flawil.ch

Richtplan

Bereich S 3	Themengruppe Gebiete von öffentlichem Interesse	Objektblatt: S 3
Gegenstand	**Gebiete von öffentlichem Interesse**	
Ausgangslage / Situation	– Das Bauland wird sich flächenmässig nicht mehr beliebig ausdehnen können. Die bestehenden Quartiere sowie neue Baugebiete müssen deshalb besser genutzt werden. Dies bedingt für eine hohe Wohnqualität eine hochwertigere Quartierentwicklung.	
Ziele	– Qualitativ hochwertige Quartierentwicklung durch die Aufwertung der bestehenden Substanz und bei der Realisierung von neuen Überbauungen. – Die Sicherung und Umsetzung hoher architektonischer und freiraumgestalterischer Qualität soll zur Image- und Adressenbildung beitragen.	

Richtplaninhalt
☐ Vororientierung
☒ Zwischenergebnis
☐ Festsetzung
	– Der Richtplan legt Gebiete von öffentlichem Interesse fest, welche sich in zwei Kategorien gliedern:
	  – Quartieraufwertungen und Arealentwicklungen im Bestand, welche dem Erhalt und der Aufwertung von Quartieren mit Altbausubstanz dienen;
	  – Quartierentwicklungen und -gestaltungen zur Sicherung architektonischer Qualität und Umsetzung eines qualitativ hochstehenden ortsbaulichen Konzeptes, welches mit den benachbarten bestehenden Strukturen korrespondiert respektive den harmonischen Übergang zur Landschaft formuliert.
	– Die Ergebnisse der Analysen und Konzepte sind mittels Sondernutzungsplanung rechtlich zu verankern.	

Abhängigkeiten		
Vergleiche Objektblatt Nr.	S 3.1 bis S 3.2	
Dokumentation		

flawil.ch

Richtplan

Bereich S 3	Themengruppe Gebiete von öffentlichem Interesse	Objektblatt: S 3.1
Gegenstand	**Quartieraufwertung / Arealentwicklung im Bestand**	
Ausgangslage / Situation	– Flawil verfügt über Quartiere mit historischer Altbausubstanz, zum Teil durchsetzt mit ehemalig industriell genutzten Gebäuden, welche im zentralen Bereich ortsbildprägend wirken. Aufgrund ihres Baualters und der Baustruktur können diese Bauten oft nicht mehr den aktuellen Wohnansprüchen genügen und geraten unter wachsenden Veränderungsdruck.	
Ziele	– Nebst der weitgehenden Erhalt dieser Quartiere und derer prägenden Gebäuden sollen angemessene Neu- und Ersatzbauten möglich sein, welche geeignet sind, die bestehende Quartierstruktur zu stärken und gesamthaft zur Belebung beizutragen.	

Richtplaninhalt
☐ Vororientierung
☐ Zwischenergebnis
☒ Festsetzung
	– In folgenden Gebieten ist eine Quartieraufwertung und Arealentwicklung vorzunehmen:
	  – Habis-Areal
	  – Wilerstrasse / Enzenbühlstrasse
	  – Wilerstrasse / Oberdorfstrasse (Alt Flawil)
	  – Landbergstrasse-Böschenweg
	  – Rudlenstrasse
	– Für diese Quartiere ist eine Strategie (Sanierungsprogramm) zu entwickeln, welche Erhalt, sensible Ergänzung sowie Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ermöglicht.
	– Die Strategie basiert massgeblich auf folgenden Schwerpunkten:
	  – Vertiefte Analyse des Quartiers und Erarbeitung einer konzeptionellen Leitidee, welche den Rahmen festlegt für die Baustruktur, die Gebäudevolumina und deren äussere Erscheinung.
	  – Festlegung des Konzeptes und des Regelungsbedarfes mittels Sondernutzungsplan.
	  – Ausübung einer Vorbildfunktion der Gemeinde durch gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes mit dem Ziel einer höheren Aufenthaltsqualität.	

