

Gossau
Gestaltungsplan Ringstrasse

Planungsbericht

St.Gallen, 26. September 2012

061.1.071

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	Anlass	4
2	Ziel und Zweck des Gestaltungsplans	5
2.1	Ziel des Gestaltungsplans	5
2.2	Zweck des Gestaltungsplans	5
3	Planungsablauf	5
4	Vorhaben, Projekt „Fischer’s Fritz“	6
4.1	Studiengebiet	6
4.2	Städtebau	6
4.3	Architektur	7
4.4	Umgebungsgestaltung	8
4.5	Bezeichnung der Hauptbauten	9
5	Wichtige thematische Aspekte	9
5.1	Verkehr	10
5.1.1	Motorisierter Individualverkehr	10
5.1.2	Parkierung	10
5.1.3	Fuss- und Radverkehr	13
5.1.4	Grundwasserschutz, Retention	13
5.2	Dorfbach	14
5.3	Lärm	14
5.4	Nichtionisierende Strahlung (NIS)	14
5.5	Naturgefahren	15
5.6	Öffentlicher Raum	15
6	Sondernutzungsplan	16
6.1	Allgemeine Bestimmungen	16
6.2	Baubestimmungen	16
6.3	Erschliessung und Parkierung	18
6.4	Umgebung	20
6.5	Allgemeines	21
7	Interessenabwägung, übergeordnete Planungen und Gesetze	22
7.1	Abweichungen gegenüber der Regelbauweise	22
7.2	Ökologische Aufwertung Bach und Uferbereich	25
7.3	Schaffen von öffentlichem Raum	25
7.4	Interessenabwägung	25
7.5	Nachbarschaftliche Interessen	25
8	Information der Bevölkerung	26
9	Vorprüfung	26

1 Anlass

Der Teilzonenplan Ringstrasse (Areal TipperTie) bildet die Grundlage für diesen Gestaltungsplan. Zusammen sind sie die Grundlagen für die Um- und Neunutzung des Areals TipperTie. Im Rahmen der Teilzonenplanung wurden verschiedene Abklärungen getroffen bezüglich Verkehr, Grundwasser, Lärm, Altlasten und Naturgefahren. Die Ergebnisse liegen den Unterlagen des Teilzonenplans Ringstrasse (Areal TipperTie) bei. Auch die planungsrechtliche Ausgangslage ist dort ersichtlich.

Um für das Gebiet eine vorzügliche Bebauung zu eruieren, veranstaltete die Implemia Development AG zusammen mit den Grundeigentümern und der Stadt Gossau den Studienwettbewerb „Zentrumsüberbauung am Bach“. Das Beurteilungsgremium bestimmte das Projekt „Fischer's Fritz“ von Daniel Cavelti, Architekten ETH SIA, St. Gallen, als Siegerprojekt. Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf diesem Projekt.

Das Areal (rot umrandet) liegt mitten in Gossau, ca. 600m vom Bahnhof entfernt.

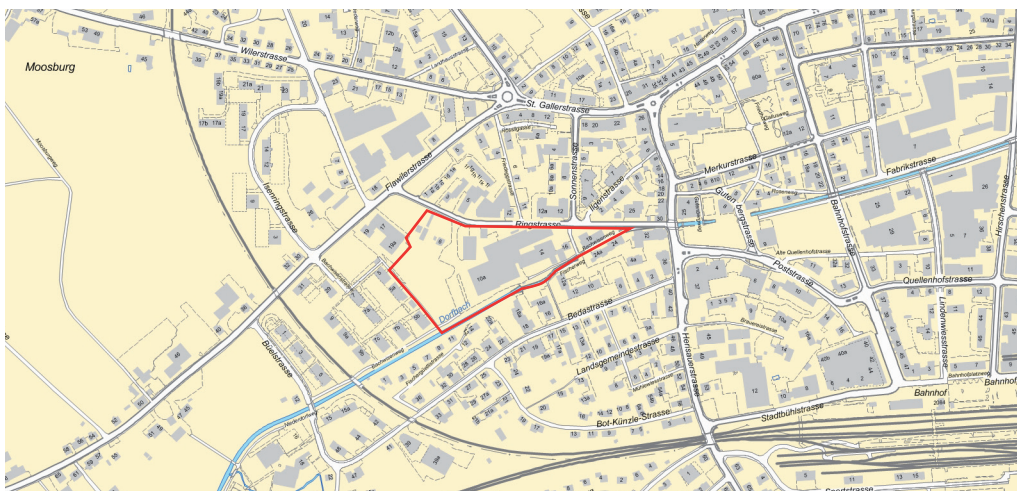


Abb. 1 Ortsplan Gossau, www.geoportal.ch (verkleinert)

Im Wettbewerb wurde auch eine künftige Bebauung und Nutzung der Parzellen 115, 3039 und 4064 berücksichtigt, jedoch nicht in der gleichen Tiefe bearbeitet. Für die Parzellen 115, 3036 und 4064 werden im Überbauungsplan Flawiler- / Ringstrasse die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf das Gesamtkonzept abgestimmte Bebauung getroffen.

2 Ziel und Zweck des Gestaltungsplans

2.1 Ziel des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan Ringstrasse regelt die die Art der Überbauung der Parzellen 121 und 2650 um eine Gesamtüberbauung mit einer städtebaulich vorzüglicher Gestaltung zu erhalten. Er sichert die Bachsanierung und -aufwertung sowie die Gestaltung des südlichen Strassenraums entlang der Ringstrasse.

2.2 Zweck des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- eine zentrumsbildende Neuüberbauung des Areals mit urbanem Charakter
- eine bezüglich städtebaulicher und architektonischer Qualität besonders hochstehende Überbauung an zentralem Standort
- die Sicherstellung einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität Bewohner und die Öffentlichkeit
- die Sanierung und Integration des Dorfbachs
- die Integration von ökologisch wertvollen Lebensräumen in die Überbauung
- die Regelung einer zweckmässigen Erschliessung
- die Festlegung eines dem zentralen Standort entsprechenden Parkfeld-Angebots

3 Planungsablauf

Die Verfahren des Teilzonenplans und des Gestaltungsplans werden koordiniert. Der Gestaltungsplan wird gleichzeitig mit dem Teilzonenplan sowie dem Teilstrassenplan, dem Bachprojekt und der Gewässerraumsicherung für den Dorfbach öffentlich aufgelegt. Parallel zu den Planungsinstrumenten im Gebiet Ringstrasse wird auch der Überbauungsplan Flawiler- / Ringstrasse öffentlich aufgelegt. Die Genehmigung der verschiedenen Planungen hat koordiniert zu erfolgen.

4 Vorhaben, Projekt „Fischer’s Fritz“

4.1 Studiengebiet

Das TipperTie-Areal hat ein hohes Stadtentwicklungspotenzial. Das Gebiet liegt zentral in unmittelbarer Nähe zum Zentrum und zum Bahnhof. Der Dorfbach sowie die Ringstrasse begrenzen das Areal. Es stellt gemäss Wettbewerbsprogramm eine Chance dar, um mit neuen, innovativen Formen der Nutzung und des Zusammenlebens ein gesellschaftlich, wirtschaftlich, ökologisch und architektonische beispielhaftes Quartier mit Ausstrahlung für das urbane Leben in Gossau schaffen zu können.

4.2 Städtebau

Das Projekt schlägt die Fortführung der Strassenbebauung an der Ringstrasse vor und lässt in der zweiten Bautiefe der Parzelle bis zum Bach eine neue landschaftlich geprägte Wohnzone entstehen. Der Auftakt zur Überbauung wird durch einen neuen Platz geprägt, der auf die verschiedenen Geometrien der Strassen und Gebäudefluchten reagiert. Die Gestaltung lässt Raum für öffentliches Leben, so dass sich auf Verkaufs- und Gewerbenutzungen in diesem Bereich der Ringstrasse gut ansiedeln lassen.

