



Sonderbauvorschriften

Überbauungsplan "Gaiserwaldstrasse, Parzelle W3254" für die Projekte OBI-Markt / M-Parc

1 Ausgangslage

Die Migros Ostschweiz sehen vor, auf dem Grundstück Nr. W3254 an der Gaiserwaldstrasse in St.Gallen ein Einkaufszentrum zu errichten. Das Bauvorhaben umfasst einen Bau- und Heimwerkermarkt OBI, ein Gartencenter sowie einen M-Parc mit Möbel- (Micasa) und Sportfachmarkt mit gesamthaft ca. 11'500 m² Nutzfläche. Ebenfalls sind 255 Kundenparkplätze in einer Tiefgarage sowie oberirdisch 11 Mitarbeiterparkplätze und 7 Warenumschlagsplätze geplant.

Der geplante Neubau liegt im Westen der Stadt St.Gallen bei der Verzweigung Bild- und Gaiserwaldstrasse («Interio-Kreisel»). Nördlich grenzt das Grundstück an den Wiesenbach, welcher die Grenze zur Gemeinde Gaiserwald darstellt. Gemäss Zonenplan der Stadt St.Gallen ist das Grundstück der Gewerbe-Industriezone zugeteilt. Die ebene, unüberbaute Wiese diente bis vor kurzem als Golf-Übungsplatz. Die angrenzenden Grundstücke östlich wie auch nördlich über dem Wiesenbach und südlich über der Gaiserwaldstrasse sind überbaut.

2 Bebauung

Der Hauptbaukörper orientiert sich in seiner Ausrichtung einerseits an der Gaiserwaldstrasse und andererseits am «Interio-Kreisel». Durch die gewählte Stellung entstehen zum Kreisel im Westen, zur Gaiserwaldstrasse im Süden und zum Wiesenbach im Norden drei in ihrer Ausgestaltung unterschiedliche Aussenräume. Der Gebäudekomplex ist zu etwa ein Drittel / zwei Drittel aufgeteilt. Im östlichen, grösseren, massiven Teil umfasst das Gebäude zwei Obergeschosse (Heimwerkermarkt, Fachmärkte). Der westliche, kleinere Teil ist als transpa-



reiter eingeschossiger Stahl-Glas-Bau geplant (Gartencenter). Die Tiefgarage befindet sich im Untergeschoss.

Bedingt durch die von OBI aufgrund ihres Corporate-Identity vorgegebenen Gestaltungs- respektive Eingangselemente wird der Hauptbaukörper in einer schlichten, auf den Grund- kubus reduzierten Form gehalten. Die ruhige, abstrahierte Fassadengestaltung betont zu- sammen mit der entsprechenden Farbgebung und Materialisierung die Bedeutung des Bauwerks. Zusammen mit der auf die Umgebung abgestimmten Gestaltung der Aussen- räume entsteht eine hochwertige Gesamtanlage, welche eine städtebauliche Dominanz an der neuen Zufahrt zur Autobahn schafft.

Bedingt durch die Grundwasserverhältnisse ist eine Massivbauweise fundiert auf Beton- pfählen vorgesehen. Stahlbetonverbund ab Erdgeschoss respektive Stahlbau im Oberge- schoss tragen zu einer kurzen Bauzeit bei, ohne die Langzeit-Bauqualität im Gesamten zu mindern. Hochwertige Fassadenmaterialien sind Bestandteil der gestalterisch sensiblen As- pekte. Eine energetisch optimierte Aussenhülle sowie ein ausgewogenes Konzept tragen auch im Bereich Energie der anspruchsvollen Aufgabe Rechnung. Die extensive Begrünung des Flachdaches sowie die Nutzung des Regenwassers für die Bewässerung im Gartencen- ter sind weitere aktive Beiträge zur Gesamtökologie und tragen auch zur Sensibilisierung der Kundschaft in Bezug auf die Umwelt indirekt bei.

