

Gestaltungsplan Jägerpark

Planungsbericht

St.Gallen, 25. September 2013

061.1.070

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	Projektbeschreibung des Architekten.....	6
3.1	Überbauungskonzept.....	6
3.2	Erschliessung.....	6
3.3	Umgebung	6
4	Wichtige thematische Aspekte	7
4.1	Verkehr.....	7
4.2	Lärmschutz	7
4.3	Grundwasserschutz.....	8
4.4	Naturgefahren	9
5	Gestaltungsplan	10
5.1	Allgemeine Bestimmungen.....	10
5.2	Baubestimmungen	10
5.3	Erschliessung und Parkierung	11
5.4	Umgebung	11
5.5	Allgemeines	12
6	Interessenabwägung, übergeordnete Planungen und Gesetze	13
6.1	Abweichungen gegenüber der Regelbauweise.....	13
7	Information der Bevölkerung.....	14
8	Vorprüfung.....	15
9	Anhang.....	16

1 Anlass

Der Grundeigentümer beabsichtigt auf Parzelle Nr. 872 an der Jägerstrasse eine Wohnüberbauung und gleichzeitig auf Parzelle Nr. 3074 an der St.Gallerstrasse ein Gewerbehaus mit untergeordneter Wohnnutzung zu realisieren.

Die beiden Grundstücke grenzen am Jägerweg aneinander. Sie umfassen eine ebene Fläche von 6'104 m² und sind noch unüberbaut.

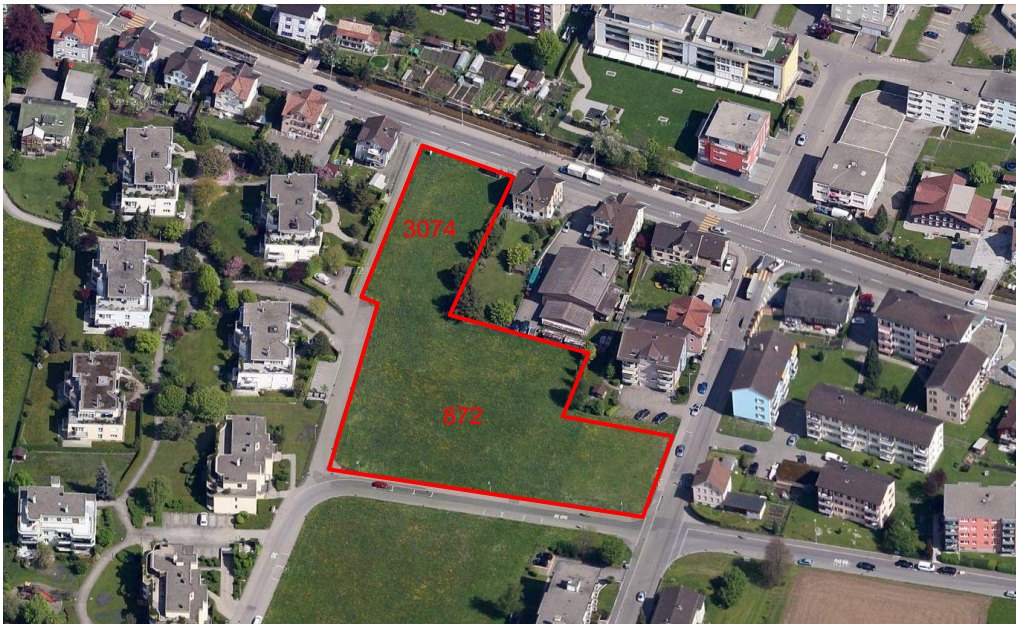


Abb. 1 Luftbild Gossau, Google

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Stadt Gossau in der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone (WG3).

