

**Stadtrat**

Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau
Tel. 071 388 41 11
Fax 071 229 13 37
info@stadtgossau.ch
www.stadtgossau.ch



Gestaltungsplan Nelkenstrasse - Bischofszellerstrasse

Planungsbericht

8. November 2013

Inhaltsverzeichnis

Stadt Gossau SG

Gestaltungsplan Nelkenstrasse / Bischofszellerstrasse

Planungsbericht

1	Ausgangslage	3
1.1	Situation	3
2	Grundlagen	4
2.1	Kommunale Planung	4
3	Konzept	6
4	Erläuterungen Gestaltungsplan	9
4.1	Allgemeine Bestimmungen	9
4.2	Erschliessung	9
4.3	Bebauung	11
4.4	Umgebung	13
4.5	Übrige Inhalte	13
5	Nachweise	14
5.1	Allgemeines	14
5.2	Siedlung	14
5.3	Siedlung und Verkehr	19
6	Planungsverfahren	21
6.1	Vorprüfungsverfahren	21
	Anhang	22
A1	Checkliste Nachweise	23
A2	Schützenswerte und erhaltenswerte Einzelbauten	24
	Impressum	27

1 Ausgangslage

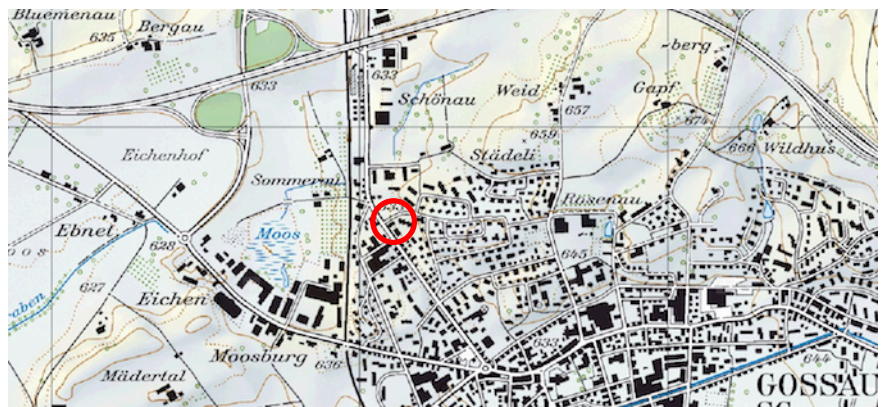
1.1 Situation

Das Planungsgebiet befindet sich am nord-westlichen Ortseingang an der Bischofszellerstrasse. Der Geltungsbereich beinhaltet das Grundstück Nr. 1625 mit einer Fläche von rund 825 m². Das Grundstück ist bereits mit einem Wohnungsbau belegt.

Das Grundstück wird folgendermassen begrenzt:

- Norden: Nelkenstrasse
- Osten: Wohn-Gewerbenutzung
- Süden: Wohn-Gewerbenutzung
- Westen: Bischofszellerstrasse

Abb. 1 Übersichtskarte, map.geo.admin.ch, Jan. 2013 (ohne Massstab)



Sondernutzungsplanung

Um das vorliegende Projekt und dessen besondere Qualitäten zu sichern, wurde ein Gestaltungsplan nach Art. 28 BauG von allen Beteiligten als zweckmässiges Instrument erachtet. Zur Umsetzung des Ortsbaulichen und architektonischen Konzeptes und seiner Qualitäten sind mit dem Instrument des Gestaltungsplanes Abweichungen von der Regelbauweise möglich.

2 Grundlagen

2.1 Kommunale Planung

Abb. 2 Ausschnitt kommunaler Richtplan, Dez. 2000 (ohne Massstab)

2.1.1 Kommunalen Richtplan

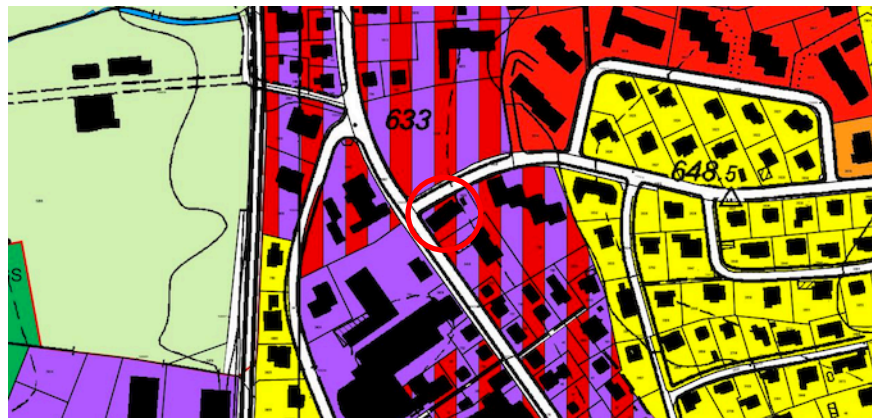
Der kommunale Richtplan der Stadt Gossau (Dez. 2000) enthält keine Inhalte, die das Planungsgebiet direkt betreffen.



2.1.2 Zonenplan

Das Planungsgebiet liegt in der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 und ist bereits bebaut. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist grösstenteils auch der dreigeschossigen Wohn-Gewerbe-Zone zugewiesen. Westlich der Bischofszellerstrasse befindet sich eine Gewerbe-Industriezone.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan, geoportal.ch, Jan. 2013 (ohne Massstab)



2.1.3 Baureglement

Regelbauvorschriften der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 gemäss Art. 22 BauR.