3 Erschliessung / Verkehr

Hauptzugang wie auch Zufahrt zur Tiefgarage und Anlieferung befinden sich an der Südseite über die Gaiserwaldstrasse. Eine sekundäre fussläufige Erschliessung des Gebäudes erfolgt über einen Vorplatz im Bereich des westlich angrenzenden Kreisels respektive der Bildstras- se. Die beiden Eingänge sind ebenerdig angeordnet. In die Tiefgarage gelangt man über eine ostseitig des Gebäudes angeordnete Rampe mit einer Ein- und Ausfahrtsspur. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine Fuss- und Radwegverbindung zwischen der Gaiser- waldstrasse und der Wiesenbachstrasse mit einer neuen Brücke über den Wiesenbach (Verbindung zum Säntispark) vorgesehen.

Beim Bauvorhaben handelt es sich um ein grosses, publikums- und verkehrsintensives, neu- es Einkaufszentrum, das in ein lufthygienisch bereits stark belastetes Gebiet zu liegen kommt. Nach der Umweltschutzgesetzgebung muss der motorisierte Verkehr mit vorsorgli- chen Massnahmen so weit wie möglich begrenzt werden. Dazu sind in den Besonderen Vorschriften folgenden Massnahmen festgehalten:



- Sämtliche Besucherparkplätze sind zu bewirtschaften, wobei der Tarif nicht tiefer als Fr. 1.-/Stunde und nicht tiefer als der geltenden Tarif für öffentliche Parkplätze in der Umgebung angesetzt werden darf. Die Bewirtschaftung erfolgt ab dem Parkierungsbeginn und ohne direkte Rückerstattung der Gebühr (vgl. Art. 4 BesV).
- Das Planungsgebiet muss mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sein. Die erforderliche Qualität der Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln richtet sich nach den im Umweltverträglichkeitsbericht und im Entscheid über die Umweltverträglichkeit genannten Massnahmen. In den Besonderen Vorschriften sind die Anforderungen ebenfalls im Einzelnen festgelegt (Art. 14 Abs. 2). Die Betreiber des Einkaufszentrums beteiligen sich in angemessener Weise an den Kosten der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Einzelheiten sind im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren in einer separaten Vereinbarung zu regeln (vgl. Art. 14 BesV).
- Es gilt eine Fahrtenbeschränkung. Die Anzahl Ein- und Ausfahrten zu den Parkplätzen im Planungsgebiet sind zu erfassen. Bei einer Überschreitung der im verkehrstechnischen Gutachten (Beilage zum UVB) prognostizierten Fahrten kommt ein abgestuftes Fahrtenmodell zur Anwendung (vgl. Art. 15 und Beilagen 1 und 2 BesV).

Die Verkehrsproblematik bildete Gegenstand eines Einspracheverfahrens mit dem VCS. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde die gesamte Situation mit dem individuellen und dem öffentlichen Verkehr eingehend untersucht und die besonderen Vorschriften mit einem Fahrtenmodell ergänzt. Darüber wird in Ziff. 8 dieser Vorlage noch eingehend orientiert.

4 Umgebungsgestaltung

Durch die Stellung des Gebäudes entstehen gegen die Bildstrasse zum Kreisel im Westen, die Gaiserwaldstrasse im Süden und den Wiesenbach im Norden drei kleinere Freiräume. An der Ostfassade des Gebäudes befinden sich die Rampe zur Tiefgarage sowie eine mittels Hecke zum benachbarten Parkierungsgelände abgegrenzte Fuss- und Radwegverbindung mit Brücke über den Wiesenbach zum Sämtispark.

Zur freiräumlichen Integration des Gebäudekomplexes und Betonung der Strassenräume trägt eine Ahornreihe entlang der Bildstrasse und der Gaiserwaldstrasse bei. Der Bereich zwischen Gebäude und Wiesenbach wird als naturnaher Bachraum gestaltet. Das Bachprofil wird durch Absenkung des Geländes zwischen heutigem Bachlauf und der entlang der Nordfassade notwendigen Zufahrt für die Feuerwehr ausgeweitet. Diese Massnahmen kompensieren den teilweise als Schotterrasen für die vier Meter breite Notzufahrt ausgebildeten Gewässerabstandsbereich.