Abhängigkeiten		
Vergleiche Objektblatt Nr.	S 1, S 3.1.1 bis 3.1.5	
Dokumentation		

flawil.ch

Richtplan

Bereich S 3	Themengruppe Gebiete von öffentlichem Interesse	Objektblatt: S 3.1.1
Gegenstand	**Arealentwicklung „Habis-Areal“**	
Ausgangslage / Situation	– Für das "Habis-Areal" ist eine Entwicklungsstudie ausgearbeitet worden, welche eine Öffnung des bisherigen Industrieareals durch eine öffentliche Erschliessung vorsieht, die ortsbaulichen Rahmenbedingungen umschreibt und Lösungen für die Gestaltung aufzeigt. – Das Areal verfügt über ein hohes Potenzial zur Schaffung eines belebten, durchmischten Quartiers unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblich-industriellen Nutzung in zentrumsnaher Lage. – Das Areal grenzt unmittelbar an den Wald des Goldbachtobels. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand wird von den bestehenden Bauten nicht eingehalten. Eine Abstandsreduktion mittels Baulinien ist für die Erhaltung und Erneuerung der Bauten anzustreben. Zudem sind stillgelegte Abwasserreinigungsanlagen im Waldareal, teilweise innerhalb des Gewässerabstands, vorhanden.	
Ziele	– In einer geeigneten stufenweisen Entwicklung soll zunächst der östliche Bereich des Areals in ein Quartier mit Mischnutzung aus Gewerbepark und im Randbereich für qualitativ hochstehende Wohnformen (spezielle Wohnformen, wie z.B. Loft- / Atelierwohnungen) umgenutzt werden.	

Richtplaninhalt
☐ Vororientierung
☐ Zwischenergebnis
☒ Festsetzung
	– Die in der Studie aufgezeigten Lösungsmöglichkeiten sind im Rahmen eines Sondernutzungsplans zu detaillieren und rechtlich festzulegen. Dabei sind insbesondere folgende Parameter zu berücksichtigen:
	  – Geeignete Etappierung
	  – Öffentliche und interne Erschliessung inkl. Parkierung
	  – Abstände zu Wald und Gewässer
	  – Entwicklung der Baukörper
	  – Lärmschutzmassnahmen
	– Für die zukünftige Nutzung der Abwasserreinigungsanlagen im Wald sind mit den zuständigen Stellen Lösungen zu finden, bzw. der geeignete Rückbau festzulegen.	

Abhängigkeiten	– Reduktion Waldabstand z.T. unter 10 m	
Vergleiche Objektblatt Nr.	S 1.2.1, S 3.1, S 4.5, E 3.2.2, E 3.3	
Dokumentation	Entwicklungsstudie 2006 Überbauungsplan Habis-Areal, Entwurf vom März 2007	

flawil.ch

Richtplan

Bereich S 3	Themengruppe Gebiete von öffentlichem Interesse	Objektblatt: S 3.1.2
Gegenstand	**Arealentwicklung „Wilerstrasse / Enzenbühlstrasse“**	
Ausgangslage / Situation	– Das Quartier ist geprägt durch das Nebeneinander von historischen Stickereigebäuden und grossmassstäblichen (ehemalig) industriell-gewerblich genutzten Baukörpern (Hallenbauten und untergeordnete Gebäude). Daraus resultiert im Inneren ein beachtliches Verdichtungspotenzial bei gleichzeitiger Notwendigkeit der Sanierung und der städtebaulichen Integration. – Bei zunehmendem Leerstand im Innenbereich und der Sanierungsbedürftigkeit der Gebäude wächst der Handlungsdruck auf das Quartier. – Die kurze Distanz zum Zentrum und die angrenzenden öffentlichen Infrastrukturen (Schulen, Spital, Pflegeheim) lassen eine Aufwertung zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbequartier erwarten.	
Ziele	– Reintegration des Quartiers in die ortsbaulichen Zusammenhänge in Verbindung mit dessen Aufwertung. – In einer stufenweisen Entwicklung soll das Quartier in eine lebendige Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen überführt werden.	

