

Sondernutzungsplan Poststrasse

Besondere Bauweise nach Art. 25 ff PBG

Planungsbericht

Entwurf

Inkl. Ergänzungen Kapitel 5
vom 31. März 2020

Entwurf für Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsvorhaben	4
2	Planungsablauf	5
3	Sondernutzungsplan Teilbereich C	6
3.1	Städtebau und Architektur	6
3.2	Nutzung	7
3.3	Erschliessung und Parkierung	7
3.4	Umgebungs- und Strassenraumgestaltung	9
3.5	Weitere Aspekte	11
4	Sondernutzungsplan Teilbereiche A und B	15
4.1	Überbauung	15
4.2	Nutzung	15
4.3	Erschliessung und Parkierung	15
4.4	Weitere Aspekte	16
5	Interessenabwägung	17
5.1	Abweichungen gegenüber den Regelbauvorschriften; relevante Interessen	17
5.2	Bewertung der Interessen	19
5.3	Abwägung	20
5.4	Fazit	22
6	Information der Bevölkerung, Mitwirkung	23
7	Vorprüfung	23
8	Verfahren	24

1 Planungsvorhaben

Die vorliegende Planung bezweckt eine Neukonzeption des Gebiets „Neustadt“ im Zentrum von Gossau. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Entwicklung sind verschiedene Planungsinstrumente auszuarbeiten und zu koordinieren. Mit der Umzonung des Planungsgebiets soll die angestrebte Zentrumsentwicklung umgesetzt und ein durchgängiger Kernzonenbereich zwischen Altstadt und Bahnhof geschaffen werden. Als Voraussetzung zur Umzonung des Areals wurde ein Teilzonenplan (Umzonung des Areals von der Wohn-Gewerbezone WG3 in die Kernzone) erarbeitet. Im Rahmen dieses Teilzonenplanes sind verschiedene Abklärungen betreffend Hochwasser, Altlasten, Grundwasserverhältnisse, etc. erfolgt. Die Ergebnisse sind in den Unterlagen des Teilzonenplans Poststrasse dokumentiert (Bericht zum Teilzonenplan Poststrasse vom 28. April 2016).

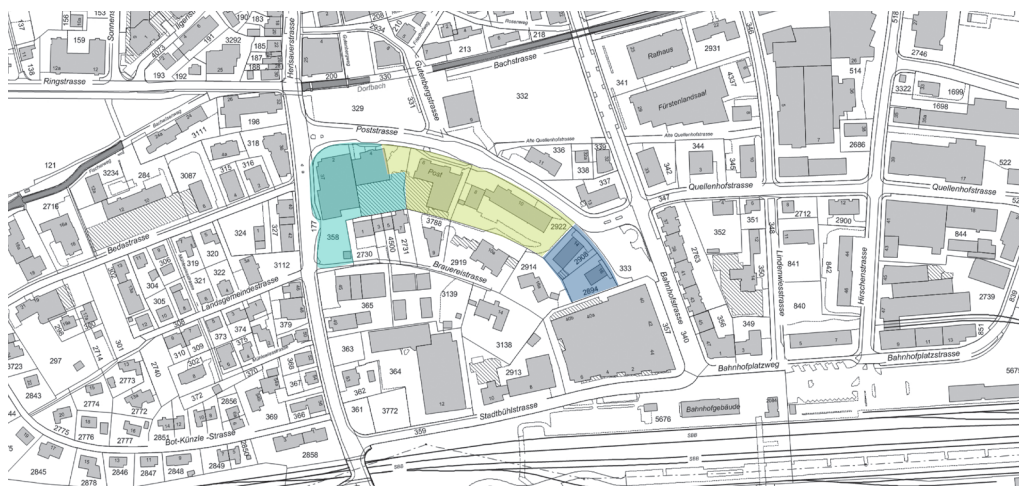
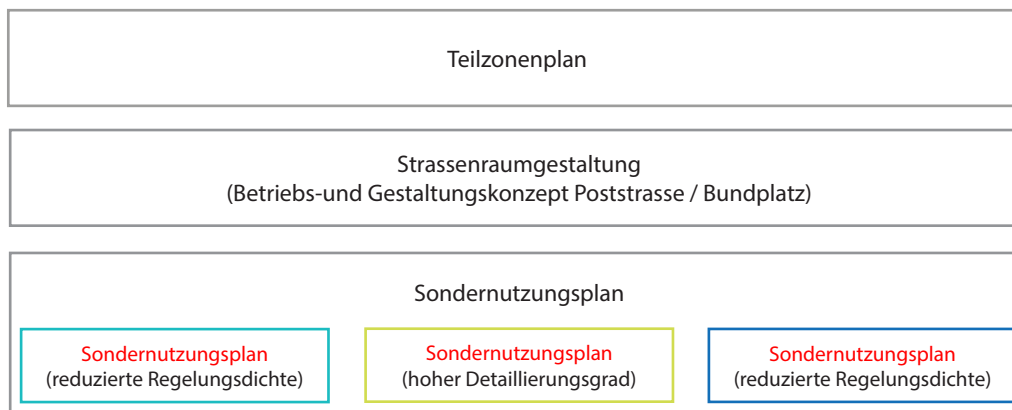


Abbildung 1: Übersicht Planungsinstrumente

Mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan wird das Vorhaben im Gebiet „Neustadt“ weiter konkretisiert. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere Planung wird ein kombinierter Sondernutzungsplan mit örtlich differenzierter Regelungsdichte vorgeschlagen. Im Rahmen eines privaten Studienauftrags konnte im Sommer 2013 ein vorzügliches Projekt zur

Neuüberbauung des mittleren Teilbereichs ausgelobt werden. Basierend auf dem Siegerprojekt des privaten Studienauftrags werden im vorliegenden Sondernutzungsplan die öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Überbauung der Grundstücke Nr. 2920 und 2922 (gelb) detailliert geregelt. Mit dem Sondernutzungsplan wird zudem eine qualitativ hochstehende Neuüberbauung mit hoher städtebaulich, architektonischer und freiräumlicher Qualität sichergestellt. Der Regelungsinhalt im östlichen und westlichen Teilgebiet beschränkt sich demgegenüber auf das Wesentliche. Von Seiten einiger Grundeigentümer wurden ebenfalls erste Überlegungen und Planungen betreffend der baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke durchgeführt. Konkrete Projektvorhaben bestehen bislang aber noch nicht. Angesichts des bestehenden Regelungsbedarfs in Fragen der Erschliessung und Parkierung wird für die zwei Teilgebiete ein Sondernutzungsplan mit reduzierter Regelungsdichte vorgeschlagen.

