



Stadtrat
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau



Sondernutzungsplan Andwilerstrasse - Tannenstrasse

Planungsbericht

21. Januar 2019

Entwurf für Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz

Inhaltsverzeichnis

Stadt Gossau SG

Sondernutzungsplan Andwilerstrasse - Tannenstrasse

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
1.1	Sachverhalt	3
1.2	Vorgehen	4
2	Analyse und Strategie	5
2.1	Grundlagen	5
2.2	Konzept	13
3	Erläuterungen	21
3.1	Allgemeines	21
3.2	Erschliessung	21
3.3	Bebauung	24
3.4	Umgebung	28
3.5	Übrige Inhalte	30
4	Bewilligung	31
4.1	Vorprüfung	31
4.2	Mitwirkung	31
4.3	Erlass und Rechtsverfahren	31
5	Nachweise	32
5.1	Allgemeines	32
5.2	Siedlung	32
5.3	Infrastruktur und Wirtschaft	35
5.4	Natur und Landschaft	35
5.5	Siedlung und Verkehr	37
5.6	Wasser und Boden	38
Anhang		39
A1	Checkliste	40
A2	Übersicht Dienstbarkeiten	41
A3	Berechnung Ausnützung	42
Beilage		44
Impressum		45

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Das Geviert zwischen Andwilerstrasse, Eschenstrasse, Tannenstrasse und Autobahn A1 beherbergt heute verschiedene Gewerbebetriebe. Namentlich die Betriebsflächen der Schwizer Immobilien AG sowie die RegioBus AG genügen den künftigen Anforderungen nicht mehr. Im Rahmen eines partizipativen Planungsprozesses sollten daher Synergien einer gemeinsamen Arealentwicklung untersucht werden. Im Rahmen dieser Planung konnte eine Konsolidierung der Flächen erreicht werden, indem namentlich die RegioBus AG die dringend benötigten Entwicklungsflächen durch den Zukauf der Grundstücke Nr. 5794 und 5812 sichern konnte.

Das gemeinsam entwickelte Entwicklungskonzept sichert die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Betriebe und führt zudem zu einer Neuordnung der Nutzungen mit dem Ziel von Synergien im Bereich der Erschliessung und der Minimierung von Nutzungskonflikten.

1.1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich am Ortseingang zwischen der Andwilerstrasse und der Tannenstrasse. Das Gebiet umfasst eine Fläche von rund 23'700 m². Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Autobahn A1
- im Osten durch die Tannenstrasse und den Andwilerbach
- im Süden durch den Chellenbach und die Eschenstrasse
- im Westen durch die Andwilerstrasse

Abb. 1 Ausschnitt Orthophoto, geoportal.ch, Mai 2017 (ohne Massstab)



1.1.3 Planungsziele

Durch die vorliegende Planung sollen die Rahmenbedingungen für eine aufeinander abgestimmte Weiterentwicklung der ansässigen Unternehmen im Sinne der Innenentwicklung und haushälterischen Bodennutzung ermöglicht, Nutzungskonflikte vermieden und die gute Einbettung in die Nachbarschaft gesichert werden.

1.2 Vorgehen

Im Jahre 2013 wurden unter der Leitung der Stadtentwicklung Gossau erste Workshops mit allen Grundeigentümern durchgeführt und erste Bebauungsstudien entwickelt. Da sich die Flächenansprüche der RegioBus AG jedoch nicht vollständig auf dem Areal decken liessen, wurde die Planung sistiert.

Nach Verhandlungen mit angrenzenden Grundeigentümern konnte die RegioBus AG zwei angrenzende Liegenschaften erwerben. Damit konnte das Workshopverfahren im Jahr 2016 wieder aufgenommen werden. Neben der Überarbeitung des Bebauungskonzeptes musste insbesondere die Erschliessungssituation geklärt werden.

Im Sommer 2018 ergab sich mit dem Eigentümerwechsel der Liegenschaft Nr. 5647 erneut eine neue Situation, indem die neue Eigentümerin auf diesem Areal kurzfristig eine Wohnbebauung im Sinne der bisherigen Studien realisieren möchte. Zusätzlich soll auch die Parzelle Nr. 5358 in die Wohnbebauung integriert werden. Die aus dieser Planung gewonnenen Erkenntnisse konnten damit ebenfalls in die aktuelle Planung einfließen. Das Entwicklungskonzept als Resultat aus den Workshops soll nun in diesem Sondernutzungsplan gesichert werden.

2 Analyse und Strategie

2.1 Grundlagen

2.1.1 Kantons-/Agglomerationsplanung

Die relevanten Planungsgrundlagen von Kanton und Agglomeration sind in den kommunalen Planungsinstrumenten umgesetzt.

Am 1. Oktober 2017 trat das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft und löste das bisherige Baugesetz ab. Der Sondernutzungsplan richtet sich nach dem Verfahren gemäss Planungs- und Baugesetz. Für die Massvorschriften und Begriffe ist weiterhin das Baureglement Gossau massgebend.

2.1.2 Revision der Ortsplanung

Die Totalrevision des kommunalen Richtplans vom Dezember 2000 ist in Erarbeitung. Für das Planungsgebiet liegen noch keine detaillierten Aussagen vor.

2.1.3 Kommunalen Richtplan

Im derzeitigen Richtplan finden sich folgende, relevanten Aussagen:

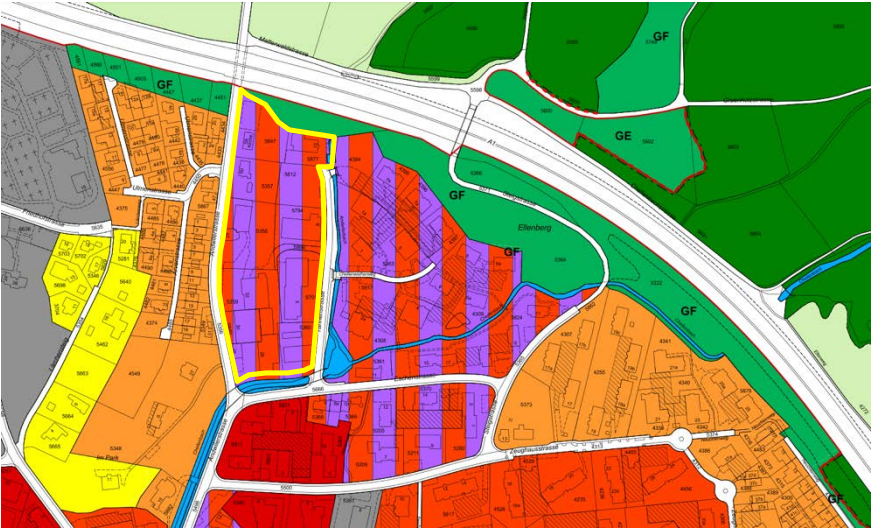
- S 1.2.6.1 Siedlungsrand: Bis zur nächsten umfassenden Überprüfung des Richtplans ist die Absicht zu verfolgen, die Siedlungsentwicklung in die Räume innerhalb der bezeichneten Siedlungsbegrenzungslinien zu lenken.
- S 1.4.1.2 Gestaltung öffentlicher Raum: Die Anliegen der Strassenraum- und Knotengestaltung (Andwilerstrasse) sind beim Neubau oder Sanierung von Strassen sowie Bauvorhaben entlang der bezeichneten Strassen zu berücksichtigen.
- L 6.3.3.1 Naturobjekt Gewässer: Alle Weiher sind systematisch zu inventarisieren und auf ihre Schutzwürdigkeit zu überprüfen.

2.1.4 Rahmennutzungsplanung

Das Planungsgebiet ist der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 zugewiesen. Das westlich und südlich angrenzende Gebiet ist der zwei- respektive viergeschossigen Wohnzone (W2/W4) zugewiesen. Das östlich und südöstlich angrenzende Gebiet liegt wie das Planungsgebiet in der Wohn-Gewerbe-Zone WG3.

Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan, geoportal.ch, Mai 2017 (ohne Massstab)

- Wohnzone W2
- Wohnzone WE
- Wohnzone W3
- Wohnzone W4
- Wohn-Gewerbezone WG3
- Grünzone G, GE, GF, GG, GN
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa
- Hinweis Wald
- Hinweis Gewässer



Innerhalb des Planungsgebiets gelten gemäss Art. 22 BauR die nachfolgenden Regelbauvorschriften:

Tab. 1 Regelbauweise

	WG3
Zahl der Vollgeschosse	3
Ausnützungsziffer	0.65 0.8 ³⁾
Grosser Grenzabstand	10.0 m
Kleiner Grenzabstand	5.0 m
Ausbau des Untergeschosses	beschränkt ⁴⁾
Gebäudehöhe	10.2 m 11.2 m ³⁾
Firsthöhe	14.20 m 15.20 m ³⁾
Gebäudelänge	45.0 m
Gebäudetiefe	20.0 m ¹⁵⁾ 14.0 m ¹⁵⁺¹⁶⁾

³⁾ anrechenbarer Gewerbeanteil mindestens 25 %

⁴⁾ Ausbau der ganzen Untergeschossfläche zulässig, jedoch nur für gewerbliche Zwecke

¹⁵⁾ grössere Gebäudetiefe für architektonisch und grundrisslich besonders sorgfältig gestaltete Bauten, wenn zudem die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt wird

¹⁶⁾ bei reinen Wohnbauten

2.1.5 Schutzverordnung

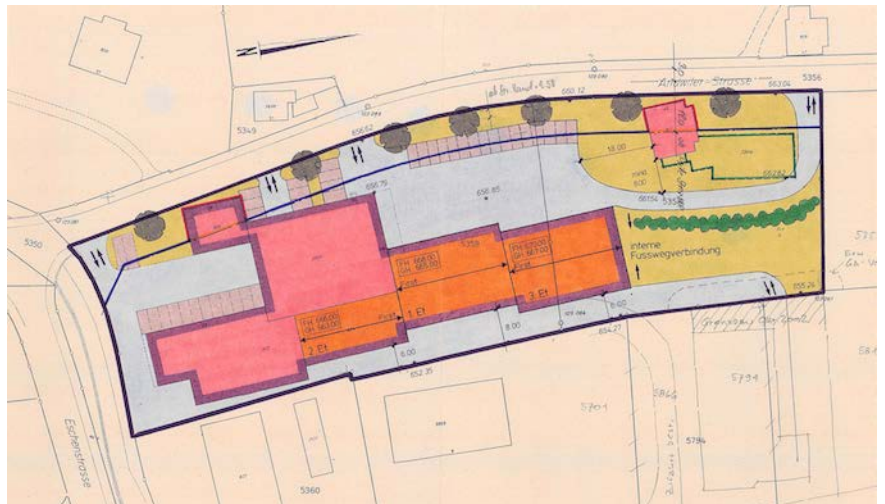
Die Gebäude Andwilerstrasse 28 (Assek. Nr. 826) und Andwilerstrasse 42 (Assek. Nr. 827) sind gemäss geltendem Überbauungsplan Andwilerstrasse 28 – 42 in ihrem heutigen Bestand zu erhalten. Eine denkmalpflegerische Begutachtung zu deren Schutzwürdigkeit zeigte jedoch, dass den Bauten kein besonderer Wert zugeschrieben werden kann und sie entsprechend nicht schutzwürdig sind. Die Baumreihe entlang des Chellenbaches ist über die Schutzverordnung geschützt.