Der Eingangsbereich des Gartencenters wird mit einer besonderen Vorplatzgestaltung freiräumlich betont und bildet ein Verbindungselement zwischen dem naturnahen Bachbereich und den gärtnerisch gestalteten Rabatten an der Südfassade. Heckenelemente schirmen den Vorplatz gegen den Kreisel ab und schaffen eine gewisse Aufenthaltsqualität. Ein Wasserbecken dient zur Retention des Meteorwassers und bietet die Möglichkeit, einen gestalterischen Bezug zum Gartencenter herzustellen. Das Wasser kann auch zur Bewässerung des Aussenverkaufs verwendet werden.

Der mit dem markanten OBI-Schriftzug akzentuierte Haupteingang erhält eine zurückhaltend gestaltete Vorplatzfläche. Die angrenzenden Staudenrabatten sind als verschiedenfarbige „Bänder“ ausgebildet. Für Zweiräder wird in der Nähe des Haupteinganges an der Südfassade ein „Parking“ erstellt. Den südöstlichen Abschluss des Vorgeländes bilden der asphaltierte Anlieferungsbereich und die in Rasenfugenpflasterung ausgeführten Kurzzeitparkplätze für den Warenumschlag.

Die artenreichen Blumenwiesen an der Bachböschung und den Restflächen, der grosszügig gestaltete Überschwemmungsbereich (Hochstaudenflur), die extensiv begrünten Dachflächen und die Einzelbäume, Gehölzgruppen und Hecken schaffen trotz des relativ geringen Grünflächenanteils ein beachtliches Angebot an Lebensräumen für die einheimische Flora und Fauna. Die begrünten Dachflächen wirken als Retentionsräume; das übrige anfallende Meteorwasser, insbesondere von den Glasdächern, wird in das Wasserbecken beim Gartencenter eingeleitet und anschliessend über weitere Retentionsräume (unterirdische Schotterkörbe) verzögert in den Wiesenbach abgegeben.

5 Gestaltung Wiesenbach

Der Bereich zwischen Gebäude und Wiesenbach wird als naturnaher Bachraum gestaltet. Durch die Absenkung des Terrains unter Rodung einiger Gehölze wird ein ökologisch wertvoller Überflutungs- und Bachretentionsraum geschaffen. Aufgrund der linksseitig bestehenden Ufermauer ist nur eine rechtsseitige Ausdehnung des Bachraumes möglich. Dort werden stellenweise die bestehenden Blockverbauungen abgebrochen, Ufergehölze entfernt und Erdmaterial abgetragen, damit sich der neue Bachlauf relativ frei und dynamisch entwickeln kann.

Die vorgesehenen Massnahmen führen zu einer tendenziellen Verbesserung der Hochwassersituation. Mit dem projektierten Freibord von 50 cm wird die hundertjährige Wassermenge (gemäss Projekt Ausbau Wiesenbach vom August 1986) problemlos abgeleitet.



Das Bachprojekt ist Gegenstand eines separaten Verfahrens gemäss kantonalem Wasserbaugesetz.

6 Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften

Zweck des Überbauungsplanes

Das Überbauungskonzept weicht in wesentlichen Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Bauordnung der Stadt St.Gallen ab. Zu dessen Realisierung sind deshalb mittels Überbauungsplan gemäss Art. 22 ff. Baugesetz des Kantons St.Gallen die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Allgemeine Bestimmungen

Im Überbauungsplan wird zwischen festgelegten und richtungsgebenden Elementen unterschieden. Die als Festlegungen bezeichneten Elemente sind allgemein verbindlich. Sie legen den Spielraum, innerhalb welchem sich das Bauprojekt bei der Baueingabe bewegen darf, fest. Die richtungsgebenden Elemente (insbesondere die Beilagepläne) zeigen die Zielsetzung, vor allem im Bereich Gestaltung, auf. Sie dienen vorab den Baubewilligungsbehörden als Richtlinie im Baubewilligungsverfahren.

