

Teilzonen- und Überbauungsplan Sommerau Nord

Planungsbericht

St.Gallen, 15. August 2012

061.3.028

Ingress

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

ERR Raumplaner FSU SIA

Kirchgasse 16

9004 St.Gallen

www.err.ch

st.gallen@err.ch

Telefon +41(0)71 227 62 62

Fax +41(0)71 227 62 63

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass und Zielsetzungen	4
1.2	Planungsgebiet	5
2	Gesamtkonzept	6
2.1	Ausgangslage	6
2.2	Stellenwert und Inhalt	7
2.3	Verkehr	8
2.4	Siedlungsgrün und Vernetzungskorridore	8
2.5	Fenngraben	9
3	Teilzonenplan	10
3.1	Nutzung	10
3.2	Bedarfsnachweis	11
3.3	Nichtionisierende Strahlung (NIS)	12
3.4	Lärmschutz	12
3.5	Naturgefahren	14
4	Überbauungsplan	14
4.1	Allgemeines	14
4.2	Erschliessung	14
4.2.1	Motorisierter Individualverkehr	14
4.2.2	Wegverbindungen	16
4.2.3	Öffentlicher Verkehr	18
4.2.4	Gleisanschluss	19
4.3	Überbauung und Gestaltung	20
4.3.1	Allgemeines	20
4.3.2	Testplanung	20
4.3.3	Grünstreifen Sichtschutz, Gebiet für ökologische Vernetzung, Retentionsbereich	21
4.4	Gewässer	22
4.5	Werkleitungen	23
4.6	Retention und Energie	24
4.7	Objektschutzmassnahmen Hochwasser	25
5	Information der Bevölkerung	26
6	Vorprüfung	26
7	Verfahren	27
8	Anhang	27

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zielsetzungen

Ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung von Gossau ist die Bereitstellung von Baugebieten für Industrie- und Gewerbenutzungen und damit die Standortsicherung für bestehende Unternehmen und die Ansiedlung neuer Firmen. Weil die für eine angemessene Entwicklung notwendigen Flächen im Gewerbe- und Industriesektor nicht mehr zur Verfügung stehen, soll im Westen der Stadt Gossau, namentlich im Gebiet Sommerau, ein neuer Gewerbestandort entwickelt werden.

Für einen solchen Gewerbe-/Industriestandort standen die beiden Gebiete „Moosburg“ und „Sommerau“ zur Diskussion. Aus kantonaler Sicht kann nur eines der beiden Gebiete entwickelt werden. Der Stadtrat hatte sich für das Gebiet Moosburg entschieden, da verschiedene öffentliche Interessen für dieses Gebiet sprachen (u.a. Einflussnahme auf Siedlungsentwicklung durch Kaufrechtsverträge zwischen Stadt und Grundeigentümer, zweckmässige Gebietserschliessung durch Westspange, häuslicher Nutzung des Bodens durch dreiseitige Anlehnung an Baugebiet). Die Stimmbürgerschaft beurteilte die Situation jedoch anders; sie lehnte im Februar 2011 den Teilzonenplan Moosburg knapp ab und nahm gleichzeitig die im Sommer 2010 eingereichte Volksinitiative „Einzonung Sommerau-Nord“ deutlich an. Die Initiative forderte: „Der geltende Zonenplan der Stadt Gossau vom 25. Februar 1980 ist wie folgt zu ändern: Das im Westen der Stadt Gossau liegende Gebiet „Sommerau Nord“ begrenzt durch die Autobahn im Norden, den Autobahnzubringer im Westen, die Eisenbahn im Osten sowie dem Landwirtschaftsland im Süden, ist unter Berücksichtigung ökologischer Anliegen in eine zusammenhängende Gewerbe-Industriezone GI umzuzonen. Das besagte Gebiet umfasst Teile der heutigen Parzellen 5294 und 5295 gemäss speziellem Plan und entsprechenden Abstandsvorschriften. Der Stadtrat wird beauftragt, die hierfür nötigen Verfahren einzuleiten.“

Diesem Auftrag entsprechend führt der Stadtrat unter Einbezug der Grundeigentümer die vorliegende Planung durch. Die Vorlage sieht im Gebiet Sommerau-Nord die Einzonung von ca. 9 ha für Industrie- und Gewerbeflächen vor.

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die Sommerau Nord (rot). Das Gebiet ist begrenzt durch die Autobahn A1 im Norden, der Bahnlinie Gossau – Arnegg im Osten und den Autobahnanschluss Gossau West im Westen. Südlich befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb, und das Naturschutzgebiet Eichenmoos.

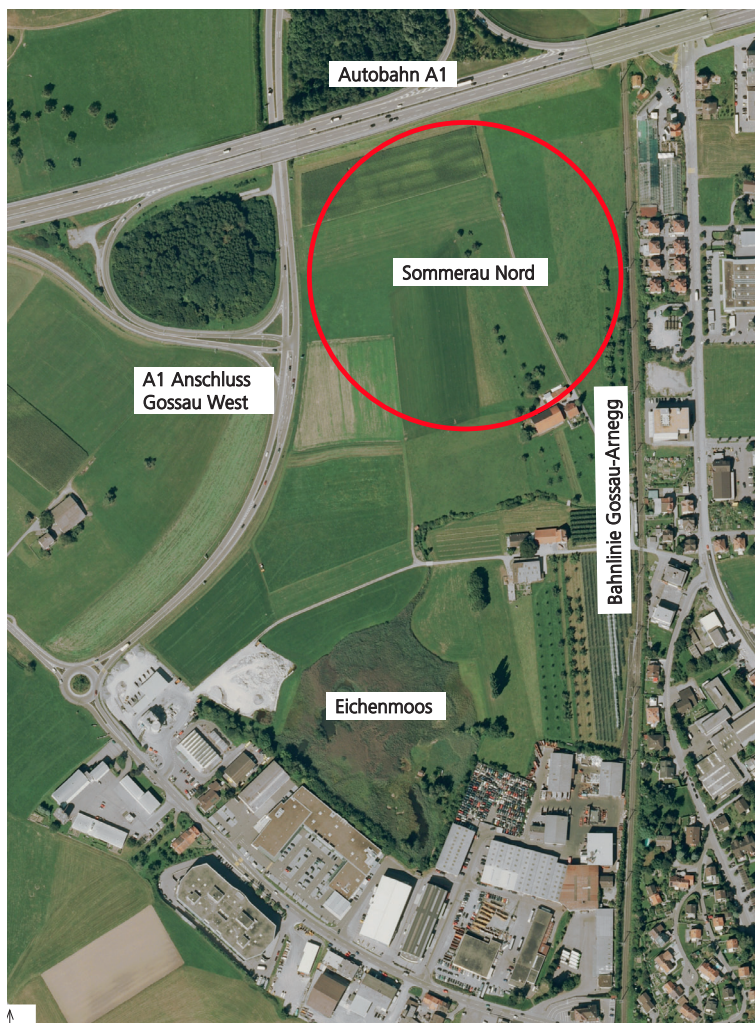


Abb. 1: Luftbild Landschaftskammer Sommerau

2 Gesamtkonzept

2.1 Ausgangslage

Die Einzonung Sommerau Nord steht im Gesamtkontext Sommerau, welche in die Gebiete Nord und Süd aufgeteilt ist. Für eine langfristige Entwicklung wurde deshalb im Sinne der vorausschauenden Planung ein Gesamtkonzept über das ganze Gebiet erarbeitet.

Das Gesamtkonzept Sommerau umfasst eine rund 30 ha grosse Landschaftskammer zwischen der Autobahn A1, dem Autobahnanschluss Gossau West, der Bahnlinie Gossau-Arnegg und der Wilerstrasse. Entlang der Wilerstrasse sind knapp 9 ha bereits eingezont und gewerblich-industriell genutzt, das Eichenmoos mit weiteren 3 ha ist als Naturschutzgebiet ausgeschieden. Gemäss dem kommunalen Richtplan ist auf der heute noch landwirtschaftlich genutzten Fläche ebenfalls eine gewerblich-industrielle Entwicklung vorgesehen.

Beim Naturschutzgebiet Eichenmoos handelt es sich um ein Flachmoor von regionaler Bedeutung, ein Amphibienlaichgebiet von lokaler Bedeutung und um einen Rastplatz für Limikolen (Wadvögel). Die Ergebnisse der Studien über das Naturschutzgebiet Eichenmoos (Beilage A und B) zeigen, dass eine Überbauung des Gebietes Sommerau Süd das Naturschutzgebiet Eichenmoos vollständig isolieren würde. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen und Strukturen wie Wiesen, Obstbäume, Hecken etc. würden dann als Rückzugs-, Rast- oder Futterplätze fehlen. Insbesondere die Wadvögel würden das Moos im Zentrum kaum mehr aufsuchen. Für langfristig überlebensfähige Populationen der Amphibienarten würde der begrenzte Lebensraum noch knapper. Nebst dem ökologischen Wert hat das Naturschutzgebiet Eichenmoos auch eine wesentliche Retentionswirkung, d.h. bei starken Regenfällen kann nicht mehr alles Wasser durch die Eindolung beim Eichenkreisel abfliessen. Folglich wird der Fenngaben überschwemmt und das Wasser wird im Naturschutzgebiet zurückgestaut.