2.1.6 Sondernutzungsplanung

Überbauungsplan Andwilerstrasse 28 – 42

Der Überbauungsplan wurde am 24. September 1982 vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt. Dieser regelt in erster Linie die Bebaubarkeit des Gebiets für die Schwizer Immobilien AG.

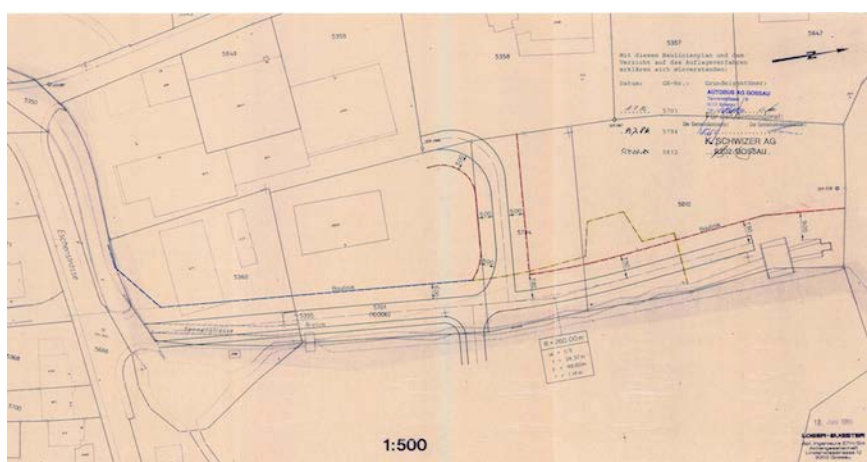
Abb. 3 Überbauungsplan Andwilerstrasse 28 – 42 (ohne Massstab)



Baulinienplan Tannenstrasse

Der Baulinienplan wurde am 30. Juli 1986 vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt.

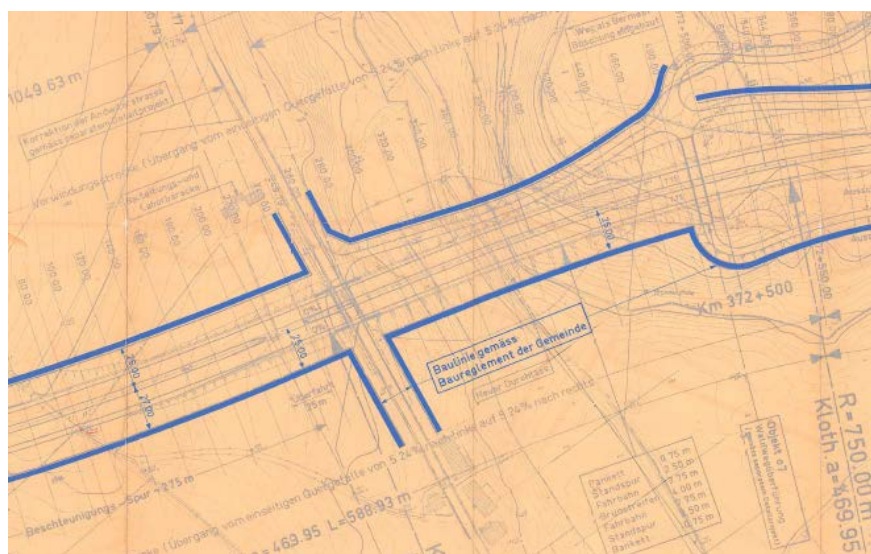
Abb. 4 Baulinienplan Tannenstrasse (ohne Massstab)



Baulinienplan Wildhus – Ellenberg

Der Baulinienplan Wildhus – Ellenberg vom 17. Oktober 1963 regelt die Abstände zur Autobahn. Im Geltungsbereich des Sondernutzungsplans Andwilerstrasse liegt die Baulinie 25.00 m von der Strassenachse entfernt.

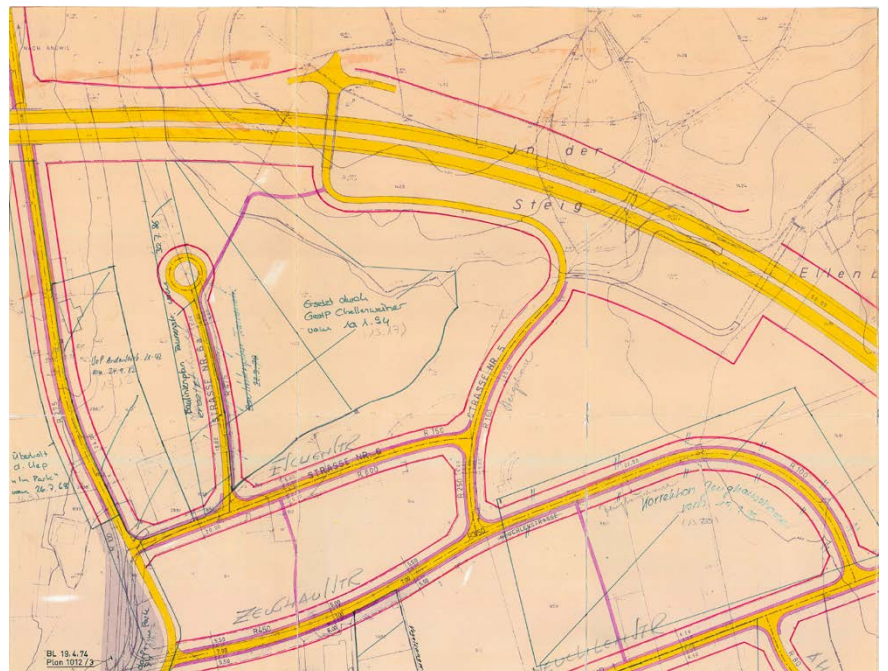
Abb. 5 Baulinienplan Wildhus – Ellenberg (ohne Massstab)



Überbauungsplan Mettendorf

Der Überbauungsplan wurde am 3. Dezember 1966 vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt. Er wurde bereits im Bereich des Überbauungsplans Andwilerstrasse 28 – 42 und dem Baulinienplan Tannenstrasse aufgehoben.

Abb. 6 Überbauungsplan Mettendorf (ohne Massstab)



2.1.7 Weitere Grundlagen

Strassenklassierung

Für die an das Planungsgebiet angrenzenden Strassen gelten nach Regelbauvorschriften gemäss Art. 13 BauR die folgenden Mindestabstände ab Strassenrand:

Tab. 2 Strassenabstände gem. Art. 13 BauR

Strasse	Klassierung	Strassenabstand
Andwilerstrasse	Staatsstrasse ohne Trottoir	6.0 m
Eschenstrasse	Gemeindestrasse 2. Klasse	4.0 m
Tannenstrasse	Gemeindestrasse 2. Klasse	4.0 m

Abb. 7 Strassenklassierung, geoportal.ch, Oktober 2013 (ohne Masstab)



Naturgefahren

Das Planungsgebiet kann gemäss der Naturgefahrenuntersuchung bei einem 300-jährlichen Ereignis von leichten Überschwemmung mit Fließshöhen bis zu 25 cm und Fließgeschwindigkeit von bis zu 1 m/s tangiert sein. Im südlichen Teil können aufgrund des tieferen Geländes bis 1.00 m tiefe Überflutungen auftreten.

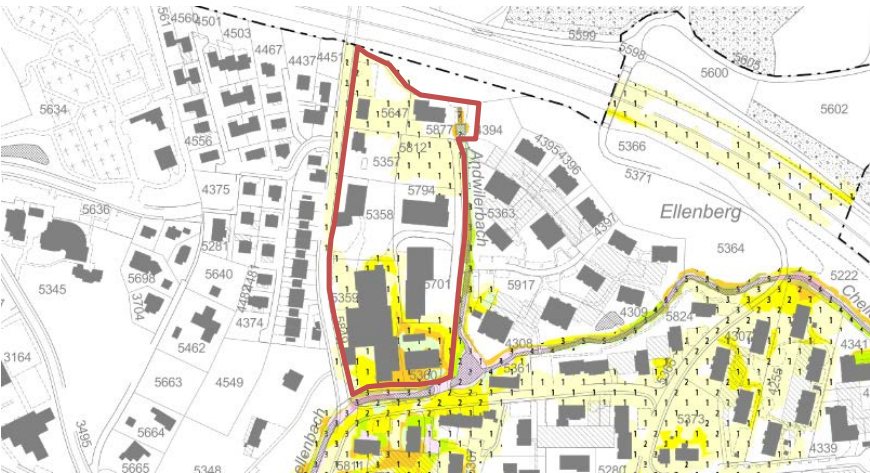
Abb. 8 Ausschnitt Naturgefahrenkarte, geportal.ch, Mai 2017 (ohne Massstab)

- Erhebliche Gefährdung
- Mittlere Gefährdung
- Geringe Gefährdung
- Restgefährdung



Abb. 9 Ausschnitt Intensitätskarte (HQ300), geportal.ch, Mai 2017 (ohne Massstab)

- > 0.00 - 0.25 m
- > 0.25 - 0.50 m
- > 0.50 - 0.75 m
- > 0.75 - 1.00 m
- > 1.00 - 1.50 m
- > 1.50 - 2.00 m
- > 2.00 - 3.00 m
- > 3.00 - 4.00 m
- > 4.00 - 5.00 m



Belastete Standorte

Innerhalb des Planungsgebiets sind zwei Gebiete im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet:

Reg.-Nr.: 3443B0007

Grundstück Nr. 5701

Handlungsbedarf: Weder Sanierungs- noch Überwachungsbedarf

Massnahmenklasse: Weitere Massnahmen sind erst bei Vorliegen eines Bauvorhabens bzw. einer Nutzungsänderung durchzuführen