2 Planungsablauf

Die Erarbeitung der verschiedenen Teilplanungen (Teilzonenplan, Sondernutzungsplan) erfolgte koordiniert. Sämtliche Verfahren sollen sowohl inhaltlich als auch zeitlich koordiniert werden. Für den Teilzonenplan und den Sondernutzungsplan liegen aufgrund der unterschiedlichen planungsrechtlichen Zuständigkeiten zwei separate Planungsberichte vor.

3 Sondernutzungsplan Teilbereich C

3.1 Städtebau und Architektur

Im grossen städtebaulichen Zusammenhang, der gekennzeichnet ist durch eine Vielzahl von typologisch unterschiedlichsten Einzelgebäuden, erscheint es als sinnvoll, einen ruhigen, langen, zusammenhängenden Baukörper zu entwerfen, der die Verbindung von Ortsmitte zum Bahnhof räumlich eindeutig definiert. Dieser Baukörper bewirkt durch seine vier Geschosse plus Terrassenwohnungen eine relative Verdichtung und bildet in seiner leicht geschwungenen Figur und seinen architektonischen Differenzierungen eine Art neues Rückgrat im bisher eher diffusen urbanen Kontext.

Die Gestalt der Fassade ist bestimmt durch die Materialien Putz und strukturierter Kalksandstein-Bekleidung des Erdgeschosses. Ein breites Trottoir, das durch Rücksprünge für die Eingangszonen gegliedert ist, führt entlang des gewerblich genutzten Sockels hin zum Lindenplatz.



Abbildung 2: Westansicht Poststrasse

Die umfangreichen Anforderungen an das Parkieren werden in einem Untergeschoss erfüllt, welches durch die vorhandene Rampe erschlossen wird. Eine korrekt gedämmte Betonkonstruktion mit Ziegel-Innenwänden wird im Sinn von Ökologie und Energiewirtschaftlichkeit derzeit als sinnvollste Bauweise erachtet.

3.2 Nutzung

Der Ortsteil soll künftig, entsprechend seiner zentralen Lage, verstärkt eine zentrumsbildende Funktion übernehmen. Mit der Umzonung in die Kernzone wird der zentralen Lage sowie der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr Rechnung getragen. Mit einer Neugestaltung der Poststrasse wird zudem die Schaffung einer attraktiven Fussgängerverbindung zwischen Bahnhof und Altstadt bezweckt.

Die Ausnützung wird durch die zulässigen Gebäudevolumen definiert. Der Mindestanteil an gewerblichen Nutzungen beträgt 25%. Im Erdgeschoss entlang der Poststrasse sind zwingend publikumsorientierte Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen vorzusehen. Wo die übrigen gewerblichen Nutzungen angeordnet werden, soll nicht festgelegt werden.

Die bestehenden Verkaufsnutzungen in der Altstadt sollen nicht konkurrenziert werden. Deshalb ist die Ansiedlung von grossen Detailhändlern nicht erwünscht, da deren Parkraumbedarf sowie die erforderliche Anlieferung auf dem Grundstück nicht abgedeckt werden können. Die zulässige Grösse von einzelnen Gewerbeeinheiten mit intensivem Warenumsatz wird im Sondernutzungsplan daher beschränkt.

3.3 Erschliessung und Parkierung

3.3.1 Motorisierter Verkehr

Die Erschliessung des Planungsgebiets erfolgt ab der Poststrasse. Die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt zwischen den Grundstücken Nr. 3488 und 2920 bleibt erhalten. Sie wird in ihrer Lage jedoch leicht angepasst und überdeckt. Die Anlieferung für die Gewerbeeinheiten kann über die öffentlichen und privaten Parkplätze oder via Tiefgarage erfolgen.

Die Grundstücke Nr. 2919 und 3788 besitzen ein Überfahrrecht über die Parzelle 2922. Die Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Grundstücken muss auch künftig gewährleistet sein. Die bestehende Erschliessung wird mittels Teilstrassenplan als Gemeindestrasse 3. Klasse neu klassiert und im Sondernutzungsplan als Erschliessungsfläche für den motorisierten Verkehr ausgedehnt.

Um die Parkierung in der Hauptsache unterirdisch zu lösen, dürfen Untergeschosse den Strassenabstand sowohl entlang der Poststrasse wie auch entlang der neu zuklassierende Dorfstrasse unterschreiten (siehe Umgrenzung Untergeschoss).

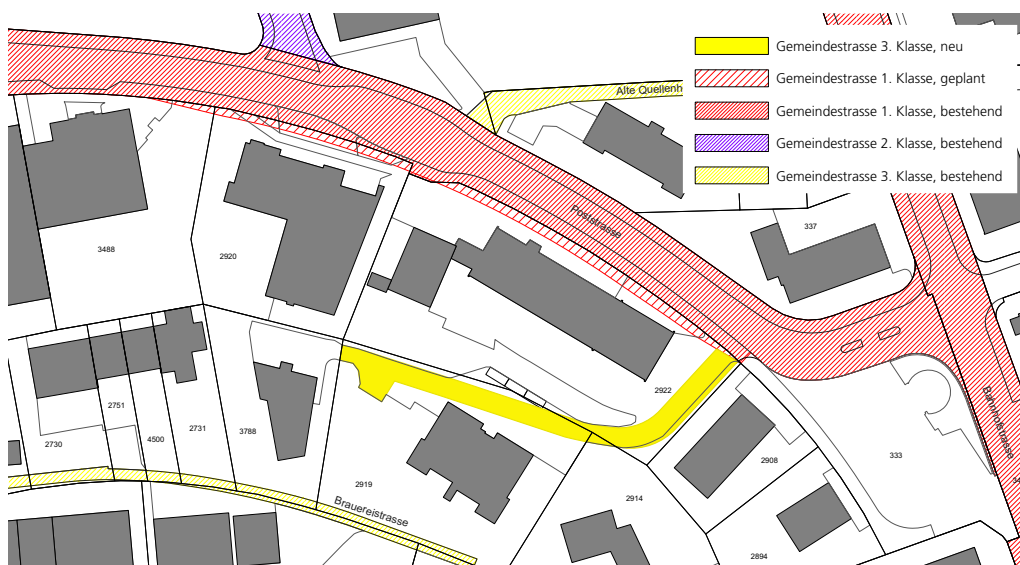


Abbildung 3: Neuklassierung Dorfmühlestrasse

Die Grundstücke Nr. 2894 und 2908 im östlichen Teil des Planungsgebietes werden heute via Lindenplatz erschlossen. Um im Rahmen einer Neuüberbauung eine seitliche MIV-Erschliessung zu ermöglichen, wird im Sondernutzungsplan eine entsprechende Zu- und Wegfahrmöglichkeit planungsrechtlich gesichert.