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⁾
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

2.1.4 Inventar der Kulturobjekte

Der bestehende Bau ist im Inventar der Kulturobjekte (2002) der Stadt Gossau als erhaltenswertes Objekt aufgelistet (vgl. Anhang A2). Beim Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit einer ehemaligen Scheune. Das Objekt wird durch diese Inventarisierung jedoch nicht grundeigentümerverbindlich geschützt.

Aufgrund der Bedeutung des bestehenden Objektes werden von einem Ersatzbau überdurchschnittliche Qualitäten verlangt. Deshalb wurde das ursprüngliche Projekt unter Mitarbeit der Stadt Gossau und des Bauberaters intensiv bis zum vorliegenden Stand begleitet.

3 Konzept

Stadt Gossau SG

Gestaltungsplan Nelkenstrasse / Bischofszellerstrasse

Planungsbericht

Der geplante Neubau orientiert sich in seinen Dimensionen am abzubrechenden Gebäude an der Bischofszellerstrasse 56. Die geltenden Strassenabstandsvorschriften werden neu eingehalten. Der rechteckige Gebäudegrundriss ist im rechten Winkel zur Bischofszellerstrasse geplant, wodurch der Neubau städtebaulich diesem Strassenzug zugeordnet werden kann und soll. Der Hauszugang im Untergeschoss ist wichtiger Teil dieser Planungs idee und ist von der Bischofszellerstrasse her erreichbar. Die einspurige Zufahrt zur Autoeinstellhalle erfolgt über eine Rampe von der Nelkenstrasse.

Mit den attikaartigen Abstufung im obersten Geschoss wird erreicht, dass der Gebäudekörperschwerpunkt ebenfalls zur Hauptstrassenseite verlagert wird. Die Dimensionierung des Attikageschosses ermöglicht es zudem, dass dort eine 4.5-Zimmer-Wohnungen realisiert werden kann. Das Gebäude wird für eine reine Wohnnutzung ausgelegt.

Die grossen Fensteröffnungen in der Gebäudehülle bezwecken das Sichtbarmachen der Wohnnutzung im Gebäudeinnern. Die Materialisierung der Fassadenmauerteile besteht aus einer mineralisch verputzten Aussenisolation. Die Balkonanlage wird hauptsächlich gegen Süd-Osten ausgerichtet.

Abb. 4 Süd-Ost-Fassade (ohne Massstab)

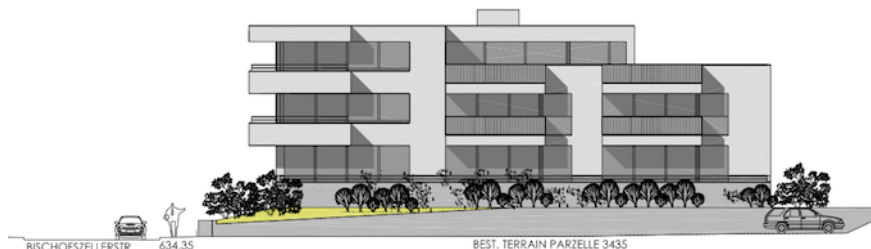


Abb. 5 Grundriss 2. OG (ohne Massstab)