Anlage: Tankstelle

Reg.-Nr.: 3443B0268

Grundstück Nr. 5360

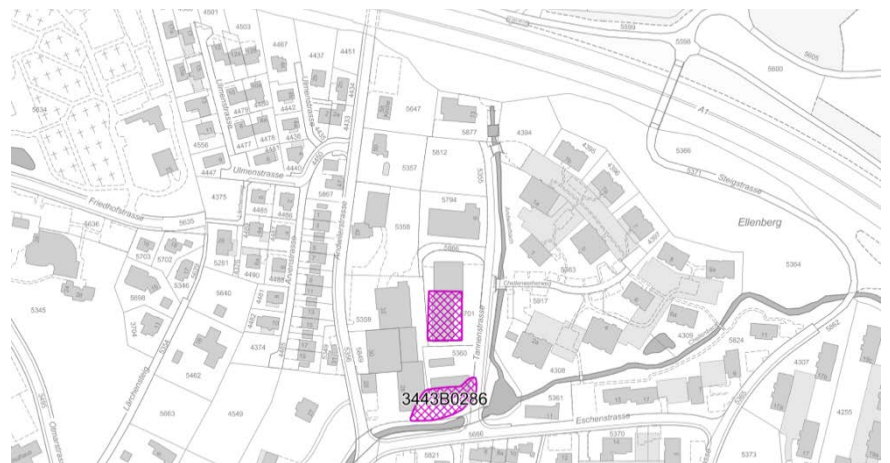
Handlungsbedarf: Weder Sanierungs- noch Überwachungsbedarf

Massnahmenklasse: Weitere Massnahmen sind erst bei Vorliegen eines Bauvorhabens bzw. einer Nutzungsänderung durchzuführen

Anlage: Tankstelle Diesel

Abb. 10 Kataster der belasteten Standorte, geoportal.ch, Mai 2017 (ohne Massstab)

 KbS - Belastete Standorte



Dienstbarkeiten

Auf dem Areal bestehen verschiedene Dienstbarkeiten zwischen den Grundstücken. Alle Dienstbarkeiten sind im Anhang A2 ersichtlich. Es handelt sich dabei grösstenteils um Fuss- und Fahrwegrechte. Für die Bebauung relevant ist die Dienstbarkeit Nr. 2518. Die Baubeschränkung zwischen dem begünstigten Grundstück Nr. 5360 und dem belasteten Grundstück Nr. 5359 betrifft die Gebäudehöhe des Gebäudes Assek. Nr. 823. Dieses darf nicht mehr höher gebaut werden, als der jetzige Bestand. Diese (privatrechtlichen) Dienstbarkeiten können im Sondernutzungsplan nicht geregelt werden und sind weiterhin zu beachten, bzw. nach Bedarf oder bei Grundstücksanpassungen anzupassen.

2.2 Konzept

2.2.1 Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept unterteilt das Bearbeitungsgebiet in verschiedene Bereiche. Im nordwestlichen, auf einem erhöhten Plateau gelegenen, Bereich wird hauptsächlich Wohnen vorgesehen. Im südlichen und westlichen Bereich verbleibt der Fokus auf der bestehenden gewerblichen Nutzung. Insbesondere soll an der Tannenstrasse das neue Busdepot entstehen. Das gesamte Gebiet soll durch Begrünungen aufgelockert werden. Diese gliedern sich in unterschiedliche Grünräume. Im südlichen Bereich, entlang der Andwilerstrasse, ist eine attraktive Aussenraumgestaltung mit Hochstammbäumen vorgesehen. Die Wohnhäuser im nordwestlichen Bereich sollen in eine parkähnliche Aussenraumgestaltung eingebunden werden. Diese ist introvertiert und bindet die Andwilerstrasse nicht direkt ein. Gegen Osten wird der Wohnbereich durch eine Art Grünpuffer von der gewerblichen Nutzung abgetrennt.

Abb. 11 Entwicklungskonzept Andwilerstrasse,
Strittmatter Partner AG



Abb. 12 Modellfoto, Blick von Südwest

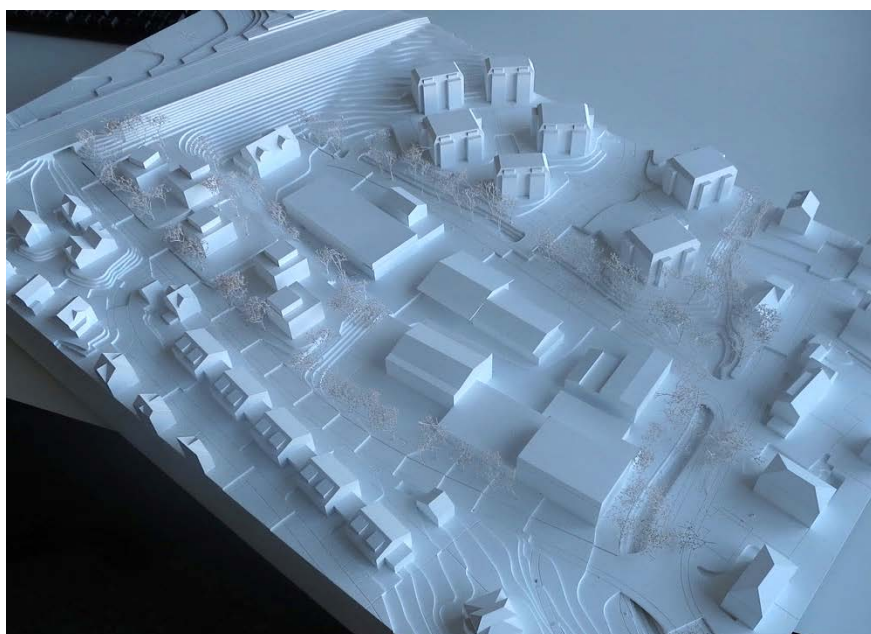


Abb. 13 Modellfoto, Blick von Süden



Abb. 14 Modellfoto, Blick von Norwest



2.2.2 Machbarkeitsstudie Busdepot

Im Frühjahr 2016 wurde von K & L Architekten AG, St. Gallen eine Machbarkeitsstudie für eine Buseinstellhalle für die Regiobus AG erstellt. Die Studie sieht ein zweigeschossige Einstellhalle angebaut an das bestehende Büro-/Wohngebäude (Tannenstrasse 9) vor. Die Busse fahren von Norden in die Halle ein und gegen Süden hinaus. Die Administration wird im bestehenden Gebäude Tannenstrasse 9 untergebracht. Die Machbarkeitsstudie diente als Grundlage für die Festlegungen des Baubereiches der Einstellhalle im Sondernutzungsplan. Für optimale Gebäudehöhe des Busdepots wurde eine separate Untersuchung bestimmt (vgl. Beilage B3).

Abb. 15 Situation Machberkeitsstudie Busdepot, K+L Architekten, 5.02.2016 (ohne Massstab)



Abb. 16 Schnitte, Machbarkeitsstudie Einstellhalle
Regiobus, K & L Architekten AG, 5.02.2016
(ohne Massstab)

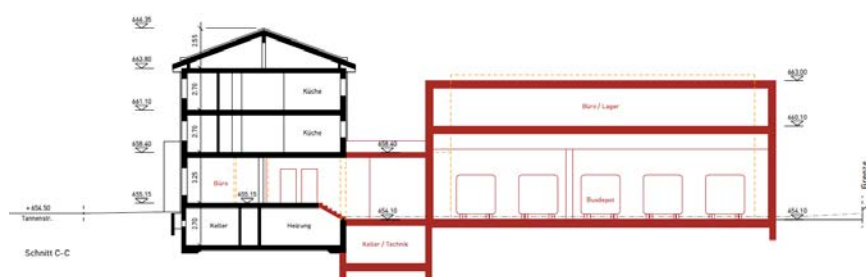


Abb. 17 Erdgeschoss, Machbarkeitsstudie Einstellhalle Regiobus, K & L Architekten AG, 5.02.2016 (ohne Massstab)



2.2.3 Bebauungskonzept Parzellen Nrn. 5358 und 5647

Die Pensionskasse der Stadt St. Gallen plant durch den Erwerb der Parzellen Nrn. 5647 und 5358 eine Wohnbebauung. Dazu wurde von steigerkonzept ag, Zürich ein Bebauungskonzept erarbeitet, welches im Grundsatz dem Entwicklungskonzept (vgl. Kap. 2.2.1) entspricht. Das Bebauungskonzept dient als Grundlage für den vorliegenden Sondernutzungsplan im Bereich der nordwestlichen Wohnbebauung und liegt dem Sondernutzungsplan als Richtprojekt bei.

Es sind auf beiden Parzellen jeweils zwei Mehrfamilienhäuser mit einer unterirdischen Sammelgarage vorgesehen. Das östliche Gebäude steht im Hang, was ein zusätzliches Wohngeschoss gegen Osten ermöglicht. Die Zufahrt zu den Sammelgaragen erfolgt jeweils direkt ab der Andwilerstrasse. Zusätzlich gibt es unter der Sammelgarage für die Bewohnerabstellplätze auf der Parzelle Nr. 5358 eine Einstell- und Lagerhalle für die Schwizer Immobilien AG. Diese wird direkt von Süden von der Parzelle Nr. 5359 her erschlossen. Das Bebauungskonzept ist so aufgebaut, dass auf der Parzelle Nr. 5357 ein weiteres Mehrfamilienhaus mit dem selben Volumen gebaut werden könnte. Zudem ist auch ein Anschluss an die geplante Sammelgarage möglich.