Die Parkplätze für das Personal und die Bewohner der Überbauung sind in der Tiefgarage anzuordnen. In den im Sondernutzungsplan bezeichneten Bereichen können Privatparkplätze für die Parzelle Nr. 3488 erstellt werden. Die Art der Nutzung der Parkplätze (Kunden, Personal etc.) ist nicht festgelegt.

Die Bedarfsermittlung für die Anzahl erforderlicher Kunden-, Personal- und Bewohnerparkplätze hat in Anlehnung an die VSS-Norm SN 40 281 zu erfolgen. Für die gewerblichen Nutzungen ist ein Reduktionsfaktor von 50% anzuwenden. Angesichts der zentralen Lage im Gossauer Stadtzentrum sowie der umfangreichen Anzahl öffentlicher Parkplätze in der Umgebung müssen zudem keine Besucherparkplätze erstellt werden. Aufgrund der bestehenden Kapazitätsengpässe im umliegenden Strassennetz wird eine Parkfeldobergrenze festgelegt.

Entlang der Poststrasse sollen 8-10 öffentliche Kurzzeitparkplätze erstellt werden. Entlang der Dorfmühlestrasse sind zwei weitere private Parkplätze geplant. Sämtliche Parkplätze sind als Längsparkplätze konzipiert. Für die fehlenden Kundenparkplätze müssen Ersatzabgaben geleistet werden, sofern sie nicht andernorts im Plangebiet angeordnet werden können (z.B. Tiefgarage). Die Ersatzabgaben können vermindert oder erlassen werden, wenn der Betrieb mit einem umfassenden Mobilitätsmanagement-Konzept gesichert werden kann. Die öffentlichen Parkplätze entlang der Poststrasse können bei der Bedarfsberechnung ebenfalls als Kundenparkplätze angerechnet werden.

3.3.2 Langsamverkehr

Angesichts der zentralen Lage sowie der verstärkten Zentrumsfunktion des Planungsgebiets sind den Anforderungen des Langsamverkehrs besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Mit einer attraktiven und sicher ausgestalteten Fusswegverbindung soll für den Fussgängerverkehr ein einladendes Umfeld geschaffen werden. Der Radverkehr soll wie bisher auf der Poststrasse geführt werden. Für das kurzzeitige Abstellen von Zweirädern sind oberirdische Abstellplätze in ausreichender Anzahl zu erstellen. Die Abstellplätze sind im Fussgängerbereich verteilt anzuordnen. Durch eine dezentrale Anordnung der Abstellplätze werden kurze Fussdistanzen zu den verschiedenen Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen sichergestellt. Langzeit- und Dauerabstellplätze für die Bewohner und die Angestellten sind innenliegend zu erstellen.

Die Bedarfsermittlung der Veloabstellplätze hat sich nach der VSS-Norm SN 40 065 zu richten. Die ermittelten Bedarfswerte sind dabei als Mindestgrössen zu verstehen. In Abweichung zur Norm sind rund 10% der Abstellplätze für die Wohnnutzung und das Personal der Gewerbenutzungen als Kurzzeitplätze auszugestalten. Für die Besucher der Wohnnutzung müssen keine separaten Abstellplätze erstellt werden (Mehrfachnutzung der Kundenabstellplätze). Langzeit- und Dauerabstellplätze sind im Gegensatz zu den Kurzzeitabstellplätze innenliegend zu erstellen (Diebstahl- und Witterungsschutz). Davon sind mindestens 50% an gut zugänglichen Stellen unweit der Hauszüge oder der Treppenaufgänge im Erdgeschoss oder in der Tiefgarage einzurichten. Die übrigen Abstellflächen können im Bereich der privaten Kellerräume angeordnet sein.

3.4 Umgebungs- und Strassenraumgestaltung

Mit der Neuüberbauung der Grundstücke soll auch der Fussgängerbereich auf der südlichen Seite der Poststrasse neu gestaltet werden. Die Neugestaltung hat verschiedene Zielsetzungen und Nutzungsansprüche zu berücksichtigen. Angrenzend an den Neubau soll ein grosszügiger Fussgängerbereich geschaffen werden. Die Gestaltung des Strassenraums hat sich nach den vorgegebenen Randbedingungen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Poststrasse / Bundplatz zu richten (siehe Anhang).

Im neu zu gestaltenden Bereich sind öffentliche Kurzzeitparkplätze für Personenwagen und leichte Zweiradfahrzeuge, eine Abfallentsorgungsanlage für die neue Überbauung sowie eine Bushaltestelle mit gedecktem Warteraum für Fahrgäste vorgesehen. Der Fussgängerbereich wird mit einer regelmässig angelegten Baumreihe in einzelne Teilabschnitte gegliedert. In den verschiedenen Teilabschnitten sind entlang der Strasse die unterschiedlichen Nutzungen angeordnet. Ein 4.0 - 4.5 m breiter Bereich entlang der strassenseitigen Fassade ist den Fussgängern vorbehalten. Das Aufstellen von Gartenbestuhlungen von Restaurationsbetrieben ist im Fussgängerbereich grundsätzlich erlaubt, sofern der Fussgängerverkehr dadurch nicht beeinträchtigt wird. Zwischen der Aussenmöblierung und den öffentlichen Parkplätzen ist ein durchgehender Streifen von einer Breite von mindestens 2.5 m für die Fussgänger zu gewährleisten. Die verschiedenen Gestaltungs- und In-

frastrukturelemente werden durch den Sondernutzungsplan rechtlich gesichert. Es ist geplant, den bestehenden Fussgängerstreifen durch zwei geschützte Übergänge gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept zu ersetzen. Die im Sondernutzungsplan vorgesehenen Elemente im neu gestalteten Fussgängerbereich berücksichtigen die vorgesehenen Umgestaltungsmassnahmen entlang der Poststrasse.

Auf der Südseite der Überbauung ist als Grünbereich ein mehrheitlich gemeinschaftlicher Aussenraum geplant. Der Zugang zum Grünbereich für die Bewohner erfolgt über zwei Gebäudedurchgänge mittig des neuen Gebäudes und entlang beider Stirnseiten. Die Hofbereiche zwischen den Erdgeschossanbauten sind je nach Nutzung des Erdgeschosses als Aufenthaltsräume für Beschäftigte oder als Grünbereiche für Bewohner vorzusehen. Der Sondernutzungsplan sieht im südwestlichen Hofbereich einen zusammenhängenden, gemeinschaftlichen Spiel- und Begegnungsbereich vor. Es ist geplant, im westlichen Teils des Erdgeschosses Gewerbenutzungen anzuordnen, um möglichen Immissionskonflikten zwischen Wohnnutzung und Spielflächen zuvorzukommen. Im Grünbereich ist der Boden ausserhalb von befestigten Sitzplätzen unversiegelt zu belassen. Dabei darf der Anteil von befestigten Sitzplätzen maximal 1/4 der Gesamtfläche des Grünbereiches betragen.