Abb. 6 Modellfoto – Ansicht von Süden

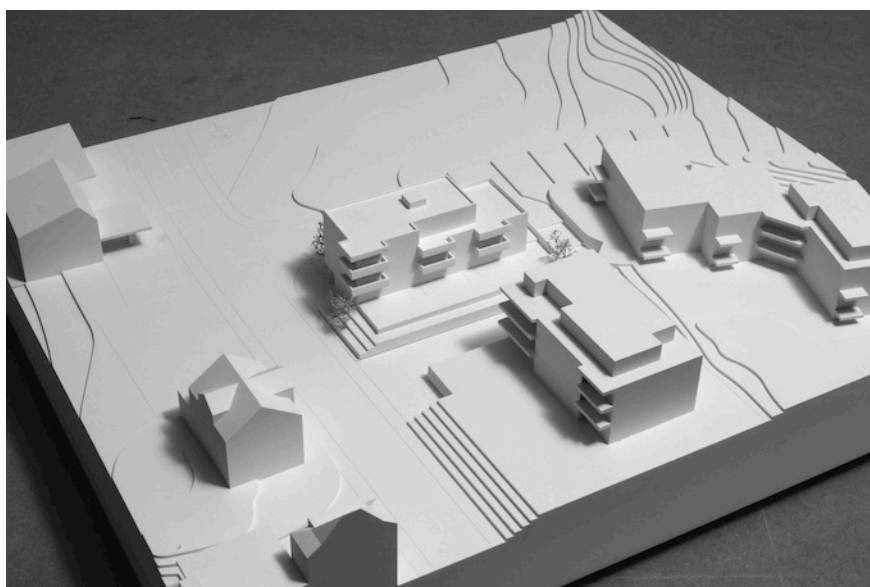


Abb. 7 Modellfoto – Ansicht von Westen

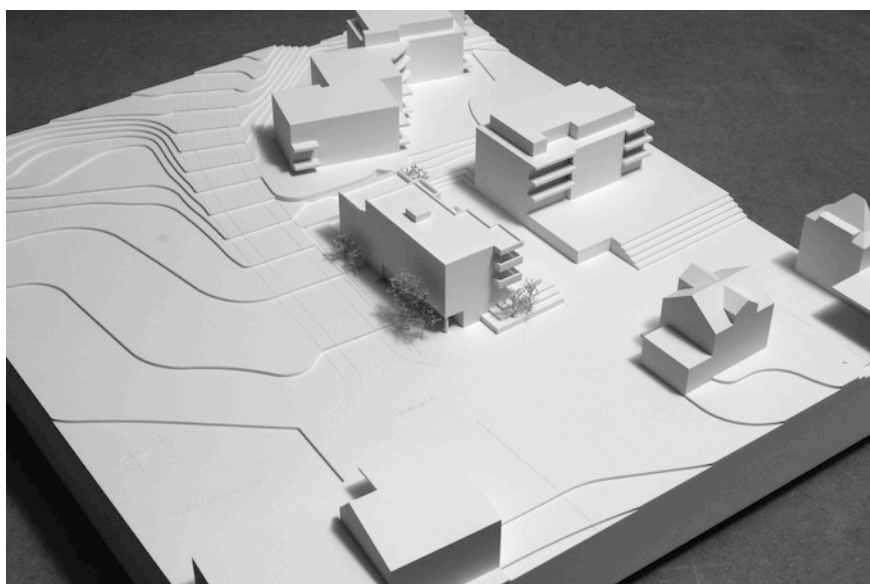
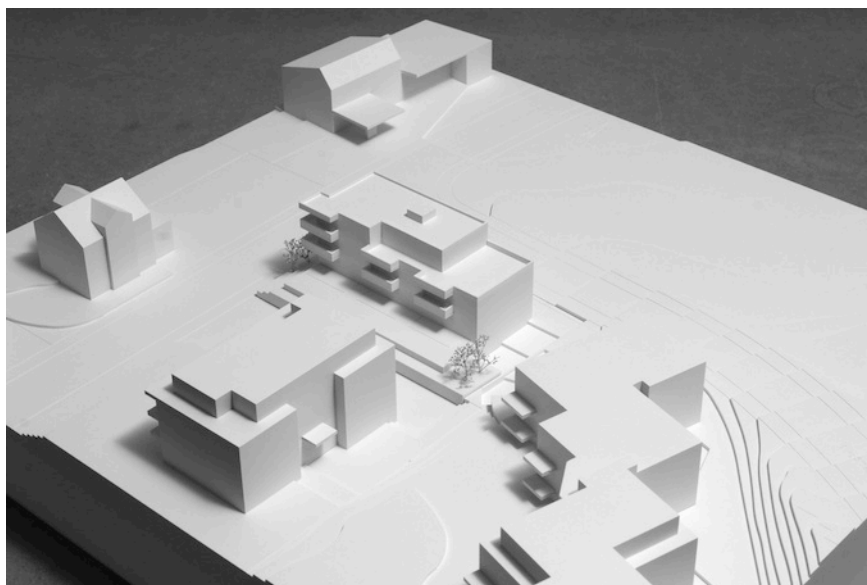


Abb. 8 Modellfoto – Ansicht von Osten



4 Erläuterungen

Gestaltungsplan

Die nachfolgenden Ausführungen zu den materiellen Planinhalten folgen der Terminologie der «besonderen Vorschriften».

4.1 Allgemeine Bestimmungen

4.1.1 Planeinträge

Wo keine Bemassungen angegeben sind, gilt ein Spielraum der sich aus der Messgenauigkeit im Gestaltungsplan ergibt.

4.1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle Nr. 1625. Für den Geltungsbereich besteht ein Vorprojekt, welches mittels Markierungslinien im Gestaltungsplan definiert wird. Dieses Projekt wurde in engem Kontakt mit der Stadt Gossau entwickelt. Aufgrund der Abweichungen gegenüber der Regelbauweise sowie der Qualitätssicherung für den Ersatzbau des inventarisierten Gebäudes ist dieses in einem Sondernutzungsplan umzusetzen.

4.1.3 Zweck

Der Zweck weist darauf hin, wie ein allfälliger Interessensspielraum genutzt werden soll.

4.2 Erschliessung

4.2.1 Motorisierter Verkehr

Das Gestaltungsplangebiet wird künftig ab der Nelkenstrasse erschlossen. Bisher wurde das Grundstück direkt über die stark befahrene Bischofszellerstrasse erschlossen, was künftig verhindert wird.

Für die neue Zu- / Wegfahrt sind die Sichtfelder gemäss SN VSS 640 273a nachzuweisen. Für die Sichtweitenberechnung kann von Westen her mit einer Geschwindigkeit von 30 km/h gerechnet werden. In diesem Bereich befindet sich die Einmündung in die Bischofszellerstrasse. Von Osten her wird von einer Geschwindigkeit von 40 km/h ausgegangen. Die Nelkenstrasse verläuft in diesem Bereich in einer leichten Kurve. Zugleich befindet sich in diesem Bereich ein Knoten mit Rechtsvortritt. Eine gefahrene Geschwindigkeit von 50 km/h wäre sicherlich unverhältnismässig.

Die Zufahrt zur Sammelgarage hat das Gefälle sowie die Abstände entsprechend Art. 45 BauR einzuhalten. Im vorliegenden Projekt kann dies aufgezeigt werden.

4.2.2 Fussverkehr

Für den Fussverkehr ist ein möglichst direkter und hindernisfreier Zugang zum Gebäude zu erstellen. Für die Adressfindung des Gebäudes, ist dieser Zugang direkt ab der Bischofszellerstrasse zu realisieren.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der notwendigen Parkplätze richtet sich nach dem Art. 44 BauR. Demzufolge ist pro 80 m² aGF, mindestens aber pro Wohnung, ein Abstell- oder Garagenplatz zu erstellen. Für die Besucher sind bei Mehrfamilienhäusern mindestens 10 % der erforderlichen Parkplätze als allgemein zugängliche Besucherparkplätze anzulegen. Bei Bauten mit gewerblicher Nutzung wird auf die SN VSS verwiesen.