Abb. 18 Querschnitt, 7.01.2019, steigerkonzept ag, Zürich

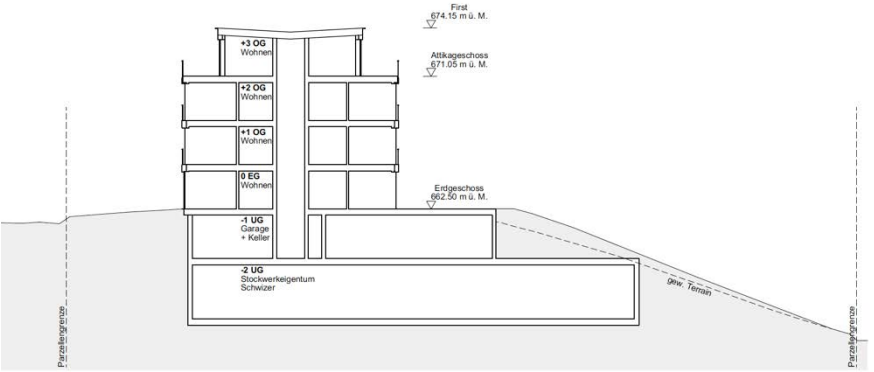


Abb. 19 Ansicht West, 7.01.2019, steigerkonzept ag, Zürich

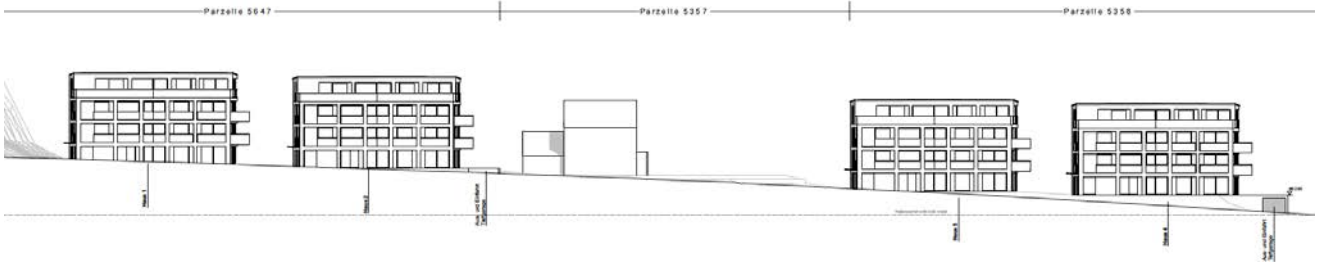
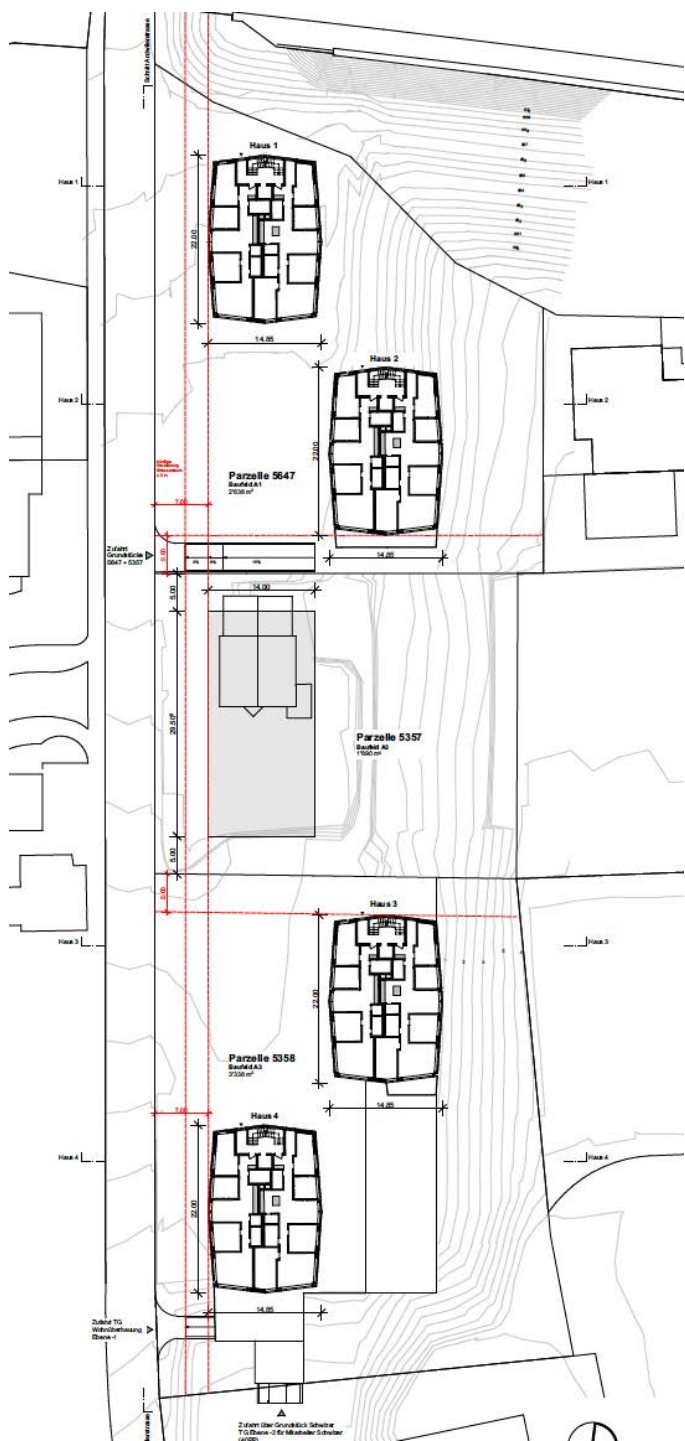


Abb. 20 Situation, 7.01.2019, steigerkonzept ag, Zürich



3 Erläuterungen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Geltungsbereich

Der Sondernutzungsplan «Andwilerstrasse» wird gestützt auf Art. 23 und 25 Planungs- und Baugesetz (PBG) erlassen. Soweit im vorliegenden Planungsinstrument keine abweichenden Regelungen erfolgen, gilt das übrige Recht. Das massgebende übrige Recht (zum Zeitpunkt der Genehmigung des vorliegenden Sondernutzungsplans) umfasst insbesondere folgende Rechtserlasse:

- Baureglement der Stadt Gossau vom 30. Mai 1994;
- Bestimmungen des (neuen) Planungs- und Baugesetzes vom 5. Juli 2016 (PBG), bei denen keine Umsetzungen im kommunalen Recht erforderlich sind;
- Bestimmungen des (alten) Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (BauG), auf welchen das oben genannte Baureglement beruht.

Der Geltungsbereich weist eine Grösse von 23'766 m² auf. Er ist allseitig durch Strassen (Andwilerstrasse / Tannenstrasse / A1) und den Chellenbach begrenzt.

3.1.2 Karteneinträge

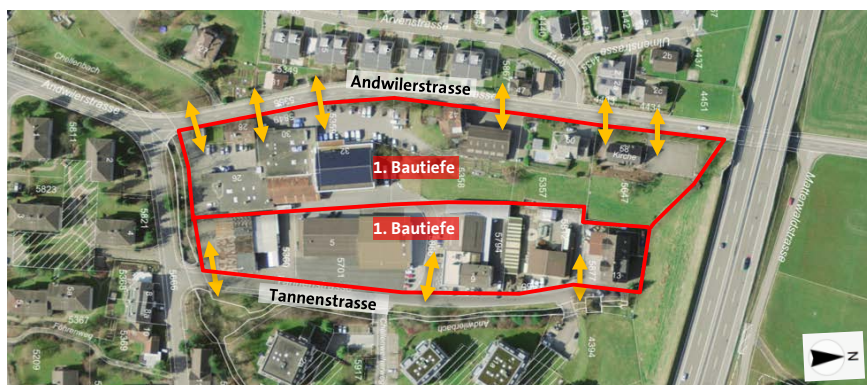
Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt die Messgenauigkeit des Situationsplans im öffentlich aufgelegten Originalplan.

3.2 Erschliessung

3.2.1 Motorisierter Verkehr

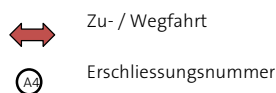
Das Planungsgebiet wird heute je in einer Bautiefe von der Andwilerstrasse sowie von der Tannerstrasse erschlossen. Es weist neun Zu- und Wegfahrten auf. Davon verlaufen drei auf die Tannerstrasse und sechs auf die Andwilerstrasse. Die Erschliessungen der gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzungen sind getrennt.

Abb. 21 Groberschliessung Planungsgebiet, Ist-Zustand



Die Wohnbebauung im Nordwesten soll direkt an die beiden Zu- und Wegfahrten an der Andwilerstrasse angeschlossen werden (A1 und A2). So kann die Verkehrsfläche auf ein Minimum beschränkt bleiben. Die genaue Ausgestaltung hängt jedoch stark von der gewählten Bebauungsstruktur und mit der Etappierung zusammen. Es ist hingegen kein Problem, zwei Tiefgaragen an die jeweiligen Zu- und Wegfahrten anzuschliessen. Für den Gewerbebetrieb im Südwesten sind vorerst die beiden bestehenden Hauptzu- und Wegfahrt zu belassen (A3 und A4). In Zukunft ist vorgesehen das Gebäude mit der Assek Nr. 826 abzubauen. Sobald das Gebäude (Assek. Nr. 826) abgebrochen ist, soll über die Erschliessung A4 nur noch zugefahren werden. Die Wegfahrt erfolgt über die Zu- und Wegfahrt (A3). Damit wird keine flächenintensive Wendeanlage benötigt. Die restlichen Erschliessungen erfolgen auf die untergeordnete Tannerstrasse (B1 – B3).

Abb. 22 Erschliessung Entwicklungskonzept



Im Sondernutzungsplan werden die bestehenden Anschlusspunkte der internen Erschliessung an die Andwilerstrasse und die Tannerstrasse definiert. Dort kann jeweils eine Zufahrt auf das Areal erstellt werden. Die erforderlichen Sichtfelder können eingehalten werden.

3.2.2 Ruhender Verkehr

Aus Gründen der Wohnqualität werden im Baubereich A Sammelgaragen für die Bewohnerparkplätze vorgeschrieben. Ob eine gemeinsame Sammelgarage für alle Bauten im Baubereich A erstellt wird, oder ob es mehrere Sammelgaragen gibt, wird offengelassen. Das restliche, hauptsächlich gewerblich geprägte Gebiet, erfordert keine einschränkenden Festlegungen.

Mit dem Verweis auf die Schweizer Normen und kantonalen Merkblätter können ausreichende und gut ausgerüstete Veloabstellplätze gesichert werden.

3.2.3 Raumsicherung Andwilerstrasse

Im Bereich der Andwilerstrasse sind verschiedene Ausbauten der Verkehrsinfrastruktur möglich. Diese stehen nicht im direkten Zusammenhang mit dem Sondernutzungsplan. Es werden aber die für die Ausbauten benötigten Flächen im Sondernutzungsplan vorsorglich gesichert.

Beim Ortseingang ist auf der Andwilerstrasse eine Pfortneranlage angedacht. Im Sondernutzungsplan wird die dafür benötigte Fläche gesichert.

Es ist zudem geplant, die bestehende Bushaltestelle Ulmenstrasse der Buslinie Gossau – Andwil weiter nach Norden zu verschieben und eventuell mit einem Fussgängerstreifen mit Mittelinsel zu ergänzen. Dazu wird ein Streifen Land zur Strassenverbreiterung und das Wartehäuschen benötigt. Im Sondernutzungsplan wird dafür ein Anordnungsbereich bezeichnet, welcher den genauen Standort der Haltestelle offen lässt.

Um die Bushaltestelle auch ohne Fussgängerstreifen gut zugänglich machen zu können, wird der Raumbedarf für einen allfälligen Ausbau des westseitigen Trottoirs mit Veloweg sowie die Erstellung eines neuen ostseitigen Trottoirs gesichert.

