. Geplant sind 3 – 7 Wohnungen. Im Zuge dieser Änderung soll ein neuer Rahmen für die zukünftige Nutzung des Gesamtgebietes festgelegt werden. In beschränktem Ausmass soll die Umnutzung der bestehenden Bauten zu Wohnzwecken ermöglicht werden mit dem Ziel, die bestehenden Bauten erhalten zu können.

## 2. Abstimmung auf die Richtplanung

In der Richtplanung sind für das Gebiet Haslenmühle die Erhaltung der Bauten und die Intensivierung der Gewerbenutzung formuliert. Auf eine Erweiterung der Wohnnutzung sollte abseits des Siedlungsschwerpunktes verzichtet werden. Die Marktlage verunmöglicht jedoch zur Zeit eine wirtschaftlich vertretbare, rein gewerbliche Nutzung. Mit der Zulassung von Wohnungen wird dieser Standort für immissionsträchtige gewerbliche Nutzungen nicht mehr geeignet sein. Mit einem Teilzonenplan und mit einem Überbauungsplan will der Stadtrat die nötigen Umnutzungen zulassen, welche zur Erhaltung und Nutzung der Bausubstanz nötig sind.

## 3. Teilzonenplan

Der Teilzonenplan erstreckt sich über fast die gesamte, heute im „übrigen Gemeindegebiet“ liegende Fläche in der Haslenmühle. Die Bauten und ihr unmittelbarer Umschwung werden neu der Wohn-Gewerbe-Zone zugewiesen. Der Eigentümer von Parzelle Nr. 2037 wünscht keine Einzonung. Das Grundstück wird daher der Landwirtschaftszone zugewiesen. Von der Einzonung des Grundstückes Nr. 2035, welches ebenfalls im „übrigen Gemeindegebiet“ liegt, wird abgesehen, da aufgrund der Lärmimmissionen eine Einzonung derzeit nicht möglich ist, jedoch die Option darauf offen gehalten werden möchte. Die Bauzone beschränkt sich bewusst auf Bereiche, die bereits heute entweder baulich oder durch Erschliessungsanlagen intensiv genutzt werden. Die bestehenden Bauten können innerhalb der vorgegebenen Ausnützungsziffer ausgebaut und in geringem Mass erweitert werden. Auf die Schaffung neuer Bauzonenreserven wird an diesem Standort bewusst verzichtet.

## 4. Überbauungsplan

Die detaillierten Nutzungsmöglichkeiten werden im „Überbauungsplan Haslenmühle“ geregelt. Der Überbauungsplan enthält Aussagen zur Erschliessung, regelt die Baubereiche und die architektonische Gestaltung, und legt die Umgebungsgestaltung fest.

## 5. Wasserbau

Ein Gutachten zeigt auf, dass das Plangebiet im heutigen Zustand bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis rund 0.8 m überflutet wird. Die Massnahmen zur Hochwassersicherheit (Abbruch der Brücke über den Dorfbach, Unterhalt der Ufermauern) werden mit dem Überbauungsplan verbindlich geregelt. Das Sanierungsprojekt Dorfbach wird separat aufgelegt werden.

**6. Verfahren**

Der Stadtrat hat den „Teilzonenplan Haslenmühle“ am 14. Mai 2002 beschlossen. Das Einspracheverfahren ist abgeschlossen. Es sind keine Einsprachen hängig.

Der „Teilzonenplan Haslenmühle“ unterliegt nach Art. 10 lit. c) Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Somit ist das Stadtparlament für dessen Erlass zuständig (Art. 39 Abs. 1 Gemeindeordnung).

Der Stadtrat unterbreitet den Teilzonenplan zum Erlass. Nach der Behandlung im Stadtparlament wird der Teilzonenplan dem fakultativen Referendum unterstellt und dem Baudepartement des Kantons St. Gallen – zusammen mit dem Überbauungsplan - zur Genehmigung zugestellt. Mit der Genehmigung durch das Baudepartement werden die Erlasse in Kraft treten.

**Antrag**

Der „Teilzonenplan Haslenmühle“ wird gemäss Planbeilage erlassen.

Gossau, 15. August 2002

**Stadtrat**