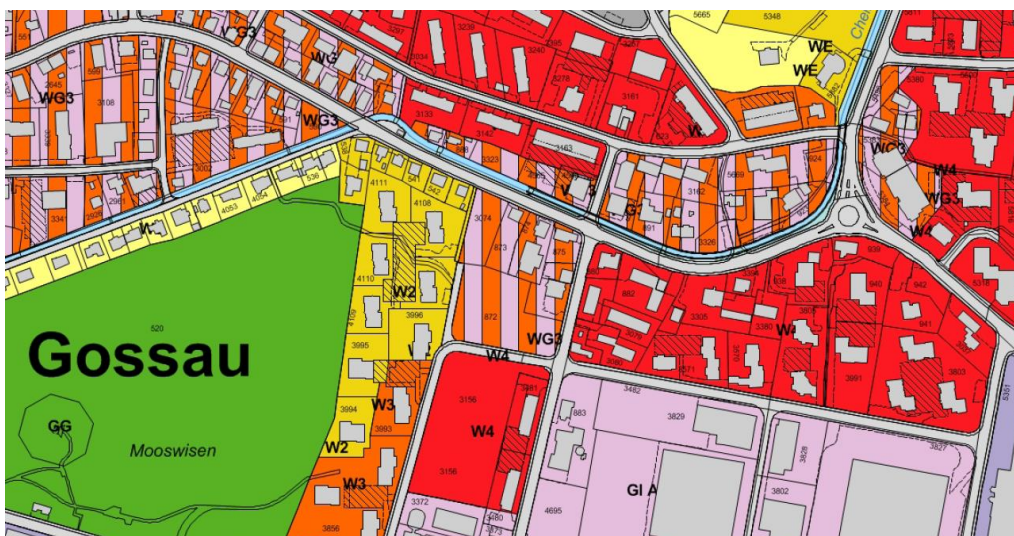


Abb. 2 Zonenplan Gossau, Geoportal

Im kommunalen Richtplan ist der südliche Teil (Parz. 872) als Mehrfamilienhausgebiet (Wohnnutzung hohe Dichte) bezeichnet, in welchem mittels Sondernutzungsplan sicherzustellen ist, dass gewerbliche Nutzungen entlang den Verkehrsachsen und die Wohnnutzungen abseits angeordnet werden (S 3.2.3.2). Der nördliche Teil (Parz. 3074) bildet eine Lücke an der St.Gallerstrasse und ist Teil eines Gebiets, welches umstrukturiert werden soll. Das Erhaltungsgebiet auf der Westseite ist durch eine historisch gewachsene, kleinmasstäbliche Bebauung geprägt.