3.2.4 Raumsicherung Fussweg

Zwischen der Andwilerstrasse und der Tannenstrasse soll ein öffentlicher Fussweg erstellt werden. Der Fussweg verbindet die neue Bushaltestelle an der Andwilerstrasse mit der Tannenstrasse und sichert die Durchlässigkeit des Areals für den Langsamverkehr. Im Bereich der Parzelle Nr. 5794 verläuft der Fussweg über das Betriebsgelände der Regiobus AG. Die Situation ist jedoch übersichtlich und die Busse fahren vorwärts aus dem Busdepot. Da der Weg als Gemeindeweg 2. Klasse klassiert werden soll, liegt die Erstellung und der Unterhalt bei den Grundeigentümern.

3.2.5 Notzufahrt

Für die Notzufahrt gilt die Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der FKS vom 4. Februar 2015. Löschfahrzeuge müssen bis 60 m (Schlauchlänge) an die Gebäudeeingänge fahren können. Bei Gebäuden über 11 m Höhe, müssen Hubretterfahrzeuge vorfahren können.

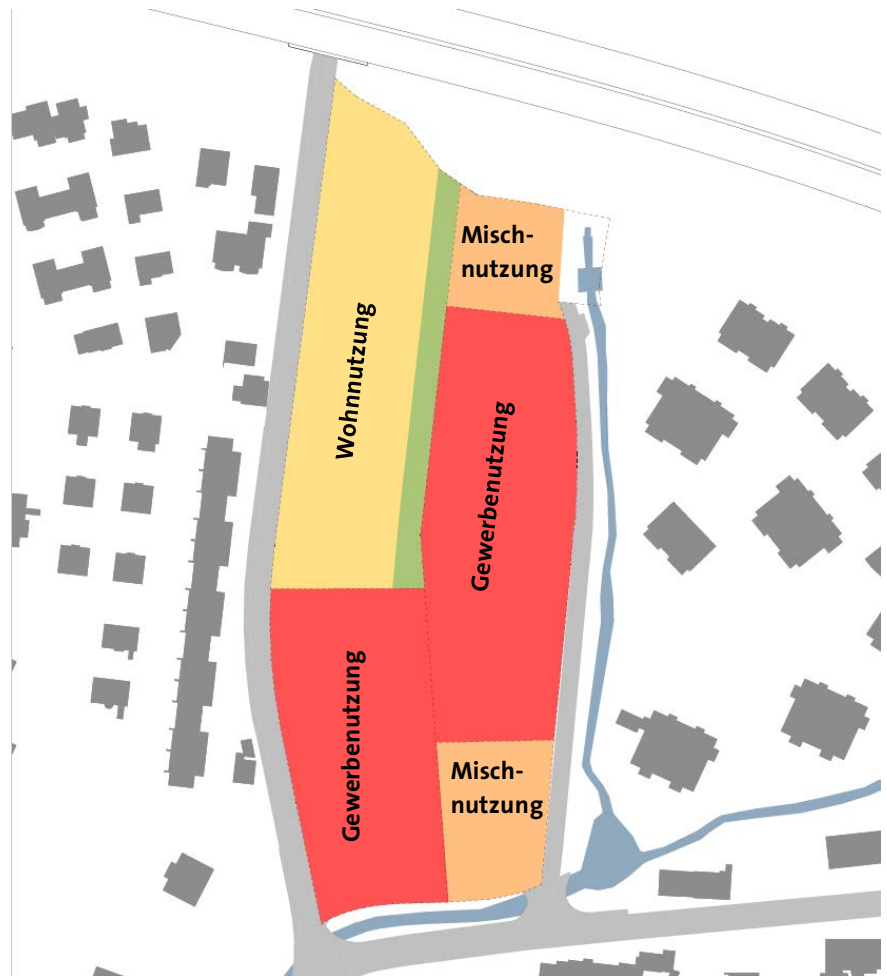
Neben der Zufahrt auf der Andwilerstrasse und der Tannenstrasse wird eine Zufahrt von der Tannenstrasse her in die Mitte des Areals festgelegt. Damit können alle Baubereiche im Notfall gut erreicht werden.

3.3 Bebauung

3.3.1 Baubereiche Allgemein

Die Baubereiche dienen der Sicherung ausreichender Erschliessungs- und Freiflächen im Areal. Die Abstandsvorschriften der Regelbauweise (insb. Grenz- und Strassenabstände) sowie Baulinien gelten weiterhin, soweit diese nicht in den baubereichsspezifischen Vorschriften abweichend geregelt sind. Die Baubereiche sind so definiert, dass gegenüber allen öffentlichen Strassen mindestens die Strassenabstände eingehalten werden. Sind Gebäude im Bereich des Grenzabstandes vorgesehen, wird zusätzlich zum Baubereich eine Baulinie für Bauten ausgeschieden.

Abb. 23 Nutzungsschwerpunkte des Sondernutzungsplans (ohne Massstab)



Baubereiche A

Für die fünf Baubereiche werden im Plan die maximalen Gebäude- und Firsthöhen sowie die maximale Gebäudelänge, Gebäudetiefe und die Gebäudeabstände definiert. Die Höhen entsprechen in den Baubereichen A1 / A2 / A4 / A5

jeweils den Höhen des Richtprojektes inkl. eines Zuschlags von 0.5 m. Die Höhen im Baubereich A3 entsprechen den der Regelbauweise ab dem Niveau der Andwilerstrasse. Damit entfällt die unklare Schwerpunktmessweise im Bereich der Hanglage und die Gebäude werden dem Hangverlauf folgend in der Höhe gestaffelt. Aufgrund der Hanglage der Bauten in den Baubereichen A2 und A4 können dort jeweils vier Vollgeschosse erstellt werden, wobei das unterste Vollgeschoss nur gegen Osten aus dem Erdreich ragt. Die Begrenzung der Gebäudelänge ermöglicht eine dichte Bebauung mit einer homogenen Körnigkeit. Die versetzte Anordnung der Hauptbauten im Richtprojekt wird als verbindlich erklärt. Untergeordnete, projektabhängige Verschiebung der Baukörper sind zulässig, sofern das städtebauliche Konzept damit gewahrt bleibt. Im Baubereich A1 ist gegen Norden eine Baulinie für Bauten festgelegt. Dies ermöglicht die Erstellung von Bauten mit einem Grenzabstand von 2.00 m. Der Baubereich A5 ragt zwei Meter über die Grenze auf die Parzelle Nr. 5359. Dies ist nötig, da sich die Einfahrt in die Garage der Schwizer Immobilien AG auf ihrer Parzelle befinden muss. Ansonsten könnte das benötigte Überbaurecht nicht im Grundbuch geregelt werden. Auf eine Festlegung einer Baulinie in diesem Bereich wurde verzichtet. Damit muss für grenznahe Bauten ein Näherbaurecht vereinbart werden. Damit wird der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 5359 bei jedem grenznahen Bauvorhaben einbezogen.

Baubereiche B

Die Baubereiche B dienen der Mischnutzung nach Regelbauweise. Es werden keine weiteren Vorschriften festgelegt. Es gilt die Regelbauweise.

Baubereiche C

In den Baubereichen C sollen grössere Gewerbebetriebe und im speziellen im Baubereich C5 das Busdepot der Regiobus AG Platz finden. Um zweckmässige Hallengrössen erstellen zu können, gelten in den Baubereichen C keine Gebäudelänge und Gebäudetiefe. Die maximale Grösse der Bauten richtet sich damit nach den Baubereichen.

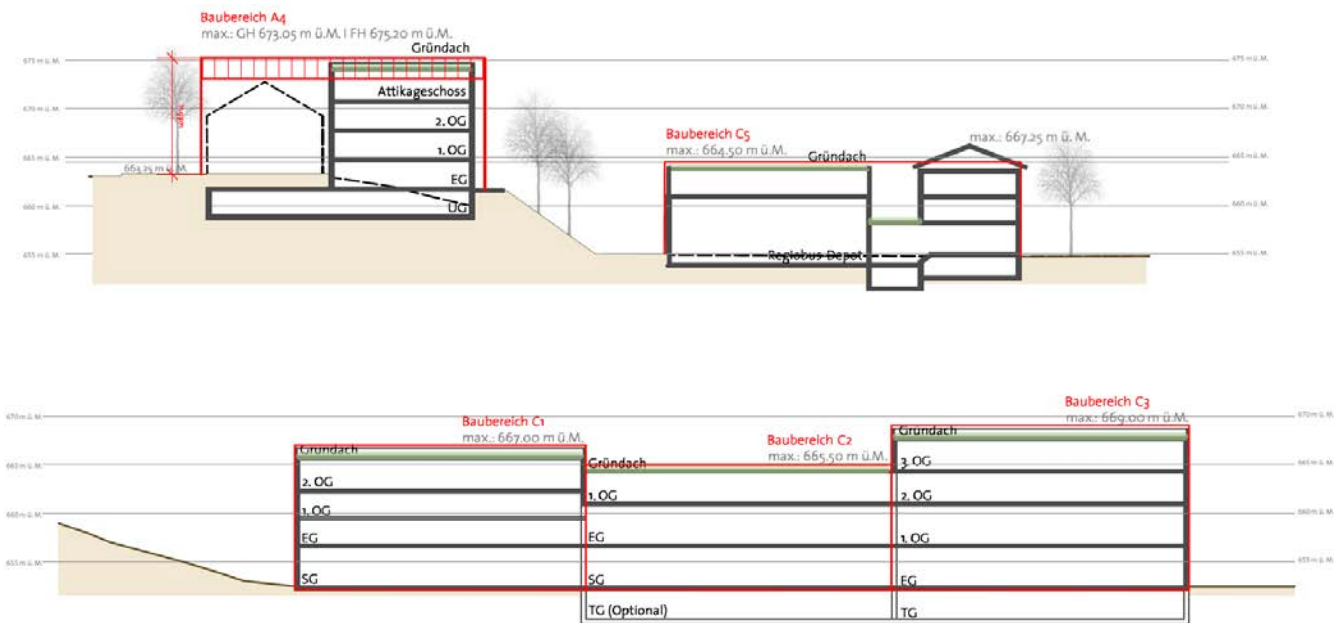
Die Gebäudehöhe im Baubereich C5 entspricht ca. 9.5 m. Dies ermöglicht eine Buseinstellhalle, welche auf die künftigen Anforderungen der Elektromobilität (Ladeinfrastruktur) ausgerichtet ist, inklusive eines Obergeschosses (Lager, Büro etc.).

Das Attikageschoss des bestehenden Gebäudes im Baubereich C1 soll zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden können. Bei einem Ersatz der Gewerbehalle Andwilerstrasse 30 (Baubereich C2) und dem Neubau im Baubereich C3 soll das Erdgeschoss des Neubaus aus produktionstechnischen Gründen an das bestehende Gebäude Andwilerstrasse 32 (Baubereich C1) angeglichen werden können. Zudem sollen ausreichend grosse Geschosshöhen (4.00 m) möglich werden.