Der Platz wird durch einen fünfgeschossigen Kopfbau begrenzt, der die neue Strassenbebauung prägt. Der weitere Strassenabschnitt wird von zwei weiteren Baukörpern begrenzt und endet an der Flawilerstrasse mit einem möglichen Dienstleistungs- und Gewerbebau (vergleiche dazu den Überbauungsplan Flawiler- / Ringstrasse).

Zwischen den Gebäuden, sowie auch an wichtigen weiteren Stellen kann das Gebiet am Bach erschlossen werden. Dieser neue landschaftliche Raum öffnet sich fließend zwischen den einzelnen punktierten Hofhäusern bis zum renaturierten Dorfbach.

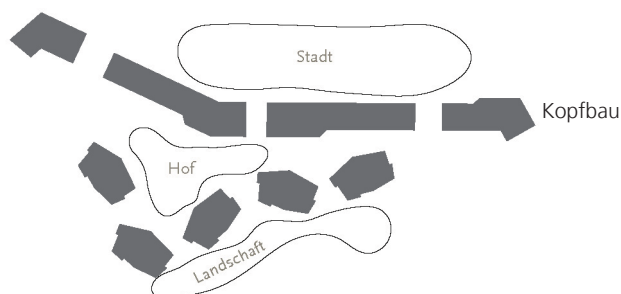


Abb. 2 Konzeptskizze aus Wettbewerbsunterlagen „Fischer’s Fritz“

4.3 Architektur

Die Häuser entlang der Ringstrasse sollen vermietet werden. Im Erdgeschoss stehen Dienstleistungsflächen zur Verfügung. Nahe der Einkaufsläden der Stadt Gossau im vorderen Bereich der Ringstrasse sind eigentliche Verkaufsläden vorgesehen. Im hinteren Teil der Bebauung werden die Erdgeschosse der Gebäude geschlossener und erhalten muralen Charakter, so dass in diesen Flächen auch unterschiedliche Nutzungen wie Dienstleistungen und auch Atelier-Wohnen möglich ist.

Die oberen Geschosse sind in der Struktur für Wohnungen und Dienstleistungen geeignet, wobei man sich - je näher am Stadtzentrum - desto mehr Dienstleistungsbetriebe vorstellen kann. Die unterschiedlichen Gebäudetiefen ermöglichen eine grösstmögliche Vielfalt an Wohnungen und Typologien, die auf unterschiedliche Nutzerbedürfnisse reagieren können. Leicht lassen sich so innerhalb derselben Struktur Maisonettewohnungen und Geschosswohnungen integrieren.



Abb. 3 Ansicht Ringstrasse

Innerhalb des Gebietes bis zum Bach werden die Häuser mit Wohnungen ab dem Hochparterre geführt. Die Gebäude verfügen über vier Normalgeschosse, wobei das oberste Geschoss grosszügige Terrassen aufweist. Die unterschiedlichen Fassadengestaltungen zeigen ein differenziertes Öffnungsverhalten und damit unterschiedliche Gestaltungen von offenen und geschlossenen Gebäudeteilen. Diese Gestaltung lässt differenzierte Reaktionen auf die einzelnen Situationen auf dem weiten Areal zu, ohne dass die Häuser auseinander dividiert werden. Es entsteht eine prägnante Gesamtüberbauung, ohne dass eine schematische Regelmässigkeit vorherrschen würde.



Abb. 4 Haus A, Ansicht Norden



Abb. 5 Haus D, Ansicht Süd



Abb. 6 Modellfoto Stand Wettbewerb

4.4 Umgebungsgestaltung

Zwischen den Gebäuden, sowie auch an wichtigen weiteren Stellen kann das Gebiet am Bach erschlossen werden. Dieser neue landschaftliche Raum öffnet sich fließend zwischen den einzelnen punktierten Hofhäusern bis zum renaturierten Dorfbach und in die Weite. Der Raum zwischen der Strassenbebauung und den „angeschwemmt“ Hofhäusern dient der Erschliessung aller Wohnungen. Der Aussenraum entlang des Baches wird vom Wasser geprägt und ist mit Bäumen durchsetzt.

4.5 Bezeichnung der Hauptbauten

Die Hauptbauten werden folgendermassen bezeichnet:

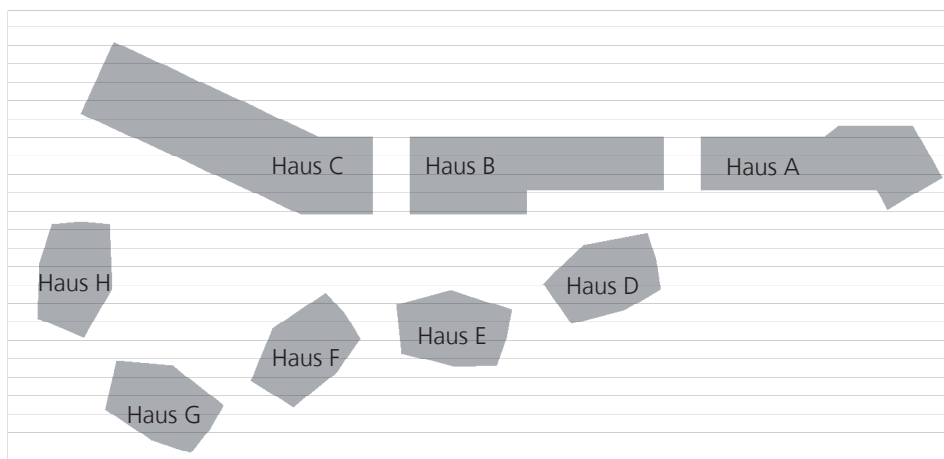


Abb. 7 Skizze Häuserbezeichnung

Gebäudetiefe Haus C

Zur Zeit werden Gespräche über eine gewerbliche Nutzung des Hauses C geführt, die eine Gebäudetiefe von 21m benötigt. Wird das Haus C nicht gewerblich genutzt, so kann die Bebauung mit der Gebäudetiefe, die auf dem Wettbewerbsergebnis basiert, umgesetzt werden. Die Grundflächen der Hauptbaute des Gebäudes C würden sich entsprechend verschmälern. Dies ist im Rahmen von Art. 5 Abs. 4 der Besonderen Vorschriften möglich. Die Beilagepläne zeigen die schmale Variante (Wohnnutzung) auf.

5 Wichtige thematische Aspekte

Im Rahmen des Teilzonenplanes (TZP) wurden verschiedene Abklärungen getätigt. Die entsprechenden Ergebnisse sind in die Projektierung des Architekturprojektes und Erarbeitung des Gestaltungsplanes eingeflossen (siehe Anhänge Bericht TZP):

- Geotechnische Grundlagen, Andres Geotechnik AG, 9. September 2010
- Ergänzende Altlastenuntersuchung, Andres Geotechnik AG, 5. Oktober 2009
- Punktuelle Gefahrenabklärung Hochwasser, Wagner Brühwiler AG, 26. August 2010
- Verkehrstechnischer Kurzbericht Zentrumsüberbauung am Bach, Ingenieurbüro Nagel + Steiner GmbH, 31. Mai 2012

5.1 Verkehr

5.1.1 Motorisierter Individualverkehr

Auf der Ringstrasse beträgt der DTV gemäss den Monatszählungen 2010 der Stadt Gossau 3000 Fahrzeuge. Ein Projekt sieht maximal 250 Parkfelder vor. Im Durchschnitt werden pro Parkfeld 3 Fahrten generiert, was ein zusätzlicher Verkehr auf der Ringstrasse von maximal ungefähr 750 Fahrten ergibt. Dies entspricht einer Zunahme von 25%.

Die Eigentümerin der Parzellen 284, 3087 und 3234 will zum jetzigen Zeitpunkt das bestehende Fahrrecht über die Parzelle 121 nicht aufheben. Deshalb wird die Durchfahrtsmöglichkeit an der ungefähr gleichen Lage wie heute sichergestellt.

