



Besondere Vorschriften

zum Überbauungsplan Gaiserwaldstrasse, Parzelle W3254

gemäss Art. 22ff und Art. 69^{bis} Baugesetz vom 6. Juni 1972

Vom Stadtrat erlassen

Am:

Der Stadtpräsident

Im Namen des Stadtrates:
Der Stadtschreiber

Öffentlich aufgelegt

Vom:

bis:

Vom Stadtparlament erlassen

Am:

Der Präsident des Stadtparlamentes

Der Stadtschreiber

Vom Baudepartement genehmigt

Am:

Mit Ermächtigung:
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung

Architektur	Rausch Ladner Clerici, Architekturbüro, Thalerstrasse 10, 9424 Rheineck	071 886 17 17
Landschaftsplanung	R. Lüthi, Landschaftsarchitekt HTL, Gatterwies 18, 9303 Wittenbach	071 290 02 55
UVB	Emch + Berger AG, Falkensteinstrasse 27, 9006 St.Gallen	071 244 56 22
Planung	ERR Raumplaner FSU SIA, Kirchgasse 16, 9004 St.Gallen	071 227 62 62



Stadtplanungsamt:
26. April 2005

A. Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

¹ Diese Bestimmungen gelten für das im Überbauungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Baugesetzes (BauG) und der Bauordnung der Stadt St. Gallen (BO).

² Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Überbauungsplan 1:1000, den besonderen Vorschriften und den Beilageplänen (Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Umgebungsgestaltungskonzept), alle mit Datum vom 26. April 2005.

³ Alle in der Legende des Überbauungsplanes als Festlegungen bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente wie auch die Beilagepläne sind richtungsgebend.

Art. 2 Zweck

Der Überbauungsplan bezweckt die Erstellung eines Einkaufszentrums und die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung, einer ortsbaulich guten Einfügung der Bauten und Anlagen in die Umgebung sowie einer guten Gestaltung der Freiräume.

B. Erschliessung und Parkierung

Art. 3 Erschliessung

Die verkehrsmässige Erschliessung des Plangebietes hat ausschliesslich über die im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungselemente zu erfolgen. Zufahrten zur Anlieferung und zur Tiefgarage sind nur über die Gaiserwaldstrasse zulässig.

Art. 4 Parkierung

¹ Innerhalb des Plangebietes müssen mit der vorgesehenen Nutzung 273 Parkplätze erstellt werden. Davon sind 255 Kundenparkplätze in der Parkgarage anzuordnen, wobei mindestens 6 Parkplätze behindertengerecht auszugestalten und zu markieren sind. Oberirdisch sind 11 Mitarbeiterparkplätze und 7 Warenumschnlagplätze im dafür vorgesehenen Bereich anzuordnen.

² Sämtliche Besucherparkplätze sind zu bewirtschaften, wobei der Tarif nicht tiefer als Fr. 1.–/Stunde und nicht tiefer als der geltende Tarif für öffentliche Parkplätze in der Umgebung angesetzt werden darf. Die Bewirtschaftung erfolgt ab dem Parkierungsbeginn (wobei für jede angefangene Stunde der volle Stundentarif zu entrichten ist) und ohne selektive Rückerstattung der Parkgebühr an die Leistenden.

³ An der im Plan bezeichneten Stelle sind mindestens 50 gedeckte Zweiradabstellplätze für Kunden bereitzustellen. Weitere 20 Zweiradabstellplätze für das Betriebspersonal sind in der Tiefgarage anzuordnen.

Art. 5 Richtungspunkte

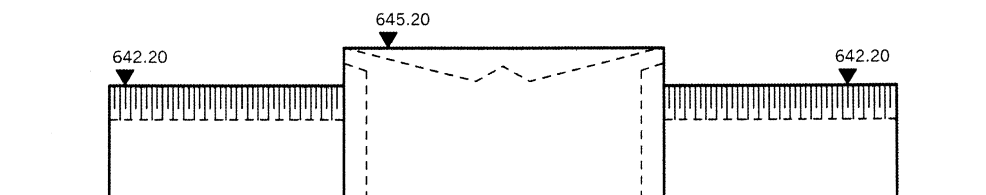
¹ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Fussweg ist ein Streifen derart freizuhalten, dass dazwischen eine Fusswegverbindung für Fussgänger und Radfahrer mit einer minimalen Breite von 2.5 m erstellt werden kann.

² Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten Notzufahrt ist ein Streifen derart freizuhalten, dass dazwischen eine Notzufahrt für die Feuerwehr mit einer minimalen Breite von 4.00 m erstellt werden kann.