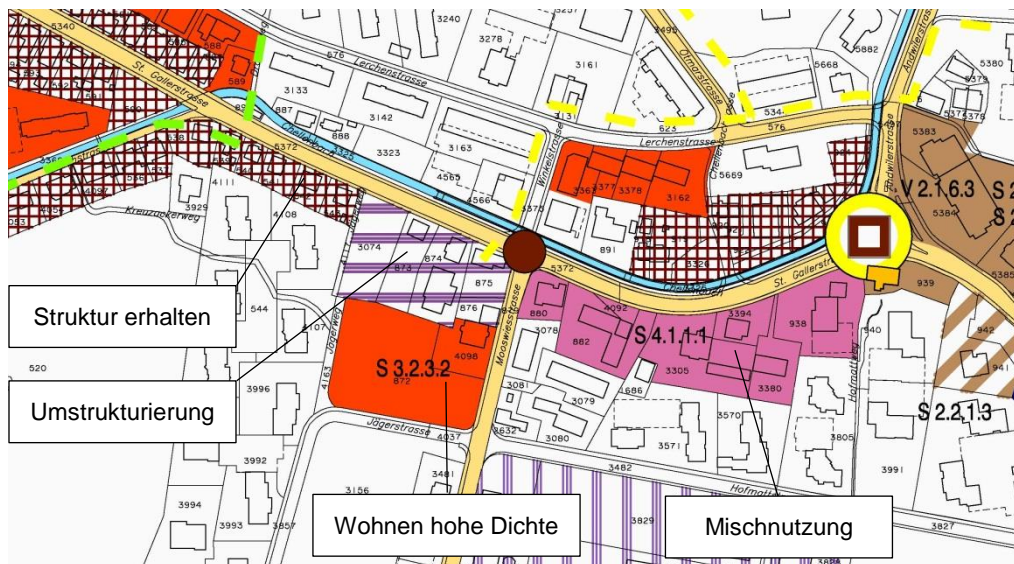


Abb. 3 Richtplankarte Gossau

2 Ziel und Zweck des Gestaltungsplans

2.1 Ziel des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan Jägerpark regelt die Art der Überbauung der Parzellen 872 und 3074 um eine Gesamtüberbauung mit einer städtebaulich vorzüglichen Gestaltung zu erhalten.

2.2 Zweck des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan bezweckt:

- eine architektonische und städtebaulich vorzügliche Überbauung
- eine sorgfältige Umgebungsgestaltung
- eine siedlungsgerechte Erschliessung und Parkierung

3 Projektbeschreibung des Architekten

3.1 Überbauungskonzept

Entsprechend der kommunalen Richtplanung wird das WG3-Überbauungsgebiet in einen Wohn- und einen Gewerbebereich aufgeteilt. Der südliche grössere Teil dient dem Wohnen und der nördlich an der St. Gallerstrasse gelegene dem Gewerbe.

Die drei Vollgeschosse des Gewerbebaus dienen ausschliesslich der gewerblichen Nutzung. Im zurückspringenden 4. Geschoss sind zwei Wohnungen geplant. Volumetrisch und gestalterisch soll sich der Kopfbau in die Häuserreihe der St.Gallerstrasse angemessen integrieren. Der architektonische Ausdruck soll seiner Funktion als Gewerbebau und Adresse der Überbauung gerecht werden. Die Gliederung in einen Kopfbau (D1) und einen daran angedockten Längsbau (D2) soll durch die gewählten architektonischen Elemente (Farbgebung, Gestaltung Fenster, Materialwahl) verdeutlicht werden. Bei dem gesamten Gewerbebau wurde darauf geachtet, dass die Nutzung aussen klar abzulesen ist.

Die Wohnhäuser weisen unregelmässige Gebäudeformen auf um sich in die bestehende Bebauung in der Umgebung zu integrieren. Es wurde speziell darauf geachtet, das typische Erscheinungsbild von sterilen Wohnbauten zu vermeiden.

Grosszügige Verglasungen und Balkone sowie die gesamten Fassadengliederungen lassen zudem auch die innere Raumnutzung ablesen. Das vierte Geschoss weist eine reduzierte Grundfläche auf, welche dem Sonnenverlauf folgend, grosszügige Dachterrassen zulässt. 3½-, 4½- und 5½-Zimmerwohnungen mit grossen Wohn- und Essbereichen ermöglichen vor allem die Nutzung als Familienwohnungen. Die eingeplanten Gemeinschaftsräume in allen Wohnbauten dienen als Begegnungsräume. Zudem fördern die gross konzipierten und gut zugänglichen Veloabstellräume die Nutzung des Fahrrades und anderer umweltschonender Mobilitätsformen.

3.2 Erschliessung

Auch hier lässt sich eine klare Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen erkennen. Beim Gewerbe sind die Kundenparkplätze ab der St.Gallerstrasse erschlossen. Beim Wohnen sind lediglich fünf Parkplätze am Jägerweg für Besucher vorgesehen. Oberirdisch wird das Gewerbehaus nur von der St. Gallerstrasse erschlossen. Unterirdisch hingegen wird die gesamte Überbauung von der Mooswiesstrasse her erschlossen. Dadurch wird der von der St. Gallerstrasse herführende Hauptverkehr schnellst möglich in die Tiefgarage abgeleitet und so eine zusätzliche Lärmbelästigung des Quartiers verhindert.