Richtplaninhalt
☐ Vororientierung
☒ Zwischenergebnis
☐ Festsetzung
	– Festlegung von geeigneten Stufen der Umsetzung im Rahmen eines umfassenden Sanierungsprogramms, welches auf einem Gesamtkonzept für das Quartier beruht mit folgenden Schwerpunkten:
	  – Gestaltung des öffentlichen Raumes
	  – Lösung allenfalls zusätzlich erforderlicher Erschliessungen der Innenbereiche
	  – Architektonische Rahmenbedingungen für Gebäudesanierung und Ersatzbau
	  – Gewährleistung von Nutzungs- und Bevölkerungsmischung
	– Sicherstellen der Umsetzung mittels Sondernutzungsplan	

Abhängigkeiten		
Vergleiche Objektblatt Nr.	S 3.1	
Dokumentation	Studie Innere Verdichtung, Strittmatter Partner AG, Februar 2012	

flawil.ch

Richtplan

Bereich S 3	Themengruppe Gebiete von öffentlichem Interesse	Objektblatt: S 3.1.3
Gegenstand	**Arealentwicklung „Wilerstrasse / Oberdorfstrasse“ (Alt Flawil)**	
Ausgangslage / Situation	– Das Areal im Ortszentrum umschreibt ein Quartier mit wertvoller nahezu geschlossener Bausubstanz mit Bauten aus der Stickereizeit. Dadurch kommt diesem Quartier eine hohe Bedeutung hinsichtlich seiner Wirkung im Ortsbild und seiner Funktion als Identitätsfaktor der Gemeinde zu. – Das Alter der Bauten bedingt einen wachsenden Renovationsdruck respektive die Häufung des Wunsches nach Ersatz- und Umbauten. Dabei lässt die Parzellenstruktur kaum Lösungen über einzelne Grundstücke zu. Damit besteht die Gefahr, dass die heutige Erscheinung mit dem Punktbauraster zunehmend verändert wird. – Der grösste Teil des Quartiers liegt innerhalb der Strukturschutzzone nach rechtgültigem Baureglement.	
Ziele	– Die prägenden Elemente des Quartiers sollen gesichert und der öffentliche Raum städtebaulich aufgewertet werden. – Sensibel konzipierte Ersatzbauten und Renovationen sollen unter Beachtung der besonderen Qualitäten ermöglicht werden und zur Aufwertung des Quartiers beitragen.	
Richtplaninhalt ☐ Vororientierung ☐ Zwischenergebnis ☒ Festsetzung	– Als erster Schritt ist ein Sanierungskonzept und Sanierungsprogramm zu entwickeln, welches auf der Basis einer fundierten Analyse die Definition der besonderen Qualitäten, der spezifischen Potenziale und im Hinblick auf den innerörtlichen Wohnungsmix die Ausrichtung auf eine geeignete Ziel- und Bewohnergruppe formuliert. – Das Sanierungsprogramm soll mindestens in einem für Behörden verbindlichen Quartierrichtplan festgehalten werden. Für die Umsetzung sind nach Bedarf für einzelne Teilbereiche Sondernutzungspläne zu erlassen. – Eingehende Baugesuche sind bereits vor Rechtskraft einer Quartierplanung hinsichtlich ihrer Eignung für das Quartier konsequent zu prüfen.	
Abhängigkeiten		
Vergleiche Objektblatt Nr.	S 3.1	
Dokumentation	Schutzverordnung Flawil Analyse Alt-Flawil-Oberdorf, August 2007	

flawil.ch

Richtplan

Bereich S 3	Themengruppe Gebiete von öffentlichem Interesse	Objektblatt: S 3.1.4
Gegenstand	**Arealentwicklung „Landbergstrasse-Böschenweg“**	
Ausgangslage / Situation	– Das Gebiet liegt an einer zentralen Lage im Gemeindegebiet und wird dank der umliegenden Entwicklung – Wohngebiet „Annagarten“, neuer Gemeindesaal, bessere Erschliessung durch neuen Knoten Landbergstrasse – zunehmend für eine Umnutzung interessant. – Im Verhältnis zur gegenwärtigen Nutzungszuordnung verfügt das Areal über abweichende, nicht ausgelastete Nutzungen mit vereinzelten entwicklungsfähigen Restflächen.	
Ziele	– Als ortskernnahe Fläche ist eine Neuüberbauung anzustreben und in die umliegenden Bedingungen einzupassen.	
Richtplaninhalt ☐ Vororientierung ☒ Zwischenergebnis ☐ Festsetzung	– Der Erhalt des historischen Gebäudes und dessen Integration in ein ortsbauliches Gesamtkonzept, welches die ortskernnahe Lage und die Nähe zu öffentlichen Einrichtungen berücksichtigt, ist anzustreben. – Eine allfällig erforderliche Erschliessung der hinterliegenden Flächen ist sicherzustellen.	
Abhängigkeiten		
Vergleiche Objektblatt Nr.	S 2.2.1, E 3.2.2	
Dokumentation		