Als ortsbaulicher Akzent und Auftakt ins Quartier ist im Baubereich C3 ein gut gestaltetes, viergeschossiges Gebäude zulässig. Dieses kann aufgrund einer privatrechtlichen Baubeschränkung allerdings derzeit nicht vollständig umgesetzt werden. Im Sondernutzungsplan wird trotzdem eine höhere Gebäudehöhe im Hinblick auf eine mögliche Bereinigung dieses Servituts festgelegt.

Die Gebäudeteile in den Baubereichen C1 bis C3 sollen sich in der Höhe staffeln. Entsprechend wurden die maximalen Gebäudehöhen mittels Meereskote festgelegt. Dies vereinfacht auch die Messweise, da das gewachsene Terrain durch die Bestandesbauten nur schwierig zu bestimmen ist. Für alle anderen Masse gilt die Regelbauweise der Zone WG3.

Abb. 24 Schemaschnitt durch Baubereiche A4 – C5 | Schemaschnitt durch Baubereiche C1 – C2 – C3



3.3.2 Nutzung

Folgende Zusammenstellung zeigt die Ausnützung nach Grundeigentümern gemäss Entwicklungskonzept. Dabei wurden die vorgesehenen Wohnbauten, die Erweiterungen des südwestlichen Gewerbebetriebs sowie der Neubau der Bus-Einstellhalle miteinbezogen. Für die Parzellen Nrn. 5647, 5357 und 5358 ohne Gewerbebonus gilt gemäss Regelbauweise eine Ausnützungsziffer von 0.65, während sie für die restlichen Parzellen inklusive Gewerbebonus 0.80 beträgt. Für die Parzellen Nrn. 5877 und 5360 wurde mit dem Bestand gerechnet.

Tab. 3 Approximative Ausnützung Entwicklungskonzept nach Grundeigentümer

Eigentümer	Parzellen Nr.	Parzellen Fläche (m ²)	Max. mögliche anrechenbare Geschossfläche (AZ 0.65 0.8)	Anrechenbare Geschossfläche Projekt (m ²)	Ausnützung Projekt	Ausnützung fehlend / Reserve (m ²) Regelbauweise (AZ 0.65 0.8)	Ausnützung fehlend / Reserve (m ²) mit Bonus (AZ 0.78 0.96)
PK Stadt St.Gallen	5647	2'638	1'715	2'064	0.78	-349	-6
PK Stadt St.Gallen	5358	3'211	2'085	2'064	0.64	+ 23	+441
Stefan Lenherr	5357	1'890	1'229	1'032	0.55	+ 169	+442
Elise Kobler	5877	1'534	1'227	977	0.64	+ 250	+977
Pneuhaus Gerber GmbH	5360	1'783	1'426	734	0.41	+ 692	+495
Schwizer Immobilien AG	5359 5849 5866	6'403	5'202	6'000	0.94	- 877.60	+147
Politische Gemeinde Gossau / Regiobus	5701 5794 5812	6'436	5'149	3'910	0.61	+ 1'239	+2'269
Total		23'766		16'781	0.71	+ 1'071	+4'765

Mit einer Mehrausnützung von maximal 20 % erhöht sich die Ausnützungsziffer für gewerblich genutzte Parzellen auf 0.96. Damit können alle Betriebe entsprechend dem Entwicklungskonzept mit ausreichender Flexibilität, zweckmässig erweitert werden. Bei den Baubereichen A und B müssen für eine Mehrausnützung die Voraussetzungen von Art. 7 BauR erfüllt werden. Dabei soll auf folgende Punkte besonders geachtet werden:

- eine gute architektonische und städtebauliche Gestaltung;
- eine Flächensparende Verkehrserschliessung;
- eine gute, parkähnliche Freiraumgestaltung.

Die Baubewilligungsbehörde prüft dies im Rahmen der Baueingabe. Das Entwicklungskonzept (vgl. Kap. 2.2.1) ist dabei wegleitend.

3.3.3 Gestaltung

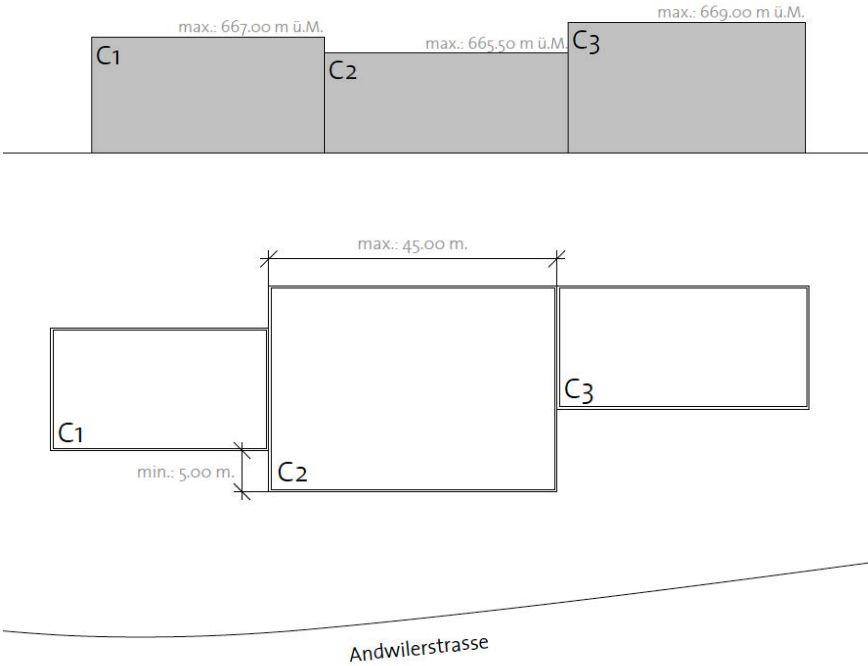
Bei der Wohnbebauung im Baubereich A ist es wichtig, dass die Bauten einen gestalterischen Bezug zueinander haben und als eine zusammenhängende Wohnbebauung wahrgenommen werden. Unter dieser Voraussetzung, in Verbindung mit einer sehr guten architektonischen Gestaltung, kann auch hier ein Bonus bis zu 20 % gewährt werden.

Durch Flachdächer werden ruhige Baukörper gesichert die in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung Vorteile hinsichtlich Retention des Regenwassers, der Ökologie und der Dachaufsicht bringen, was bei grossen Gewerbehallen umso wichtiger ist.

In den Baubereichen C1 bis C3 kann ein langer Gewerbebau entlang der Andwilerstrasse entstehen. Damit ein angepasstes Fassadenbild entsteht, ist der Baukörper in der Höhe sowie in der Tiefe zu staffeln. Die Höhenstaffelung

wird von den definierten maximalen Höhenkoten definiert. Die vertikale Gliederung ist ebenfalls dreifach vorgeschrieben. Dabei darf eine Fassade eine Länge von 45.0 m nicht überschreiten. Die Versätze von mind. 5.0 m entsprechend dem kleinen Grenzabstand. Folgende Prinzipskizze zeigt die Staffelung.

Abb. 25 Prinzipskizze Staffelung Baubereich C1 bis C3 Ansicht und Aufsicht



3.4 Umgebung

3.4.1 Grundsätze

Die Umgebungsfläche ist aufgeteilt in die allgemeine Umgebungsfläche und allgemeine Betriebsfläche. Während die Umgebungsfläche die Arealprägenden Grünräume aufweist, können auf der Betriebsfläche die interne Erschliessung sowie weitere Umschlags-, Lager- und Abstellplätze erstellt werden. So können die Erschliessungs- und Betriebsflächen der Betriebe einfach auf ihre Bedürfnisse abgestimmt werden.

Speziell definiert ist die Umgebungsgestaltung der Wohnbebauung. Die einzelnen Wohnbauten sollen in eine parkähnliche Umgebungsgestaltung eingebunden werden. Dabei spielt die Durchgrünung mit Hochstammbäumen, Sträuchern und Büschen eine wichtige Rolle. Die Bebauung soll keinen direkten Bezug zur Andwilerstrasse herstellen und damit ihren «Ausserortscharakter»

unterstreichen. Vielmehr soll mittels der Bepflanzung eine gewisse Trennung zur Strasse hin erreicht werden.

Die Umgebungsgestaltung erfolgt jeweils erst, wenn innerhalb der entsprechenden Parzelle Änderungen der Bebauung oder der Umgebung anstehen und sich der Verwendungszweck massgeblich verändert. Bei kleinen, untergeordneten baulichen Eingriffen muss die Umgebungsgestaltung noch nicht realisiert werden.

3.4.2 Grünraum Andwilerstrasse

Im Südlichen Teil unterstreicht eine Baumreihe entlang der Andwilerstrasse den Ausserortscharakter der Landstrasse. Während diese Baumreihe im südlichen Bereich zusammen mit einem Rasenstreifen den Strassenraum gegenüber der Betriebsfläche gliedert, löst sie sich im nördlichen Teil in der parkartigen Umgebungsgestaltung der Wohnbebauung auf.

3.4.3 Bereich Lärmschutz

Für eine allfällige Lärmschutzwand im Bereich der Wohnbebauung im Baubereich A ist ein Anordnungsbereich ausgeschieden. Die Lärmschutzwand ist möglichst unauffällig zu gestalten und zu begrünen. Damit soll sie gut in den Grünraum der Wohnbebauung eingegliedert werden.

3.4.4 Grünraum Böschung

Der Grünraum Böschung trennt die Wohnnutzung von der gewerblichen Nutzung. Die Böschung östlich der Wohnbauten soll jedoch keine «Restfläche» bilden, sondern als gestalteter Übergang wirken und einen Puffer innerhalb des Gebiets bilden. Die Gestaltung soll parkartig mit einem direkten Bezug zu den Wohnbauten erfolgen. Eine Anordnung von privaten Aussenräumen (z.B. Sitzplätze, Aufenthaltsbereiche) ist hingegen nicht vorgesehen. Auf bauliche Hangsicherungen wie Stützmauern ist nach Möglichkeit zu verzichten.

3.4.5 Gestaltung Tannenstrasse

Da die Tannerstrasse auch als Erschliessung für die östliche Wohnbebauung genutzt wird, soll diese keinen rein gewerblichen Charakter aufweisen. Entsprechend soll die Tannenstrasse gestaltet werden, um den umliegenden Wohnnutzungen sowie der Tempo-30-Zone gerecht zu werden. Ein wesentliches Element dazu ist die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Strasse. Diese gibt der Strasse einen wohnlichen Charakter. Auf die Erstellung der Baumreihe wird bei einer Nutzung als Betriebshof (Buseinstellhalle, Busunterhaltswerkstatt, Verwaltung) für den öffentlichen Verkehr entlang der Tannenstrasse ver-

zichtet. Dies ist zur Ermöglichung flexibler Manöver mit Bussen aus betrieblichen Gründen erforderlich. Sobald eine Nutzungsänderung stattfindet, ist die Baumreihe zu erstellen.