Bezüglich der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung am Knoten Ringstrasse - Herisauerstrasse wurde vom Ingenieurbüro Nagel + Steiner GmbH ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses zeigt auf, dass durch das Vorhaben in der Abendspitzenstunde die Wartezeit für Ausfahrten von der Ringstrasse auf die Herisauerstrasse von heute 30 Sekunden auf zukünftig 40 Sekunden verlängert wird. Sowohl das heutige, wie das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechen der Knotenleistungsfähigkeit der Qualitätsstufe D (ausreichend). Für die Linksabbieger aus der Herisauerstrasse (Kantonsstrasse) in die Ringstrasse liegt die Verkehrsqualität mit dem Vorhaben in der Qualitätsstufe B. Kurzfristige Massnahmen drängen sich aufgrund dieser Sachlage nicht auf. Das Gutachten liegt bei.

5.1.2 Parkierung

Als Beitrag zur Nachhaltigkeit ist eine Überbauung mit beschränktem Parkfelder-Angebot geplant. Im Planungsgebiet können nicht mehr als 250 Parkfelder erstellt werden. 150 Parkfelder müssen jedoch mindestens erstellt werden.

Der Bereich für unterirdische Bauten wird so festgelegt, dass ein späterer Anschluss von der Parzelle 115 an die Tiefgarage möglich ist.

Im Regelfall wird die Anzahl der Parkfelder nach den Vorschriften des Baureglements berechnet. Im Fall des geplanten Projekts wird der Bedarf nach VSS-Norm 640 281 berechnet. Die Spielräume der Norm werden in den besonderen Vorschriften präzisiert und bestimmte Werte festgelegt. Weist die Nutzung einen Parkfelder-Bedarf auf der über 250 liegt, so werden Ersatzabgaben nach Reglement über die Ersatzabgabe für die Erstellung von Autoabstellflächen und Kinderspielplätzen vom 5. September 1980 fällig. Um ein Mindestangebot an Parkfeldern zu sichern, werden 150 Parkfelder vorgeschrieben. Die Festlegung basiert auf den geplanten Nutzungen der Bauten gemäss aktuellem Projekt:

Nachweis Parkfelder:

Nutzung	Berechnungsgrundlage	Reduktionsfaktor	Berechnung	Ist
Wohnen	1 PP / Wg	0	130 Wohnungen	130
Besucher Wohnen	10% der Bewohner PP	50%	=130*0.1*0.5	7
Personal Gewerbe	Standorttyp B / DL kundenintensiv	60%	=2164m ² /100*2*0.4	18
Besucher / Kunden Gewerbe	Standorttyp B / DL kundenintensiv	70%	=2164m ² /100*1*0.3	7
Total Bedarf				162
Total Angebot				205

Das vorliegende Projekt weist einen Bedarf von 162 Parkfeldern aus und stellt 205 Parkfelder bereit. Die Berechnung wurde zusätzlich für kundenintensivere Nutzungen wie z.B. Verkaufsflächen geprüft. Auch Nutzungen mit einem höheren Bedarf an Parkfeldern können mit 205 Stellplätzen abgedeckt werden. Gewerbliche Nutzungen oder Seniorenwohnen können ebenfalls zu einem höheren Bedarf an Parkfeldern führen. Der genaue Bedarf für eine andere Nutzung, als die im Projekt vorgesehene, muss neu berechnet und mit dem Parkfeldangebot überprüft werden.

Mobilitätsmanagement:

Die Ersatzabgabe kann vermindert oder erlassen werden, wenn der Grundeigentümer mit einem umfassenden Mobilitätsmanagement nachweisen kann, dass der Betrieb gesichert ist und ein Ausweichen auf die öffentlichen Parkplätze vermieden werden kann. Mögliche Bestandteile eines solchen Mobilitätskonzepts sind:

- Vertragliche Regelung zur Autofreiheit der Bewohner
- Attraktives Angebot von Veloabstellplätzen und -anlagen
- Lieferdienste
- Vergünstigungen für die Benützung des öffentlichen Verkehrs
- Carsharing-Angebote
- Bewirtschaftung der Kundenparkplätze
- Information, Beratung und Motivation der Bewohner

Erschliessung der bestehenden Parkplätze auf Parzelle 2650 (Südwesten)

Die bereits bestehenden Parkplätze auf der Parzelle 2650, oder deren Ersatz, können weiterhin über die Grundstücke 3039 und 4064 erschlossen werden. Sie werden heute vom Betrieb auf der Parzelle 4064 genutzt. Die Grundeigentümer haben eine entsprechende Vereinbarung getroffen.

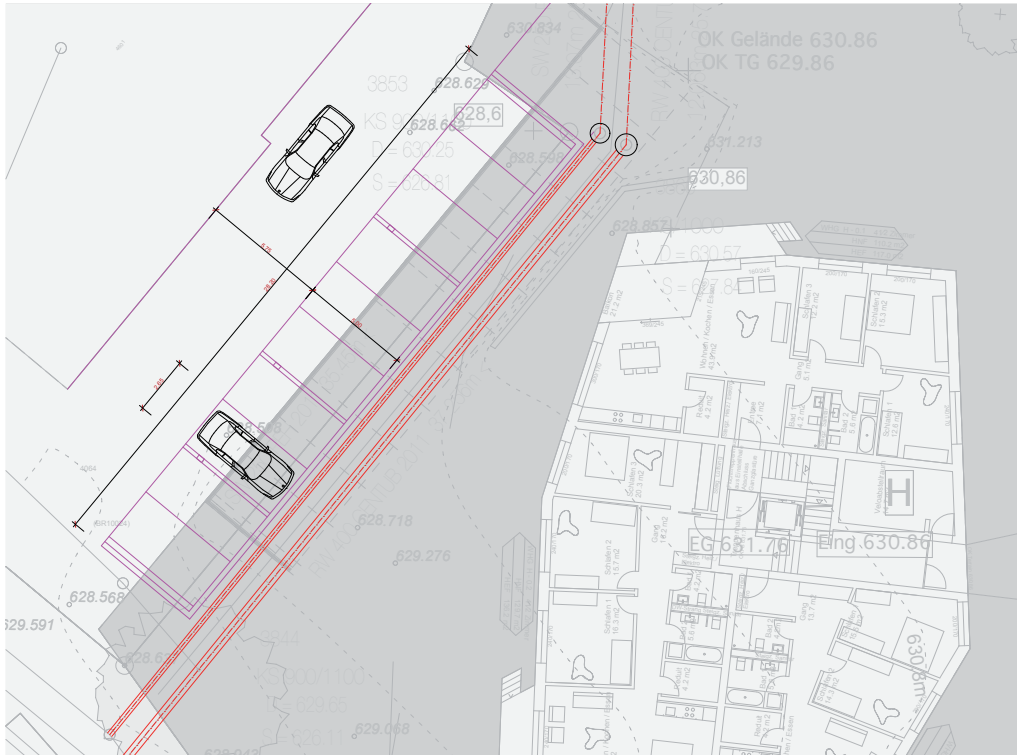


Abb. 8 Lage der Parkplätze, welche über die Parzelle 4064 erschlossen sind (Archplan AG)