flawil.ch

Richtplan

Bereich S 3	Themengruppe Gebiete von öffentlichem Interesse	Objektblatt: S 3.1.5
Gegenstand	**Arealentwicklung „Rudlenstrasse“**	
Ausgangslage / Situation	– Das Potential des Quartiers Rudlenstrasse als langfristiger Gewerbe-Industriestandort kann nur optimal ausgeschöpft werden, wenn eine Gesamtkonzeption mit der Lösung der öffentlichen und privaten Erschliessung, den notwendigen Entflechtungsmassnahmen und den gestalterischen Rahmenbedingungen vorliegt. – Die Lage am langfristigen Siedlungsrand bedingt eine gestalterisch hochwertige Reaktion auf die Landschaft und die benachbarten zukünftigen Wohngebiete.	
Ziele	– Die Weiterentwicklung der Gewerbe-Industrie-Nutzung ist im ortsbaulichen Kontext, an verkehrsgünstiger Lage zur Sicherung ausreichender Reserven für die gewerbliche Entwicklung Flawils mit Rücksicht auf die bestehenden Nutzungen anzustreben. –	
Richtplaninhalt ☐ Vororientierung ☒ Zwischenergebnis ☐ Festsetzung	– Die harmonische Einbettung in die Landschaft ist mit der Ausbildung des Ortsrandes sicherzustellen. Die Bauten müssen architektonisch und gestalterisch auf die Ortsrandlage reagieren. – Die gewerbliche Nutzung ist mit Rücksichtnahme auf die allfällig östlich entstehende Wohnnutzung zu entwickeln und gestalterisch abzustufen. – Die Verkehrserschliessung ist unter Berücksichtigung der Sanierung des Bubentalerbachs und der Fortführung des Fusswegnetzes zu sichern.	
Abhängigkeiten	Projekt Ausbau Bubentalerbach, Stand 27. Januar 2010	
Vergleiche Objektblatt Nr.	S 1.3.3, S 2.3.5, E 3.2 - 3.5	
Dokumentation	Erschliessungsstudien "Rudlen", September 2008	

Richtplan

Bereich S 3	Themengruppe Gebiete von öffentlichem Interesse	Objektblatt: S 3.2
Gegenstand	**Quartierentwicklung und -gestaltung**	
Ausgangslage / Situation	– Das bestehende Baugebiet ist zum Teil unternutzt und der Ausdruck teilweise nicht besonders attraktiv. Verschiedene Quartiere und Areale lassen sich wesentlich besser nutzen und durch eine entsprechende Gestaltung aufwerten. – Neben der Siedlungsentwicklung nach Innen sollen zusätzliche Entwicklungsgebiete am Siedlungsrand möglich bleiben, sofern sie sich dafür entsprechend eignen und mit den übergeordneten Vorgaben zu vereinbaren sind.	
Ziele	– Die Quartiere sollen zukünftig angemessen in das Ortsgefüge integriert und entsprechend gestaltet werden. – Ein der Lage entsprechender Wohnungs- und Nutzungsmix soll die Quartiere in die bestehende Struktur einfügen, zu deren Belebung beitragen und den Ortskern stärken. – Entwicklungsgebiete am Siedlungsrand haben sich harmonisch in den gewachsenen Siedlungskörper und in die Landschaft einzubetten.	
Richtplaninhalt ☐ Vororientierung ☐ Zwischenergebnis ☒ Festsetzung	Folgende Aspekte sind bei der Konzeptentwicklung zum Erreichen der Zielsetzungen besonders zu berücksichtigen: – Die Quartiere sind hinsichtlich ihrer ortsbaulichen Funktion zu prüfen. Es ist zu unterscheiden zwischen Arealen, welche aufgrund ihrer Lage und Grösse geeignet sind, die bestehende Umgebung zu ergänzen oder allenfalls eine eigene Quartierscharakteristik auszubilden. – Es ist ein der Analyse entsprechendes Nutzungs- und Überbauungskonzept zu erarbeiten, welches als wegleitend gilt, respektive mittels Sondernutzungsplan verbindlich festzulegen ist. Für alle Entwicklungsgebiete am Siedlungsrand ist eine koordinierte Erschliessungs- und Überbauungsplanung auf der Basis einer Sondernutzungsplanung vorauszusetzen, welche folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt: – Überbauungen haben sich hinsichtlich ihrer Gebäudehöhen, Erschliessung und Aussenraumgestaltung dem Landschaftsbild unterzuordnen; Qualitativ hochwertiges Grünraum- und Freiflächenkonzept; Anschluss und Weiterführung des Langsamverkehrsnetzes in die Landschaft als Naherholungswege.	
Abhängigkeiten	Bereitschaft der Grundeigentümer, Kapazität des Siedlungsgebietes	
Vergleiche Objektblatt Nr.	S 1, S 2	
Dokumentation		