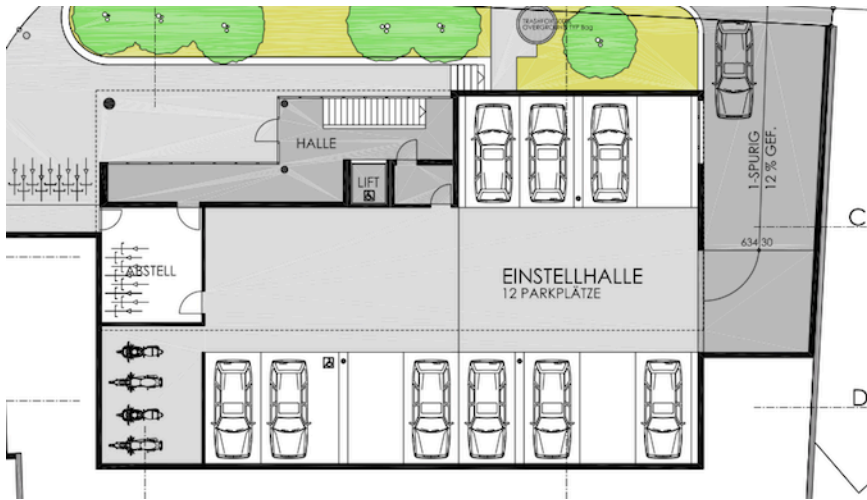
Approximativer Nachweis

Entsprechend dem Art. 44 BauR sind für die Wohnnutzungen neun Parkfelder für Bewohner sowie ein Parkfeld für Besucher zu erstellen. Zugleich wird gemäss dem Vorprojekt für das Mehrfamilienhaus ein behindertengerechter Abstellplatz realisiert. Insgesamt werden somit in der Sammelgarage 12 Parkfelder realisiert.

Tab. 2 Parkplatzberechnung nach Regelbauweise

Nutzung	Fläche (BGF)	PP Bewohner	PP Besucher
Wohnnutzung (7 Whg)	690.0 m ²	9	1
			10

Abb. 9 Vorprojekt – Autoeinstellhalle (ohne Massstab)



4.3 Bebauung

Für den Radverkehr ist die Anzahl der Abstellplätze entsprechend der SN VSS 640 065 zu erstellen. Entsprechend diesem ist bei Wohnnutzung ein Abstellplatz pro Zimmer vorzusehen.

4.3.1 Markierungslinie

Für die Bebauung werden Markierungslinien mit unterschiedlichen Funktionen festgesetzt. Ausserhalb dieser Markierungslinien sind lediglich nichtbewilligungspflichtige Kleinbauten sowie Anlagen zulässig. Diese legen entsprechend dem Vorprojekt die zulässige Ausdehnung der Bauten mit einem kleinen Spielraum fest.

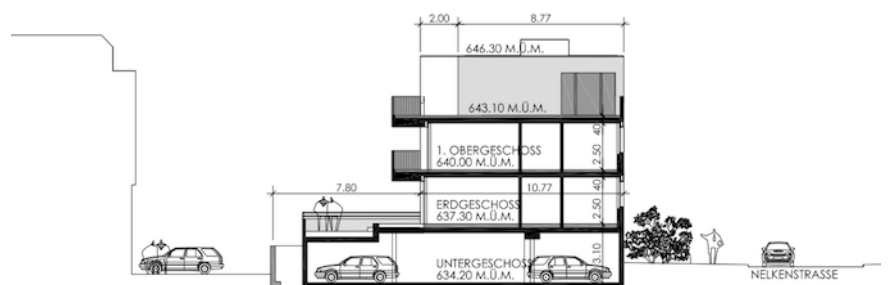
Der eigentliche Niveaupunkt des Gebäudes kann nicht mehr genau festgestellt werden, weshalb die Höhen des Projektes in m ü. M. angegeben werden. Das bestehende Gebäude ist rund 200 Jahre alt (vgl. A2). Der ursprüngliche Geländeverlauf des gewachsenen Terrains ist somit nicht mehr genau nachvollziehbar.

Mit den Markierungslinien wird neben der Lage und Ausdehnung auch die maximale Höhe entsprechend dem Vorprojekt festgesetzt. Die Höhe der Hauptbaute wird auf 646.40 m ü. M. festgesetzt. Zugleich wird die Ausdehnung des Dachgeschosses entsprechend dem Vorprojekt beschränkt um die attikaartige Abstufung festzusetzen.

Die Höhe der Sammelgarage wird auf eine Höhe von 637.40 m ü. M. beschränkt. Dadurch entsteht ein Geschoss, welches insbesondere gegenüber der Bischofszellerstrasse als Sockelgeschoss in Erscheinung tritt.

Technische Aufbauten wie Solaranlagen, Liftschächte, etc. dürfen diese Höhe unter Beachtung des Art. 9 dieses Gestaltungsplans um maximal 2.00 m überragen.

Abb. 10 Vorprojekt – Höhenstaffelung (ohne Massstab)



4.3.2 Nutzung

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird ein Bau mit zwei unter- und drei oberirdischen Geschossen vorgesehen. Für Wohnnutzungen dürfen lediglich

die drei oberen Geschosse (EG / 1. und 2. OG) genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung wird in diesem Bau nicht vorgesehen. Im Untergeschoss ist die gesamte Parkierung für die Motorfahrzeuge ab der Nelkenstrasse zu erstellen. Dieses Geschoss wird als Sockel gestaltet, welches gegenüber der Bischofszellerstrasse als Vollgeschoss zur Geltung kommt.

Das Vorprojekt wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Gossau entwickelt. Mit diesem können die Anforderungen entsprechend dem Art. 7 BauR erfüllt werden. Somit können auch die notwendigen 25 % Ausnützungsbonus für die Realisierung dieses Projekts zugesprochen werden.

4.3.3 Architektonische Gestaltung

Mit diesem Projekt wird eine städtebaulich vorzügliche Gestaltung angestrebt. Dies wird mit einem modernen Bau geschaffen, welcher sich gut in das Ortsbild einfügt.