3.5 Übrige Inhalte

3.5.1 Naturgefahren

Mit einem kleinen Überschwemmungsbord von 25 cm Höhe entlang der Andwilerstrasse, kann das Gefahrenpotenzial auf einem Grossteil des Areals stark eingeschränkt werden (HQ300). So fliesst das Wasser entlang der Andwilerstrasse bis in den Chellenbach. Für die Hochwassersicherheit der Parzelle Nr. 5360 muss die Geländesenke um maximal 1.00 m aufgefüllt werden. Dies kann im Rahmen der bei einem Bauvorhaben notwendigen Altlastensanierung vorgenommen werden.

3.5.2 Altlasten

Für die Altlasten auf den Parzellen Nrn. 5360 und 5701 (Tankstellen) besteht zurzeit kein Überwachungs- und Sanierungsbedarf. Bei einem Bauvorhaben (Nutzungsänderung) müssen jedoch Massnahmen (Sanierung) ergriffen werden.

3.5.3 Aufhebung geltenden Rechts

Damit die Rechtssicherheit für die Grundeigentümer gewahrt werden kann, werden die Sondernutzungspläne «UPL Andwilerstrasse 28 – 42» und «BLP Tannerstrasse» ganz und der «Überbauungsplan Mettendorf» im Geltungsbereich des Sondernutzungsplans mit der Genehmigung des vorliegenden Sondernutzungsplans «Andwilerstrasse - Tannenstrasse» aufgehoben. Die relevanten Inhalte werden sofern notwendig im vorliegenden Sondernutzungsplan übernommen.

4 Bewilligung

4.1 Vorprüfung

Allgemeines

Der Sondernutzungsplan wurde am 30. Oktober 2017 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 7. Juni 2018 wurde in der Folge ausgewertet und wie folgt berücksichtigt:

- Präzisierung der Vorschriften zu den Baubereichen;
- Pflicht zur Staffelung des Baukörpers in den Baubereichen C1 bis C3;
- Verzicht auf 5. Vollgeschoss im Baubereich C3;
- Keine offene Parkierung auf Hallendächern;
- Nachweis der Erschliessung und der Knotenkapazität (Verkehrsgutachten);
- Festlegung der Gewässerräume Chellenbach und Andwilerbach (in einem separaten Verfahren);
- Aufnahme eines Bereiches für einen Fussweg entlang der Andwilerstrasse;
- Aufnahme von Vorschriften zur Notzufahrt;
- verschiedene kleinere Präzisierungen der besonderen Vorschriften

4.2 Mitwirkung

Alle Grundeigentümer innerhalb des Geltungsbereiches waren im Planungsprozess durch die Teilnahme an den Workshops beteiligt.

Die Anstösser werden im Rahmen des Auflageverfahrens über den Erlass des Sondernutzungsplans informiert.

4.3 Erlass und Rechtsverfahren

Die Planung wurde vom Stadtrat am ... zu Händen des Rechtsverfahrens erlassen.

5 Nachweise

5.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise erläutert.

5.2 Siedlung

Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Im Grundsatz gelten für alle Baubereiche die Regelbauvorschriften für die WG3 Zone nach Art. 22 und Art. 23 des Baureglements der Stadt Gossau. Punktuelle Abweichungen werden für die zweckmässige Nutzung der jeweiligen Baubereiche erlaubt.

Abb. 26 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

	Nutzung	Max. Gebäudehöhe	Max. Firsthöhe	Anzahl Vollgeschosse	Max. Gebäudelänge	Max. Gebäudetiefe	Ausnutzungsziffer
Regelbauweise (WG3)	Wohnnutzung und mässig störende Betriebe (mit Einschränkung)	11.20 m 10.20 m bei Wohnbauten	15.20 m 14.20 m bei Wohnbauten	3 VG	45.0 m	20.0 m 14.0 bei Wohnbauten	0.65 (Wohnnutzung) 0.80 (Mischnutzung)
Baubereich A1	Wohnnutzung und mässig störende Betriebe	max. 676.35 m ü. M. = ca. 9.85 m	max. 678.50 m ü. M. = ca. 12.00 m	3 VG	25.0 m	15.0 m	max. 0.78 (+20 %)
Baubereich A2		max. 675.95 m ü. M. = ca. 12.85 m	max. 678.10 m ü. M. = ca. 15.00 m	4 VG	25.0 m		
Baubereich A3		max. 675.20 m ü. M. = ca. 10.20 m	max. 679.20 m ü. M. = ca. 14.20 m	3 VG	45.0 m		
Baubereich A4		max. 673.05 m ü. M. = ca. 12.05 m	max. 675.20 m ü. M. = ca. 14.20 m	4 VG	25.0 m		
Baubereich A5		max. 672.55 m ü. M. = ca. 10.25 m	max. 674.65 m ü. M. = ca. 12.35 m	3 VG	25.0 m		
Baubereich B	Wohnnutzung und mässig störende Betriebe	11.20 m 10.20 m bei Wohnbauten	15.20 m 14.20 m bei Wohnbauten	3VG	45.0 m	20.0 m 14.0 bei Wohnbauten	max. 0.96 (+20 %)
Baubereich C1	Wohnnutzung und mässig störende Betriebe	max. 667.00 m ü. M. = ca. 13.00 m		3 VG	Keine Beschränkung	Keine Beschränkung	max. 0.96 (+20 %)
Baubereich C2		max. 665.50 m ü. M. = ca. 12.00 m		3 VG			
Baubereich C3		max. 669.00 m ü. M. = ca. 16.00		4 VG			
Baubereich C4		max. 665.0 m ü. M. = 11.20 m		3 VG			
Baubereich C5		max. 664.50 m ü. M. = 9.50 m		2 VG			

Die Abweichungen stellen sicher, dass das Konzept der geplanten Wohnbebauung im Baubereich A umgesetzt werden kann. Die Gewerbebetriebe auf dem Niveau der Tannenstrasse beeinträchtigen die Wohnnutzung nicht. Im Baubereich C soll für die Entwicklung der Gewerbebetriebe eine angemessene

Freiheit eingeräumt, aber gleichzeitig eine gute Gestaltung verlangt werden. Der Ausnützungsbonus erlaubt es den bestehenden Betrieben, ihre Bauten zu erweitern.

Nutzungsqualitäten und architektonische Qualität

Der Sondernutzungsplan ermöglicht die Weiternutzung des bestehenden Gewerbegebiets. Damit wird die Grundlage für die Erhaltung der bestehenden Betriebe mit ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten sichergestellt. Im Baubereich C3 soll zudem ein gut gestalteter Auftakt in das Quartier entstehen. Der Neubau der Buseinstellhalle neben dem bestehenden Standort sichert der Regiobus eine langfristige Standortlösung. Gleichzeitig wird im Nordwesten der Raum für eine attraktive Wohnbebauung geschaffen. Diese wird durch einen Grünraum und topografisch von der Gewerbenutzung getrennt. Zudem werden die Andwilerstrasse und die Tannenstrasse durch Baumreihen aufgewertet. Das Areal wird dadurch gut in das Umfeld eingebunden. Durch die Anordnung der Grünräume fügen sich die verschiedenen Nutzungen gut ins bestehende Umfeld ein und Nutzungskonflikte können damit vermieden werden.

Haushälterische Bodennutzung

Mit dem Sondernutzungsplan wird eine bessere Nutzung des bestehenden Gewerbegebiets ermöglicht. Zudem können die Betriebsstandorte gesichert werden, da den Betrieben ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden.

Lärmschutz

Lärmschutzrechtliche Vorgaben

Das Planungsgebiet ist der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen. Das Planungsgebiet kann als erschlossen erachtet werden. Für einen Neubau ist deshalb gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. Bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist deren Einhaltung durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, aufzuzeigen.

Gemäss Baureglement der Stadt Gossau gelten in der Wohn- und Gewerbezone die Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III für die Beurteilung der Lärmimmissionen als massgebend. Diese liegen bei 65 dB(A) am Tag und bei 55 dB(A) in der Nacht. Für lärmempfindliche Betriebsräume gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte.

Beurteilung Lärmbelastung

Die Lärmberechnungen zeigen, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte hinsichtlich der Strassenlärmbelastung entlang der Andwilerstrasse mit einem Abstand von 13.00 m von der Strassenachse eingehalten werden können. Mit dem Zuschlag für Betriebsräume werden die Immissionsgrenzwerte bei 4.00 m Abstand zur Strassenachse eingehalten. Die Berechnungen sind im Anhang 4 zu finden. Eine detaillierte Lärmberechnung ist bei Vorliegen eines konkreten Bauprojektes durchzuführen.

Nichtionisierende Strahlung

In der Stadt Gossau befinden sich verschiedene Mobilfunkanlagen innerhalb des Siedlungsgebiets. Eine Mobilfunkanlage befindet sich im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets. Dabei handelt es sich um eine 3G Mobilfunkanlage (UMTS) mit einer mittleren Sendeleistung.

In unmittelbarer Nähe der Mobilfunkanlage werden die Anlagegrenzwerte eingehalten. Für die geplante Bebauung kann somit davon ausgegangen werden, dass die Anlagegrenzwerte entsprechend der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) ebenfalls eingehalten werden. Bei Bewilligungen von Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN), ist die Einhaltung der Grenzwerte zu prüfen und allenfalls eine Frist für die Anpassung der Sendeleistung dem Betreiber mitzuteilen.

Abb. 27 Standort Mobilfunkanlagen, map.geo.admin.ch, Mai 2017 (ohne Massstab)



5.3 Infrastruktur und Wirtschaft

5.3.1 Nutzungszuordnung

Im Sondernutzungsplan werden verschiedenen Nutzungsbereiche für Wohnen und Gewerbe ausgeschieden (vgl. Kap. 3.3.1). Diese Bereiche sind durch Grünräume sowie topografisch voneinander getrennt. Damit werden Nutzungskonflikte vermieden.

5.4 Natur und Landschaft

Einordnung in landschaftlichem Kontext

Die Gestaltung der Grünräume entlang der Andwilerstrasse und des Chellenbaches ermöglichen eine gute Integration des Areals in das bauliche Umfeld.

Ökologischer Ausgleich

Mit den verschiedenen Grünräumen im Areal sowie der Pflicht für Baumpflanzungen bei Parkieranlagen werden ausreichend ökologische Flächen geschaffen. Die extensiv begrünten Flachdächer der Neubauten bilden einen weiteren Lebensraum und tragen zur Retention des Regenwassers bei.