flawil.ch

Richtplan

Bereich S 3	Themengruppe Gebiete von öffentlichem Interesse	Objektblatt: S 3.2.1
Gegenstand	**Quartierentwicklung „Botsberg“**	
Ausgangslage / Situation	– Das Gebiet ist seit Jahren dem Baugebiet zugewiesen, wurde aber bisher nie für eine Bebauung freigegeben. Auf Grund einer Überbauungsabsicht eines Grundeigentümers hat die Planungskommission entschieden das gesamte Quartier zu betrachten. – Im Januar 2007 hat die Gemeinde unterschiedliche Nutzungs- und Erschliessungsmöglichkeiten erarbeitet, welche die Grundlage für die Weiterentwicklung der Fläche bilden sollen. – Die Lage an stark frequentierten Verkehrsverbindungen und die Ansiedlung verkehrsintensiver Gewerbebetriebe fordern eine adäquate Lösung. – Zudem wird das Quartier von der Sanierung des Bubentalerbachs und der Sanierung von Altlasten einer früheren Kehrrichtgrube südlich der Wilerstrasse tangiert.	
Ziele	– Im Sinne einer konzentrierten Gemeindeentwicklung ist eine gesamthafte aber phasenweise Umsetzung mit Rücksicht auf die umgebenden bestehenden Nutzungen anzustreben.	
Richtplaninhalt ☐ Vororientierung ☒ Zwischenergebnis ☐ Festsetzung	– Ein ortsbauliches Gesamtkonzept für das Areal muss harmonisch zwischen einer gewerblich-industriellen Nutzung an der Wiler- und Toggenburgerstrasse und den hinterliegenden Wohnnutzungen vermitteln. Die Intensität der Nutzungen ist dabei hierarchisch abzustufen. – Die gewerblich-industriellen Bauten an beiden Strassen müssen gestalterisch auf diese reagieren, so dass ein attraktiver Strassenraum und Ortsauftakt ausgebildet wird. – Die Erschliessung von Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebietes muss von der Bogenstrasse her erfolgen. – Die Vernetzung mit weiterführenden Fusswegen ist zu gewährleisten. – Die erforderliche Bachoffenlegung ist als "grünes Rückgrat" fachgerecht in die Konzeption einzubinden.	
Abhängigkeiten	Projekt Ausbau Bubentalerbach, Stand 27. Januar 2010	
Vergleiche Objektblatt Nr.	S 1.3.1, S 3.2, E 3.2 - 3.5	
Dokumentation	Studie Botsberg, Januar 2007	

Richtplan

Bereich S 3	Themengruppe Gebiete von öffentlichem Interesse	Objektblatt: S 3.2.2
Gegenstand	**Quartierentwicklung „Annagarten“**	
Ausgangslage / Situation	– Die Gemeinde besitzt im Gebiet Annagarten eine grosse zusammenhängende Baulandfläche. Diese soll durch eine koordinierte Überbauung genutzt werden. – Im 2004 wurde ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Das Ergebnis bildet die Basis für die Arealentwicklung. – Der spezielle Teilzonenplan, der Überbauungsplan sowie das Erschliessungsprojekt mit Bachoffenlegung sind rechtskräftig.	
Ziele	– Umsetzung des Überbauungsplans und Erschliessungsprojekts sowie Verkauf der Grundstücke auf Basis des Überbauungskonzeptes.	