Nebst dieser Erkenntnis sind auch die Absichten des Grundeigentümers des südlichen Teils der Sommerau bekannt. Es beabsichtigt, seinen Landwirtschaftsbetrieb weiterzuführen. Aufgrund dieser Sachlage sowie den verkehrlichen und ökologischen Aspekten (vgl. Kap. 2.3 und Kap. 2.4) hat die Stadt Gossau beschlossen, zum jetzigen Zeitpunkt ausschliesslich das Gebiet Sommerau Nord einzuzonen. Das Gebiet Sommerau Süd ist in absehbarer Zeit nicht zu bebauen. Das Naturschutzgebiet Eichenmoos soll erhalten und längerfristig ökologisch aufgewertet werden (extensive Nutzung). Das Gesamtkonzept soll im Sinne einer vorausschauenden Planung und zur Wahrung der öffentlichen Interessen die langfristigen Absichten für die Sommerau in groben Zügen aufzeigen (Abb. 2).

2.2 Stellenwert und Inhalt

Mit dem vorliegenden Gesamtkonzept kommt der Stadtrat dem Auftrag des Raumplanungsgesetzes nach, eine geordnete Besiedlung unter Beachtung der natürlichen Gegebenheiten zu schaffen und gute räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft sicherzustellen. Das Gesamtkonzept soll insbesondere die erforderlichen Erschliessungskorridore für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer (Motorisierter Verkehr, Langsamverkehr, öffentlicher Verkehr, Güterverkehr) aufzeigen. Zudem ist eine räumliche Abstimmung zwischen der künftigen Bebauung im Norden, den schützenswerten Naturräumen und gestalterischen Anliegen am Siedlungsrand von Gossau durchzuführen und festzuhalten. Das Gesamtkonzept dient als Grundlage für die stufenweise Entwicklung des Gesamtgebietes.

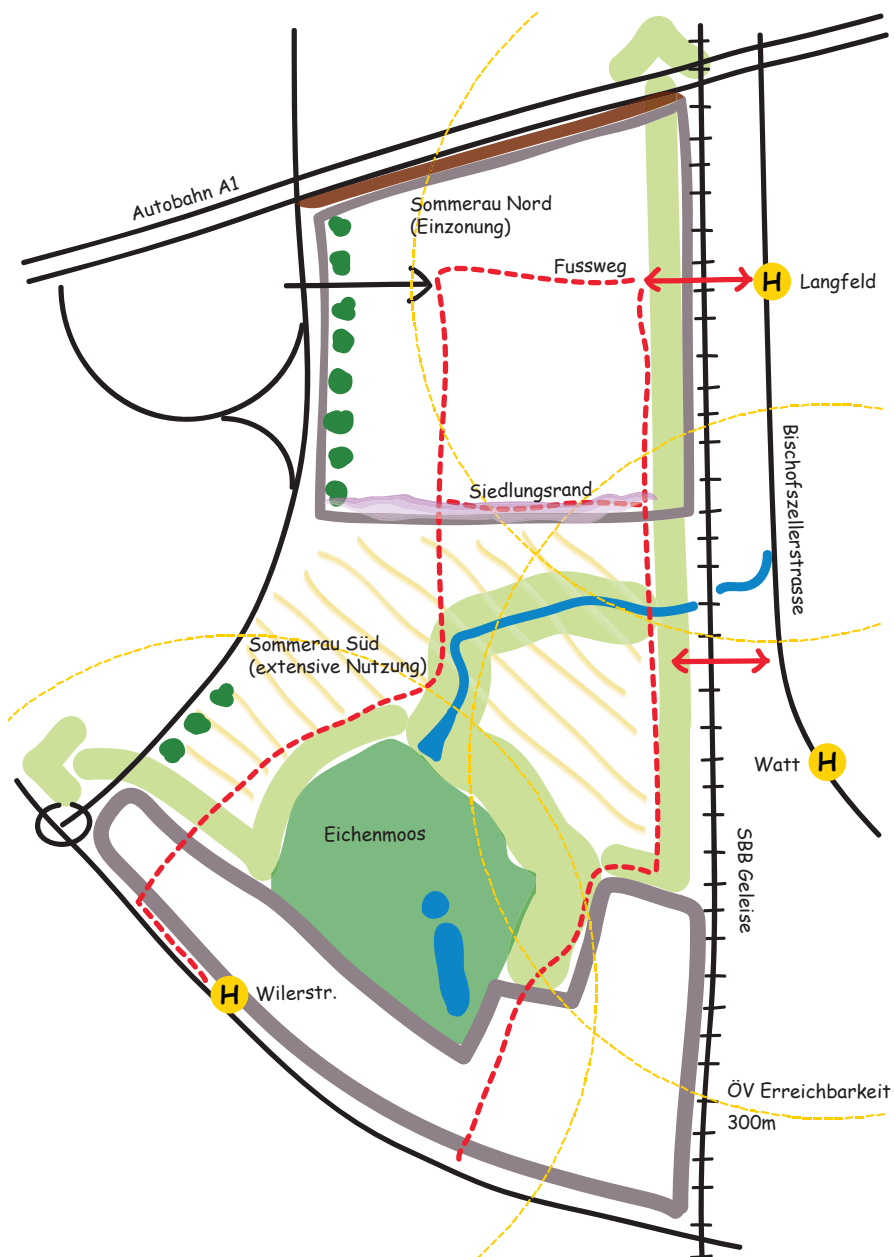


Abb. 2: Gesamtkonzept Sommerau

2.3 Verkehr

Zur Verkehrserschliessung des Gebiets Sommerau wurden zwei Berichte, beide verfasst durch das Ingenieurbüro Nagel und Steiner GmbH, erstellt.

Den ersten Bericht (Beilage C) gab die Interessengemeinschaft Sommerau in Auftrag. Dieser Bericht umfasst ausschliesslich den nördlichen Teil der Sommerau und zeigt sämtliche verkehrstechnischen Aspekte der geplanten Einzonung für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer und Verkehrsträger auf.

Ein zweiter Bericht (Beilage D) wurde im Auftrag der Stadt Gossau ebenfalls durch das Ingenieurbüro Nagel und Steiner GmbH verfasst und beinhaltet die verkehrstechnischen Aspekte einer zusätzlichen Einzonung des Gebietes Sommerau Süd für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer und Verkehrsträger. In beiden Berichten wurden analoge Eckdaten in Bezug auf die Verkehrsentwicklung und die Verkehrsverteilung verwendet. Der zweite Bericht zeigte auf, dass eine Einzonung der Sommerau Süd zu einer Überlastung der angrenzenden Strassen führt. Ohne zusätzliche Massnahmen wie Knotenausbau, Lichtsignale etc. könnte das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht mehr bewältigt werden. Diese Erkenntnisse haben dazu beigetragen, auf eine Erweiterung der gewerblich-industriellen Nutzung im Bereich Sommerau Süd zu verzichten.

2.4 Siedlungsgrün und Vernetzungskorridore

Die Initiative „Ja zur Umzonung des Gebietes Sommerau Nord“ verlangt ausdrücklich, dass bei der Einzonung Sommerau die ökologischen Anliegen zu berücksichtigen sind.

Durch die Überbauung des Gebietes Sommerau Nord wird eine intakte, unüberbaute Landschaftskammer neu bebaut und dem Naturschutzgebiet Eichenmoos ein wichtiges, natürliches Umfeld entzogen. Es sind im Sinne eines Interessenausgleichs ökologische und gestalterische Massnahmen im Norden wie auch im Süden der Sommerau zu treffen. Einerseits sollen damit der Schutz des Eichenmooses und die Vernetzung mit Lebensräumen ausserhalb des Gebietes Sommerau langfristig erhalten und andererseits das Gebiet in seinem Erscheinungsbild als Siedlungsrand der Stadt Gossau gerecht werden. Die wichtigsten Massnahmen sind:

- Ein Vernetzungskorridor von mind. 20.0 m entlang der Bahnlinie soll einen ökologisch wertvollen Lebensraum innerhalb der Sommerau schaffen und einen ökologischen Austausch mit der umliegenden Landschaft ermöglichen.
- Die Vernetzung des Naturschutzgebietes Eichenmoos mit dem Umland soll entlang der bestehenden Gewässer gefördert werden. Dazu sind die Gewässerkorridore ökologisch aufzuwerten.

- Die Sommerau bildet den Siedlungsrand der Stadt Gossau. Eine Baumreihe als Filter zwischen Autobahnzubringerstrasse und Bebauung soll den Siedlungsrand markieren. Dort wo nicht gebaut wird, soll die offene Landschaft weiterhin erkennbar bleiben (Durchlässigkeit, Sicht auf das Naturschutzgebiet).
- Entlang dem südlichen Siedlungsrand wird ein Bereich von 8.0 m von Bauten und Anlagen freigehalten. Dadurch kann beispielsweise mittels Bepflanzung von Baumgruppen eine sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes erreicht werden.