Gemäss Art. 46 des Baureglementes müssen Kinderspielplätze mindestens 1/6 der anrechenbaren Geschossflächen der geplanten Wohnungen (Kleinwohnungen mit 1 - 2 Zimmern, Gewerbeflächen nicht angerechnet) aufweisen. Bei der aktuell geplanten Wohnnutzung entspricht dies einer Fläche von 928 m². Die Fläche ist stark abhängig vom konkreten Wohnungsmix und dem generellen Wohnflächenanteil. Das Planungs- und Baugesetz fordert in Art. 71 eine angemessene und den Bedürfnissen der Benutzer angepasste Erstellung von Spiel- und Begegnungsbereichen. Im Hofbereich kann die erforderliche Spiel- und Begegnungsfläche ausgewiesen werden. Mit dem Sondernutzungsplan wird eine zusammenhängende Kinderspielfläche inkl. Spielplatz von mindestens 400 m² rechtlich gesichert.

3.5 Weitere Aspekte

3.5.1 Lärm

Für das vorliegende Projekt wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Wie das Gutachten zeigt, sind die vorgegebenen Immissionsgrenzwerte bei den gewerblichen Räumen eingehalten. Im Bereich der Wohnnutzung werden die vorgeschriebenen Grenzwerte mit Ausnahme von einem Zimmertyp ebenfalls überall eingehalten. Es ist geplant, den besagten Zimmertyp über eine innenliegende Ankleide mit Schiebetüren zu entlüften. Die übrigen strassenzugewandten Zimmer können seitlich über eine Loggia oder die Seitenfassade entlüftet werden. Die baulichen und organisatorischen Lärmschutzmassnahmen sind ausgeschöpft. Gemäss Lärmschutzverordnung ist für Bereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, eine kantonale Zustimmung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV einzuholen. Das Amt für Umwelt und Energie des Kantons St.Gallen hat für den genannten Zimmertyp eine entsprechende Zustimmung in Aussicht gestellt.

3.5.2 Gewässerschutz

Das Bauvorhaben befindet sich im unmittelbaren Randbereich eines Grundwasserstroms. Um zu vermeiden, dass die Durchflusskapazität des Grundwasserstroms zu stark beeinträchtigt wird, sind innerhalb des Plangebiets nur eingeschossige unterirdische Bauten erlaubt. Gemäss Grundwasserschutzverordnung darf die Durchflusskapazität des Grundwasserleiters im Gewässerschutzbereich A_u durch Einbauten unter dem massgebenden mittleren Grundwasserspiegel um höchstens 10% reduziert werden. Zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben der Gewässerschutzverordnung sind gemäss geotechnischem Gutachten bauliche Kompensationsmassnahmen (Sickergeröllstrang) erforderlich (siehe geotechnisch-hydrogeologischer Bericht im Anhang). Die gesetzlich vorgeschriebenen Nachweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

3.5.3 Oberdorfbach-Kanal

Der erforderliche Zugangsraum für künftige Unterhalts- und Ausbauarbeiten am Oberdorfbachkanal wird im Abschnitt des Sondernutzungsplan mit einer Abstandsvorschrift von 5 m für Bauten und Anlagen planungsrechtlich gesichert. Innerhalb dieses Gewässerabstandes sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die gemäss Strassengesetz erlaubt sind oder dem Verkehr und der Abfallentsorgung dienen (z.B. Veloständer, Buswarteunterstand, Unterflurbehälter etc.). In den Teilbereichen A und B des Sondernutzungsplanes sind rechtskräftige Baulinien ausgeschieden. Die Baulinie und die bestehenden Bauten unterschreiten im Teilbereich A den Abstand von 5 m zum Oberdorfbach-Kanal. Der Gewässerunterhalt wird dadurch aber nicht massgeblich beeinträchtigt. Für eine Anpassung der rechtskräftigen Baulinie besteht somit kein Anlass.

3.5.4 Entwässerung

Die Versickerungsmöglichkeit innerhalb des Planungsgebiets variieren örtlich stark. Während die Versickerung nordseitig entlang der Poststrasse als gut beurteilt werden, fehlt in den übrigen Bereichen ausreichend durchlässige Untergrundsichten. Es ist geplant, das Meteorwasser der Dach- und Platzflächen über ein dem Sickerstrang vorgelagertes Retentionsbecken in den eingedolten Oberdorfbach in der Poststrasse abzuleiten. Für die Einleitung in den Vorfluter wurde eine kantonale / kommunale Bewilligung in Aussicht gestellt. Das Meterwasser der Grünflächen über der Tiefgarage wird über eine Versickerungsanlage in den Untergrund versickert. Das Retentionsbecken und die Versickerungsanlage sind etwa mittig auf der Nordseite des Gebäudes im Bereich zwischen dem Sickergang und der Gewässerabstandslinie geplant. Das Retentionsbecken ist innerhalb des klassierten Strassenraumes geplant. Für das Bauwerk ist eine öffentliche Konzession zugesichert. Aufgrund der Hanglage ist dem oberflächlich zufließenden Wasser bei starken Niederschlägen ebenfalls angemessen Beachtung zu schenken. Zur Vermeidung örtlicher Druckanstiege im Untergrund (Grundwassers), sind die Geländegestaltung sowie die Zugänge zum Gebäude und zur Tiefgarage so auszuführen, dass oberflächlich das Gebäude anströmendes Wasser auch oberflächlich um das Gebäude herumfliessen kann und nicht unterirdisch abgeführt werden muss.

3.5.5 Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte zeigt für einige Bereiche des Sondernutzungsplangebietes eine geringe bis mittlere Hochwassergefahr. Die bestehende Senke im südlichen Bereich des Areals, wo auch mit grösseren Überschwemmungstiefen zu rechnen ist (bis 50 cm), wird durch die Neuüberbauung beseitigt. Aufgrund der Lage der Tiefgaragenzufahrt besteht die Gefahr, dass bereits bei einem häufigen Ereignis geringer Intensität (bis 25 cm) Wasser von der Poststrasse über die Tiefgaragenrampe in das Untergeschoss der Überbauung gelangt. Eine Überschwemmung der Erdgeschosse ist ebenfalls nicht auszuschliessen. In den gefährdeten Bereichen sind zwingend Objektschutzmassnahmen erforderlich. Diese sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

3.6 Abweichungen von der Regelbauweise

Das Bebauungskonzept weicht in folgenden Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss Baureglement der Stadt Gossau ab (Vergleich erfolgt auf Basis der geplanten Kernzone):