Wie bereits unter 2.1.4 erwähnt, orientiert sich der Neubau in Lage und abstrahierter Form am Volumen des bestehenden Gebäudes, das aus Wohnhaus und Scheune – „Kopf und Rumpf“ besteht. Dadurch wird die ortsbauliche Situation nur geringfügig verändert; die dem Ort innewohnenden Werte - Genius Loci – werden erkannt und in einem Transformationsprozess in das Neubauprojekt übertragen. Der plastisch geformte, in sich ruhende Baukörper schliesst die weniger geglückten Nachbarbauten ab.

Mit dem gegenüberliegenden Bau wird eine optische Verengung im Strassenraum geschaffen. In der „Schnittidee“ wird deutlich, dass der vorgesehene Neubau mit der gestuften südlichen Terrasse in einem ausbalancierten Verhältnis steht. Durch die spezielle Ausbildung der Eckbalkone am Gebäude wird ein Bezug über die Bischofszellerstrasse zum Stadtzentrum erreicht. Diese Balkone sind geschlossener, „städtischer“ ausgebildet als die offeneren Balkone an der Längsseite. Durch die länglichen Fenster wird die Horizontalität des Gebäudes am Hang betont. Auch hier wirkt der Baukörper ausbalanciert.

Das beiliegende Freiraumkonzept zeugt von einem sorgfältigen Umgang mit den wenigen freibleibenden Umgebungsflächen. Private, halbprivate und öffentliche Flächen sind mit entsprechenden landschaftsarchitektonischen Elementen und Bepflanzungen ausgestattet. Hauptanliegen aus ortsbaulicher und architektonischer Sicht war, einen Neubau zu projektieren, der sich aus der Situation mit den vorgefundenen Gegebenheiten heraus entwickelt und somit den neuen Ort stärkt.

4.3.4 Dachgestaltung

Das Projekt ist mit einem Flachdach zu realisieren, welches zu begrünen ist. Dadurch wird einerseits eine zeitgemässe Architektur geschaffen. Andererseits tritt der Baukörper in seinem optischen Ausdruck nicht zu stark in Erscheinung.

Um dieses Erscheinungsbild nicht zu durchbrechen, werden technische Bauten auf eine Höhe von 2.00 m beschränkt. Zugleich sind diese unter einem Winkel von 45° zu erstellen. Dadurch wird verhindert, dass diese zu stark in Erscheinung treten.

4.4 Umgebung

4.4.1 Umgebungsgestaltung

Das Planungsgebiet befindet sich auf einem relativ ebenen Grundstück. Über die gesamte Länge dieses Grundstücks (rund 36 m) weist dieses einen Höhenunterschied von rund 1,5 m auf.

Die gesamte Bebauung hat sich gut in das gewachsene Gelände einzufügen. Die Umgebungsfläche ist mit dem Ziel einer minimalen Versiegelung zu gestalten. Die Umgebungsgestaltung hat sich an den beiliegenden Plan «Freiraumgestaltung» zu richten. In diesem wird detailliert aufgezeigt, wie die Gestaltung realisiert werden soll.

4.5 Übrige Inhalte

4.5.1 Energie

Mit dem Gestaltungsplan werden erhöhte Anforderungen betreffend Energienutzung an die Bebauung gestellt. Sofern es wirtschaftlich und technisch vertretbar ist, wird der MINERGIE-Standard angestrebt. Dadurch kann eine effiziente Energienutzung garantiert und nachgewiesen werden.

Die Bauten eignen sich zudem durch ihre Lage und Architektur hervorragend für die Nutzung von Photovoltaikanlagen. Als Planungshilfe kann dazu die Broschüre "Solaranlagen – vom Guten zum Besten" vom Kanton St. Gallen dienen.

4.5.2 Lärm

Die massgeblichen Immissionsgrenzwerte können für das Planungsgebiet durchgehend eingehalten werden (vgl. Kap.5.2.4). Dennoch werden Massnahmen mit dem vorliegenden Gestaltungsplan festgesetzt, um den Strassenlärm insbesondere für die Aussensitzplätze / Balkone deutlich zu reduzieren.

4.5.3 Kehrichtsammelstelle

Im Bereich der Nelkenstrasse ist eine Kehrichtsammelstelle zu realisieren. An dieser Stelle kann der Müllwagen problemlos den Kehricht aufladen ohne den Verkehr erheblich zu stören.

5 Nachweise

5.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise gemäss Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007) erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

5.2 Siedlung

Tab. 3 Abweichungen

5.2.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

	WG3	Gestaltungsplan
Zahl der Vollgeschosse	3	4
Ausnützungsziffer	0.65 0.8 ³⁾	0.8
Grosser Grenzabstand	10.0 m	7.8 m (Abstellhalle 1.6 m)
Kleiner Grenzabstand	5.0 m	5.0 m
Ausbau des Untergeschosses	beschränkt ⁴⁾	nein
Gebäudehöhe	10.2 m 11.2 m ³⁾	rund 10.5 m
Gebäudelänge	45.0 m	27.25 m
Gebäudetiefe	20.0 m ¹⁵⁾ 14.0 m ¹⁵⁾⁺¹⁶⁾	< 11.00 m

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

Mit dem Gestaltungsplan werden eine städtebaulich vorzügliche Gestaltung sowie eine verdichtete Bauweise angestrebt. Mit der vorgesehenen Situierung des Neubaus kann der grosse Grenzabstand inkl. Mehrlängenzuschlag nach Regelbauweise nicht eingehalten werden. Dadurch, dass der Gebäudeabstand von 15 m zwischen dem geplanten Neubau und dem südlich liegenden Gebäude auf der angrenzenden Liegenschaft eingehalten wird, können Anforderungen an die Wohnhygiene sowie der Privatsphäre garantiert werden. Die Abstellhalle für Motorfahrzeuge wird bis auf rund 1.6 m an die Nachbargrenze gebaut. Diese überragt das bestehende, gewachsene Terrain um weniger als einen Meter. Somit werden in diesem Bereich auch keine wesentlichen nachbarlichen Interessen beeinträchtigt.