Erschliessungsbestimmungen

Die verkehrsmässige Erschliessung des Neubauprojektes erfolgt ausschliesslich über die Gaiserwaldstrasse in den Anlieferungsbereich und in eine Unterniveaugarage. Die Zugänge für die Fussgängerinnen und Fussgänger erfolgen entweder direkt über den Vorplatz beim Kreisel (Verzweigung Bild-/Gaiserwaldstrasse) oder über das Trottoir respektive den internen Fussweg entlang der Gaiserwaldstrasse.

Überbauungsbestimmungen

Mittels Baubereichen werden jene Teile des Planungsgebietes, welche überbaut werden dürfen, klar von den übrigen Bereichen abgegrenzt. Innerhalb der Baubereiche werden die zulässigen Bauten differenziert mittels maximalen Gebäudehöhen definiert. Die ausserhalb der Baubereiche liegenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Sie sind als Aussenverkaufsbereich, Vorplatz oder Umgebungsfläche entsprechend den Vorschriften respektive den Beilageplänen zu gestalten.

Gestaltungsbestimmungen

Bezüglich allgemeiner Gestaltung werden in den Vorschriften Zielvorstellungen formuliert und mit den Beilageplänen visualisiert. Die Umsetzung und Sicherung der architektonischen



Qualität muss im Baubewilligungsverfahren beurteilt und festgelegt werden. Dazu sind mit der Baueingabe Konzepte über die Materialwahl und die Farbgebung mitzuliefern.

Einzelne Elemente der Umgebungsgestaltung wie Bäume oder Hecken sind im Plan festgelegt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die Gestaltung der Vorplätze und der Umgebungsfläche ein Konzept zur Beurteilung der Qualität vorzulegen.

Die Neugestaltung des Wiesenbaches wird mittels eines Grünbereiches gesichert. Die Bepflanzung des erweiterten Bachraumes mit Bäumen und Ufergehölzen ist als Hinweis im Plan eingetragen. Der Beilageplan Umgebungsgestaltung ist für das separat einzureichende Wasserbauprojekt wegleitend.

7 Umweltverträglichkeitsbericht und -prüfung

Gemäss der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) sind Einkaufszentren mit mehr als 5'000 m² Verkaufsfläche einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen (UVPV Anhang Nr. 80.5). Das massgebliche Verfahren wird durch das kantonale Recht bezeichnet (Art. 5 Abs. 3 UVPV). Art. 3 des Regierungsratsbeschlusses über die Umweltverträglichkeitsprüfung legt das massgebliche Verfahren fest: Wird die öffentliche Auflage für eine Anlage in mehreren Verfahren durchgeführt, so ist das erste Verfahren massgeblich, wenn es eine umfassende Prüfung ermöglicht.

Da gesamthaft ca. 11'500 m² Nutz- bzw. Verkaufsfläche erstellt werden sollen, untersteht das Einkaufszentrum der Prüfungspflicht. Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird im Überbauungsverfahren durchgeführt, da dies das erste durchzuführende Verfahren ist, welches eine umfassende Prüfung ermöglicht.

Laut Umweltverträglichkeitsbericht vom 19. Dezember 2003 werden die umweltrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung verschiedener Massnahmen eingehalten. In Übereinstimmung mit dem Massnahmenplan Luftreinhaltung wird als Massnahme zur Reduktion der Verkehrsemissionen das Parkplatzangebot basierend auf der VSS-Norm 640 290 und abgestimmt auf die mit der ÖV-Anbindung vorhandene Güteklasse C auf eine Anzahl von 273 Parkplätzen beschränkt, was rund zwei Dritteln des Parkplatzgrenzbedarfes entspricht (Art. 4 Abs. 1, BesV). Im Sinne der Massnahme Vn 22 «Parkraumpolitik auf privatem Grund» hat die Bauherrschaft als weitergehende Massnahme zur Reduktion der Verkehrsemissionen im Überbauungsplan eine Bewirtschaftung der Besucher- und Beschäftigtenparkplätze festgelegt (Art. 4 Abs. 2, BesV).