Richtplaninhalt
☐ Vororientierung
☐ Zwischenergebnis
☒ Festsetzung
	– Umsetzung des Konzeptes:
	  – Gesamthafte Lösung für die Landschaftskammer "Annagarten"
	  – Die Planung sieht eine bauliche Verdichtung und eine geordnete Bebauung mit individuellen Einfamilien- und Doppelhäusern im südlichen Bereich mit einer einfachen Sticherschliessung vor.
	  – Das Umfeld soll als grosse, zusammenhängende Grünfläche erhalten bleiben.	

Abhängigkeiten	Verkauf von Baufeldern	
Vergleiche Objektblatt Nr.	S 3.2, I 1.3.3, E 3.2 - 3.5, E 3.2.4	
Dokumentation	Überbauungsplan Annagarten, genehmigt Februar 2008	

flawil.ch

Richtplan

Bereich S 3	Themengruppe Gebiete von öffentlichem Interesse	Objektblatt: S 3.2.3
Gegenstand	**Quartierentwicklung „Wilerstrasse-Friedhof“**	
Ausgangslage / Situation	– Die bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird nicht mehr für die ursprünglich vorgesehenen Bedürfnisse der Kirchgemeinde und Friedhoferweiterung benötigt. Die Umzonung eröffnet die Möglichkeit einer Quartierentwicklung. – Die zentrale Lage dieser Entwicklungsfläche an der Wilerstrasse bedingt eine ortsbaulich sensible Lösung, welche sowohl gestalterisch als auch hinsichtlich der Nutzungsabstufung von hervorgehobener Bedeutung für den Ort ist.	
Ziele	– Die zentral gelegene Wohn-Gewerbe-Fläche soll unter Berücksichtigung der sensiblen Nachbarnutzung (Friedhof) in die heterogene Siedlungsstruktur integriert werden und zur Aufwertung der Wilerstrasse beitragen.	

Richtplaninhalt
☐ Vororientierung
☐ Zwischenergebnis
☒ Festsetzung
	– Das Konzept für eine Überbauung muss neben der Nutzungsabstufung folgende Rahmenbedingungen berücksichtigen:
	  – Geeignete gestalterische Einbindung des bestehenden Kulturobjektes;
	  – Sparsame, möglichst zusammengefasste Verkehrserschliessung;
	  – Berücksichtigung der guten Erschliessung durch den Öffentlichen Verkehr bei der Fusswegerschliessung des Gebietes;
	  – Berücksichtigung der umgebenden baulichen Körnung;
	  – Abstimmung mit allfälliger Strassenraumgestaltung der Wilerstrasse.	

Abhängigkeiten	Kulturobjektschutz	
Vergleiche Objektblatt Nr.	S 1.2.2, S 4.2.1	
Dokumentation	Studie Innere Verdichtung, Strittmatter Partner AG, Februar 2012	

Richtplan

Bereich S 3	Themengruppe Gebiete von öffentlichem Interesse	Objektblatt: S 3.2.4
Gegenstand	**Quartierentwicklung „Bahnhofumfeld“**	
Ausgangslage / Situation	– Die südlich des Bahnhofes, zentral im Ort gelegene Fläche ist von strategischer Bedeutung für Flawil und bedingt eine entsprechende bauliche Berücksichtigung. – Die Fläche ist nach dem rechtsgültigen Zonenplan dem Kerngebiet zugeordnet. – Obwohl diese Fläche nicht mehr für eine öffentliche Nutzung benötigt wird, bleibt die ortsbaulich, strategisch hohe Bedeutung des Areals bestehen. Dieses Grundstück nimmt im Bezug auf den nördlichen Dorfzugang eine Schlüsselposition ein. – Dieser besonderen Situation trägt der rechtsgültige Überbauungsplan Töbeli Rechnung.	
Ziele	– Auf diesem Grundstück ist sowohl baulich als auch funktional eine herausragende Lösung zu finden. Aus Sicht des Bahnhofes sollte hier eine attraktive Eingangssituation für den Benutzer des Öffentlichen Verkehrs formuliert werden.	