Für die Umsetzung des Konzepts ist eine Bebauung mit vier Vollgeschossen zuzulassen. Das Untergeschoss (Sammelgarage und Eingangsbereich) wie auch das Attikageschoss gelten gemäss BauR Art. 18 als Vollgeschoss. Das Untergeschoss überschreitet den Niveaupunkt um mehr als 1.20 m. Auch entspricht das Attikageschoss nicht der Regelbauweise, weshalb es als Vollgeschoss anzurechnen ist.

Ausnützung – Approximativer Nachweis

Gemäss Baureglement ist auf dem vorliegenden Grundstück eine Ausnützungsziffer (mit reiner Wohnnutzung) von 0.65 zulässig. Entsprechend einem Gemeindebeschluss kann die zur Verfügung gestellte Landfläche entlang dem Trottoir an der Nelkenstrasse in die AZ-Berechnung mit einbezogen werden. Somit gilt als anrechenbare Parzellenfläche eine Fläche von 853 m².

Gemäss dem vorliegenden Vorprojekt wird mit der Bebauung eine anrechenbare Geschossflächenziffer (gem. Art. 61 BauG) von 686 m² realisiert. Dies entspricht einer Ausnützungsziffer von 0.8. Entsprechend ist ein Bonus von 25 % gegenüber der Regelbauweise notwendig.

5.2.2 Kinderspielplatz

Entsprechend dem Art. 46 BauR sind Kinderspielplätze mit einer Fläche von mindestens 1/6 der anrechenbaren Geschossfläche der Wohnungen zu erstellen. Dies würde im vorliegenden Fall einer Fläche von rund 110 m² entsprechen. Wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung eines Kinderspielplatzes nicht zulassen, sind Ersatzabgaben zu entrichten. Die Höhe der Abgaben ist im «Reglement über die Ersatzabgabe für die Erstellung von Autoabstellflächen und Kinderspielplätzen» der Stadt Gossau festgelegt.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz, welcher einfach und sicher erreichbar ist.

Abb. 11 Orthofoto mit nahegelegtem Spielplatz
(ohne Massstab)



5.2.3 Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)

In der Stadt Gossau befinden sich verschiedene Mobilfunkanlagen innerhalb des Siedlungsgebietes. Eine Mobilfunkanlage befindet sich rund 200 m nordwestlich des Planungsgebietes. In unmittelbarer Nähe der Mobilfunkanlage

werden die Anlagengrenzwerte eingehalten. Für die geplante Bebauung kann somit davon ausgegangen werden, dass die Anlagegrenzwerte entsprechend der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung ebenfalls eingehalten werden.

Abb. 12 Ausschnitt, BAKOM (ohne Massstab)



5.2.4 Lärmnachweis

Lärmschutzrechtliche Vorgaben

Das Planungsgebiet ist der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen. Da es sich bei der geplanten Überbauung um eine Ersatzbaute handelt, kann das Gebiet 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.

Grundlagen

Lärmsoftware

Die Lärmberechnungen werden mit der Software für Lärm-Immissions-Prognosen SLIP o8 (Version 6.0c) durchgeführt. Die Berechnung des Strassenlärms beruht auf dem Strassenlärmmodell StL-86+.

Berücksichtigte Geschwindigkeiten

Das Berechnungsmodell basiert wie üblich auf den signalisierten Geschwindigkeiten.

Reflexionen

Lärmreflexionen können zu markanten Beeinflussungen der Immissionspegel führen. Im vorliegenden Fall wurden alle Reflexionen 1. Ordnung mitberücksichtigt.

Architekturkonzept

Die Lärmberechnungen beruhen auf dem architektonischen Konzept des Architekten Hannes P. Messmer, Untereggen (Stand 11.1.2013).

Emissionsquelle Strassenlärm

Als massgebende Strassenlärm-Emissionsquelle ist im Umfeld des Planungsgebietes die Bischofszellerstrasse vorhanden. Die Bischofszellerstrasse weist gemäss der Verkehrszählung bei der nahegelegenen kantonalen Dauerzählstelle Gossau, Langfeld einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von rund 6'800 Fahrzeugen im Jahr 2011 auf. Im Jahr 2012 wurde ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von rund 6'600 Fahrzeugen gemessen. Für die Lärmberechnung wird vom höheren Wert vom 2011 ausgegangen.

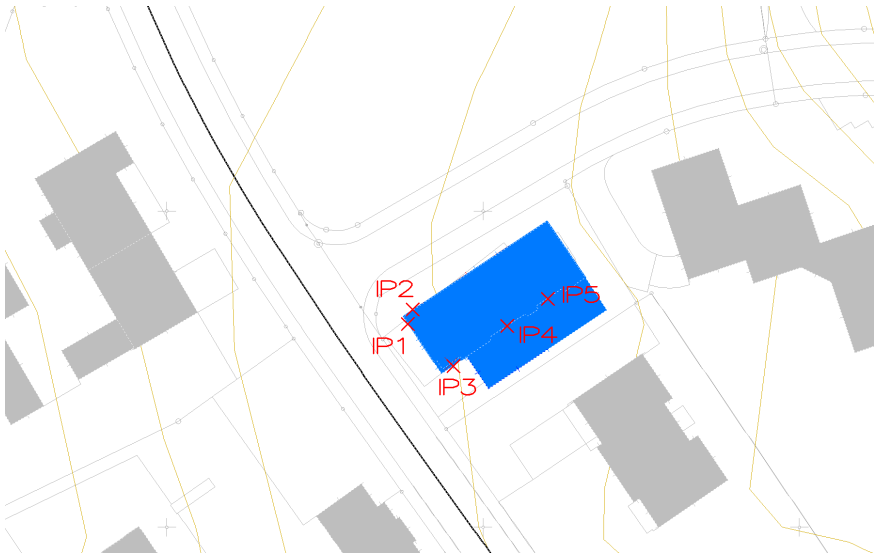
Für den Schwerverkehrsanteil wird gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) Anhang 3 von einem Anteil von 10 % am Tag und 5 % in der Nacht angenommen. Wie es bei der Zählstelle Langfeld ersichtlich ist, wird im Schnitt diese Strecke mit einem Schwerverkehrsanteil von 4.8 % belastet.