2.5 Fenngaben

Von Nordosten kommend fliesst der Fenngaben durch das Gebiet Sommerau ins Naturschutzgebiet Eichenmoos. Oberhalb des Naturschutzgebietes ist das Gewässer nur für Verkehrsübergänge eingedolt. Etwa 90 m unterhalb des Eichenmoos hingegen ist der Fenngaben auf einer Strecke von rund 200 m gänzlich eingedolt. Das Gewässer unterquert ein Betonwerk und den Verkehrskreisel Eichen, bevor es wieder offen bis zur Glatt führt. Ein 30-jähriges Hochwasser vermag die Eindolung nicht zu schlucken, was aber nicht weiter von Bedeutung ist, da das Naturschutzgebiet als Retentionsraum funktioniert. Mit dem Entscheid, das Naturschutzgebiet langfristig zu erhalten, kann es seine Funktion als Retentionsbecken auch weiterhin wahrnehmen. Die Sanierung des Fenngaben-Durchlasses im Osten (bei SBB Bahnlinie) soll zudem zur Reduktion künftiger Überflutungen im Naturschutzgebiet führen. Bei allfälligen Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 5297 muss der Fenngaben geöffnet werden. Dabei ist ein Ersatz der bestehenden Eindolung unter dem Eichenkreisel zu prüfen. Damit könnte der unerwünschte Nährstoffeintrag, welcher bei Hochwasserereignissen durch den Rückstau in das Naturschutzgebiet gelangt, beseitigt werden.

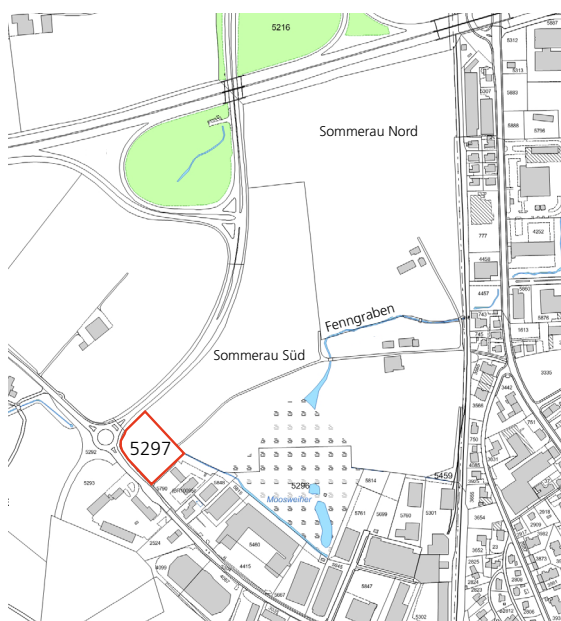


Abb. 3: Planausschnitt Sommerau mit Parz. Nr. 5297
15. August 2012

3 Teilzonenplan

3.1 Nutzung

Das Plangebiet befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Gossau in der Landwirtschaftszone. Es ist nicht als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Das Areal grenzt im Osten an das mehrheitlich gewerblich genutzte Gebiet entlang der Bischofszellerstrasse. Im Norden und Westen wird das Gebiet durch die Autobahn A1 resp. den Autobahnanschluss sowie die Zubringerstrasse begrenzt.

Aufgrund der umliegenden Nutzungen, den Festlegungen im kommunalen Richtplan sowie des guten Anschlusses ans übergeordnete Verkehrsnetz eignet sich das Gebiet gut für die Auslagerung bestehender Produktionsbetriebe aus dem Zentrum von Gossau sowie für die Ansiedlung neuer, wertschöpfungsintensiver Betriebe mit neuen Arbeitsplätzen. Im neuen Gewerbe- Industriegebiet sollen hingegen publikumsintensive Nutzungen (z.B. Fachmärkte, grössere Freizeiteinrichtungen etc.) sowie zentrumsrelevante Nutzungen ausgeschlossen werden. Das Gebiet soll als Arbeitsplatzgebiet für möglichst wertschöpfungsintensive Produktionsbetriebe entwickelt werden. Um diese Zielsetzung durchsetzen zu können, werden im Sinne einer Zweckbezeichnung nach Art. 28octies des Baugesetzes publikumsintensive Nutzungen ausgeschlossen. Entsprechend sind Fachmärkte, Grossverteiler oder andere, grössere grundversorgungs- oder zentrumsrelevante Einrichtungen nicht möglich.

Die Ausscheidung einer Grünzone entlang der SBB Linie wäre aus raumplanerischer Sicht angebracht gewesen. Für die allfällige Erstellung eines Anschlussgleises wäre eine solche Grünzone jedoch unzweckmässig. Auf die Ausscheidung musste deshalb verzichtet werden. Die Anliegen der Ökologie, der Siedlungsgliederung und der Freiräume werden deshalb in einem Überbauungsplan differenziert geregelt. Dies bedingt den gleichzeitigen Erlass von Teilzonenplan und Überbauungsplan.



Abb. 4a: Änderung rechtskräftiger Zonenplan

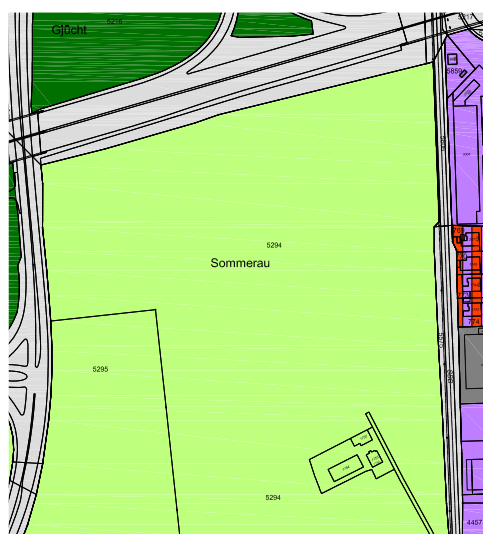


Abb. 4b: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

3.2 Bedarfsnachweis

Die vorliegenden Planungsinstrumente (Teilzonenplan, Überbauungsplan) Sommerau Nord sollen die rechtlichen Grundlagen zur Deckung der Nachfrage und der angestrebten Entwicklung von Gossau schaffen. Um einen haushälterischen Umgang mit dem Bauland sicherzustellen ist eine mehrgeschossige Überbauung anzustreben.

Im Jahre 2007 wurde eine umfassende Studie bezüglich dem Bedarf an Flächen zur Wohnnutzung, Dienstleistungen und der GI – Flächen durchgeführt. Es wurde eine Beurteilung hinsichtlich des künftigen Angebots sowie der Nachfrage vorgenommen, mittels der Handlungsempfehlungen für die künftige Bereitstellung von Flächen für die entsprechende Nutzung in Gossau formuliert wurden. Dieser Bericht wurde im Rahmen des Einzonungsverfahrens für das Gewerbegebiet Moosburg 2010 aktualisiert. Der Bericht hält ortsunabhängig den Bedarf an Gewerbe-Industrieflächen für Gossau fest. (vgl. Beilage E).

Der Bericht kommt zum Schluss, dass der unmittelbare Gewerbe- und Industriebedarf vom vorhandenen Angebot in der Bauzone nicht mehr gedeckt ist. Es besteht ein akuter Mangel an verfügbaren Gewerbe- Industrieflächen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass das in der Bauzone noch vorhandene Flächenangebot aufgrund spezifischer Besonderheiten (Form, Grösse, Lage etc.) nicht flexibel genug ist, um den verschiedenen Ansprüchen gerecht zu werden. Dieser Umstand erhöht die Bedarfsnachfrage zusätzlich. Allein der bereits bekannte, kurzfristige Bedarf erfordert die Einzonung einer Fläche von mind. 6 ha (vgl. Tabelle 1). In Gossau besteht also ein wesentlicher Bedarf an gewerblich-industriell nutzbaren Flächen. Diesem Bedarf steht ein Flächenangebot in der Bauzone gegenüber, das zeitlich unterschiedlich verfügbar und unsicher in Bezug auf die Erhältlichkeit ist. Nachstehende Tabelle stellt den Bedarf dem Angebot gegenüber:

Bedarf	kurzfristig bis 3 Jahre	mittelfristig 3 bis 10 Jahre	langfristig 10- 15 Jahre	Total (nächste 15 Jahre)
ortsansässige Nachfrage	4.2 ha	9.8 ha	7.0 ha	21.0 ha
allfällige Auslagerungen	1.5 - 3.0 ha	1.5 - 3.0 ha	1.5 - 3.0 ha	4.5 - 9.0 ha
Bedarf Total	5.7 - 7.2 ha	11.3 - 12.8 ha	8.5 - 10.0 ha	25.5 - 30.0 ha
Angebot Total	2.4 ha	1.2 ha	-	3.6 ha
Differenz = Einzonungsbedarf	3.3 - 4.8 ha	10.1 - 11.6 ha	8.5 - 10.0 ha	21.9 - 26.4 ha

Tabelle 1: Gegenüberstellung Bedarf und Angebot

Aus dieser Gegenüberstellung geht hervor, dass der bestehende Bedarf mit dem vorhandenen Angebot nicht mehr gedeckt ist. Es besteht ein unmittelbarer Bedarf von mind. 4 ha, ein kurz-bis mittelfristiger Bedarf von ca. 11 ha und ein weiterer langfristiger Bedarf von weiteren ca. 9 ha.