	Bauordnung Neu	Planungsvorhaben	
	(Kernzone)	Sondernutzungsplan Teil C	Abweichung
Geschosszahl	3 4 ¹⁾	4	keine
Ausnützungsziffer, höchstens	0.9 ²⁾	1.53	AZ nicht beschränkt, keine Abweichung, 25% Gewerbe vorgeschrieben
Grenzabstand, allseitig	4.0 m	W: Parzellengrenze überbaut O: Strassenabstand N: Strassenabstand S: 11.0 m (EG)	Gemeinschaftliche TG-Zufahrt - - keine
Ausbau des Untergeschosses	beschränkt ³⁾	keine Wohnnutzung im Untergeschoss	keine
Gebäudehöhe, maximal	13.0 m ¹⁾	13.0 m	keine
Firsthöhe, maximal	17.0 m ¹⁾	17.0 m	keine
Gebäudelänge, maximal	45.0 m	112.3 m	+ 67.3 m
Gebäudetiefe, maximal	20.0 m ⁴⁾ 14.0 m ⁴⁺⁵⁾	27.9 m im EG 18.3 m in den OG	+ 7.9 m, keine Beeinträchtigung der Umgebung keine, da gemischte Nutzung
Gebäudeabstand	Summe der Grenzabstände einschliesslich Mehrlängenzuschläge O/W: 8.0m S/N mit MLZ: 14.0 m	W: 21.2 m / 10.4 m (TG) O: Strassenabstand SW: 20.2 m SO: Strassenabstand	keine - keine -
Strassenabstand nach Neuklassierung Poststrasse	4.0 m	2.0 m / 0 m (UG)	- 2.0 m / - 4.0 m (UG)
Dorfmühlestrasse	3.0 m	2.0 m / 0 m (UG)	- 1.0 m / - 3.0 m (UG)

¹⁾ vorbehalten Art. 25 Abs. 1 und 2 BauR:

Art. 25 Abs. 1

Bauten haben sich bezüglich Stellung, Gebäude- und Firsthöhe, Geschosszahl, Dachform und Fassadengestaltung besonders gut in die Umgebung einzuordnen.

Art. 25 Abs. 2

Neue Hauptbauten dürfen vier Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss aufweisen, sowie die zulässige Gebäudelänge und -tiefe überschreiten, sofern eine solche Baute zu einer Verbesserung des Gesamtbildes beiträgt.

²⁾ die Ausnützung ist nicht beschränkt, sofern der ständige Gewerbeanteil mindestens 25 % und maximal 75 % der anrechenbaren Geschossfläche beträgt

³⁾ Ausbau der ganzen Untergeschossfläche zulässig, jedoch nur für gewerbliche Zwecke

⁴⁾ grössere Gebäudetiefe für architektonisch und grundrisslich besonders sorgfältig gestaltete Bauten, wenn zudem die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt wird

⁵⁾ bei reinen Wohnbauten

Geschossigkeit, Gebäude- und Firsthöhe:

Gemäss Art. 25 des Baureglements haben sich Bauten bezüglich Stellung, Gebäude- und Firsthöhe, Geschosszahl, Dachform und Fassadengestaltung gut in die Umgebung einzuordnen. Die erhöhten Anforderungen an die architektonische und städtebauliche Ausgestaltung sollen im vorliegenden Fall mittels Sondernutzungsplan sichergestellt werden.

Das Gebäude mit vier Geschossen und einem Attikageschoss weist keine Abweichung gegenüber der Höhe der Regelbauweise auf. Für die südlich gelegenen Bauten tritt der Neubau aufgrund des Geländeverlaufs lediglich als 3-geschossiges Gebäude mit Attikageschoss in Erscheinung.

Gebäuelänge:

Die zulässige Gebäuelänge wird mit rund 112 m überschritten. Gemäss Art. 25 des Baureglements der Stadt Gossau dürfen neue Hauptbauten die zulässige Gebäuelänge und -tiefe überschreiten, sofern eine solche Baute zur Verbesserung des Gesamtbildes beiträgt. Das vorliegende Bebauungskonzept sieht entlang der Poststrasse mit der vorgeschlagenen Randbebauung eine städtische Bebauungstypologie mit hoher Dichte vor. Im Hinblick auf die Verdichtungsabsichten sowie die Neuentwicklung des Stadtteils erweist sich die gewählte Bebauungstypologie als sinnvolle Bebauungsform.

Gebäudetiefe:

Die maximal zulässige Gebäudetiefe wird im Bereich der eingeschossigen Anbauten um 7.9 m überschritten. Angesichts der geringen Höhenausdehnung ist von einer geringen Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch die Anbauten auszugehen. Die Belichtungsverhältnisse sind trotz der grossen Gebäudetiefe sehr gut.

Grenz- und Gebäudeabstand:

Die gemeinsame Zufahrt zur Tiefgarage im Westen der Hauptbaute liegt teilweise auf dem Grundstück Nr. 3488. Die Grenzabstände aller anderen Gebäudeteile der Hauptbaute zu den angrenzenden Grundstücken werden eingehalten.

Die Gebäudeabstände sind auf allen Seiten der Hauptbaute eingehalten.

Strassenabstand:

Die Dorfmühlestrasse wird neu klassiert (Gemeindestrasse 3. Klasse). Entlang der Poststrasse soll ein Landabtausch und eine Erweiterung der Klassierung (Gemeindestrasse 1. Klasse) die Neugestaltung der Poststrasse ermöglichen. In einem Erschliessungsvertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Gossau wurden die Landabtretung und die Klassierung geregelt. Um im Untergeschoss genügend Spielraum für die erforderliche Parkieranlage zu haben, wird im Sondernutzungsplan die Umgrenzung der Tiefgarage festgelegt. Diese Umgrenzung unterschreitet sowohl entlang der Dorfmühlestrasse wie entlang der Poststrasse den Strassenabstand. Die Umgrenzung ist so festgelegt, dass ein minimaler Abstand zur zukünftigen Strassenparzelle von 0.5 m besteht resp. im Bereich des Oberdorfbachkanals der Abstand von 5.0 m nicht unterschritten wird.

4 Sondernutzungsplan Teilbereiche A und B

4.1 Überbauung

Mit der geplanten Neuüberbauung im Teilbereich C wird ein neuer, urbaner Kontext an der Verbindungachse zwischen Bahnhof und Altstadt geschaffen. Für die westlichen und östlichen Teilbereiche liegen bislang noch keine abschliessenden Bebauungsstudien vor. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Ortszentrums kommt der Entwicklung der besagten Teilbereiche jedoch ebenfalls besondere Bedeutung zu. Die bestehenden Baulinien werden in Anbetracht noch ausstehender Studien zur Bebauung beibehalten. Im Rahmen nachgelagerter Planungen sind diese erneut zu prüfen und im Bedarfsfall anzupassen. Der Sondernutzungsplan weist in den Teilbereichen A und B keine Abweichungen von der Regelbauweise auf. Innerhalb dieser Teilbereiche sind Neu-, Um- und Erweiterungsbauten nach Regelbauweise oder gemäss bestehenden oder neuen Sondernutzungsplänen zulässig.