In Bezug auf den Gewässerschutz werden die notwendigen Vorkehrungen getroffen, welche den Schutzziele des zugeordneten Gewässerschutzbereiches B entsprechen. Das erarbeitete Bachprojekt erfüllt die wasserbaulichen Anforderungen für Oberflächengewässer und trägt in besonderem Mass auch der gemäss Gewässerschutzgesetz geforderten naturnahen Gestaltung des Uferbereiches Rechnung (Art. 11 Abs. 3 besV). Mit dem vorgesehenen Entwässerungskonzept und der Regenwassernutzung für das Gartencenter erfüllt das Vorhaben die Gewässerschutzanforderungen hinsichtlich der Versickerung und Retention von nicht verschmutztem Abwasser (Meteorwasser) und entspricht auch den Bestimmungen des generellen Entwässerungsplanes der Stadt.

Der von der Bauherrschaft eingereichte Bericht über die Umweltverträglichkeit wurde entsprechend den Verfahrensvorschriften dem kantonalen Amt für Umweltschutz zur Prüfung unterbreitet. Der Prüfungsbericht vom 21. Dezember 2004 umfasst sämtliche im UVB behandelten umweltrelevanten Bereiche und kommt gesamthaft zum Ergebnis, dass alle wesentlichen Aspekte behandelt sowie sämtliche Angaben vollständig und richtig sind und dass die im Umweltverträglichkeitsbericht vorgesehenen Massnahmen den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entsprechen. In Bezug auf die Luftreinhaltung wird festgestellt, dass im Besonderen entlang der Autobahn und in deren Einflussbereichen immer noch deutliche Überschreitungen der massgeblichen Immissionsgrenzwerte bestehen. Es sind Massnahmen zur Minderung der anlagebedingten Schadstoffemissionen insbesondere aus dem Verkehrsbereich notwendig. Der Prüfungsbericht stellt sodann fest, dass mit den im Rahmen des Überbauungsplanes getroffenen Massnahmen, insbesondere der Begrenzung der Zahl der Parkplätze und der Verpflichtung zur Bewirtschaftung der Kundenparkplätze, die im Rahmen des Massnahmenplanes erforderlichen Vorkehrungen getroffen sind.

8 Einspracheverfahren

Der Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften sowie der Umweltverträglichkeitsbericht wurden im August/September 2004 öffentlich aufgelegt. Dabei wurde eine Einsprache des Verkehrsclubs der Schweiz (VCS) erhoben. In der Einsprachebegründung wird geltend gemacht, der Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften und das Bauvorhaben in der vorgesehenen Weise entspreche in verschiedener Beziehung nicht den massgeblichen Vorschriften und den zu stellenden Anforderungen. Gefordert werden die Anwendung des kantonalen Richtplanes, der Einbezug des Sântisparks in den UVB, die Überprüfung des UVB in Bezug auf die Luftreinhaltung, die Sicherstellung des ÖV-Ausbaus Stadion, die Reduktion der Parkplatzzahlen nach diesem ÖV-Ausbau, die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotens „Russen“ und die Festlegung von zwingenden Massnahmen bei einer Überschreitung der Fahrtenzahlen.



Die verfahrensleitende Direktion Bau und Planung führte am 2. November 2004 mit den Vertretern des VCS und der Bauherrschaft eine Einigungsverhandlung durch. Dabei erklärten sich die Bauherrschaft wie auch der VCS damit einverstanden, dass die Direktion Bau und Planung einen Vorschlag für eine Einigungslösung ausarbeitet und den Beteiligten unterbreitet. Dieser Einigungsvorschlag sollte die Parkplatzzahl, die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes, den öffentlichen Verkehr und die Überprüfung des Verkehrsaufkommens beinhalten. Nicht in diesem Vergleich behandelt werden sollten die Fragen im Zusammenhang mit der Anwendbarkeit des kantonalen Richtplanes und mit dem Bericht über die Umweltverträglichkeit. Dies aus folgenden Gründen:

- Die unmittelbare Anwendbarkeit des neuen kantonalen Richtplanes würde für das vorliegende Projekt – wie auch für alle anderen vergleichbaren Vorhaben - einen Realisierungsaufschub von unbestimmter zeitlicher Dauer bedeuten. Nach dem Richtplan sind solche Anlagen mit grossem Benützer- und Kundenkreis und überörtlicher Bedeutung nur noch in Eignungsgebieten G und K zulässig. Die Eignungsgebiete müssen aber zunächst in den regionalen Richtplänen (Gebiet G) und dann in den kommunalen Zonenplänen ausgeschieden und mit Nutzungsfestlegungen gemäss Art. 28 octies BauG versehen werden. Diese Verfahren sind auf Stufe Regionalplanung in Bearbeitung, bis zur rechtsgültigen Ausscheidung der entsprechenden Zonenplanfestlegungen dürfte noch längere Zeit vergehen. Entsprechend dieser Problematik und im Nachgang zum Erlass des neuen Richtplanes wurde vom Kanton deshalb eine Übergangsregelung erlassen, wonach bis zum Jahre 2009 für solche Vorhaben die materiellen Anforderungen der Richtplanung genügen. Dies betrifft insbesondere die Erschliessungsanforderungen von Art. 69bis BauG (überörtliche Bauten und Anlagen) in Bezug auf den individuellen und öffentlichen Verkehr. Die formellen Voraussetzungen (Ausscheidung von G- und K-Standorten) sind jedoch in dieser Übergangszeit noch nicht zu erfüllen.
- Die Einsprachepunkte im Zusammenhang mit dem Bericht über die Umweltverträglichkeit wurden im Rahmen der Berichtsprüfung durch das kantonale Amt für Umweltschutz beurteilt, der Prüfungsbericht dieser Fachstelle hat in der Zwischenzeit die Richtigkeit und Vollständigkeit des UVB festgestellt. Der Verzicht auf den Einbezug des Sântisparks in den UVB wurde nicht beanstandet. Das jetzige Vorhaben und der Sântispark haben zwar den gleichen Eigentümer, sie sind jedoch zwei unterschiedliche Einkaufsangebote in räumlicher Distanz und mit unabhängiger Erschliessung, ohne den engen funktionalen Zusammenhang aufzuweisen, wie er für eine gesamthafte Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.

In der Folge erarbeitete die Direktion Bau und Planung einen umfassenden und detaillierten Einsprachevergleich mit Lösungsvorschlägen zu den genannten Themen und stellte ihn am



6. Dezember 2004 den Verfahrensbeteiligten zu. Am 13. Dezember 2004 teilte der VCS jedoch den Verzicht auf weitere Einigungsverhandlungen mit. Begründet wird dies damit, dass die im Vergleichsentwurf enthaltenen Positionen zu weit von den Einsprachebegehren abweichen würden, es werde ein Einspracheentscheid vorgezogen.

Der Stadtrat entschied daraufhin die Einsprache des VCS gleichzeitig mit der Verabschiedung dieser Vorlage an das Stadtparlament. Die Einsprache des VCS wurde dabei in einzelnen, bedeutenden Punkten geschützt, wobei dazu wesentliche Elemente des Entwurfes für einen Einsprachevergleich übernommen wurden. Der Stadtrat beurteilte die Einsprachethemen im Einzelnen wie folgt:

- Das Vorhaben ist mit dem öffentlichen Verkehr in der derzeitigen Situation (VBSG-Linie 7) in die massgebende Hauptrichtung zur Stadt St.Gallen sowie auch in Richtung Abtwil/St.Josefen gut erschlossen. Die Erschliessung entspricht mindestens der Güteklasse C, die beiden massgebenden Kriterien (Fahrplandichte und Nähe zur Haltestelle) entsprechen annähernd auch den Kriterien für die höhere Klasse B. Die von Art. 69bis BauG für Bauten mit überörtlicher Bedeutung geforderte Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr wird für das Vorhaben erreicht. Diese Feststellung gründet auch auf einem kürzlichen Urteil des Verwaltungsgerichtes des Kantons St.Gallen zum Säntispark, in dem die ÖV-Erschliessung für dieses Gebiet mit der genannten Linie 7 in der Hauptrichtung nach St.Gallen als gut im Sinne von Art. 69bis BauG bestätigt wird.
- Das bestehende Angebot im öffentlichen Verkehr ist deshalb für eine Bewilligung des Projektes an sich ausreichend. Mit dem Stadionprojekt allerdings wird sich die ÖV-Erschliessung gesamthaft wesentlich verbessern und die Güteklasse B erreichen. In Richtung St.Gallen und Abtwil/St.Josefen wird die Fahrplandichte markant erhöht, in die Region werden zusätzliche Linien nach Gossau/Abtwil und Herisau/Abtwil eingerichtet. Es ist wahrscheinlich, dass im Zeitpunkt der Eröffnung des OBI-Markt / M-Parcs auch das Stadion-Projekt in Realisierung ist oder bereits realisiert ist. Sollte dies wider Erwarten nicht der Fall sein, besteht trotzdem Handlungsbedarf für einen Ausbau des ÖV-Angebotes in der Agglomeration St.Gallen-West. In diesem Fall wird die Stadt St.Gallen zusammen mit den weiteren betroffenen Regionsgemeinden im Rahmen des Agglomerations-Programmes entsprechend aktiv werden müssen.
- Der VCS verlangt im Weiteren im Zusammenhang mit dem öffentlichen Verkehr die Überprüfung der Lage der Haltestelle der VBSG-Linie 7 und die Verpflichtung zur Installation einer elektronischen Abfahrtsanzeige für die Kundinnen und Kunden. Die Haltestellensituation ist mit der Gemeinde Gaiserwald nötigenfalls aufgrund dieses Vorhabens und der weiteren Entwicklung in diesem Gebiet zu überprüfen, dies ist jedoch nicht



Thema des Überbauungsplanes. Die Verpflichtung zur Installierung einer elektronischen Abfahrtsanzeige wurde entsprechend dem Einspracheantrag in die besonderen Vorschriften aufgenommen.

- Die im Projekt und in den besonderen Vorschriften des Überbauungsplanes (Art. 4) vorgesehenen 273 Parkplätze entsprechen den Berechnungen im Umweltverträglichkeitsbericht bzw. im dazugehörigen Verkehrsgutachten. Die Zahl (abgeminderter Grenzbedarf) basiert auf der Güteklasse C des öffentlichen Verkehrs, für eine Güteklasse B ergeben sich nach den Berechnungen des Verkehrsgutachtens tiefere Werte. Dabei ist allerdings zu beachten, dass im Verkehrsgutachten ein eher verkehrsextensiver Nutzungsmix für die Bereiche Möbel und Sport wie auch Garten und Bau angenommen wurde. Das Tiefbauamt der Stadt St.Gallen hat eigene Berechnungen durchgeführt, die wesentlich höhere Werte aufgrund eines verkehrsintensiveren Angebotes ergeben. Nach diesen Berechnungen liegt die Zahl von 273 Parkplätzen bei der Güteklasse C im unteren Bereich bzw. sogar unter den Bandbreiten, bei der Güteklasse B innerhalb der Bandbreiten. Die Zahl der Parkplätze war Gegenstand intensiver Diskussionen im Vorprüfungsverfahren, die Bauherrschaft musste dabei ihre ursprünglichen Vorstellungen reduzieren. Gesamthaft betrachtet muss festgestellt werden, dass auch bei einer Güteklasse B des öffentlichen Verkehrs (nach Stadionrealisierung) eine Parkplatzzahl von 255 Kundenparkplätzen und 18 Kurzzeitparkplätzen für ein Projekt dieser Grössenordnung in einem bereits jetzt dicht genutzten Gebiet zweckmässig und sachgerecht ist. Eine nochmalige Reduktion ist nicht vertretbar, dies würde zu vermehrter und unerwünschter Parkierung u.a. in den nahen Wohngebieten führen.
- Das Problem der ausreichenden Erschliessungskapazität des Strassennetzes für den Individualverkehr bezieht sich vor allem auf den Knoten „Russen“. Unbestritten ist dabei, dass mit dem Ausbau des Autobahnanschlusses St.Gallen-West die Problematik gelöst wird, insbesondere die befürchtete Behinderung der Busse der VBSG-Linie 7 an diesem Knoten. Sollte jedoch, was aus jetziger Sicht unwahrscheinlich ist, die Eröffnung des OBI-Markt / M-Parcs wesentlich vor einer Fertigstellung des Autobahnanschlusses erfolgen, wären provisorische Massnahmen am Knoten „Russen“ mit der Ausscheidung einer zweiten Spur Richtung Gossau erforderlich. Diese Massnahme wurde im Hinblick auf den genannten Vergleichsvorschlag zusammen mit dem Kanton abgesprochen und vorbereitet.
- Die Überprüfung des Verkehrsaufkommens schliesslich ist in der öffentlich aufgelegten Fassung der besonderen Vorschriften grundsätzlich als Aufgabe festgelegt, es wurden jedoch keine konkreten und verbindlichen Massnahmen bestimmt. Mit einer Verkaufsfläche von 11'500 m² und über 1 Mio. Kundenfahrten pro Jahr ist dieses Vorhaben jedoch