Mit der vorgesehenen Einzonung von 9.0 ha wird der kurzfristige und ein Teil des mittelfristigen Bedarfs abgedeckt. Die Einzonung ist bedarfsgerecht, jedoch besteht bereits mittelfristig wieder ein ungedeckter Bedarf. Weitere Flächen für Einzonungen von Gewerbe-/Industrieland sind deshalb zu bestimmen und entsprechend zu erschliessen.

3.3 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Entlang der SBB Linie verläuft die Übertragungsleitung der SAK, sodass mit entsprechenden Emissionen nichtionisierender Strahlung (NIS) zu rechnen ist. In diesem Sinne sind die planungsrechtlichen Vorgaben bzw. Grenzwerte der Verordnung über nichtionisierende Strahlung (NISV) zu berücksichtigen. In Artikel 16 NISV wird festgehalten, dass Bauzonen nur dort ausgeschrieben werden dürfen, wo die Anlagegrenzwerte von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Die Anlagegrenzwerte beziehen sich auf die Emissionen und müssen an „Orten mit empfindlicher Nutzung“ (OMEN) eingehalten werden.

Das betroffene Gebiet ist im Teilzonenplan mit einer NIS-Beschränkung bezeichnet. Die im Teilzonenplan eingetragene rote Linie zeigt, dass auf Grund der Berechnung nach NISV im Bereich von 29 m ab Achse der Freileitung Orte mit empfindlichen Nutzungen (z.B. ständige Arbeitsplätze) nicht zulässig sind. Der Bereich liegt zum grössten Teil in dem im Überbauungsplan festgelegten Vernetzungskorridor.

3.4 Lärmschutz

Das Planungsgebiet ist von verschiedenen Lärmquellen betroffen. Entsprechend den Zonenbestimmungen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Bei Neueinzonungen sind die Planungswerte einzuhalten. Diese liegen bei 60 dB (Tag) und 50 dB (Nacht) resp. 65 dB (Tag) und 55 dB (Nacht) für Betriebsräume. Durch entsprechende Lärmgutachten sind projektbezogen die erforderlichen Nachweise zur Einhaltung der Planungswerte zu erbringen.

Im Auftrag der Grundeigentümer wurde durch die IEP Ingenieure AG ein Lärmgutachten verfasst (Beilage F). Untersucht wurde der Autobahnlärm von der A1, der Strassenlärm des Autobahnzubringers im Westen und der Bahnlärm der Sulgerlinie im Osten.

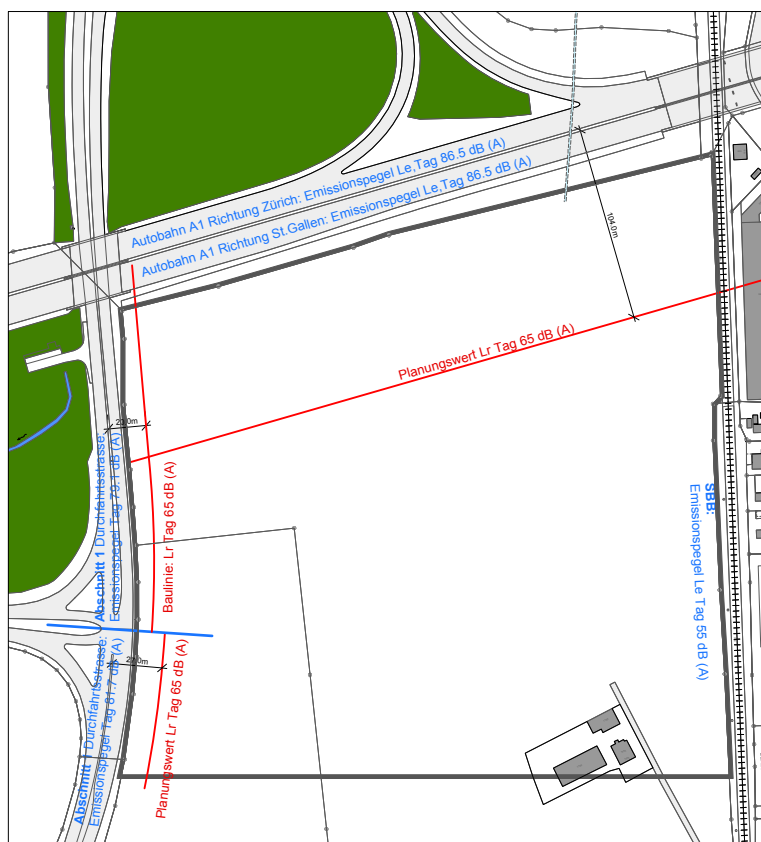


Abb. 5: Übersicht Lärmquellen und Abstände zur Einhaltung des Planungswertes

Für den Autobahnabschnitt A1 ergibt sich ein Emissionswert von 86.5 dB(A), woraus ohne Lärmschutzmassnahmen ein Mindestabstand von 104 m ab der Mitte der Autobahnachse resultiert. Zur Einhaltung der Planungswerte sind Lärmschutzmassnahmen zu treffen. Möglichkeiten sind die Anordnung von nicht lärmempfindlichen Räumen entlang der Autobahn, eine vorgesetzte Schallschutzwand zwischen der Autobahn und den Gebäuden oder eine Lärmschutzwand entlang der Autobahn.

Bezüglich des Strassenlärms ausgehend vom Autobahnzubringer wurden differenzierte Emissionswerte für den Streckenabschnitt 1 nach Norden (Autobahnanschluss bis Autobahnunterführung) und 2 nach Süden (Autobahnanschluss bis Gossau) berechnet. Im Abschnitt 1 kann der Planungswert in einer Distanz von 20 m, im Abschnitt 2 in einer Distanz von 27 m ab Strassenachse des Autobahnzubringers eingehalten werden.

Der Überbauungsplan legt entlang dem Autobahnzubringer eine Baulinie für Bauten und Anlagen fest. Durch die vorgesehene Baulinie wird mit Ausnahme einer kurzen Strecke unmittelbar gegenüber des Autobahnanschlusses ein grösserer Abstand gesichert, sodass der geforderte Planungswert von 65 dB(A) bei Bauten auf der Baulinie eingehalten ist.

Die von der Bahnlinie ausgehende Lärmbelastung liegt gemäss Lärmgutachten innerhalb des geforderten Planungswertes.

3.5 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte für die Stadt Gossau ist in Erarbeitung und wird im Laufe des 2012 zur Verfügung stehen. Gemäss den provisorischen Überflutungsbildern (Grundlage für die Naturgefahrenkarte) besteht eine Hochwassergefährdung im nördlichen Bereich des Gebietes. Im Überbauungsplan werden die erforderlichen Massnahmen festgelegt. Eine abschliessende Beurteilung kann erst nach Vorliegen der definitiven Naturgefahrenkarte erfolgen.

4 Überbauungsplan

4.1 Allgemeines

Der Überbauungsplan verfeinert in Ergänzung zum Teilzonenplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des Gebiets Sommerau Nord. Das Ziel ist eine zweckmässige Erschliessung, eine haushälterische Nutzung des Bodens, die geordnete, dem Siedlungsauftritt gerecht werdende Bebauung sowie die Sicherung von ökologischen Vernetzungsflächen.

Die folgenden Kapitel erläutern die wichtigsten Bestimmungen der besonderen Vorschriften des Überbauungsplans.

4.2 Erschliessung

4.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung des Plangebietes ist vom Autobahnzubringer über eine zentrale Erschliessungsstrasse vorgesehen. Die Erschliessungsvereinbarung mit dem ASTRA (Bundesamt für Strassen) ist noch ausstehend. Das Vorprojekt der Strasse liegt vor und sieht eine Fahrbahnbreite von 7.0 m und ein nordseitiges Trottoir mit einer Breite von 2.5 m vor. Eine gleichzeitige Auflage des Teilstrassenplans mit dem Teilzonen- und Überbauungsplan wurde angestrebt. Da bisher keine rechtsgenügenden Grundlagen seitens der Eigentümerschaft eingereicht wurden, konnte der Teilstrassenplan noch nicht ausgearbeitet werden. Somit kann der Teilstrassenplan nicht gleichzeitig mit dem Teilzonen- und Überbauungsplan aufgelegt werden.



Abb. 6: Plangebiet mit geplanter Erschliessungsachse

Zum erwarteten Verkehrsaufkommen und dessen Auswirkungen auf das umliegende Strassennetz wurde 2010 ein verkehrstechnischer Bericht von Nagel + Steiner GmbH verfasst (Beilage C).