3.3 Umgebung

Die kompakten Wohnbauten ermöglichen eine grosszügige Umgebung. Eine klar gegliederte Bepflanzung mit Hecken, Rabatten usw. lassen eine Unterteilung in private und öffentliche Bereiche klar ablesen. Ein grosses Angebot an Spielflächen, Geräten und Begegnungsräumen erhöhen die Qualität und deren Nutzung. Auch fördert dies die soziale Begegnung der Bewohner. Die Wegver-

bindungen innerhalb der Überbauung wurden so angeordnet, dass sämtliche öffentliche Umgebungsbereiche ohne Konflikt mit dem motorisierten Verkehr erreichbar sind.

4 Wichtige thematische Aspekte

4.1 Verkehr

Die Erschliessung der Tiefgarage, welche der gesamten Überbauung dient, erfolgt ab der Mooswiesstrasse. Die Zufahrt zu den oberirdischen Parkplätzen des Gewerbebaus erfolgt ab der St.Gallerstrasse, jene für die Besucherparkplätze der Wohnüberbauung ab der Jägerstrasse. Der Jägerweg bleibt nur für Fussgänger, Radfahrer und Notdienste durchgängig befahrbar.

Das Projekt gemäss Beilageplänen weist folgendes Parkplatzangebot aus:

Baubereich	unterirdische PP	oberirdische PP	Total
Häuser A, B, C	51	5	56
Haus D	20	13	33
Total	71	18	89

Die Ermittlung des Bedarfs gemäss der VSS-Norm 640 281 ergibt für die Wohnnutzung ca. 57 Parkfelder (1 PP pro 100 m² aGF plus 10% Besucherparkplätze).

Die übrigen 32 Parkfelder reichen für kundenintensive Dienstleistungsbetriebe aus (3 PP pro 100 m² aGF), wenn aufgrund der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Standort-Typ C) das Parkplatzangebot auf 70% der Richtwerte reduziert wird.

Verkaufsflächen sind mit dem ausgewiesenen Parkplatzangebot nur möglich, wenn diese auf das Erdgeschoss im Kopfbau (Haus D1) beschränkt bleiben und die restlichen Gewerbeflächen mit Dienstleistungsbetrieben ohne intensiven Kundenverkehr belegt sind.

4.2 Lärmschutz

Das Planungsgebiet ist von verschiedenen Lärmquellen betroffen. Entsprechend den Zonenbestimmungen gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Die Immissionsgrenzwerte liegen bei 65 dB (Tag) und 55 dB (Nacht) resp. 70 dB (Tag) und 60 dB (Nacht) für Betriebsräume.

Im Haus D ist in den unteren 3 Vollgeschossen keine Wohnnutzung erlaubt, so dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Im obersten Vollgeschoss sind die Öffnungen der lärmempfindlichen Räume durch die Terrassen abgeschirmt. (vgl. Lärmgutachten vom 15. November 2012 / 12. Februar 2013 (Anhang 1).

Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass in Anwendung der VSS-Norm „Lärmimmissionen von Parkieranlagen“ (SN 640 578) die Planungswerte bei der Tiefgaragenausfahrt eingehalten sind. Im Gestaltungsplan werden für die überdeckte Tiefgaragenrampe schallabsorbierende Verkleidungen der Wände und Decken verlangt.

4.3 Grundwasserschutz

Das Grundstück Nr. 872 liegt teilweise in der Grundwasserschutzzone S3 für die Grundwasserfassung Mooswies. Massgebend für Bauten und Anlagen sind v.a. Anhang 4 Ziff. 221 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201) sowie Art. 13 ff. des Schutzzonenreglements.

In der Zone S3 sind Strassen und Plätze, die dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr offen stehen, mit Hartbelägen und Randbordüren zu erstellen. Das Oberflächenwasser ist abzuleiten. Auf Dachwasserversickerungen ist zu verzichten. Erdwärmesonden sind nicht zulässig.