4.2 Nutzung

Im Sondernutzungsplan Teilbereiche A und B sind keine Nutzungsbestimmungen vorgesehen. Es kommen die Bestimmungen des Baureglements zur Anwendung. Das Baureglement der Stadt Gossau sieht in der Kernzone bei einer gemischten Nutzung mit einem Gewerbeanteil zwischen 25 und 75% keine Beschränkung der Ausnützung vor. In den übrigen Fällen gilt eine Ausnützung von 0.9. Mit der bestehenden Regelung besteht demnach ein Anreiz, das Gebiet auch künftig mit einer Mischnutzung zu beplanen.

4.3 Erschliessung und Parkierung

In Bezug auf die Erschliessung und Parkierung im Plangebiet bedarf es einer sinnvollen Abstimmung mit dem Bauvorhaben im Teilbereich C. Die verkehrlichen Fragen stellen daher einen zentralen Regelungspunkt der Teilbereiche A und B des Sondernutzungsplanes dar.

Die Erschliessung des westlichen Plangebiets soll auch künftig von der Herisauer- und der Poststrasse möglich sein. Die Grundstücke Nr. 2894 und 2908 werden heute vom Lindenplatz erschlossen. Bei einer gemeinsamen Neuüberbauung soll künftig nur noch die seitliche Erschliessung über die Dorfühlestrasse möglich sein. Bei einer separaten Überbauung sind weiterhin zwei seitliche Zufahrten denkbar. Der Fussgängerbereich soll dem Langsamverkehr vorbehalten sein. Eine frontale Erschliessung ist künftig nicht mehr möglich. Die Zufahrt zum Grundstück Nr. 2914 wird im Sondernutzungsplan ebenfalls sichergestellt.

4.4 Weitere Aspekte

Die Schaffung einer attraktiven Wegverbindung entlang der Poststrasse wird auch in den Teilbereichen A und B des Sondernutzungsplanes als langfristiges Ziel erachtet. Die Gestaltung des Strassenraums hat sich auch hier nach den vorgegebenen Randbedingungen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Poststrasse / Bundplatz zu richten. Mit den bestehenden Baulinien ist der erforderliche Raum für die geplanten Strassenanpassungen ausreichend gesichert.

Auf dem Grundstück Nr. 2908 befindet sich eine chemische Reinigung. Im Zuge der geologischen Untersuchungen für das Bauvorhaben im Teilbereich C des Sondernutzungsplanes wurden Grundwasserproben auf dem Nachbargrundstück (Parz. Nr. 2922) entnommen. Dabei konnten Spuren von organischen Stoffen identifiziert werden. Vorausgesetzt diese Grundwasserbelastungen stammen tatsächlich aus dem nachbarlichen KbS-Standort, so ist dort mit einer mittleren, allenfalls sogar sanierungsbedürftigen CKW-Belastung zu rechnen. Bei einem Bauvorhaben oder im Zuge einer Nutzungsänderung ist für das Grundstück Nr. 2908 zwingend eine Altlastenabklärung durch ein altlastenkundiges Fachbüro vorzunehmen. Die detaillierte Standortabklärung hat spätestens im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen. Für das Bauvorhaben im Teilbereich C des Sondernutzungsplanes ist davon auszugehen, dass im Rahmen der im Grundwasser getätigten Bauarbeiten zumindest leicht belastetes Grundwasser abgepumpt werden muss. Bei den gemessenen Konzentrationen ist eine Einleitung ins Oberflächengewässer nach Gewässerschutzverordnung noch möglich. Der Konzentrationsverlauf bei anhaltendem Pumpbetrieb lassen sich aber nicht genau prognostizieren. Im Rahmen der Bauarbeiten sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zu treffen und die Schadstoffbelastung kontinuierlich zu prüfen.

Aufgrund des heutigen Verkehrsaufkommen ist zudem mit Überschreitungen der Lärmgrenzwerte zu rechnen. Die erforderlichen Lärmmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren oder im Rahmen von ergänzenden Sondernutzungsplanungen zu erbringen.

5 Interessenabwägung

5.1 Abweichungen gegenüber den Regelbauvorschriften; relevante Interessen

Projekt und Sondernutzungsplan weisen gegenüber der Regelbauweise der Kernzone folgende zwei Abweichungen aus:

- Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge um 67.3 m (112.3 m statt 45.0 m)
- Überschreitung der Gebäudetiefe im Erdgeschoss um 7.9 m (27.9 m statt 20.0 m)

Mit der Beschränkung der Gebäudelänge wird die Einzelbauweise als Regelfall definiert. Die festgelegte Körnigkeit ermöglicht angrenzenden Grundstücken einzelne Durchblicke. Mit der Regelung der Gebäudetiefe wird eine genügende Belichtung der Innenräume sichergestellt und damit im Allgemeinen die Wohnhygiene gewährleistet. Das Baureglement sieht vor, dass für architektonisch und grundrisslich besonders sorgfältig gestaltete Bauten grössere Bautiefen zulässig sind, wenn dadurch die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Der Einfluss der Gebäudelänge und Gebäudetiefe auf die Besonnung von Nachbargrundstücken ist gering. Die dafür massgebenden Gebäude- und Firshöhen der Regelbauweise werden durch den Sondernutzungsplan und das Projekt nicht überschritten. Mit Ausnahme der Überschreitung der Gebäudelänge werden keine nachbarschaftlichen Interessen berührt.

Die öffentlichen Interessen sind im Stadtentwicklungskonzept (2016) formuliert. Der kommunale Richtplan stammt aus dem Jahr 2000 und wird zurzeit – basierend auf dem Stadtentwicklungskonzept 2016 – revidiert. Der kommunale Richtplan von 2000 ist somit als Grundlage nicht mehr relevant. Gemäss Stadtentwicklungskonzept gehört das Plangebiet zum Zentrum von Gossau und innerhalb des Zentrums zum „Bahnhofsquartier West“. Dieses Gebiet soll mit urban geprägten Entwicklungen vorangetrieben werden.



Ze2  Bahnhofsquartier West mit urban geprägten Entwicklungen vorantreiben

Ausschnitt aus Stadtentwicklungskonzept 2016



3.4 Zentrum

Auszug Stadtentwicklungskonzept
S. 30

Ziele

Gossau verfügt dank seiner regionalen Funktion und aufgrund der hohen Lage- und Erschliessungsqualität über ein starkes Zentrum mit diversifizierten Nutzungen.