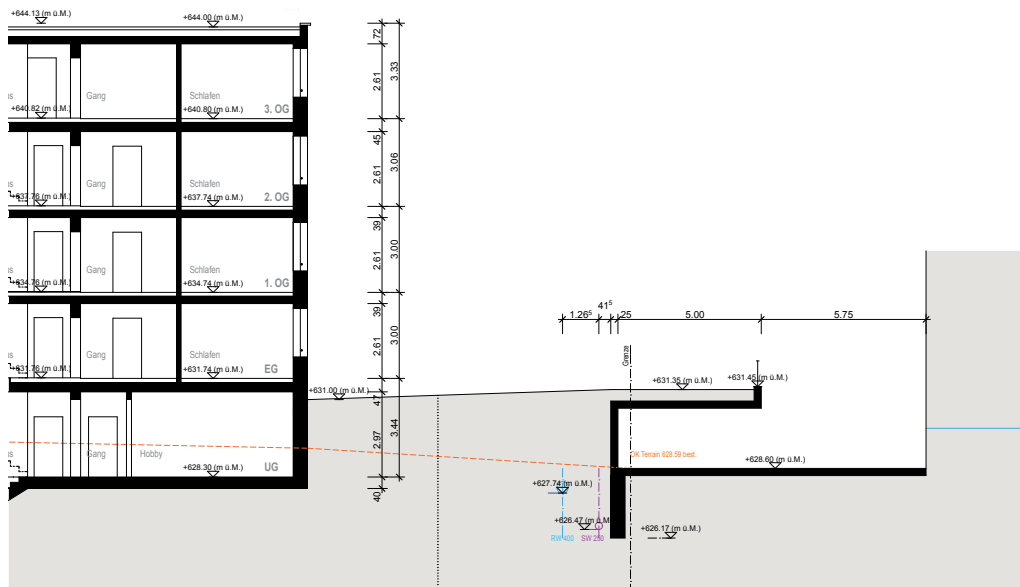


Abb. 9 Schnitt der Parkplätze, welche über die Parzelle 4064 erschlossen sind (Archplan AG)

5.1.3 Fuss- und Radverkehr

Die Siedlung soll für den Fuss- und Radverkehr möglichst durchlässig und attraktiv gestaltet sein. Das Gestaltungsplangebiet wird vom Fischerweg und vom Bachwiesenweg durchkreuzt. Beides sind öffentlich klassierte Gemeindewege erster Klasse (in Abb. 4 orange dargestellt). Die Wegführung der beiden Wege wird mit dem Gestaltungsplan verbessert und auf die Bachsanierung sowie die zukünftige Bebauung abgestimmt. Mit der geplanten Bebauung wird der Fischerweg überbaut. Mit der neuen Linienführung ist eine Neuklassierung mit Vereinbarung von Sondernutzungen vorzunehmen. Insbesondere sind die Durchfahrtsbreite und Durchfahrtshöhe im Bereich des Gebäudes zu regeln sowie die Finanzierung der Unterhalts- und Erneuerungskosten. Die Wegführung des Fischerwegs südlich des Dorfbachs, sowie über den Dorfbach, wird im Rahmen des Gewässerprojekts verändert. Das siedlungsinterne Erschliessungswegnetz ist privat, wird jedoch für jedermann begehbar sein. Die ungefähre Lage der Wegführung wird im Umgebungskonzept aufgezeigt.



Abb. 10 Strassenklassierungen, www.geoportal.ch (verkleinert)

5.1.4 Grundwasserschutz, Retention

Aus den detaillierten Abklärungen gemäss Teilzonenplan Ringstrasse kann folgendes zusammenfassend festgehalten werden:

- Das Projekt kann mit einem Untergeschoss den Umströmungsnachweis mit einfachen Massnahmen erbringen.
- Erdwärmesonden sind nicht zulässig. Die Nutzung des Grundwassers zur Wärmegegewinnung muss frühzeitig detailliert untersucht und bewilligt werden.
- Anfallende Meteorwassermengen sollen möglichst zurück gehalten und der Versickerung zugeführt werden.

Der Gestaltungsplan trägt den Erkenntnissen aus den detaillierten Abklärungen Rechnung. Es werden verschiedene Massnahmen vorgeschrieben, welche die Retention unterstützen: begrünte Dachflächen, sickerfähige Beläge, Retentionsflächen. Das Erstellen von Erdwärmesonden und mehr als einem Untergeschoss wird untersagt. Im Rahmen der Baubewilligung muss gegebenenfalls ein Umströmungsnachweis erbracht werden. Die Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung sowie das Merkblatt AFU173 „Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich Au) sind zu beachten.

5.2 Dorfbach

Für den Dorfbach wird von der Ringstrasse bis zum Bahndamm der Gewässerraum nach dem Gewässerschutzgesetz festgelegt. Innerhalb des Planungsperrimeters wird der Dorfbach saniert und ökologisch aufgewertet. Die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung integrieren die Sanierungs- und Hochwasserschutzmassnahmen. Für eine spätere Öffnung der heutigen Eindolung im östlichen Bereich des Planungsgebiets wird der Raum ebenfalls gesichert.

Das Bachprojekt zur Renaturierung und Hochwassersanierung des Dorfbachs wird parallel zum Gestaltungsplan erarbeitet. Die erforderlichen Planungsinstrumente sind aufeinander abgestimmt.

5.3 Lärm

Das Lärmgutachten der Baumann Akustik und Bauphysik AG hat ergeben, dass auf der Fassade der geplanten Bauten entlang der Ringstrasse der Lärmwert des Beurteilungspegels am Tag im Erdgeschoss 65 dB(A) und in der Nacht 51 dB(A), im ersten Obergeschoss am Tag 64 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A) beträgt.

Die Berechnungen der Lärmwerte gehen von einer Belastung der Ringstrasse von 3000 Fahrzeugen pro Tag (DTV) aus, dies bei einem Anteil lärmiger Fahrzeuge von 11 % am Tag und 6 % in der Nacht. Die für die Neuüberbauung massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III (Wohnen Lr 65 dB (Tag), Lr 55 dB (Nacht)) sind somit eingehalten. Im Baubewilligungsverfahren wird ein detaillierter Nachweis erbracht. Für Räume in Betrieben gelten um 5 dB(A) höhere Grenzwerte.

5.4 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Auf dem Grundstück 159 nördlich der Ringstrasse befindet sich eine Mobilfunkantenne der Swisscom. Die Anlagegrenzwerte sind im Plangebiet eingehalten. Im Zuge der Überbauung ist auch die Erstellung einer neuen Trafostation erforderlich. Der Standort wird im Baubewilligungsverfahren definiert.

5.5 Naturgefahren

Die grösste Gefahrenquelle im betrachteten Gebiet, der Dorfbach, wird im Rahmen des Bachprojekts so saniert, dass er genügend Kapazität für den 100-jährigen Hochwasserabfluss haben wird. Zusätzlich werden die Gebäude durch Massnahmen an den Objekten geschützt. Für Gebäudeöffnungen wird eine Mindestkote festgelegt, die über dem zu erwartenden 300-jährigen Hochwasserstand liegt.

Bei einem über 100-jährigen Hochwasser wird ein Hochwasserfluss auf der Ringstrasse erwartet, da der Dorfbach bereits in seinem Oberlauf über die Ufer treten wird. Der Wasserabflusskorridor für ein über 100-jähriges Hochwasser von der Ringstrasse in den Dorfbach wird durch den Gestaltungsplan offen gehalten. Die Lage des Untergeschosses sowie die Terrainmodellierung ist so festgelegt, dass der Abfluss des Wassers in den Dorfbach funktioniert.

5.6 Öffentlicher Raum

Die Umnutzung des ehemaligen Gewerbe-/Industrieareals soll zur Zentrumsbildung beitragen und einen urbanen Charakter aufweisen. Dies hängt unter anderem in hohem Masse vom Öffentlichkeitsgrad des Aussenraums ab. Der Gestaltungsplan sichert dafür die nötigen Rahmenbedingungen.

Entlang der östlichen Ringstrasse entsteht durch die publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss ein städtischer Raum mit öffentlichem Charakter. Der breite Gehweg entlang der Fassade bietet dafür die nötige Bewegungsfreiheit und Aufenthaltsqualität für Fussgänger an.

Der Platzbereich definiert sich ebenfalls durch den öffentlichen Charakter seiner Gestaltung sowie die angrenzenden Erdgeschossnutzungen. Einerseits lenkt der Platz den Fussverkehr auf den Bachwiesenweg. Andererseits dient er dem Aufenthalt und stellt einen repräsentativen Auftakt für die Bebauung dar. Entlang des Dorfbachs schafft der öffentliche Bachwiesenweg einen weiteren Raum mit öffentlichem Charakter.

6 Sondernutzungsplan

Im folgenden Kapitel werden die wichtigsten Bestimmungen der besonderen Vorschriften des Gestaltungsplanes erläutert.