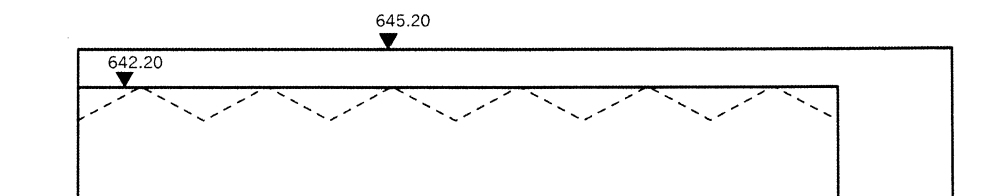
C. Überbauung**Art. 6 Baubereiche A und B**

¹ Die Baubereiche A und B legen die maximale horizontale Ausdehnung der Neubauten fest. Die maximalen Gebäude- resp. Firsthöhen sind mittels Höhenkoten im Plan festgelegt.

² Im Baubereich B sind die Höhen gemäss folgender Schemaskizze massgebend.



Schema Süd-Westfassade



Schema Nord-Westfassade

Art. 7 Bereich Vordach

Im vorgesehenen Bereich darf ein Vordach mit punktueller Abstützung erstellt werden. Höhe und Gestaltung haben sich nach den Vorgaben im Baubereich B zu richten.

Art. 8 Nutzung

¹ Innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A und B sowie dem Bereich Aussenverkauf gilt eine maximale Verkaufs resp. Nutzfläche (ohne Lager) von insgesamt 11'500 m².

Diese setzt sich wie folgt zusammen:

Grundversorgungs- oder zentrenrelevante Nutzungen	max. 1'000 m ²
Nicht grundversorgungs- oder zentrenrelevante Nutzungen	max. 10'250 m ²
Gastro	max. 250 m ²

D. Gestaltung**Art. 9 Architektonische Gestaltung**

¹ Bauten und Anlagen sind architektonisch so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

² Die Baute im Baubereich A ist mit einem Flachdach abzudecken und wo nicht begehbar oder durch technische Anlagen oder Reklamen beansprucht extensiv zu begrünen. Technische Aufbauten sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und möglichst zusammenzufassen.

³ Die Baute im Baubereich B ist in Skelettbauweise (Stahl und Glas) auszuführen. Die Dachgestaltung kann mittels geneigten Dächern erfolgen (siehe Schemaskizze zu Art. 6).

⁴ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

Art. 10 Reklamen

¹ Werbetafeln und Reklamen sind auf die architektonische Erscheinung der Bauten und Anlagen abzustimmen. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Reklamekonzept einzureichen.

² Innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches darf eine Anlage zur Aufnahme von Reklametafeln errichtet werden. Die maximale Höhe ist im Plan mittels Höhenkote festgelegt. Ferner darf an der im Plan bezeichneten Stelle ein Pylon zur Aufnahme von Werbetafeln erstellt werden.

Art. 11 Umgebungsgestaltung

¹ Die Gestaltung des Aussenraumes hat nach einem einheitlichen Konzept zu erfolgen und ist mit den Baugesuchsunterlagen vorzulegen.

² Im Grünbereich dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.

³ Das Bachprofil des Wiesenbaches ist innerhalb des Grünbereichs gemäss Beilageplan Umgebungsgestaltungskonzept zu erweitern und die Überflutungsfläche als Hochstaudenflur zu gestalten.

⁴ Der Bereich der Notzufahrt für die Feuerwehr ist innerhalb des Umgebungsbereichs gemäss Beilageplan Umgebungsgestaltungskonzept mit einem Schotterrasen zu versehen.

⁵ Der Bereich Aussenverkauf darf nicht überbaut werden. Die Fläche darf mit einem festen Belag und einem umgrenzenden Zaun bis max. 2.50 m Höhe versehen werden. Das Oberflächenwasser ist in den Wiesenbach abzuleiten.

⁶ An der im Plan mit Wasserbecken bezeichneten Fläche darf ein künstlich gestalteter Bereich mit dem Element Wasser erstellt werden.

⁷ Der Vorplatz ist im Bereich der oberirdischen Parkplätze mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen.

⁸ An den im Plan als Festlegungen bezeichneten Stellen sind standortgerechte und einheimische Laubbäume beziehungsweise Hecken zu pflanzen. Die Bepflanzung entlang des Wiesenbaches (Ufergehölz) ist zusammen mit dem Gartenbauamt an Ort festzulegen.

E. Verschiedenes

Art. 12 Sicherheit

Dem Sicherheitsbedürfnis der Benutzenden, insbesondere demjenigen von Frauen und Kindern sowie von älteren und gebrechlichen Personen, ist bei der Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume Rechnung zu tragen. Besonders zu beachten sind überschaubare, klare Wegführungen mit genügend Fluchtmöglichkeiten sowie einsehbare, übersichtlich und transparent gestaltete Eingangsbereiche und Treppenhäuser. Insbesondere sind anonyme, verwinkelte und während der Dunkelheit unausgeleuchtete Bereiche zu vermeiden.