Der Bericht untersuchte folgende drei Varianten.

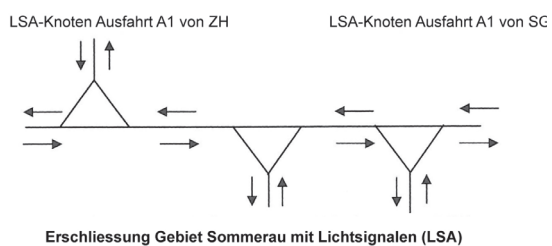
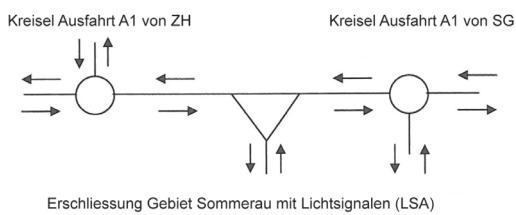
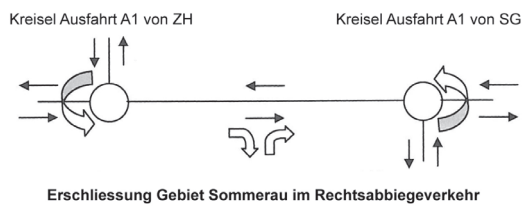


Abb. 7: Erschliessungskonzept Sommerau Nord - Varianten 1-3

Der Bericht kommt zum Schluss, dass zu den Abendspitzenstunden im Jahr 2030 bei Vollüberbauung (= 800 Arbeitsplätze) des Gebietes Sommerau Nord eine brauchbare bis sehr gute Qualität im Verkehrsablauf für die Knoten der A1-Ausfahrten erreicht werden kann, wenn alle drei Knoten mit Lichtsignalen (Variante 3) gesteuert werden. Dabei sind mit Ausnahme der Mittelinseln auf der Verbindungsstrasse keine baulichen Änderungen der bestehenden A1-Knoten erforderlich.

Die Projektierung des Anschlussknotens an den Autobahnzubringer obliegt dem ASTRA. Das ASTRA hat die Projektierungsarbeiten an das Ingenieurbüro K. Vogt AG, welches auch die interne Erschliessung des Gebietes plant, vergeben. Die Gebietserschliessung erfolgt durch die projektierte Erschliessungsstrasse. Anschliessende Korridore sind durch Richtungspunkte festgelegt, welche um maximal 15.0 m nach Osten oder Westen verschoben werden können. Die Korridore orientieren sich am Gesamtkonzept. In südlicher Richtung sind die Erschliessungskorridore so festgelegt, dass eine allfällige Weiterführung ins Gebiet Süd möglich bleibt.

Die Anzahl Fahrten ins und aus dem Plangebiet auf die Autobahnzubringerstrasse ist beschränkt und wird zwischen den Grundeigentümern und dem ASTRA vertraglich vereinbart. Bei Überschreitungen des Höchstwertes sind Massnahmen zur Verkehrsreduktion einzuleiten, wobei die Kosten zu Lasten der Grundeigentümer und nicht zu Lasten der Stadt gehen.

Die geplante Erschliessung des Plangebietes lässt unterschiedliche Grundstücksgrossen und Bauungsstrukturen zu. Um möglichst flexibel reagieren zu können und Parzellierungen, Grundstücksgrossen sowie die Reihenfolge und Struktur der Bebauung nicht einzuschränken, ist keine Etappierung des Plangebietes vorgesehen. Das Schliessen des vorgegebenen Erschliessungsnetzes zu einer Ringstrasse ist möglich, jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Werden Stichstrassen erstellt, so ist eine Wendemöglichkeit zu schaffen bzw. sicherzustellen.

Für die arealinterne Erschliessung ab der Erschliessungsstrasse sind die einzelnen Betriebe verantwortlich. Am Ende von arealinternen Erschliessungen sind entweder ein Wendeplatz für 10m-Lastwagen oder Rundumfahrten vorzusehen. Damit wird sichergestellt, dass der öffentliche Strassenraum nicht für Manövriervorgänge mitbenutzt wird. Diese sind innerhalb der zukünftigen Gewerbeareale so sicherzustellen, dass alle Fahrzeuge vorwärts in den öffentlichen Strassenraum einfahren können.

4.2.2 Wegverbindungen

Damit ein möglichst durchlässiges Wegnetz geschaffen werden kann und das Plangebiet hinreichend mit dem öV erschlossen ist, sind für Fussgänger und Radfahrer mindestens zwei Wegverbindungen von der Bischofszellerstrasse ins Plangebiet zu realisieren. Im Norden ist auf der Höhe des Grundstücks 5307 eine neue Wegverbindung mit einer Querung der SBB-Linie zu bauen. Im Süden muss die Verbindung vom Plangebiet via Sommeraustasse bis zur Bischofszellerstrasse (bestehender Bahnübergang) sichergestellt werden. Für eine hinreichende Erschliessung sind zudem die internen Verbindungen zur Erschliessungsstrasse sowie der Weg entlang des Grünbereichs Vernetzung zu erstellen. Sämtliche Wegverbindungen müssen vor Erteilung der ersten Baubewilligung im Plangebiet

vollständig und fachgerecht erstellt sein.

Ins Plangebiet führen heute noch keine klassierten Wege. Für eine hinreichende Erschliessung (Voraussetzung für Baubewilligungen) müssen die beiden geplanten Wegverbindungen realisiert werden. Die Sicherstellung erfolgt anschliessend an das Planungsverfahren (Teilzonen- und Überbauungsplan) nach den Bestimmungen des Strassengesetzes und den Richtlinien für Strassen der Stadt Gossau. Es liegt kein Erschliessungsvertrag mit den Grundeigentümern vor.

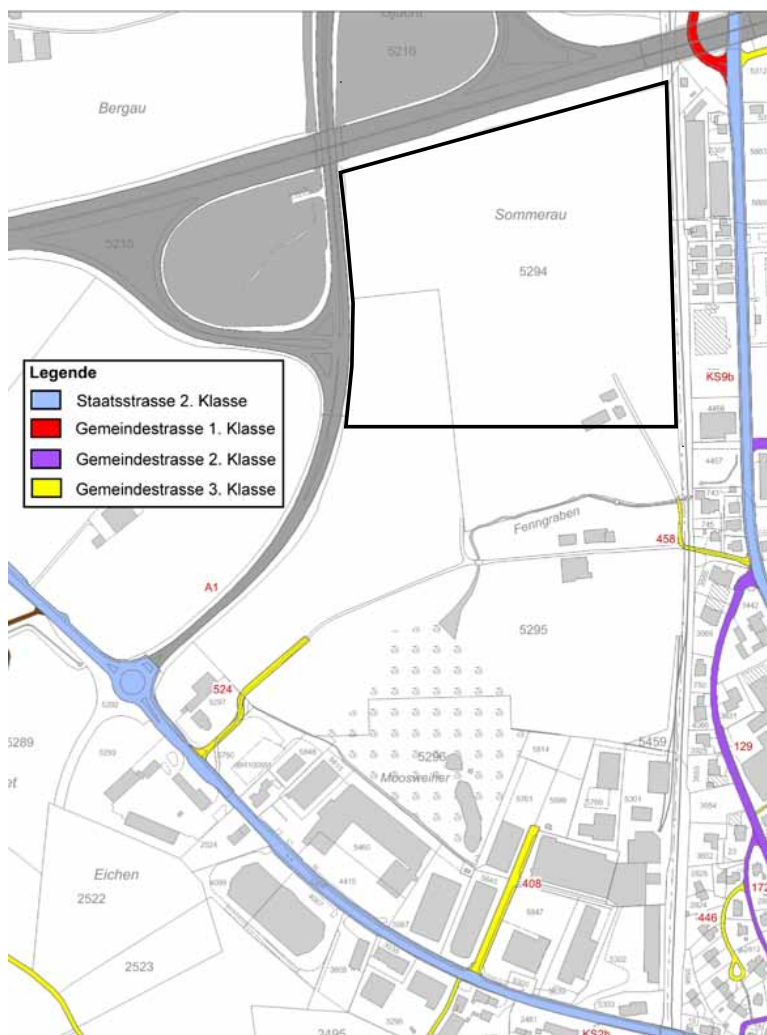


Abb. 8: Bestehende Strassenklassierungen im Gebiet Sommerau

4.2.3 Öffentlicher Verkehr

Gemäss kantonalem Richtplan müssen Einzonzungsgebiete über minimale ÖV Erschliessungsanforderungen, welche mittels ÖV-Güteklassen definiert werden, verfügen. ÖV Güteklassen sind ein Mass für die Qualität der Erschliessung des Raumes durch Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Die Definition der Klassierung beruht auf der VSS Norm 640 2903, welche das Parkieren (Grenzbedarf, reduzierter Bedarf, Angebot) regelt. Die Kriterien für die Bestimmung der ÖV-Güteklassen sind die Haltestellenkategorien sowie die Fussdistanz von bzw. zu den Haltestellen. Mittels Analyse wird entsprechend dieser Kriterien dem Raum um die Haltestellen die Güteklasse A bis D zugewiesen. Gebiete in kurzer Distanz von Bahnknoten und Bahnlinien mit dichtem Kursintervall gehören einer hohen Güteklasse (A) an, solche in mittlerer Entfernung zu einer Ortbusstation mit spärlichem Takt einer tiefen Güteklasse (D). Gemäss Agglomerationsprogramm St.Gallen/Arbon-Rorschach müssen Einzonzungen in der Stadt Gossau (Nebenzentrum) mindestens über die Güteklasse D verfügen.