6.1 Allgemeine Bestimmungen

Der Gestaltungsplan soll eine Neubebauung des Areals ermöglichen, die in Bezug auf die Nutzung, Gestaltung (Architektur und Aussenraum), Erschliessung und Ökologie der angestrebten Entwicklung des Areals entspricht. Die Ausnützung wird durch die maximal zulässigen Gebäudevolumen definiert.

Festgelegt werden ein solides Grundkonzept und die städtebaulich relevanten Parameter wie Höhen und Lage der Bauvolumen, die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung der Bauten sowie an die Umgebungsgestaltung. Die Beilagenpläne spiegeln den heutigen Stand der Planung wieder. Sie gelten als Massstab, sind jedoch konsequent weiterzuentwickeln. Ohne Details zu regeln, legt der Gestaltungsplan die wesentlichen Eckpunkte fest.

6.2 Baubestimmungen

Nutzungen:

Den vorausgehenden Planungen entsprechend wird eine gemische Nutzung vorgeschrieben. Dabei muss zumindest in den Häusern A und B an der Ringstrasse das Erdgeschoss mit publikumsorientierten Nutzungen belegt werden. Eine minimale Zentrumsfunktion kann so sichergestellt werden.

Architektonische Gestaltung:

An die architektonische Gestaltung werden hohe Ansprüche gestellt und in den besonderen Vorschriften festgehalten. Die hervorragende architektonische Gesamtwirkung steht dabei im Vordergrund. Die Gestaltung der Bauten entlang der Ringstrasse kann von denen der Punktbauten abweichen. Auch kann die Gestaltung von der ersten zur zweiten Etappe unterschiedlich sein. So wird erreicht, dass maximal vier unterschiedlich ausgeführte Gebäudegruppen realisiert werden können. Allerdings darf dadurch die hervorragende Gesamtwirkung nicht beeinträchtigt werden. Die Neubauten sind mit Flachdächern zu versehen, deren nicht begehbare Flächen extensiv zu begrünen sind. Terrasseneinschnitte sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen gestattet. Einrichtungen zum Witterungsschutz sind einheitlich zu gestalten.

An die Brüstungen werden ebenso gestalterische Anforderungen gestellt. Dachaufbauten wie zum Beispiel Anlagen für die Energie- oder Wärmegewinnung oder Liftüberfahrten, dürfen zudem die Fassadenwirkung nicht beeinträchtigen. Zur Konkretisierung der besonderen Vorschriften ist im Baubewilligungsverfahren ein Material- und Farbkonzept für die Fassaden vorzulegen. Das

Materialkonzept muss mindestens Fassadenschnitte und Fassadenaufbaupläne im Massstab 1:20 beinhalten. Die Beilagepläne zur Fassadengestaltung sind dafür wegleitend.

Hauptbauten:

Die Grundflächen der Hauptbauten legen die Lage, die Stellung und die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Die maximale Höhengausdehnung wird mittels Geschosszahl und Höhenkoten definiert. Die Vorschriften der Regelbauweise werden durch die neuen Festlegungen ersetzt. Die Bestimmungen dürfen nur unterschritten werden, sofern die für die städtebauliche Qualität massgebenden Proportionen sowie das Verhältnis der Hauptbauten zueinander gewahrt bleiben. Wird das Haus C nicht ausschliesslich gewerblich genutzt, so wird die Grundfläche der Hauptbaute auf die Gebäudetiefe und die Geschossigkeit des Hauptbaus B angepasst.

Die Bauten dürfen in zwei definierten Etappen realisiert werden. Dabei werden die zu realisierenden Häuser bezeichnet, so dass in der ersten Etappe die zentrumsbildenden Funktionen in den Häusern A und B sowie die zwei dahinterliegenden Punktbauten umgesetzt werden müssen.

Ergänzenden Detailregelungen sind für die Auflockerung der städtebaulichen Struktur wichtig. In den Grundflächen Terrasseneinschnitte müssen Terrassen realisiert werden. Auch diese Grundflächen dürfen nur unterschritten werden, sofern die für die architektonische Qualität massgebenden Proportionen gewahrt bleiben. Die Baubereiche Durchgänge im Erdgeschoss regeln die wichtigen Durchlässe. Der Baubereich Vorbauten definiert, wo sich Balkone befinden dürfen. Die Baubereiche städtebauliche Verzahnung erlaubt ein verminderter Gebäudeabstand entlang der Ringstrasse, soweit die städtebaulichen Form eine räumliche Verzahnung der einzelnen Bauten bezweckt. Die Skizzen zeigen auf, was unter einer städtebaulichen Verzahnung verstanden werden kann:

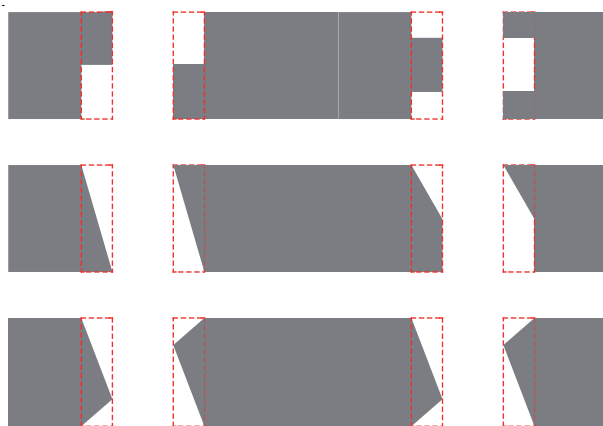


Abb. 11 Skizzen städtebauliche Verzahnung

Untergeschosse:

Der Plan bezeichnet die Umgrenzung, in der Untergeschosse zulässig sind. Sie dürfen das gewachsene Terrain nur im technisch notwendigen Mass überschreiten und müssen überdeckt sowie bepflanzt werden. Wird der mittlere Grundwasserspiegel unterschritten und damit die Durchflusskapazität vermindert, so muss ein Umströmungsnachweis mit Kompensationsmassnahmen erbracht werden. Unter dem Untergeschoss liegenden technisch notwendige Einbauten dürfen nicht mehr

als 1/3 der Gesamtbreite des Untergeschosses beanspruchen. Zudem dürfen sie nicht entgegen der Grundwasserfliessrichtung stehen. Das Erstellen von Erdwärmesonden ist nicht erlaubt.

6.3 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung:

Das Gebiet wird ausschliesslich über die Ringstrasse erschlossen. Dafür wird der Erschliessungsbereich ausgeschieden. Er ist für die Öffentlichkeit zugänglich zu gestalten und ersetzt somit das Trottoir entlang der Ringstrasse. Über den Platzbereich sind Anlieferungen für die angrenzenden Erdgeschossnutzungen möglich. Auch die Durchfahrt zu den Parzellen 284, 3087 und 3234 wird so lange wie nötig gewährleistet.

Die übrigen Bereiche sind frei von motorisiertem Verkehr. Die ungefähren Lagen der öffentlichen Wege werden im Plan mit Richtungspunkten festgelegt. Attraktive Wegverbindungen sind mindestens 3 Meter breit, innerhalb des Uferbereichs mit einer Kies-Oberfläche zu gestalten und auf die Aussenraumgestaltung abzustimmen. Die 3 Meter entsprechen der Wegbreite des heutigen Bachwiesenwegs, wie dieser südwestlich des Perimeters entlang des Dorfbachs weitergeführt wird.

Parkierung:

Die Parkierung ist grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Die maximale Anzahl der Parkplätze wird abschliessend auf 250 festgelegt. Alle Parkfelder sind unterirdisch zu erstellen. Im Rahmen des Ausbaus der Ringstrasse erfolgte eine Landabtretung von der Grundeigentümerin an die Stadt Gossau. Die Landabtretung erfolgte unter Wahrung des Nutzungsrechts des abzutretenden Landstreifens. Auf diesem Landstreifen sind nun ein breiter Fuss- und Radwegbereich und öffentliche Parkplätze vorgesehen. Es ist sachgerecht, diese öffentlichen Parkfelder entlang der Ringstrasse der Neuüberbauung als Besucher- und Kundenparkplätze anzurechnen. Es wird deshalb festgelegt, dass nur 50% des Bedarfs an Besucherparkplätzen für Wohnen und 30% an Besucher- und Kundenparkplätzen für Gewerbe im Plangebiet ausgewiesen werden muss. Diese Besucher- und Kundenparkplätze sind in der Tiefgarage anzuordnen.