von einer erheblichen verkehrlichen Bedeutung, und zwar in einem sowohl von der Verkehrsbelastung wie auch von der Luftreinhaltung her problematischen Gebiet. In Anbetracht der seit der Ausarbeitung des Überbauungsplanes weiter geschrittenen Entwicklung, der für andere Grossprojekte vorgeschriebenen oder vorgesehenen Fahrtenbeschränkungen mit dazugehörigen Massnahmen und im Sinne der Rechtsgleichheit soll deshalb in die besonderen Vorschriften ein Fahrtenmodell entsprechend dem Vorschlag im Vergleichsentwurf aufgenommen werden. Als Vorgabewerte gelten die Fahrtenzahlen gemäss verkehrstechnischem Bericht, nämlich 3'330 Kundenfahrten pro Verkaufstag, eine jährliche Fahrtenzahl von 1'022'000 sowie eine Spitzenstundenfahrtenzahl von 270 Fahrten/Stunde am Samstag sowie 250 Fahrten/Stunde von Montag bis Freitag. Bei Überschreitungen von Fahrtenzahlen auf Jahresende hat der Grundeigentümer jeweils auf 1. März Massnahmen zu treffen, in Frage kommen die Information der Öffentlichkeit, Werbung für den öffentlichen Verkehr, Anreize für die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel, die Reduktion frequenzsteigernder Aktionen oder die Einrichtung eines Gratis-Hauslieferdienstes. Werden jedoch die Fahrtenzahlen des durchschnittlichen täglichen Verkehrs oder die Spitzenstundenwerte um mehr als 10 % überschritten, wird der Minimaltarif bzw. der minimale Spitzentarif für Besucherparkplätze um jeweils Fr. -.50 pro Stunden erhöht, so lange, bis die Vorgabewerte erreicht sind. Werden sodann die Fahrtenzahlen wieder um mindestens 3 % unterschritten, kann der Tarif entsprechend reduziert werden.

Der Stadtrat hat die Einsprache des VCS in diesem Sinne entschieden und teilweise geschützt, in den übrigen Punkten hingegen abgewiesen. Im Einspracheverfahren in den Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften aufgenommen wurden somit neben der Verpflichtung zur Installation eines elektronischen Anzeigesystems für den öffentlichen Verkehr insbesondere ein detailliertes, mit verbindlichen Massnahmen versehenes Fahrtenmodell. Damit kann festgestellt werden, dass der Überbauungsplan für das Vorhaben OBI/M-Parc gesamthaft den öffentlich-rechtlichen Anforderungen entspricht und die höchstmöglichen, heute realisierbaren Vorkehrungen im Interesse des öffentlichen Verkehrs und zur Bewältigung der Folgen des Individualverkehrs enthält.

9 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Überbauungsplan „Gaiserwaldstrasse, Parzelle W3254“ (OBI-Markt / M-Parc) mit besonderen Vorschriften wird erlassen.



Der Stadtpräsident:
Hagmann

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Gestaltungsplan 1:1000
Besondere Vorschriften