Richtplaninhalt
☐ Vororientierung
☒ Zwischenergebnis
☐ Festsetzung
	– Für eine generelle (ortsbauliche) Aufwertung und Stärkung des Bahnhofumfeldes ist der Neubau eines vorzüglichen Projektes mit Bezug zum Bahnhof und publikumswirksamer Nutzung anzustreben.
	– Im Vorfeld ist die Nutzung im Bezug auf die Lage und das Potenzial der Fläche zu überprüfen.
	– Folgende ortsbauliche Rahmenbedingungen sind ergänzend zu den Vorgaben des Überbauungsplans zu beachten:
	  – Ausbildung von Raumkanten zur Damm- und zur Unterdorfstrasse mit gleichzeitiger Funktion als südliche Begrenzung des Bahnhofvorplatzes;
	  – Mindestens viergeschossige Bebauung mit publikumswirksamen Nutzungen, wenigstes im Erdgeschossbereich;
	  – Gesamthaftes Gestaltungskonzept im Bahnhofumfeld (Platzgestaltung) unter Einbezug bisher noch nicht gestalteter Flächen.	

Abhängigkeiten	Koordination mit Neugestaltung Bahnhofplatz	
Vergleiche Objektblatt Nr.	S 4.5	
Dokumentation	Überbauungsplan Töbeli II, rechtsgültig am 28. März 2008 Machbarkeitsstudie Entwicklung Bahnhofquartier, 05. März 2009	

flawil.ch

Richtplan

Bereich S 3	Themengruppe Gebiete von öffentlichem Interesse	Objektblatt: S 3.2.5
Gegenstand	**Quartierentwicklung „Sonnental“**	
Ausgangslage / Situation	– Die Möglichkeit der Entwicklung des Siedlungsgebietes in nördlicher Richtung ist geknüpft an die Bedingung der Schaffung eines hochwertigen Quartiers in verdichteter Bauweise. Diese hohe Wertigkeit bezieht sich sowohl auf die ortsbauliche als auch auf die architektonische Gestalt. Zudem wird eine Etappierung der Erschliessung und Überbauung erwartet. – Aufgrund der Lagegunst eignet sich die Fläche für die langfristige Entwicklung des Ortes mit der Ausbildung eines gesunden Mixes an Bauformen und somit auch an Bewohnern.	
Ziele	– Bildung einer "sehr guten Adresse" durch eine hochwertige ortsbauliche Gesamtkonzeption mit verträglicher Baudichte und Integration in die örtliche Situation.	

Richtplaninhalt
☐ Vororientierung
☒ Zwischenergebnis
☐ Festsetzung
	– Für das Gebiet ist ein Gesamtkonzept von hoher Siedlungsqualität mittels Wettbewerb oder Studienauftrag zu erarbeiten.
	– Das Konzept muss namentlich Aussagen zu folgenden Punkten machen:
	  – Gestalterisch hervorragender Städtebau mit Beispielcharakter für eine Entwicklung am Ortsrand;
	  – Aufzeigen seines innovativen Charakters durch Entwicklung neuer Wohn- und Erschliessungsformen;
	  – Ermöglichen einer "gesunden Mischung" der Bevölkerungsstruktur durch variierende Wohnformen;
	  – Aufzeigen möglicher eigenständiger Entwicklungsschritte;
	  – Herausragende Gestaltung des Übergangs zur offenen Landschaft und der Freiflächen;
	  – Anbieten ökologischer Lösungen sowohl im Städte- als auch im Hochbau.
	  – Verbindungen (Langsamverkehr) zum Bahnhof herstellen
	– Umsetzung durch Sondernutzungsplanung	

Abhängigkeiten	Fruchtfolgefläche (FFF) Landabtausch mit Kanton (Büro Landerwerb Tiefbauamt)	
Vergleiche Objektblatt Nr.	S 2.1.1, S 3.3, E 3.2 - 3.5, E 3.2.4	
Dokumentation	Überbauungs- und Erschliessungsstudie Sonnental, Strittmatter Partner, 01. Februar 2010	