Lärmberechnung

Übersicht Immissionspunkte

Die Immissionspunkte beziehen sich auf die Lärmbelastung in der Mitte des offenen Fensters. Für die Berechnungen wurden jeweils die vom Lärm am stärksten betroffenen Punkte gewählt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass an den übrigen relevanten Punkten die Lärmbelastung geringer ausfällt. Folgende Punkte wurden berechnet:

Abb. 13 Situation der Immissionspunkte (ohne Massstab)



Lärmberechnung

Die Lärmberechnungen bringen folgende Ergebnisse:

Tab. 4 Lärmberechnung

Immissionspunkt IP	Höhe über Terrain Geschoss	Beurteilungspegel	
		Tag	Nacht
IP1	4.6 m EG	64.8 dB(A)	53.1 dB(A)
	7.5 m 1. OG	64.4 dB(A)	52.7 dB(A)
	10.4 m 2. OG	63.8 dB(A)	52.1 dB(A)
IP2	4.6 m EG	61.1 dB(A)	49.4 dB(A)
	7.5 m 1. OG	60.8 dB(A)	49.1 dB(A)
	10.4 m 2. OG	60.4 dB(A)	48.7 dB(A)
IP3	4.6 m EG	61.7 dB(A)	50.0 dB(A)
	7.5 m 1. OG	61.8 dB(A)	50.1 dB(A)
	10.4 m 2. OG	61.8 dB(A)	50.1 dB(A)
IP4	4.6 m EG	58.4 dB(A)	46.7 dB(A)
IP5	4.6 m EG	55.6 dB(A)	43.9 dB(A)

grün = Belastungsgrenzwert eingehalten | rot = Belastungsgrenzwert nicht eingehalten

Beurteilung Lärmbelastung

Die Lärmberechnungen zeigen, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte hinsichtlich der Strassenlärmbelastung sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden können. Dies gilt sowohl für lärmempfindliche Betriebs- als auch für lärmempfindliche Wohnräume. Somit sind aus Sicht des Lärmschutzes keine weitergehenden Massnahmen zu ergreifen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die allfällige lärmreduzierende Wirkung der vorgesehenen Balkone in den Lärmberechnungen nicht berücksichtigt worden ist (IP₃).

Mögliche Massnahmen

Die Lärmberechnungen ergeben Lärmpegel, welche die Immissionsgrenzwerte der ES III zwar unterschreiten, im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung in den Obergeschossen aber als hoch zu erachten sind. Nachfolgend werden Massnahmen aufgezeigt, mit welchen eine Reduzierung der Lärmbelastung möglich ist:

- Ausstattung der Balkone mit schalldichten Brüstungen (Glas oder ähnliches) in der Höhe von mind. 1.0 m ab fertig Boden. Fugen zwischen Elementen müssen frontal und seitlich zur Lärmquelle schalldicht verbunden (verkittet) werden. Dies bewirkt eine lärmreduzierende Wirkung von rund 3 dB(A).
- Schallabsorbierende Ausgestaltung der Balkonuntersichten. Bei schallharten Balkonen können Pegelerhöhungen aufgrund von Reflexionen auftreten, die es zu vermeiden gilt.
- Installation einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1.0 m gegenüber der Bischofszellerstrasse auf dem Dach der Einstellhalle (Spielbereich) zur Abschirmung des Aussenbereichs und der Wohnungen im Erdgeschoss (Südostseite). Mit der Installation einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1.20 m im dafür vorgesehenen Bereich lassen sich die Lärmpegel bei den Immissionspunkten IP₄ und IP₅ auf rund 52 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht senken (jeweils im Erdgeschoss).

5.3 Siedlung und Verkehr

5.3.1 Erschliessung

Das Planungsgebiet ist bereits ausreichend erschlossen. Die Zufahrt erfolgt zurzeit direkt ab der Bischofszellerstrasse. Künftig wird das Grundstück ab der weniger befahrenen Nelkenstrasse erschlossen. Für die Erstellung dieser Zufahrt ist das Abschroten des Randsteins nicht zulässig. Die notwendigen Anpassungsarbeiten an der Nelkenstrasse werden durch die Stadt Gossau in Auftrag gegeben und der Bauherrschaft in Rechnung gestellt.

Mit dem öffentlichen Verkehr ist das Grundstück bereits ausreichend erschlossen. So befindet sich die Postautohaltestelle Gossau Watt unmittelbar neben dem Planungsgebiet, von welchem man unter anderem direkt zum Bahnhof Gossau gelangt.