Die Parkfelder im Südwesten der Parzelle 2650, welche heute über die Parzellen 3039 und 4064 erschlossen sind, können an der selben Stelle ersetzt werden. Die Anzahl der Parkfelder wird auf 12 begrenzt. Sie sind zu überdecken und in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Aufgrund der Terrainunterschiede ist eine mindestens teilweise unterirdische Lösung anzustreben. Die Überdeckung muss begrünt werden.

Weitere Parkfelder sind nicht möglich. Der tatsächliche Bedarf an Parkfeldern wird nach VSS-Norm 640 281 ermittelt. In der Norm vorgesehene Spielräume werden präzisiert. Für Alterswohnungen wird der Bedarf auf 1 Parkfeld pro 300m² BGF festgelegt¹. Dazu werden 5% Besucherparkfelder zusätzlich nötig (50% des Bedarfs von 10%). Für die Nicht-Wohnnutzungen wird der Standort-Typ

¹ Die VSS-Norm beschreibt keine Richtwerte für Alterswohnungen. Es wird angenommen, dass der Bedarf an Parkfeldern einen Drittel der normalen Wohnnutzungen beträgt. Quelle: Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR05, Ausgabe 2005, Anhang B.

B mit der Pflicht zum Erstellen von 40% der Richtwerte (Reduktion um 60%) für das spezifische Parkfelder-Angebot festgelegt. Diese Richtwerte sind in der Norm in der Tabelle 1 aufgeführt. Der Anteil für Besucher- und Kundenparkplätze wird auf 30% festgelegt (75% des Bedarfs von 40%).

Ist der Bedarf höher als die 250 möglichen Parkfelder, so werden Ersatzabgaben gemäss Reglement über die Ersatzabgabe für die Erstellung von Autoabstellflächen und Kinderspielplätzen fällig. Die Ersatzabgaben können vermindert oder erlassen werden, wenn im Baugesuchsverfahren mit einem umfassenden Mobilitätsmanagement-Konzept nachgewiesen werden kann, dass ein Betrieb mit 250 Parkfeldern möglich ist, ohne dass auf die öffentlichen Parkfelder in der Umgebung ausgewichen wird (siehe Kap 5.1.2).

Veloabstellplätze

Attraktive Veloabstellplätze fördern eine nachhaltige Mobilität der Bewohner, Mitarbeiter und Kunden. Es werden grosszügige Veloabstellplätze verlangt, 1 Platz pro realisiertem Zimmer der Wohnnutzung. Dies entspricht den Vorgaben des Wettbewerbprogramms. Davon muss mindestens 30% oberirdisch innerhalb der Bereiche Hauptbaute in der Nähe der Hauseingänge platziert werden. Maximal 60% dürfen in der Tiefgarage, ebenfalls in der Nähe der jeweiligen Hauseingänge, platziert werden. 10% können ungedeckt im Freien angeordnet werden.

Für die gewerblich genutzten Räume wird davon ausgegangen, dass 1 Abstellplatz pro 100m² gewerblicher Nutzungsfläche genügen.² Diese Veloabstellplätze sind oberirdisch an den im Plan bezeichneten Stellen zu realisieren. Für die Mitarbeitenden der gewerblichen Nutzungen sind ebenfalls ausreichend Abstellanlagen für Velos zu schaffen. Diese können sich ebenfalls innerhalb der Grundflächen Hauptbauten oder im Untergeschoss befinden. 1 Abstellplatz pro 250m² gewerblicher Nutzungsfläche wird als ausreichend beurteilt.³

Abstellflächen:

Auch Abstellflächen für Kinderwagen, Spielgeräte und andere Mobilitätshilfsmittel sind zu Verfügung zu stellen. Pro Wohnung werden dafür 3m² verlangt. 50% der Flächen sind an geeigneten Stellen innerhalb der Bereiche für die Hauptbauten zu realisieren, wie zum Beispiel in der Nähe des Haupteingangs oder in der Nähe der Wohnungseingänge auf den einzelnen Geschossen. Die restlichen 50% der Flächen können im Untergeschoss, ebenfalls in der Nähe der Haupteingänge platziert werden. Damit wird die Attraktivität der Wohnungen erhöht und der Langsamverkehr zusätzlich gefördert. Dies gleicht das reduzierte Parkfeld-Angebot zusätzlich aus. Ähnliche Bestimmungen gehören zur gängigen Praxis für Gestaltungspläne in der Stadt Gossau.

² Dies entspricht der Hälfte des Orientierungswerts für Kunden von Fachgeschäften sowie einem Viertel des Werts für Kunden von Geschäften des täglichen Bedarfs. Quelle: Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR05, Ausgabe 2005. Der Orientierungswert ist dabei auf eine „fahrradfreundliche Kommune mit hohem Radverkehrsanteil (ca. 25%) am Gesamtverkehr“ ausgerichtet.

³ Es wird angenommen, dass ein Veloparkplatz pro 6 Arbeitsplätzen angemessen ist. Da Arbeitsplätze schwierig zu benennen sind, wird ein durchschnittlicher Wert von ca. 40m² pro Arbeitsplatz eingesetzt. Die Annahmen entsprechen wiederum der Hälfte des Orientierungswerts nach den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR05, Ausgabe 2005.

6.4 Umgebung

Aussenraumgestaltungskonzept

Für das ganze Gebiet wurde ein Gestaltungskonzept erarbeitet, welches als Beilageplan Umgebung Bestandteil des Gestaltungsplans ist. Bei der Baubewilligung muss die Umsetzung mit einem Aussenraumkonzeptplan vorgelegt werden. So kann sichergestellt werden, dass die sorgfältige Umgebungsgestaltung eine besonders hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner und die Öffentlichkeit schafft.

Umgebungsbereich:

Der Umgebungsbereich dient den Bewohnern zur Erschliessung der Gebäude, zum Aufenthalt und Spiel. Öffentliche Wege werden ebenfalls durch den Umgebungsbereich geführt. Andere Anlagen, die nicht dem Zweck dienen, sind nicht erlaubt. Nur Nebenbauten, die dem Aufenthalt oder dem Spiel dienen, können erstellt werden, z.B. ein Pavillon. Auch Treppenaufgänge für die Tiefgarage sind zulässig. Private Aussenräume sind nur als Balkone oder Terrassen im Hauptbau oder innerhalb der Bereiche für Vorbauten realisierbar. Im Erdgeschoss bzw. Hochparterre können private Treppenverbindungen oder ähnliche Zugänge von den Balkonen in den Umgebungsbereich erstellt werden.

Platzbereich:

Der Platzbereich bildet den Auftakt zur Überbauung, soll öffentlichen Charakter haben und darf mit motorisierten Fahrzeugen nicht befahren werden. Nur Anlieferungen für die angrenzenden Erdgeschossnutzungen sind zulässig sowie Durchfahrten zu den Parzellen 284, 3087 und 3234. Bauten sind keine erlaubt. Er dient als öffentlicher Raum dem Aufenthalt und zur Erschliessung der angrenzenden publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen. Der Bachwiesenweg soll über den Platzbereich ungefähr an seiner heutigen Lage geführt werden. So kann die Langsamverkehrsverbindung entlang des Dorfbachs und zur Sonnenstrasse sichergestellt werden.