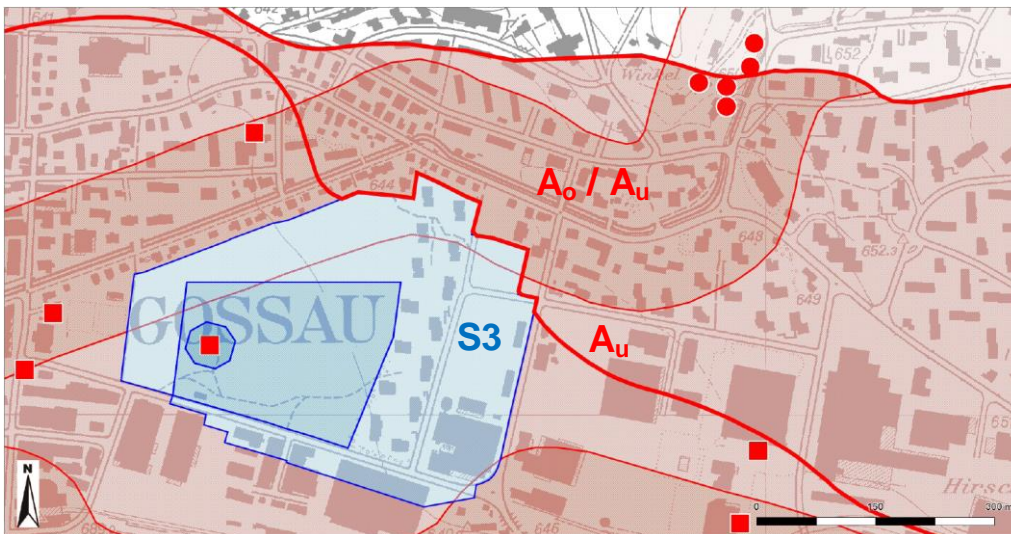


Abb. 4 Gewässerschutzkarte, Geoportal

Das übrige Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u - zum Teil überlagert mit Gewässerschutzbereich A_o - und damit gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung auch in einem besonders gefährdeten Bereich.

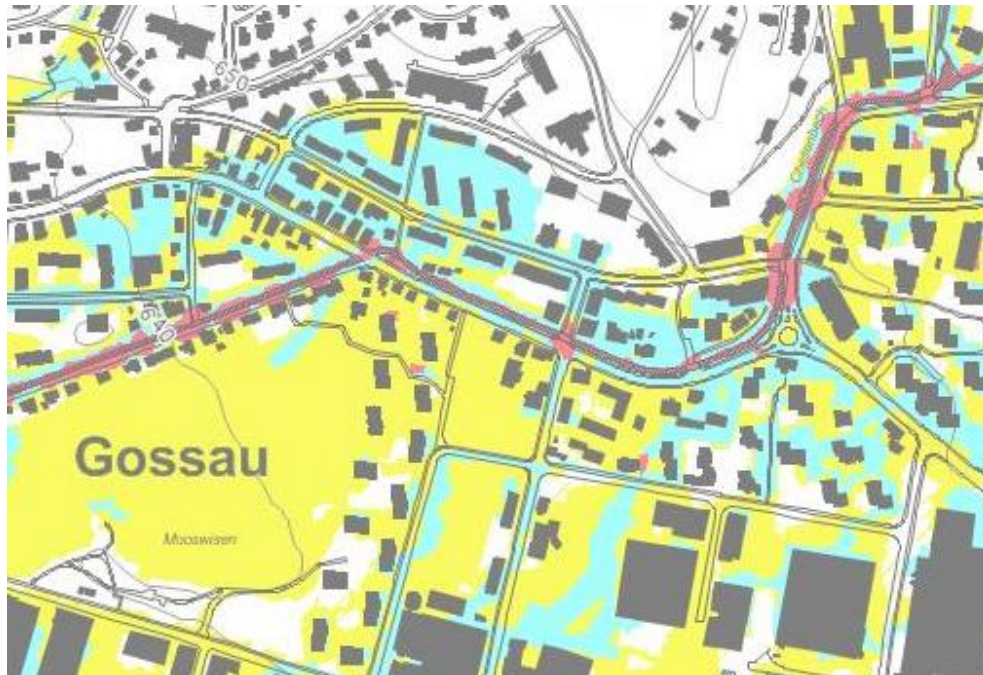
In den Zonen A_o und A_u benötigen Erdwärmesonden eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung. Dazu sind hydrogeologische Vorabklärungen notwendig.