5.3.2 Kanalisation

Die bestehende Grundstückanschlussleitung an die Bischofszellerstrasse wurde im Jahre 1969 erstellt. Im Interesse des Gewässerschutzes sind diese Leitungen auf ihren Zustand zu überprüfen. Der Zustand der Leitungen ist mittels Kanalfernsehaufnahmen zu untersuchen. Die Kanalfernsehaufnahmen sind dem Tiefbauamt der Stadt Gossau zur Beurteilung zur Verfügung zu stellen. Bei Zweifeln sind die Leitungen einer Dichtheitsprüfung zu unterziehen. Vor Baubeginn ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Gossau Kontakt aufzunehmen (Tel. 071/388 42 87).

Bei einer Neuerstellung der Grundstückanschlussleitung muss die Entwässerung der Liegenschaft Parz. Nr. 1625 neu in die Nelkenstrasse erfolgen. Im Zuge des Abbruchs sind daher die ausser Betrieb gesetzten Kanalisationsleitungen wasserdicht direkt beim Hauptkanal zu verschliessen. Die Hauptkanalinenseite ist dem Stand der Technik entsprechend auszubessern. Das Tiefbauamt der Stadt Gossau ist vor Ausführung der Arbeiten zu kontaktieren.

5.3.3 Abbruchmaterialien

Massgebend für den Abbruch ist die Richtlinie für die Verwertung mineralischer Bauabfälle des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) vom Juli 1997. Dem Tiefbauamt der Stadt Gossau ist der Nachweis über die gesetzeskonform erfolgte Entsorgung der Abbruchmaterialien schriftlich einzureichen.

6 Planungsverfahren

6.1 Vorprüfungsverfahren

Eingabe

Der Gestaltungsplan «Nelkenstrasse / Bischofszellerstrasse» ist dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation im April 2013 zur Vorprüfung eingereicht worden.

Ergebnis

Das Ergebnis der Vorprüfung wurde vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 29. Juni 2013 der Stadt Gossau eröffnet und ist in den Gestaltungsplan eingeflossen.

Anhang

A1 Checkliste Nachweise

A2 Schützenswerte und erhaltenswerte Einzelbauten

A1 Checkliste Nachweise

Checkliste Sondernutzungsplanung «Wohnen»

angelehnt an die Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007)

Siedlung	nicht relevant	relevant
– Abweichungen gegenüber der Regelbauweise		vgl. Kap. 5.2
– Wohnlichkeit und architektonische Qualität		vgl. Kap. 3
– Haushälterische Bodennutzung		vgl. Kap. 5.2
– Lärmschutz		vgl. Kap. 5.2
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)		vgl. Kap. 5.2
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler		vgl. Kap. 2.1
– Energie		vgl. Kap. 4.5
– Etappierung	x	
– Störfallvorsorge	x	
Infrastruktur und Wirtschaft	nicht relevant	relevant
– Nutzungszuordnung		vgl. Kap. 4.3
– Kosten / Erträge	x	
Natur und Landschaft	nicht relevant	relevant
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		vgl. Kap. 4.3
– Förderung Natur im Siedlungsraum		vgl. Kap. 4.4
– Freihaltung von Bach- und Flusssufern	x	
Siedlung und Verkehr	nicht relevant	relevant
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		vgl. Kap. 5.3
– Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
– Langsamverkehrsnetz	x	
– Parkierung und Erschliessung		vgl. Kap. 4.2
Wasser und Boden	nicht relevant	relevant
– Naturgefahren	x	
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)	x	
– Belastete Standorte	x	
Ergänzungen	nicht relevant	relevant
–		

A2 Schützenswerte und erhaltenswerte Einzelbauten

Stadt Gossau: Die schützenswerten und erhaltenswerten Einzelbauten

344

Strasse / Situation		Funktion / Name
Bischofszeller Strasse 56		Wohnhaus mit ehemaliger Scheune
Assekuranznummer(n)	Parzellennummer(n)	
1726/1727	1625	
Eigentümer(in)		
Schnider Erika, Bischofszeller Strasse 56, 9200 Gossau		
Datierung	Bauherrschaft	Baumeister / Arch.
Erbaut wohl Ende 18. Jh. oder Anfang 19. Jh.		
Wertung	Objektnummer	
Kategorie 2 (erhaltenswert)	78	
Begründung		
Das gut proportionierte, leider vollständig mit Eternit eingepackte Kreuzfirstgebäude markiert die Kreuzung mit der Nelkenstrasse und wirkt als Strassenriegel.		
Erhaltungsziele / Denkmalpflegerische Hinweise		
Beibehaltung des heutigen Zustands. Keine Dachdeckung mit "schweren" Pfannenziegeln.		



Baudaten / Geschichte

Erbaut wohl noch im 18. oder frühen 19. Jahrhundert. Darauf weisen vor allem die Fensterwagen auf Vorder- und Rückseite hin. Das "Haus mit Holzwerkstatt" gehörte 1912 Albert Forster. 1921 folgte Beat Glaus, der aber die Werkstatt aufgab.

Beschreibung

Giebelständiger Strickbau über massivem Sockel. Zwei- bzw. dreigeschossiger Aufbau, steiles Satteldach mit Hahnenbalken. Das Dach ist auf der Westseite weit hinuntergezogen. Die Fenster sind in Wagen zusammengefasst und teilweise gekoppelt. Dort auch Jalousieläden.

Archivhinweise / Literatur

Handschriftliche Einträge in den Lagerbüchern der kantonalen Brandversicherung im Staatsarchiv St.Gallen unter der Nummer 1726 (1913 - 1932).



Der leider vollständig mit Eternit verkleidete ehemalige Kreuzfirsthof wirkt als Riegel und dominiert die Verzweigung mit der Nelkenstrasse.

Stadt Gossau SG

Gestaltungsplan Nelkenstrasse / Bischofszellerstrasse

Planungsbericht

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
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung

Adrian Cadosch

Bachelor of Science FHO in Raumplanung
Raumplaner FSU

430.020:13:300:01:PB_131108.docx