Richtplan

Bereich S 3	Themengruppe Gebiete von öffentlichem Interesse	Objektblatt: S 3.2.6
Gegenstand	**Quartierentwicklung „Unterstrasse-Botsbergstrasse“**	
Ausgangslage / Situation	– Die Entwicklungsfläche bildet den langfristigen Ortsrand an dieser empfindlichen Lage. Ihre Ausdehnung ist verantwortlich für den Erhalt der siedlungsgliedernden Grünzäsur zwischen Flawil und Oberbotsberg. – Nordöstlich des Gebietes wird aktuell der Überbauungsplan "Am Sonnehügel" entwickelt, welcher in direktem räumlichen Zusammenhang steht. – An der Oberbotsbergstrasse sind ebenfalls bestehende Mahrfamilienhäuser bis auf die Höhe der südlichen Begrenzung vorhanden. – Das Land wäre grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung erhältlich.	
Ziele	– Eine kleinräumige Arrondierung der Siedlungsfläche soll den ortsbaulich zweckmässigen Abschluss des Siedlungsgebietes bilden bei gleichzeitiger Sicherung verschiedener Durchblicke und Berücksichtigung der Fernwirkung des Siedlungskörpers.	

Richtplaninhalt
☐ Vororientierung
☒ Zwischenergebnis
☐ Festsetzung
	– Entwicklung eines Überbauungskonzeptes welches die folgenden Rahmenbedingungen beachtet:
	  – Koordinierte Erschliessung und Überbauung mit Festlegen der Gebäudestellung und Höhenentwicklung;
	  – Formulierung des langfristigen Ortsrandes nach Süd-Westen mit ortstypischen Elementen im Sinne einer Streuobstwiese;
	  – Berücksichtigen der Topographie als landschaftlich wirksames Element;
	  – Herstellung Fusswegbezug zur Unterstrasse in Zusammenhang mit dem Überbauungsplan "Am Sonnenhügel".
	– Umsetzung mittel Sondernutzungsplan koordiniert mit Umzonung.	

Abhängigkeiten	Überlagerung mit Fruchtfolgeflächen (FFF)	
Vergleiche Objektblatt Nr.	S 2.1.5, S 3.3, E 3.2 - 3.5	
Dokumentation	Überbauungsplan „Am Sonnenhügel“, genehmigt 26. Mai 2008	

flawil.ch

Richtplan

Bereich S 3	Themengruppe Gebiete von öffentlichem Interesse	Objektblatt: S 3.2.7
Gegenstand	**Quartierentwicklung „Burgauer Feld“**	
Ausgangslage / Situation	– Nach Abschluss der Rekultivierung der Reststoffdeponie des ZAB Bazenheid ist dieser Standort wegen seiner von Wohngebieten abgeschiedenen Lage teilweise als Industriegebiet zu entwickeln. – Der bestehende Bahnanschluss eröffnet zudem die Möglichkeit für Betriebe mit Bedarf an Massengütern. Ein Umladen auf die Strasse erscheint hingegen weniger geeignet.	
Ziele	– Industrie-Schwerpunkt mit Image-Funktion für Flawil im Sinne eines modernen Industrie-Parkes	

Richtplaninhalt
☒ Vororientierung
☐ Zwischenergebnis
☐ Festsetzung
	– Entwicklung eines ortsbaulichen Gesamtkonzeptes als Grundlage für die langfristige Industrieansiedlung:
	  – Nachweis geeigneter Entwicklungs- und Realisierungsstufen;
	  – Integration des bestehenden Industriegleises als Erschliessung, durch eine Nutzungsverpflichtung;
	  – Koordination mit dem bestehenden Betrieb der Firma Creabeton;
	  – Hervorragendes Grünkonzept als Antwort auf die unmittelbare Nähe zum zukünftigen Schutzgebiet "Burgauer Feld" und "Glatt-Wissenbach";
	  – Berücksichtigung ökologischer Belange auch als Image-Träger, wie oberflächige Rückhaltung von Regenwasser in Biotopen.
	– Frühzeitige Einflussnahme auf die Rekultivierungsvorschriften der Deponiebewilligung bei den zuständigen kantonalen Stellen.
	– Vorvertrag mit der Grundbesitzerin zur Übernahme der rekultivierten Flächen durch die Gemeinde für die zukünftige Arbeitsplatzentwicklung.	

Abhängigkeiten	Deponie- und Rekultivierungszeitbedarf von ca. 20 Jahren	
Vergleiche Objektblatt Nr.	S 2.3.2, L 1.1.3	
Dokumentation	Naturraum-Gutachten, Mario F. Broggi AG, Vaduz, September 1990	