Die Erschliessung des Gebiets Sommerau beschränkt sich auf die auf der Bischofszellerstrasse verkehrende Buslinie 159. Die Distanz (> 300m) des Plangebietes zu den Bushaltestellen Langfeld und Watt sowie deren Halbstundentakt ergeben für das Plangebiet theoretisch die Güteklasse D. In Wirklichkeit jedoch ist die Haltestelle Langfeld durch die SBB Linie getrennt und somit vom Plangebiet nicht in 300 m Gehdistanz erreichbar. Zudem liegt im 300m Umkreis der Haltestelle Watt nur ein Bruchteil des Plangebietes. Um eine hinreichende Erschliessung des Plangebietes für ÖV- Benützer zu erreichen, sind deshalb zwei Verbindungen an die Bischofszellerstrasse notwendig. Nebst der bestehenden Verbindung via Sommerastrasse ist auch eine neue Verbindung auf Höhe des Grundstückes Nr. 5307 zu planen.

Eine allfällige Bahnhofstation entlang der SBB Linie wird als langfristige Option offen gehalten.

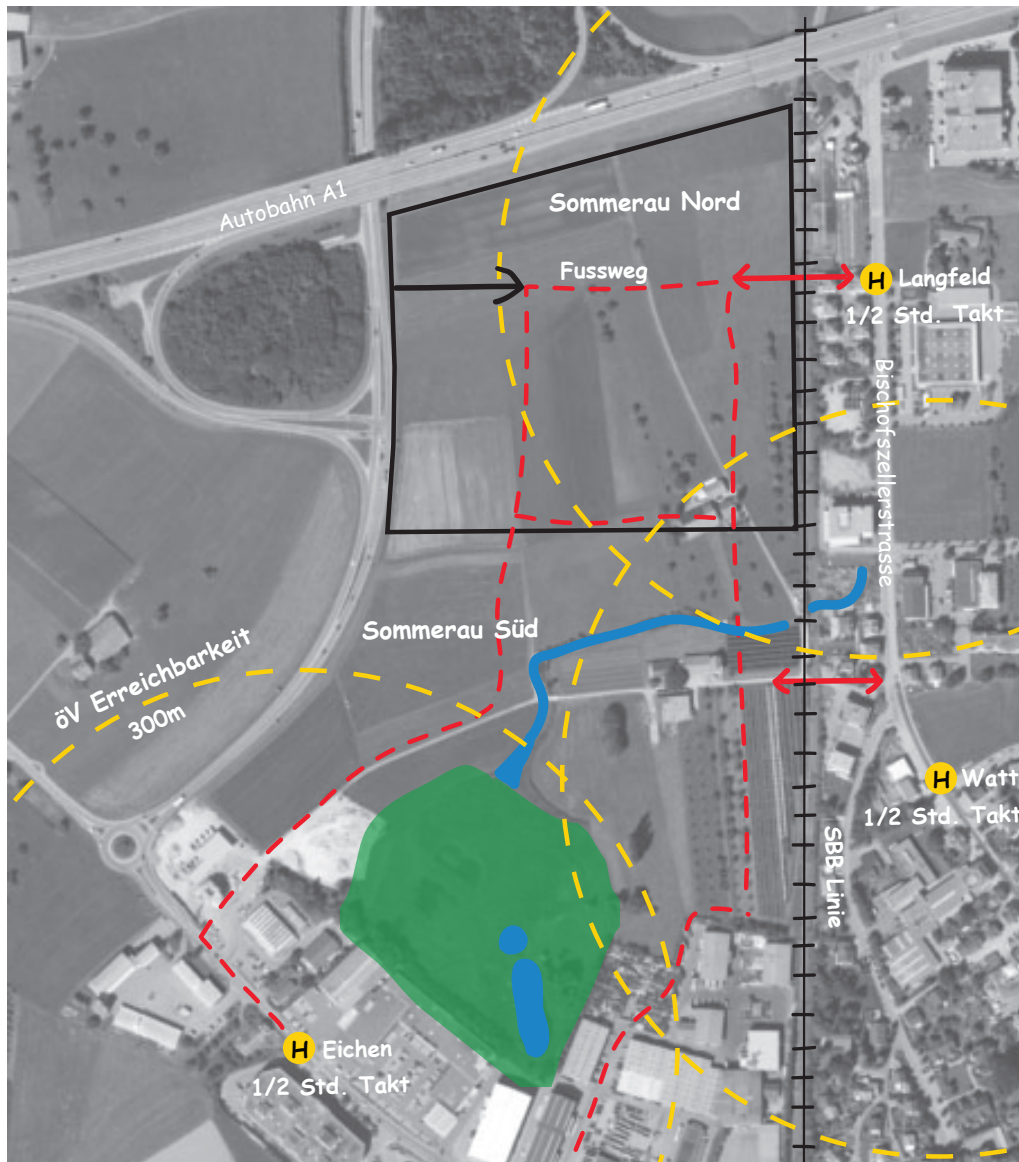


Abb. 9: ÖV Erschliessungsqualität

4.2.4 Gleisanschluss

Entlang der Ostgrenze ist ein Industriegleisanschluss an die SBB Linie möglich. Weiter südlich im Gewerbe-/Industriegebiet hat es bereits einen solchen Anschluss, welcher von der Solenthaler Recycling AG genutzt wird. Nähere Abklärungen zu diesem Thema wurden noch nicht durchgeführt. Die Bestimmungen des Überbauungsplans ermöglichen die Durchquerung des Gebietes für ökologische Vernetzung mit Industriegleisanlagen.

4.3 Überbauung und Gestaltung

4.3.1 Allgemeines

Das Gebiet Sommerau bildet zukünftig den Siedlungsrand von Gossau. Zudem ist das Gebiet von der A1 gut einsehbar. Die Gestaltung der Siedlungsråder ist von öffentlichem Interesse. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie einen ansprechenden Siedlungsrand vermitteln. Es wird eine befriedigende Gesamtwirkung mit mehrgeschossiger Bauweise angestrebt und die Begrünung von nicht begehbaren Flachdächern wird vorgeschrieben.

4.3.2 Testplanung

Im Rahmen einer Testplanung wurde das Gebiet Sommerau auf seine baulichen Möglichkeiten hin untersucht und verschiedene Entwicklungsszenarien erarbeitet.

Die Testplanung hat gezeigt, dass ein orthogonales System das Erscheinungsbild einer Überbauung beruhigt und klare Siedlungsabschlüsse ermöglicht. Dabei sind Baulinien, Baubereiche sowie die Erschliessungskorridore nicht auf den bestehenden Strassen- bzw. Bahnverlauf auszurichten, sondern auf das orthogonale System. Eine Baumreihe entlang des A1 Autobahnzubringers als Filter unterstützt dabei das gewählte System. Die Erschliessungskorridore legen zusammen mit den Freiräumen (Vernetzungskorridore, Baumreihe) die Grundstruktur des Gebietes fest. Die Erkenntnisse dieser Testplanung sind in den Überbauungsplan eingeflossen.

Nachstehende Abbildung zeigt das Gebiet Sommerau Nord mit einer möglichen Überbauung im orthogonalen System.



Abb. 10: Entwicklungsszenario Sommerau

4.3.3 Grünstreifen Sichtschutz, Gebiet für ökologische Vernetzung, Retentionsbereich

Durch die Ausscheidung von Grünflächen (Grünstreifen, Gebiet für ökologische Vernetzung, Retentionsbereich) im Überbauungsplan werden die Siedlungsränder gestaltet und Ersatz für Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die besonderen Vorschriften regeln die Art der Bepflanzung, den Zeitpunkt der Erstellung, die Bewirtschaftung und die jeweils zulässigen Anlagen.

Im Westen des Plangebietes entlang des Autobahzubringers ist durch den betroffenen Grundeigentümer eine Baumreihe aus Stileichen als Sichtschutz und zur Akzentuierung des Siedlungsrandes (Ortseingang) zu pflanzen. Die Bepflanzung und ein Bewirtschaftungsweg, welcher von der Einmündung der Erschliessungsstrasse zugänglich sein muss, sind im Zuge des Baus der Erschliessungsstrasse vollständig und fachgerecht auszuführen. Oberirdische Retentionsmassnahmen sowie ein Bewirtschaftungsweg sind zulässig.