Abb. 28 Ökologischen Flächen im Geltungsbereich
 (ohne Massstab)



Gewässerabstände

Im Sondernutzungsplan «Andwilerbach, Abschnitt A1 bis Eschenstrasse und Chellenbach, Abschnitt Tannenstrasse bis Andwilerstrasse» wird der Gewässer- raum für den Chellenbach und den Andwilerbach festgelegt. Die Baulinien werden im vorliegenden Sondernutzungsplan berücksichtigt.

5.5 Siedlung und Verkehr

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Im westlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich die Bushaltestelle Ulmenstrasse. Diese wird im Stundentakt in Richtung Gossau Bahnhof und Andwil bedient.

Kapazität bestehendes Strassennetz

Das Verkehrsgutachten Andwilerstrasse (vgl. Beilage B1) untersuchte die Knotenkapazität des Knotens Andwilerstrasse - Eschenstrasse. Da aufgrund des geplanten Entwicklungskonzeptes nicht mit erheblichen Mehrverkehr, welcher den Knoten in den Spitzenstunden überlasten könnte, gerechnet werden muss, bleibt die Knotenkapazität bestehen.

Langsamverkehrsnetz

Entlang der Andwilerstrasse und der Eschenstrasse verlaufen kommunale Fusswege. Zusätzlich ist die Erstellung eines öffentlichen Fussweges von der Tannenstrasse zur Andwilerstrasse durch das Areal vorgesehen. Damit ist das Areal gut in das kommunale Fusswegnetz integriert.

Parkierung und Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrten auf das öffentliche Strassennetz werden im Sondernutzungsplan zweckmässig definiert. Alle Grundstücke können direkt von der Andwilerstrasse respektive der Tannenstrasse her erschlossen werden. Das Verkehrsgutachten Andwilerstrasse (vgl. Beilage B1) beschreibt die vorgesehene Erschliessung als zweckmässig. Die weitere interne Erschliessung sowie die Parkierung werden zugunsten der Entwicklungsflexibilität offengelassen. Diese ist heute bereits unter den Grundeigentümern mittels Dienstbarkeiten gesichert.

5.6 Wasser und Boden

Naturgefahren

Im Geltungsbereich liegen hauptsächlich geringe Gefährdungen durch Hochwasser vor. Im Sondernutzungsplan werden Massnahmen zur Reduktion dieser Gefahren festgesetzt. Diese sind im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren an konkreten Bauprojekten nachzuweisen.

Gewässerschutz

Das Bearbeitungsgebiet liegt gemäss Gewässerschutzkarte vollständig in der Gewässerschutzzone A₀. In diesem besonders gefährdeten Bereich sind insbesondere für Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen, Grundwassernutzungen, Freilegung des Grundwasserspiegels, Bohrungen sowie Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten eine Bewilligung erforderlich. Das Merkblatt AFU 173 «Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten» ist zu beachten.

Belastete Standorte

Im Sondernutzungsplan ist eine Sanierungspflicht bei einem Bauvorhaben oder einer Nutzungsänderung festgelegt.

Anhang

Stadt Gossau SG

Sondernutzungsplan Andwilerstrasse - Tannenstrasse

Planungsbericht

-
- A1 Checkliste Sondernutzungsplanung
 - A2 Übersicht Dienstbarkeiten
 - A3 Berechnung Ausnützung
 - A4 Lärmberechnung

A1 Checkliste

Stadt Gossau SG

Sondernutzungsplan Andwilerstrasse - Tannenstrasse

Planungsbericht

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		X
– Wohnlichkeit und architektonische Qualität		X
– Haushälterische Bodennutzung		X
– Lärmschutz		X
– Luftverschmutzung und Gerüche	X	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	X	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	X	
– Energie	X	
– Etappierung	X	
– Störfallvorsorge	X	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung		X
– Kosten / Erträge	X	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		X
– Ökologischer Ausgleich		X
– Gewässerabstände		X
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		X
– Kapazitätsreserven Strassennetz		X
– Langsamverkehrsnetz		X
– Parkierung und Erschliessung		X
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Naturgefahren		X
– Gewässerschutz		X
– Belastete Standorte		X

A2 Übersicht Dienstbarkeiten

Dienstbarkeit / Grundlast		Zugunsten von Parz. Nr.	Zulasten von Parz. Nr.	Bemerkung Umgang
Erweiterte Grenzabstandspflicht		5794, 5812	5357	
Durchleitungsrecht für Kanalisation		5647	5357	
Durchleitungsrecht für Kabel		SAK AG, St. Gallen	5357, 5358, 5359, 5849, 5647	
Ausnützungsverbot		?	5358	Ausnützungsverbot für 1019 m ²
Erweiterte Grenzabstandspflicht		5794	5358	
Fuss- und Fahrwegrecht		D10006 (Baurecht Parz. Nr. 5701)	5358, 5359, 5866	mit Unterhaltspflicht
Vorbelastung der Ausnützung		?	5359	Vorbelastung der Ausnützung für 809 m ²
Baubeschränkung		5360	5359	
Gemeinsames Hofraumbenützungsrecht		5359, 5360	5359, 5360	
Fahrwegrecht		5359, 5360	5359, 5360	
Überbaurecht		5359	5849	Überbaurecht für Werkstatt im Untergeschoss
Fahrwegrecht		5849	5359	
Bestand einer Hebebühne		5849	5359	
Benützungsrecht an Tankraum		5849	5359	
Kabel- und Gasdurchleitungsrecht		pol. Gemeinde Gossau	5647, 5812	
Selbständiges Recht (Baurecht)		D10006	5701	für Einstellhalle mit Reparaturwerkstätte bis 2038 (Grundstück D10006)
Fuss- und Fahrwegrecht		5701	5358, 5359, 5866	
Erweiterte Grenzabstandspflicht		5812	5794	
Fahrwegrecht		5358, 5812	5794	
Fuss- und Fahrwegrecht		5358, 5359, 5701, 5794, D10006	5866	

A3 Berechnung Ausnützung

Approximative Ausnützungsberechnung Entwicklungskonzept

Grundstück Nr.	Baubereich	Assek. Beschrieb	Fläche	Grundfläche Baukörper	Stockwerke	Korrektur faktor	aGF	Ausnützungs- ziffer effektiv	Ausnützung fehlend / Reserve Regelbauweise (0.65 / 0.80)	Ausnützung fehlend / Reserve mit Bonus (max. + 20%)
5647	A	2 Wohnhäuser	2'638	600.00	4.3 3 VG + Attika und UC	0.80	2'064	0.78	-349.30	-6.36
5357	A	1 Wohnhaus	1'890	300.00	4.3	0.80	1'032	0.55	196.50	442.20
5358	A	2 Wohnhäuser	3'211	600.00	3 VG + Attika und UC 4.3	0.80	2'064	0.64	23.15	440.58
5360	B1	825 2120		410.00 98.00	2.0 1.0	0.80 0.80	656 78			
	Total		1'783				734	0.41	692.00	977.28
5877	B2	4604	1'534	349.00	3.5	0.80	977	0.64	250.00	495.44
5849	C1-3	C1	1'114	700.00	3.0	0.80	1'680			
5359	C1-3	C2	4'821	760.00	3.0	0.80	1'824			
5866	C1-3	C3	468	780.00	4.0	0.80	2'496			
	Total		6'403				6'000	0.94	-877.60	146.88
5701	C5/6	3933	2'780	1'068.00	1.0	0.80	961			
5794		4536 best.	1'874	180.00	3.0	0.80	486			
5812		Neue Halle	1'782	1'400.00	2.0	0.80	2'240			
		Zwischenbau		278.00	1.0	0.80	222			
	C5/6 Total		6'436				3'910	0.61	1'239.20	2'268.96
Total Geltungsbereich			23'895				16'781	0.70	1'173.95	4'764.98

Lärmberechnung

Strassenlärm-Berechnungsmodell STL-86+, Berechnungsformular

Strassenlärm-Emissionen	101 Schallquelle	Einheit	Andwilerstrasse		Andwilerstrasse	
	102 Tagesverkehr / DTV	Fz/Tag	6'000		6'000	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht
	103 Stundenverkehr	Fz/h	348	54	348	54
	104 Pegelkorrektur	dB(A)	0.0	-2.7	0.0	-2.7
	105 LW-Anteil	%	10	5	10	5
	106 Geschwindigkeit	km/h	50		50	
	107 Strassensteigung	%	7.0		5.0	
	108 Belagskorrektur	dB(A)	0.0		0.0	
	109 Emissionspegel	dB(A)	77.1	64.9	76.1	63.9
Strassenlärm-Immissionen	110 Berechnungspunkt		IP1		IP1	
	111 Geschoss		EG		EG	
	112 Messpunkt		im off. Fenster		im off. Fenster	
	113 Abstand Quelle - Empfänger	m	13.0		4.1	
	114 Horizontaldistanz Q - E	m	13.0		4.0	
	115 Empfänger Höhe Terrain	m	0.0		0.0	
	116 Empfänger Höhe über Terrain	m	1.5		1.5	
	117 Empfänger Höhe	m	1.5		1.5	
	118 Quelle Höhe Terrain	m	0.0		0.0	
	119 Quelle Höhe über Terrain	m	0.8		0.8	
	120 Quelle Höhe	m	0.8		0.8	
	121 Abstandsdämpfung	dB(A)	-11.15		-6.09	
	122 Luftdämpfung	dB(A)	-0.07		-0.02	
	123 Bodeneffekt (Dämpfung)	dB(A)	-0.40		-0.13	
	124 Aspektwinkel	°	180		180	
	125 Aspektwinkelreduktion	dB(A)	0.00		0.00	
	126 Hindernisdämpfung	dB(A)	0.00		0.00	
	127 Reflexionszuschlag	dB(A)	0.00		0.00	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht
	128 Beurteilungspegel	dB(A)	65.5	53.3	69.9	57.6
	129 Beurteilungspegel gerundet	dB(A)	65	53	70	58
Grenzwerte LSV	130 Zone / ES		WG	III	WG	IV
			Tag	Nacht	Tag	Nacht
	131 Planungswert	dB(A)	60	50	65	55
	132 Immissionsgrenzwert	dB(A)	65	55	70	60
	133 Alarmwert	dB(A)	70	65	75	70

Beilage

Stadt Gossau SG

Sondernutzungsplan Andwilerstrasse - Tannenstrasse

Planungsbericht

-
- B1 Verkehrsgutachten Andwilerstrasse, 11.01.2019
 - B2 Richtprojekt vom 11.01.2019, steigerconcept ag, Zürich
 - B3 Abklärung zur Minstdimensionierung Busdepot,
17.01.2019, Regiobus AG, Gossau

Impressum

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37
9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43
F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Armin Meier

dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Wirtschaftsing. FH, Planer REG A
Fachbearbeitung

Benjamin Müller

BSc FH in Raumplanung

430/021/400/410/01/PB_V_190121.docx