Ein breites Versorgungsangebot sichert eine ausreichende Nachfrage-dichte und bildet die Basis für ein attraktives städtisches Zentrum.

Das Zentrum besteht aus zwei sich ergänzenden Schwerpunkten:

Die Altstadt als historischer Kern besitzt eine hohe Identitätsfunktion und eine spezifische Attraktivität als Einkaufs- und Wohnstandort.

Das Bahnhofsquartier verfügt über einen Schwerpunkt mit wertschöpfungsstarken Dienstleistungen und städtischem Wohnen.

Die Bahnhofstrasse besitzt eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen den Schwerpunkten und bildet eine zentrale Achse für den Fuss- und Veloverkehr.

Bahnhof und Bahnhofsumfeld widerspiegeln die städtische Mobilität und bilden als Ankunftsort ein einladendes Tor ins Zentrum.

Als Strategie wird für das Bahnhofsquartier West festgehalten:

Bahnhofsquartier West mit urban geprägten Entwicklungen vorantreiben (Ze2)

- Verdichtungspotenzial ausnutzen und dichte Wohn- und Dienstleistungsnutzungen anstreben
- Städtebauliche und architektonische Qualität durch Wettbewerbe, Studienverfahren und kooperative Planungsprozesse sichern
- Gezielte Projektentwicklungen anschieben und begleiten

5.2 Bewertung der Interessen

Das redimensionierte Projekt, welches dem Sondernutzungsplan zugrunde liegt, wurde am 29. August 2019 von der Fachkommission Städtebau bezüglich der ortsbaulichen Idee, der Einordnung, Körnigkeit, Lage und Stellung, Geschossigkeit etc. wie folgt beurteilt:

Verglichen mit dem Richtprojekt von 2016 hat der nun vorliegende Projektstand hinsichtlich baulicher Dichte und städtebaulicher Einbindung nochmals deutlich an Qualität gewonnen.

Durch die Länge und Stattlichkeit des Gebäudes entlang der Poststrasse wird eine Zuordnung zu den Bauten um den Bahnhof geschaffen, damit vermittelt es gleichzeitig zum Zentrum Herisauer-/St. Gallerstrasse. Auch mit der Traufhöhe von 13 Metern und der durchgehenden Viergeschossigkeit mit Attikageschoss integriert sich das Haus gut in den Stadtkörper.

Die plastische Ausbildung und Rhythmisierung strassen- und stirnseitig ist sehr gut. Hofseitig weiten sich die Modulationen im Erdgeschoss stark aus, lassen entsprechend den Hofraum sperrig erscheinen und üben einen hohen Druck auf die Anforderungen im Aussenraum aus.

Die Kommission Städtebau begrüsst die fünfgeschossigen Überhöhungen an den beiden Stirnseiten. Das Haus findet dadurch plastisch seinen Abschluss und verortet sich somit noch besser.

Zu den Eckwerten (Dichte, Nutzungsmix, Anzahl PP / Velo) der vorgesehenen Überbauung nahm die Fachkommission wie folgt Stellung:

Die bauliche Dichte kann gut vertreten werden. Die daraus resultierenden (unterirdischen) Abstellplätze für Autos und Fahrräder sind in Ordnung und sollten nicht erhöht werden.

Die Art und Ausbildung der Erdgeschossnutzung nimmt in diesem Projekt eine entscheidende Rolle ein. Einer vollständigen Gewerbenutzung im Erdgeschoss steht die Kommission kritisch gegenüber, da grössere Mieter Anlieferungen benötigen und somit der Hof zusätzlich belastet würde. Hinzu kommt die Frage der Vermietbarkeit. Die Kommission sieht hingegen Potential in der Variante 3, wo entlang der Poststrasse über ein bis zwei Geschosse Gewerbe vorgesehen ist und auf der südorientierten Hofseite Wohnungen bis ins Erdgeschoss Platz finden. Alternativ möglich aber weniger wünschenswert ist eine Wohnnutzung ab Hochparterre. In beiden Fällen sind kleinere, hofseitige Privatgärten sinnvoll. Entlang der südlichen Parzellengrenze müssen gemeinschaftliche Flächen vorgesehen werden.

Die von der Fachkommission als kritisch bezeichneten Punkte (Modulationen des Erdgeschosses, vollständige Gewerbenutzung im EG, Verbesserung der Freiraumgestaltung im Hofbereich) wurden nach der Beurteilung überarbeitet und detailliert. Die gewerbliche Nutzung wird auf der Nordseite über zwei Geschosse vorgesehen. Die in den Hof greifenden Erdgeschossbauten wurden zugunsten eines deutlich vergrösserten Aussenraums / Spielplatz redimensioniert. Es liegt ein detaillierter Umgebungsplan als Beilageplan zum Sondernutzungsplan vor. Die städtebauliche Vorzüglichkeit, die gute

Integration des Projektes in den Stadtkörper sowie die gewählte Dichte wurden somit durch unabhängige Fachexperten bestätigt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes in vorbildlicher Weise umgesetzt. Der minimal festgelegte Anteil für gewerbliche Nutzungen reserviert einen Teil des Bauvolumens für Arbeitsnutzungen beispielsweise wertschöpfungsstarke Dienstleistungen und garantiert somit eine diversifizierte Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten. Der Hauptanteil des neuen Bauvolumens wird für städtisches Wohnen genutzt. Die geschwungene Form und der eigenständige, architektonische Ausdruck verleiht dem Ort einen neuen, urbanen Charakter.



Ansicht Poststrasse, Visualisierung
Hilmer Sattler Architekten, München

5.3 Abwägung

Zentrumsbildung und Verdichtung

Mit dem Bau- und Planungsvorhaben wird die im Stadtentwicklungskonzept angestrebte Zentrumsstärkung im Bahnhofsgelände West unterstützt. Die Vorschriften für die Erdgeschossnutzung und die Strassenraumgestaltung schaffen einen neuen, attraktiven öffentlichen Raum in Gossau. Mit dem Bauvorhaben wird zudem die bauliche Verdichtung an zentraler Lage mit ausgezeichneter ÖV-Erschliessung unterstützt. Das der Planung zugrunde liegende Projekt wurde durch einen privaten

Studienauftrag, der durch die Stadt begleitet wurde, ausgewählt. Die städtebauliche und architektonische Qualität wird durch den Sondernutzungsplan mit wegleitenden Beilageplänen sichergestellt.