Art. 13 Ökologie

¹ Bauten und Anlagen sind nach bauökologischen Grundsätzen zu erstellen. Bei der Umgebungs- und Dachflächengestaltung sind die Ansprüche standorttypischer, einheimischer Flora und Fauna zu berücksichtigen.

² Die Dachflächen sind, wo nicht begehbar oder für technische Aufbauten genutzt, intensiv zu begrünen.

Art. 14 Öffentlicher Verkehr

¹ Das Planungsgebiet muss mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sein. Die erforderliche Qualität der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehrsmittel richtet sich nach den im Umweltverträglichkeitsbericht und im Entscheid über die Umweltverträglichkeit genannten Massnahmen. Die Betreiber des Einkaufszentrums beteiligen sich in angemessener Weise an den Kosten der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Einzelheiten sind in einer separaten Vereinbarung zu regeln.

² Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gilt als gut:

- a) mit dem heutigen Angebot Richtung St.Gallen, d.h. VBSG-Linie 7 (St.Gallen HB – Abtwil) mit einer Kursfolgezeit von 11 Minuten während den üblichen Ladenöffnungszeiten;
- b) mit dem heutigen oder näher gelegenen Standort der Bushaltestellen;
- c) wenn der für die Berechnung der Erreichbarkeit der Haltestelle verwendete Eingang des Gartencenters, sowie der Durchgang zwischen Gartencenter und den übrigen Geschäften während den Ladenöffnungszeiten des OBI/M-Parc geöffnet ist.

³ Bei der lokalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr muss für die Benutzer der grösstmögliche Komfort erreicht werden, insbesondere:

- a) gut sichtbare elektronische Abfahrtsanzeigen und Informationstafeln mit Busfahrplänen im Bereich des Haupteinganges und des Eingangs Gartencenter;
- b) gut zu kennzeichnende Gehwege von und zu den Bushaltestellen;
- c) ein überdachter und witterungsgeschützter Warteraum an den Haltestellen sowie Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen im Bereich der Haltestellen.

Art. 15 Überprüfung Verkehrsaufkommen

¹ Bei einer Überschreitung der im verkehrstechnischen Gutachten (Beilage zum UVB) prognostizierten Fahrtenzahlen sind die nötigen und geeigneten Massnahmen vorzusehen. Diese werden durch den Eigentümer oder die Eigentümerin der Parkieranlage im Einzelnen in der Betriebsphase in Absprache mit den Fachstellen der Stadt St.Gallen vorgenommen oder im dannzumaligen Zeitpunkt im Einzelnen durch die zuständige Behörde verfügt. Vorbehalten bleibt die Durchführung der rechtlichen Verfahren.

² Die Überprüfung des Verkehrsaufkommens sowie die Umsetzung der jeweiligen Massnahmen erfolgen gemäss den Beilagen 1 und 2. Diese Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil der besonderen Vorschriften.

Beilage 1

Überprüfung Verkehrsaufkommen (Art. 15 besV)

¹ Die Anzahl Ein- und Ausfahrten zu den Parkplätzen im Plangebiet sind auf der Basis von Viertelstundenwerten zu erfassen. Die Daten sind den zuständigen Behörden semesterweise EDV-mässig zur Verfügung zu stellen. Als Ausgangsgrössen für die Überprüfung der verkehrlichen Kennzahlen gelten die Berechnungen des verkehrstechnischen Berichtes (Beilage zum Bericht über die Umweltverträglichkeit).

² Als Vorgabewert für die DTV-Fahrtenzahlen dient der im verkehrstechnischen Bericht berechnete Verkehr pro Verkaufstag von 3'330 Kundenfahrten bei ausgewiesenen 307 Öffnungstagen. Damit ergibt sich eine jährliche Fahrtenzahl von 1'022'000 (100 %). Auf Grund der Erfahrung mit vergleichbaren Anlagen werden die Fahrtenzahlen auf Quartale aufgeteilt. Sobald zuverlässige Quartalszahlen aus dem Betrieb vorliegen, werden diese zur Kalibrierung der Vorgabewerte beigezogen. Als Vorgabewert für die Spitzenstunden-Fahrtenzahlen dient die im verkehrstechnischen Bericht ausgewiesene Fahrtenzahl an der Ausfahrtschranke von 270 Fahrten pro Stunde am Samstag (100 %) sowie 250 Fahrten pro Stunde von Montag bis Freitag (ebenfalls 100 %).