Basierend auf dem Konzept Ökologie (Beilage A) wird ein Gebiet für die ökologische Vernetzung entlang der SBB Linie festgelegt. Diese Fläche soll als Vernetzungskorridor zwischen der offenen Landschaft nördlich der Autobahn (Raum Enggenschwil) und dem bestehenden Naturschutzgebiet Eichenmoos gestaltet und bepflanzt werden. Die Gestaltung des Gebietes für ökologische Vernetzung hat der betroffene Grundeigentümer gemäss dem entsprechenden Beilageplan „Gebiet für ökologische Vernetzung vom 15. August 2012“ auszuführen und zu bezahlen. Die Bepflanzung und Gestaltung muss vor Erteilung der ersten Baubewilligung im Plangebiet vollständig und fachgerecht ausgeführt sein. Die fachgerechte Pflege und der Unterhalt hat ebenfalls durch die betroffenen Grundeigentümer zu erfolgen.

Nördlich entlang der Autobahn A1 kann der ohnehin geltende Abstandsbereich als Retentionsfläche genutzt werden.

4.4 Gewässer

Die Siegfriedkarte aus dem 19. Jahrhundert zeigt, dass vor dem Autobahnbau die Quelle des Enggetschwilerbach im Norden des Planungsgebietes lag (roter Kreis).

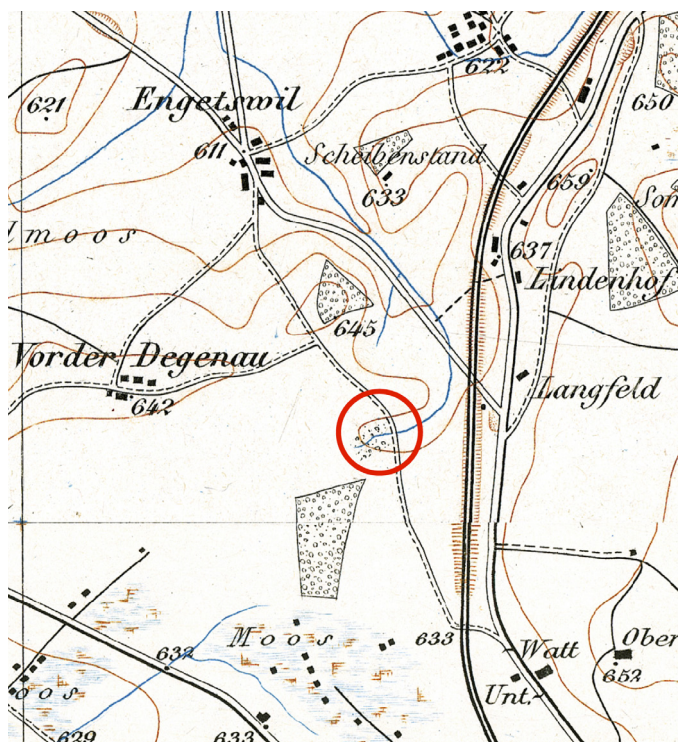


Abb. 11: Ausschnitt Siegfriedkarte

Mit dem Bau der Autobahn wurde das gesamte Entwässerungsnetz neu erstellt. Der privat genutzte Quellschacht in der nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes bildet heute den Anfang des Enggetschwilerbachs. Eine altrechtliche Grundwasserschutzzone wurde in den 80er Jahren aufgehoben. Die bestehenden privaten Quellrechte sollen abgelöst werden. In diesem Fall wäre die Wasserversorgung für die betroffenen Liegenschaften anderweitig sicherzustellen.

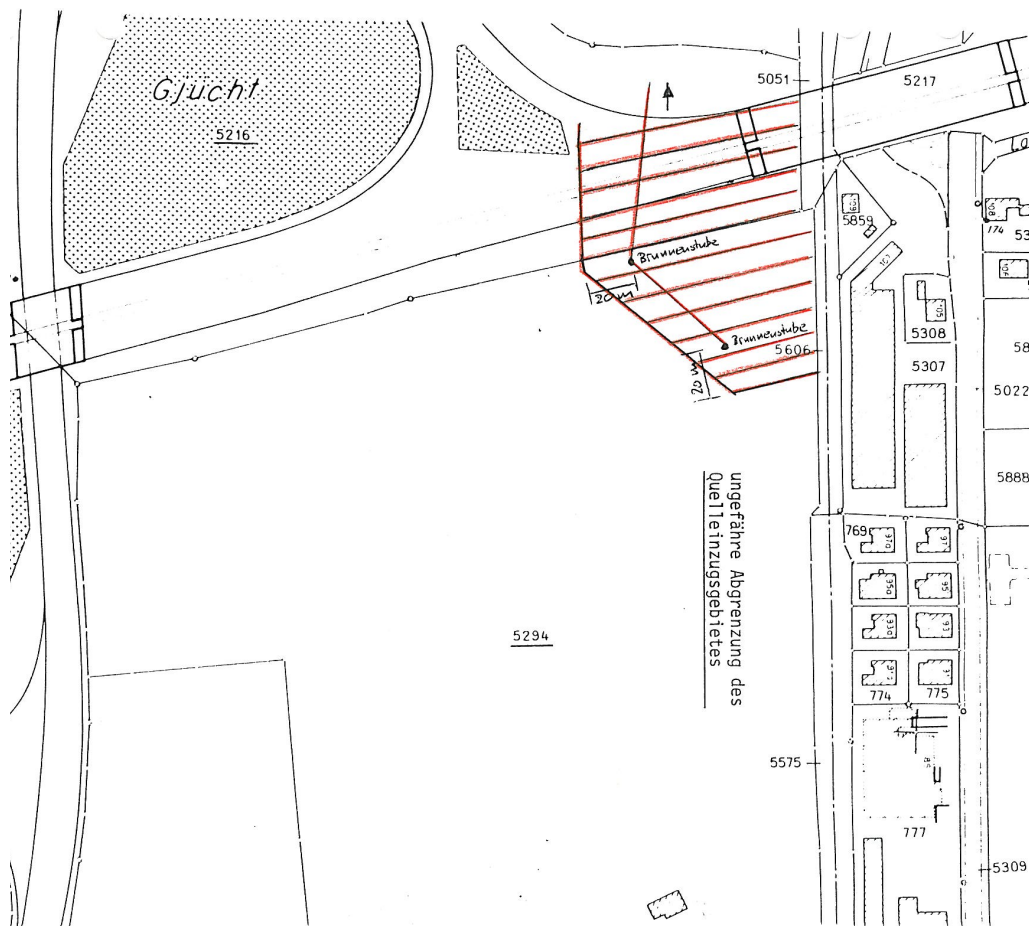


Abb. 12: Ausschnitt Grunddienstbarkeitsvertrag „Quellrechte“

Der südlich gelegene Quellschacht wurde als technische Einrichtung installiert und ist nicht Teil des natürlichen, ursprünglichen Gewässers.

4.5 Werkleitungen

Die Werkleitungsplanung erfolgt im Rahmen der Strassenprojektierung anschliessend an die öffentliche Auflage des Teilzonen- und Überbauungsplans. Das Plangebiet verfügt heute über keine direkten Werkleitungsanschlüsse.

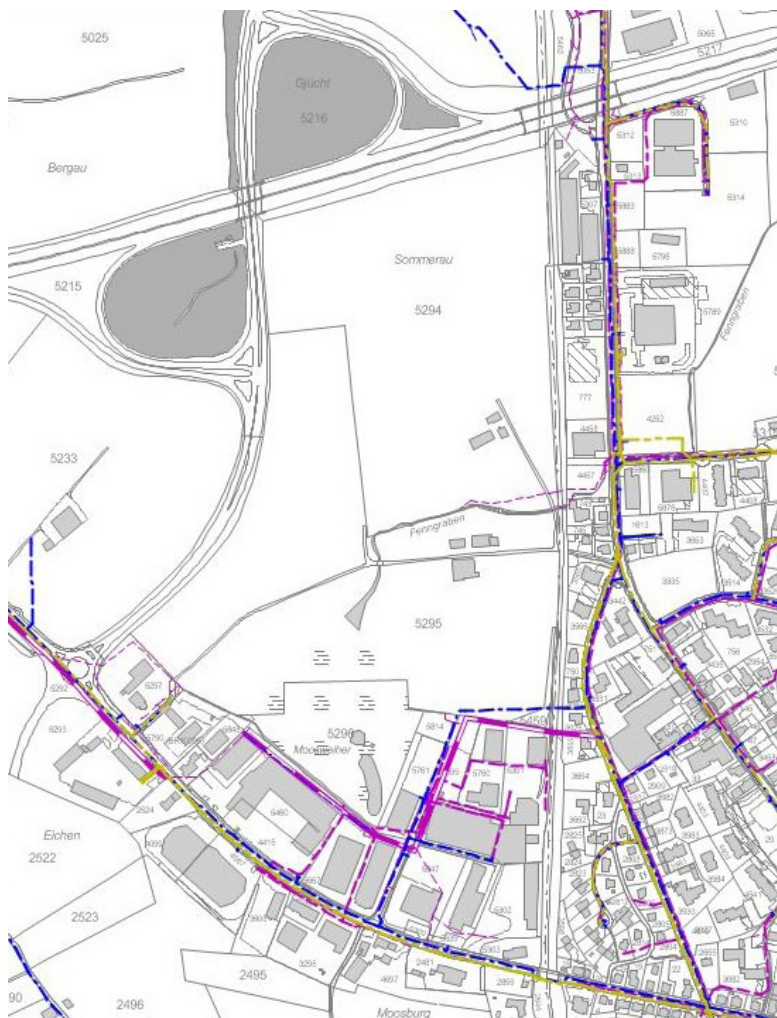


Abb. 13: Bestehende Werkleitungen Sommerau Nord

4.6 Retention und Energie

Es wurde bisher nicht abgeklärt, wie gross die Sickerfähigkeit des Bodens ist. Im Planungsgebiet gibt es keine Vorfluter, die das anfallende Meteorwasser auffangen könnten. Dort wo grössere, zusammenhängende Flächen überbaut oder versiegelt werden, sind gemäss dem Gewässerschutzgesetz auch Retentionsflächen oder Retentionsmassnahmen von entsprechender Grösse zur Verfügung zu stellen.