Folgende Grundsätze von Art. 3 Abs. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes können mit dem vorliegenden Projekt resp. der vorliegenden Planung umgesetzt werden:

Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten, günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherstellen	Mischnutzung durch minimalen Gewerbeanteil garantiert
Verdichtung an Orten, die zweckmässig sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr wie auch mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind	Der Standort weist die ÖV- Güteklasse A auf; Nutzung der bestehenden Tiefgaragenrampe für Erweiterung der unterirdischen Parkierung, Anwendung von Reduktions-faktoren für die Berechnung des Parkplatzbedarfs, behindertengerechte Neuorganisation der Bushaltestelle unmittelbar vor dem Bauvorhaben mit gedecktem Wartebereich
Bessere Nutzung ungenügend genutzter Flächen in Bauzonen	Erhöhung der Nutzung von knapp 4'000 m ² (WG 3, AZ 0.8) auf 7'480 m ² (Kernzone, Ausnützung nicht beschränkt) Stand Projekt Dezember 2019
Wohngebiete vor lästigen Einwirkungen wie Lärm möglichst verschonen	Festlegung einer minimalen gewerblichen Nutzung mindestens im EG entlang der Poststrasse; durchgehende Wohnungsgrundrisse mit Südan teil jeder Wohnung
Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen schaffen	Begrünter Hofbereich abseits lärmbelasteter Strassen, private und gemeinschaftliche Teilbereiche, Baumreihe entlang der Poststrasse (abgestimmt auf Betriebs- und Gestaltungskonzept Poststrasse)

Laut der Beurteilung der Fachkommission Städtebau trägt insbesondere die lange jedoch gegliederte Fassade entlang der Poststrasse zur vorzüglichen städtebaulichen Eingliederung wesentlich bei. Varianten mit mehreren Baukörpern wurden ganz zu Beginn des Verfahrens im Rahmen des Studienauftrages 2012/ 2013 geprüft jedoch nicht als überzeugend beurteilt. Der Bericht des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags liegt dem Bericht bei.

Verkehrliche Auswirkungen

Mit den Parkierungsvorschriften (Anwendung von Reduktionsfaktoren, Anreize zur Erstellung von Mobilitätskonzepten) wird eine nachhaltige Mobilität unterstützt. Ein reduziertes Parkplatzangebot ermöglicht eine effiziente Nutzung der bestehenden öffentlichen Parkplätze im Umfeld des Plangebiets. Mit dem grosszügigen, attraktiven Trottoirbereich entlang der Poststrasse und durch dezentral angeordnete Abstellplätze für Fahrräder wird für den Langsamverkehr ein passendes Umfeld geschaffen. Damit kann einem weiteren Grundsatz von Art. 3 Abs 3 RPB Rechnung getragen werden:

Rad und Fusswege erhalten und schaffen	Erweitertes Trottoir (4.0 – 4.5 m) als öffentlicher Begegnungsraum mit Möglichkeiten der Bespielung durch die im Erdgeschoss angeordneten gewerblichen Nutzungen
--	--

5.4 Fazit

Die vorliegende Planung steht ganz im Sinne der übergeordneten Planungen von Bund und Kanton. Die Ziele und Strategien des Stadtentwicklungskonzeptes werden vorbildlich umgesetzt. Unter dem Aspekt der baulichen Verdichtung, der Neukonzeption des Stadtteils sowie dem Schaffen von attraktivem öffentlichen Raum sind die Abweichungen gegenüber den Bestimmungen des Baureglements vertretbar.

6 Information der Bevölkerung, Mitwirkung

Die Planungsinstrumente wurden in einer ersten Phase des Projektes in Zusammenarbeit mit den interessierten Grundeigentümern erarbeitet. Die Nachbarschaft des Sondernutzungsplangebiets wurde zudem im Juni 2013 durch die Stadt Gossau und die Bauherrschaft im Rahmen einer Informationsveranstaltung über das geplante Projekt informiert. Die Anstösser erhielten dabei die Gelegenheit, Fragen an die Beteiligten zu stellen. Während einer ersten kantonalen Vorprüfung wurden mit den betroffenen Grundeigentümern und Anstössern Einzelgespräche geführt. Im Rahmen des Rechtsverfahrens wurde entschieden, das Projekt zu redimensionieren. Die vorliegende redimensionierte Fassung von Projekt und Sondernutzungsplan wird parallel zur zweiten kantonalen Vorprüfung einem Mitwirkungsverfahren unterzogen. Es ist vorgesehen, mit der öffentlichen Auflage der Planungsinstrumente eine öffentliche Orientierungsveranstaltung durchzuführen.

7 Vorprüfung

Die erste Fassung des Sondernutzungsplanes wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) am 6. Januar 2014 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Im Anschluss an die Vorprüfung wurden insbesondere folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die Neugestaltung der Poststrasse sowie ein Umgebungs- und Strassenaumkonzept im Perimeter des Sondernutzungsplanes
- Erarbeitung eines Teilstrassenplanes für die Poststrasse und den Erschliessungsbereich im östlichen Teil des Planungsgebiets
- Redimensionierung des Erdgeschosses und geringfügige Erweiterung der Obergeschosse zugunsten grosszügigerer Freiräume
- Planung eines Spielplatzes im Perimeter des Sondernutzungsplanes
- Sicherstellung des Zugangs zum Oberdorfbach-Kanal

Im Rahmen des Rechtsverfahrens wurde entschieden, dass Projekt zu redimensionieren. Die redimensionierte Fassung wird einer zweiten Vorprüfung unterzogen. Gegenüber der ersten Fassung wurden folgende Anpassungen (in roter Farbe in den Besonderen Vorschriften und im Planungsbericht vermerkt) vorgenommen:

- Fünfgeschossigkeit auf durchgehend vier Geschosse reduziert
- Nutzung der Geschosse für Wohnen und Dienstleistungen/Gewerbe neu angeordnet
- Minimalwert Gewerbeanteil festgehalten und Gewerbe mit intensivem Warenumsatz in der räumlichen Ausdehnung eingeschränkt
- Schaffung eines angemessenen Spiel- und Begegnungsbereiches mit verbesserter Zugänglichkeit des Spielplatzes

8 Verfahren

Das Rechtsverfahren ist noch ausstehend.

Der redimensionierte Sondernutzungsplan wird nochmals öffentlich aufgelegt.

Anhang

Betriebs- und Gestaltungskonzept Poststrasse / Bundplatz vom 07. Juli 2014

Ausnützungsberechnung vom 22. November 2019

Nachweis Begegnungs- und Spielflächen vom 22. November 2019

Wohnungsschlüssel vom 22. November 2019

Volumenmodell vom 22. November 2019

Visualisierungen vom 22. November 2019

Modellfotos vom 22. November 2019 - Gegenüberstellung Projekt 2016 / 2019

Zusätzliche Berichte

Lärmgutachten vom 16. Juni 2015

Geotechnisch-hydrogeologischer Bericht vom 09. Oktober 2014

Machbarkeitsstudie Retention und Versickerung Meteorwasser vom 29. Juni 2015

Bericht des Beurteilungsgremiums vom 13. August 2012