Der Bereich zur Bachoffenlegung muss von Bauten und Anlagen frei gehalten werden, welche eine spätere Offenlegung des Dorfbachs verhindern oder erschweren könnten. Eine Bachoffenlegung bis zur Ringstrasse bleibt somit möglich. Ebenfalls soll die Fussgänger-Längsverbindung entlang der Ringstrasse über den Platz geführt werden, so dass ein zusätzliches Trottoir überflüssig wird. Eine minimale Bepflanzung des Platzbereichs wird vorgeschrieben.

Uferbereich:

Der Uferbereich soll naturnah gestaltet und bepflanzt werden. Der öffentliche Fussweg darf im Uferbereich geführt, jedoch nicht versiegelt werden. Andere Anlagen und Bauten sind nicht zulässig, ausgenommen sind wasserbautechnische Massnahmen.

Spielanlagen:

An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein Spielplatz für die Bewohner sowie eine ausreichend grosse Spielwiese zu realisieren. Die Spielanlagen sollen Bewohnern aller Altersstufen dienen und zugänglich sein. Die betretbare Umgebungsfläche soll ebenfalls Jung und Alt zugänglich sein.

Bepflanzung:

Eine minimale Bepflanzung wird vorgeschrieben. Anzahl und Standorte sind richtungsweisend. Für Bäume sind standortgerechte Arten zu verwenden.

Retention:

Für die anfallende Regenwassermenge muss eine genügende Retentionsfläche an einem geeigneten Standort erstellt werden.

6.5 Allgemeines

Energie:

Die Bauten sind mit dem Label MINERGIE® zu zertifizieren. Es besteht jedoch die Option, dass sie ohne MINERGIE®-Zertifikat so ausgerüstet werden, dass nicht mehr als 60 Prozent des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser aus nicht erneuerbaren Energiequellen stammen.

Sicherheit:

Die Sicherheitsbedürfnisse der Bewohner werden bei der Freiraumplanung und der Beleuchtungsplanung berücksichtigt. Tiefgarage, Erdgeschossdurchgänge, Eingangsbereiche und Treppenhäuser sind deshalb übersichtlich, gut einsehbar und ausgeleuchtet zu gestalten. Die Beleuchtungsplanung wird in das Aussenraumgestaltungskonzept gemäss Art. 14 der besonderen Vorschriften integriert.

Entsorgungssammelstelle:

Die Entsorgungssammelstellen werden grundsätzlich als Unterflurcontainer und an den im Plan bestimmten Stellen vorgeschrieben.

Hochwasserschutz:

Zur Sicherung der Gebäude vor Hochwasserschäden, wird für die Neubauten eine Mindest-Erdgeschosskote festgesetzt. Diese darf überschritten, jedoch nicht unterschritten werden. Gemessen wird an der OK-Roh-Boden. Zusätzlich sind sämtliche Gebäudeöffnungen wie Zufahrten, Zugänge, Lichtschächte etc. mit baulichen Massnahmen vor Hochwasser zu schützen.

Zwischen der Flawilerstrasse und dem Dorfbach wird ein Korridor freigehalten, der dem Abfluss des über 100-jährigen Hochwassers dient. Der Abfluss darf nicht behindert werden. Eine minimaler Abflusswert wird vorgeschrieben. Das Terrain muss entsprechend gestaltet werden.

Lärmschutz:

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach Lärmschutzverordnung (LSV) zum Schutz gegen den Strassenverkehrslärm (Anhang 3, Art. 40, Abs.1) zu erbringen.

7 Interessenabwägung, übergeordnete Planungen und Gesetze

7.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Die Volumen der Hauptbauten werden im Gestaltungsplan definiert. Im Vergleich zu den Regelbauvorschriften der vorgesehenen viergeschossigen Wohn-Gewerbezone ergeben sich durch die festgelegten Bestimmungen des Gestaltungsplans folgende Abweichungen gegenüber des Baureglements (BauR):

Bestimmung	BauR	Gestaltungsplan		Abweichung
		Grundfläche Hauptbauten		
Anz. Vollgeschosse	4	A	5	+1
		B	4	keine
		C	5	+1
		D bis H	4	keine
AZ Anteil Gewerbe < 25%	0.80	1.06		+0.26
AZ Anteil Gewerbe > 25%	1.00	1.06		+0.06
Grosser Grenzabstand, aufgeteilt (siehe Abb. 7)	9.0 m	mind. 10.3 m		nur intern im Planungsgebiet
Kleiner Grenzabstand (siehe Abb. 7)	6.0 m	mind. 5.0 m		Gegenüber den Parzellen 115 und 4064: - 1 m
Ausbau des Untergeschosses	beschränkt	keine Wohnnutzung in den Untergeschossen		keine
Gebäudehöhe max.	14.0 m*	A	17.8 m	+ 3.8 m
		B	14.2 m	+ 0.2 m
		C	17.3 m	+ 3.3 m
		D bis H	12.7 m	- 1.3 m
Firsthöhe max.	18.0 m*	A	17.8 m	- 0.2 m
		B	14.2 m	- 3.8 m
		C	17.3 m	- 0.7 m
		D bis H	12.7 m	- 5.3 m
Gebäuelänge max.	45.0 m	A	65 m	+ 20 m
		B	68 m	+ 23 m
		C	81 m	+ 36 m
		D bis H	31 m	- 14 m
Gebäudetiefe max.	20.0 m	A	22 m	+ 2 m
		B	21 m	+ 1 m
		C	21 m	+ 1 m
		D bis H	21 m	+ 1 m

Anzahl Vollgeschosse:

Die Anzahl Vollgeschosse weichen bei zwei Gebäuden, A und C, von den Bestimmungen des Bau- reglements ab. Es ist ein Geschoss mehr geplant, als die Regelbauweise vorsieht. Das zusätzliche Geschoss ist jeweils nur über einen bestimmten Teilbereich vorgesehen. Als Ausgleich sind jedoch Attika- oder Dachgeschosse ausgeschlossen.

Ausnützungsziffer:

Die im Gestaltungsplan festgelegten Baukörper ermöglichen eine anrechenbare Geschossfläche von ungefähr 22'000 m², was einer Ausnützungsziffer von 1.06 entspricht. Die Berechnung geht davon aus, dass 75% der Grundflächen als anrechenbare Geschossflächen genutzt werden können.

Das Projekt vom 27.8.2012 erreicht eine Ausnützungsziffer von 0.91. Dies entspricht einer gegen- über der Regelbauweise zusätzlichen Bruttogeschossfläche von ungefähr 2'208 m²:

	Wohnen	Dienstleistung (Gewerbe)
Haus A	2'190 m ²	1'436 m ²
Haus B	2'416 m ²	727 m ²
Haus C	4'114 m ²	-
Häuser D bis H	7'950 m ²	-
Total	16'670 m ²	2'164 m ²
Total Wohnen und Dienstleistung	18'833 m ²	
Ausnützungsziffer (18'833 m ² / 20'782 m ²)	0.91	

Grenzabstände / Gebäudeabstände:

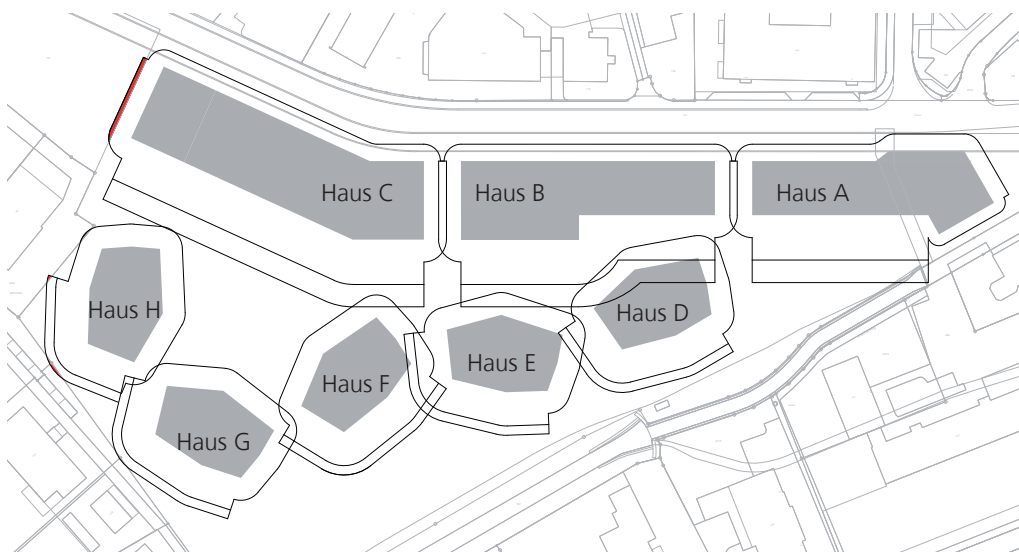


Abb. 12 Grenzabstände, Strassenabstände, Mehrlängenzuschläge

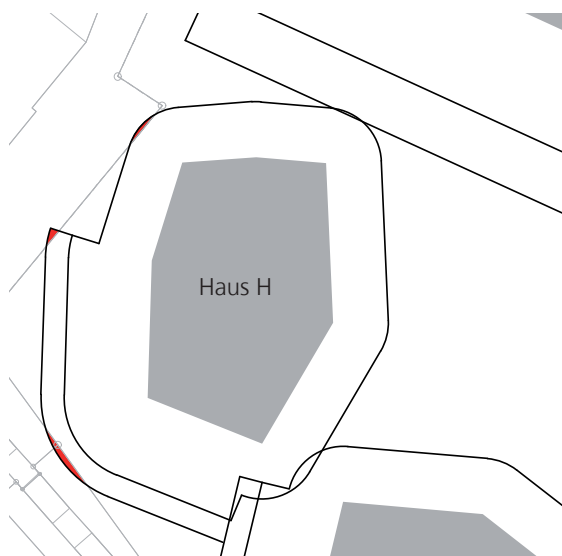


Abb. 13 Ausschnitt aus Abb. 12

Der kleine Grenzabstand wird nur gegenüber den westlich angrenzenden Parzellen 115 und 4064 unterschritten. Diesen Grundeigentümern wird im Überbauungsplan Flawiler- / Ringstrasse ebenfalls einen reduzierten Grenzabstand zugesichert. Der grosse Grenzabstand sowie der Mehrlängenzuschlag werden nur innerhalb des Perimeters überschritten. Für die Punktbauten wurden die grossen Grenzabstände auf die Süd- und Westseiten verteilt.

Strassenabstand:

Die Strassenabstände sind überall eingehalten.

Mehrlängenzuschlag:

Der Mehrlängenzuschlag gegenüber Parzellen ausserhalb des Planungsgebietes kann ausgeglichen werden. Aufgrund der städtischen Lage kann areal-intern auf einen Mehrlängenzuschlag verzichtet werden.

Gebäude- und Firsthöhen:

Die maximalen Gebäudehöhen werden nur von den Häusern A bis C nicht eingehalten. Dies resultiert daraus, dass in zwei Bereichen ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert wird. Da jedoch keine Attikageschosse zugelassen sind, entspricht die Gebäudehöhe auch der Firsthöhe. Durch das Festlegen von Flachdächern, können Satteldächer - welche aufgrund des Firstes eine grössere Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaften zur Folge haben könnten - vermieden werden. Diejenigen Gebäudeteile, welche die Gebäudehöhe überschreiten, weisen gleichzeitig auch einen vergrösserten Strassenabstand auf. Die nachbarschaftlichen Interessen werden so zusätzlich kompensiert.

Gebäuelänge:

Die maximalen Gebäuelängen werden ebenfalls nur von den Häusern A bis C überschritten. Es wird eine vorzügliche städtebauliche Gesamtwirkung und die gute Einpassung in die Umgebung erreicht. Die Überschreitung der Gebäuelängen ist aufgrund der gewünschten ortsbaulichen Wirkung zu vertreten.

Gebäudetiefe:

Die maximale Gebäudetiefe wird um jeweils 1 bis 2m überschritten wegen spezieller Gebäudeformen. Die Gebäudetiefe wird von Häusern D bis H nur punktuell überschritten. Im Haus C erlaubt die Gebäudetiefe die spezielle Nutzung als mögliche Pflegeeinrichtung.

7.2 Ökologische Aufwertung Bach und Uferbereich

Durch die Bachsanierung und die naturnahe Bepflanzung des Uferbereichs wird der ökologische Wert des Dorfbachs verbessert. Die Massnahmen entsprechen der neuen Gewässerschutzgesetzgebung. Die neue Gestaltung wird dabei gut in die angrenzende Siedlung integriert, so dass auch deren Aussenraum von der Aufwertung profitiert. Auch die Wegführung des Bachwiesenswegs entlang des aufgewerteten Dorfbachs wird interessanter und vielfältiger. Somit wird die Aufwertung auch für die Öffentlichkeit erlebbar.

7.3 Schaffen von öffentlichem Raum

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept unterstützt die Zentrumsbildung in Gossau. Die Vorschriften für die Erdgeschossnutzung und die angrenzenden Weg-, Strassen- und Platzräume schaffen neuen öffentlichen Raum in Gossau.

7.4 Interessenabwägung

Unter dem Aspekt der inneren Verdichtung, dem gleichzeitigen Freihalten grosszügiger Umgebungsflächen und dem Schaffen von öffentlichem Raum sind die erwähnten Abweichungen gegenüber den Bestimmungen des Baureglements vertretbar bzw. ist eine Mehrausnützung aus Sicht des haushälterischen Umgangs mit dem Boden gerechtfertigt und anzustreben.

7.5 Nachbarschaftliche Interessen

Nachbarschaftliche Interessen wurden bei der gesamten Planung berücksichtigt und sind in vorliegendem Gestaltungsplan eingeflossen. Die Grenzabstände werden gegen Aussen nur geringfügig unterschritten. Mit dem Überbauungsplan Flawiler- / Ringstrasse wird dem betroffenen Grundei-

gentümer ebenfalls einen Grenzabstand von 5m zugestanden. Die Gebäudehöhen sind tiefer, als die maximal mögliche Firsthöhen. Das Fahrrecht der Parzellen 281 und 3234 ist weiterhin gewährleistet.

8 Information der Bevölkerung

Über das Ergebnis des Studienauftrags wurde in den Medien und mit einer Ausstellung der Arbeiten informiert. Die direkt betroffenen Nachbargrundeigentümer wurden zur Ausstellung eingeladen und persönlich am 23. März 2011 über die Resultate informiert.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wird eine weitere Informationsveranstaltung mit den Anstössern durchgeführt.

9 Vorprüfung

Der Gestaltungsplan wurde durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Die in der Vorprüfung aufgeworfenen Fragestellungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Materialisierung / Farbgebung	Die Beilagepläne wurden um detaillierte Fassadenpläne ergänzt. Die Materialisierung, Konstruktion und Farbgebung sind somit wegleitend für die Beurteilung der architektonischen Qualität.
Kapazität Knoten Ringstrasse / Herisauerstrasse	Verkehrsgutachten wurde erstellt und im Bericht ergänzt.
Materialisierung Bachwiesenweg	Kies-Oberfläche wird im Gestaltungsplan vorgeschrieben.
Befahrbarkeit Platzbereich	Befahrbarkeit des Platzbereichs wurde in den Vorschriften präzisiert. Das Fahrrecht für die südlich angrenzenden Liegenschaften konnte nicht aufgehoben werden und bleibt gewährleistet.
Energie	Die Formulierung wurde angepasst. Neu wird der Begriff «MINERGIE®-zertifiziert» verwendet.
Nichtionisierende Strahlung	Bericht ergänzt.

Anhang

- Anhang 1
Wettbewerbs-Anforderung zum Nachhaltigen Bauen, Implenia Development AG
- Anhang 2
Verkehrstechnischer Kurzbericht über die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens auf die Leistungsfähigkeit des Knotens Ringstrasse / Herisauerstrasse, Ingenieurbüro Nagel + Steiner GmbH, St. Gallen, Mai 2012