Der Energierichtplan der Stadt Gossau strebt eine hohe Energieeffizienz sowie die prioritäre Nutzung erneuerbarer Energien an. Im Überbauungsplan wird deshalb festgelegt, dass die Gebäude entweder mit dem Label „MINERGIE“ zu zertifizieren oder so auszuführen sind, so dass höchstens 60 Prozent des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird.

4.7 Objektschutzmassnahmen Hochwasser

Sämtliche bauliche Vorhaben im entsprend bezeichneten Bereich sind auf die noch festzulegende Hochwasserkote abzustimmen. Objektschutzmassnahmen gegen die bestehende Hochwassergefährdung sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Die Schutzmassnahmen dürfen nicht zu einer Erhöhung der Gefährdung anderer Grundeigentümer innerhalb und ausserhalb des Plangebietes führen. Kosten für Bau und Unterhalt der Massnahmen gehen zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer.

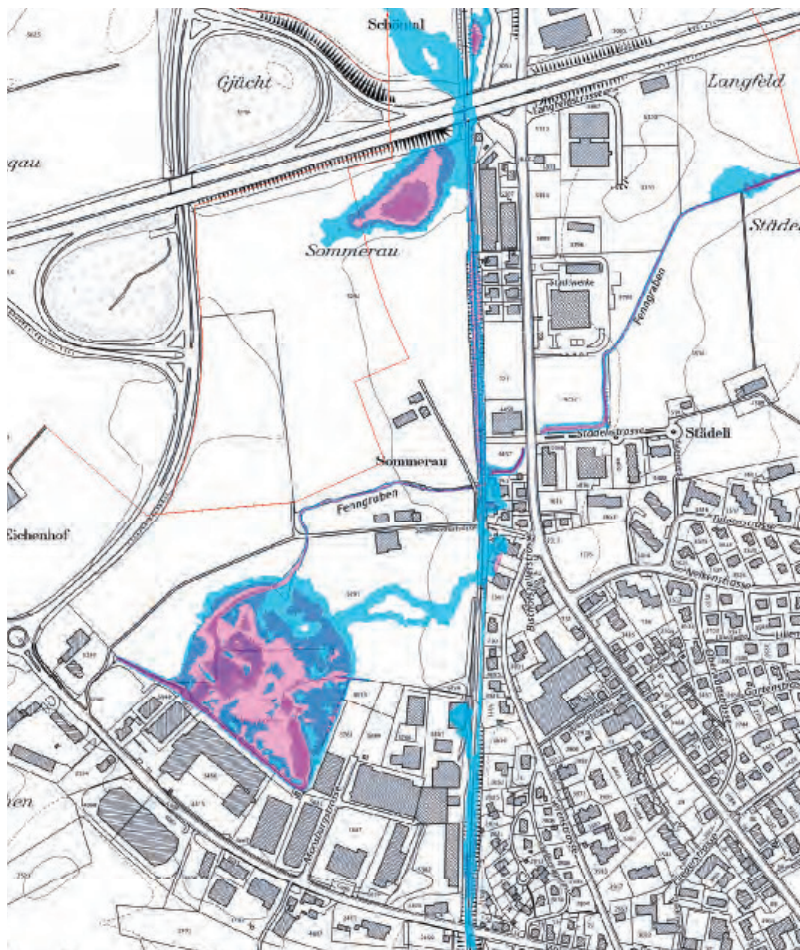


Abb. 14: Ausschnitt Überflutungsbild (30-jähriges Hochwasser)

5 Information der Bevölkerung

Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgt im Auftrag der Stimmbürgerschaft, welche mit der Annahme der Volksinitiative „Einzonung Sommerau vom 13. Februar 2011“ die Basis für die vorgesehene Einzonung legte. Der Stadtrat hat periodisch das Parlament und die Öffentlichkeit über den Stand der Planungsarbeiten informiert.

6 Vorprüfung

Der Teilzonen- und Überbauungsplan wurden dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) am 7. Dezember 2011 zur kantonalen Vorprüfung und dem ASTRA zur Stellungnahme eingereicht. Die daraus resultierenden Ergebnisse gemäss Vorprüfungsbericht vom 1. März 2012 sind wiederum in die Planungsinstrumente eingeflossen.

Mit der Bereinigung der besonderen Vorschriften und des Überbauungsplans werden folgende Tatbestände berücksichtigt:

Präzisierung des ASTRA gemäss Schreiben vom 26. März 2012	Art. 3 Abs. 3 und 4	Kosten Anlagen / Massnahmen Fahrtenbeschränkung Keine Erschliessung ab Bischofszellerstrasse
	Art. 4 Abs. 2	Verkehrliche Auswirkungen aller Bauvorhaben an ASTRA
	Art. 17	Änderungen ÜP nur mit Zustimmung ASTRA
Kant. Vorprüfung AREG vom 1. März 2012	Art. 5 Abs. 2 und 3	Gewährleistung genügende ÖV- / LV-Erschliessung
	Art. 7 Abs. 4, 5, 6 Art. 9	Ökologischer Ausgleich -> Gutachten Weber
	Art. 2 Ergänzung Zweck Art. 7 Abs. 2	Gestaltung Siedlungsrandlage, Umsetzung Erkenntnisse Testplanung
	Art. 12	Formulierung Anforderungen Energiehaushalt
	Art. 14	Hochwasserschutz ergänzt
Erkenntnisse aus den Gutachten Vogelwarte Sempach und Konzept Ökologie (U. Weber)	Beschränkung auf Teil Nord	Bericht angepasst
	Art. 1 und Art. 9	Beilageplan Gebiet ökologische Vernetzung
	Art. 6 Abs. 2	Abstand Südrand (Bauten und Anlagen)
	Art. 7 Abs. 4, 5, 6 und 7	Anforderungen an die Umgebungsgestaltung aller Bauvorhaben präzisiert
Kein Erschliessungsvertrag vor Auflage	Art. 5 Abs. 3, 4, 5 und 6	Detaillierte Anforderungen Wegverbindungen
Grünstreifen Sichtschutz und Gebiet für ökologische Vernetzung verbleiben bei den Grundeigentümer	Art. 8 Art. 9	Präzisierungen betreffend Erstellung, Kosten, Pflege und Unterhalt
keine gleichzeitige Auflage des Teilsstrassenplans / Strassenprojektes	Baulinie Erschliessungsstrasse festgelegt; Art. 5	Definition der Wegverbindungen

Tabelle 2: Liste Anpassung Planunterlagen nach kant. Vorprüfung

7 Verfahren

Teilzonen- und Überbauungsplan werden gleichzeitig öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage des Teilstrassenplans zur Sicherstellung der Erschliessung erfolgt mit der Strassenprojektierung.

8 Anhang

- Beilage A: Konzept Ökologie - Einzonung Sommerau, Stadt Gossau
Weber-Böni, 22. Juni 2012
- Beilage B: Die Bedeutung des Naturschutzgebietes Eichenmoos (Gossau)
als Limikolenrastplatz
Vogelwarte Sempach, 2012
- Beilage C: IG Sommerau, Sommerau Nord
Erschliessung Industrie- und Gewerbebauland
Verkehrstechnischer Bericht, Januar 2010
Ingenieurbüro Nagel und Steiner GmbH
- Beilage D: Stadt Gossau, Sommerau
Überbauung der Areale Nord und Süd mit Industrie- und Gewerbebauten
Erschliessungskonzept, Verkehrstechnischer Bericht September 2011
Ingenieurbüro Nagel + Steiner GmbH Ingenieur
- Beilage E: Bedarfsnachweis Gewerbe-/Industrieflächen in Gossau
Bericht und Plan
ERR Raumplaner, 17. März 2010
- Beilage F: Erschliessung Industrie- und Gewerbebauland Sommerau, Gossau
Beurteilung der Aussenlärmimmissionen gemäss LSV
IEP Ingenieure AG, 21. Juli 2011