³ Überschreitungen der Fahrtenzahlen werden semesterweise und innert zwanzig Arbeitstagen ab Semester- oder Jahresende von der zuständigen Fachstelle der Stadt dem Grundeigentümer mitgeteilt. Die Mitteilung allfälliger Überschreitungen der Fahrtenzahlen zum Sommersemester-Ende dient der Information des Grundeigentümers, um allfällige Massnahmen auf eigene Initiative zu ergreifen. Bei jeder Überschreitungen der Fahrtenzahlen auf Jahresende trifft der Grundeigentümer auf den 1. März die geeigneten und erforderlichen Massnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Werte. Als Massnahmen kommen insbesondere die Information der Öffentlichkeit über die Verkehrsbelastung, die Werbung für den öffentlichen Verkehr, besondere Anreize für die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel, die Reduktion frequenzsteigernder Aktionen, die Einrichtung eines Gratis-Hauslieferdienstes oder die - allenfalls zeitlich differenzierte - Erhöhung des Tarifs für Besucherparkplätze in Betracht. Der Grundeigentümer teilt die zu treffenden Massnahmen auf den 15. Februar der zuständigen Fachstelle der Stadt mit.

⁴ Bei Überschreitungen der Fahrtenzahlen auf Jahresende um mehr als 10 % ist auf den folgenden 1. März der Minimaltarif bzw. der minimale Spitzentarif für Besucherparkplätze um jeweils Fr. -.50/Stunde zu erhöhen. Die Erhöhung für den Minimaltarif gilt bei der Überschreitung der Fahrtenzahl für den DTV, die Erhöhung für den minimalen Spitzentarif bei der Überschreitung eines oder beider Spitzenstundenwerte. Diese Tarifierhöhungen um jeweils Fr. -.50/Stunde sind jahresweise fortzusetzen, bis die verkehrlichen Vorgabewerte erreicht sind. Die zuständige Fachstelle der Stadt informiert die Öffentlichkeit zusätzlich über die verkehrliche Situation mit einer Aufforderung zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel.

⁵ Wurden nach Überschreitungen der Fahrtenzahlen auf Jahresende um mehr als 10 % während eines Jahres die Fahrtenzahlen um mindestens 3 Prozent unterschritten, gilt auf den 1. März ein gegenüber dem am Jahresende geltenden Minimaltarif oder minimalen Spitzentarif um Fr. 0.50/Stunde reduzierter Minimaltarif oder minimaler Spitzentarif für Besucherparkplätze. Die Reduktion des Minimaltarifs für Besucherparkplätze um jeweils Fr. 0.50 ist solange zulässig, als in den folgenden Jahren die vorne angeführte Voraussetzung eingehalten ist. Eine Herabsetzung des Minimaltarifs für Besucherparkplätze von Fr. 1.--/Stunde oder eine Unterschreitung des in vergleichbaren Anlagen in der Umgebung geltenden Tarifs sind jedoch ausgeschlossen.

Beilage 2

Übersichtstabelle zur Beurteilung der verkehrlichen Kennzahlen**Vorgabewerte**

	Fahrtenzahlen	
DTV	SSP	ASP
1'022'000 Fahrten pro Jahr	270 Ausfahrten pro Stunde	250 Ausfahrten pro Stunde
= 100%	= 100%	= 100%

Massnahmen

Abweichungen	Kriterium	Auswirkungen
Abweichung um 0 bis +10 %	Fahrtenzahl DTV	freiwillige Massnahme Grundeigentümer
	Fahrtenzahl SSP / ASP	freiwillige Massnahme Grundeigentümer
Abweichung um mehr als +10 %	Fahrtenzahl DTV	zwingende Erhöhung Minimaltarif +0.50 Fr.; erforderliche Massnahmen der Fachstelle Stadt
	Fahrtenzahl SSP / ASP	zwingende Erhöhung Spitzentarif +0.50 Fr.; erforderliche Massnahmen der Fachstelle Stadt
Unterschreitung um mehr als 3 % nach Abweichungen um mehr als 10 % beim vorhergehen- den Jahresende, verbunden mit einer Erhöhung des Par- kiertarifs	Fahrtenzahl DTV	freiwillige Reduktion Minimaltarif – 0.50 Fr.
	Fahrtenzahl SSP / ASP	freiwillige Reduktion Spitzentarif – 0.50 Fr.

Mögliche freiwillige Massnahmen Grundeigentümer:

- Information der Öffentlichkeit über die Verkehrsbelastung
- die Werbung für den öffentlichen Verkehr
- besondere Anreize für die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel
- die Reduktion frequenzsteigernder Aktionen
- die Einrichtung eines Gratis-Hauslieferdienstes
- die - allenfalls zeitlich differenzierte - Erhöhung des Tarifs für Besucherparkplätze