Im Gewässerschutzbereich A_u hat das Versickern lassen von nicht verschmutztem Abwasser (z.B. Dachwasser, Zufahrten, Wege) über eine bewachsene Bodenschicht (z.B. Entwässerung über die Schulter, humusierte Mulde) zu erfolgen. Für Anlagen, welche die bewachsene Bodenschicht umgehen (z.B. Sickerschächte), ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich.

Im Gestaltungsplan werden verschiedene Massnahmen vorgeschrieben, welche die Retention unterstützen: begrünte Dachflächen, sickerfähige Beläge, Retentionsflächen resp. -volumen. Das Reglement Pumpwerk Mooswies, die Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung sowie das Merkblatt AFU173 „Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich A_u)“ sind zu beachten.

4.4 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte für die Stadt Gossau zeigt im Planungsgebiet eine geringe Hochwassergefährdung (gelb) auf. Die Intensitäten liegen beim HQ 100 sowie beim HQ 300 bei ca. 0.25 m bis örtlich max. 0.5 m.



Gefahrenkarte Ausschnitt Chellenbach (Geoportal)

Die Gefahr geht vom Dorfbach / Chellenbach aus, wenn er sein Bett verlässt und über die St.Gallerstrasse hinweg flutet.

Zur Sicherung der Gebäude vor Hochwasserschäden sind sämtliche Gebäudeöffnungen wie Zufahrten, Zugänge, Lichtschächte etc. mit baulichen Massnahmen über der minimalen Erdgeschoss-Kote (643.50 bzw. 644.50 m ü.M.) vor Hochwasserschäden zu schützen.

5 Gestaltungsplan

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

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Der Gestaltungsplan soll eine Überbauung des Areals ermöglichen, die in Bezug auf die Nutzung, die Erschliessung und Gestaltung (Architektur und Aussenraum) der angestrebten Entwicklung des Areals (gewerbliche Nutzungen entlang der St.Gallerstrasse und Wohnnutzungen im dahinterliegenden Bereich) 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 Aussenraumgestaltung. Die Beilagepläne spiegeln den heutigen Stand der Planung wider. Sie gelten als Massstab, sind jedoch konsequent weiterzuentwickeln. Ohne Details zu regeln, legt der Gestaltungsplan die wesentlichen Eckpunkte fest.

5.2 Baubestimmungen

Nutzung:

Die Ausnützungsziffer wird durch die maximal zulässigen Gebäudevolumen definiert. In den Gebäuden A-C sind Wohnnutzungen vorgesehen. Das Erdgeschoss sowie das 1. und 2. Obergeschoss des Gebäudes D sind der gewerblichen Nutzung vorbehalten.

Architektonische Gestaltung:

An die architektonische Gestaltung werden hohe Ansprüche gestellt und diese in den besonderen Vorschriften festgehalten. Zur Konkretisierung der besonderen Vorschriften ist im Baubewilligungsverfahren ein Material- und Farbkonzept für die Fassaden vorzulegen. Ebenfalls ist die Reklamegestaltung auf die Architektur abzustimmen und muss ebenfalls eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielen. Dachreklamen und Reklamen mit bewegten Bildern sind unzulässig. Bevor Reklameeinrichtungen erstellt werden, muss der Stadt ein Gesamtkonzept zur Reklamegestaltung zur Beurteilung eingereicht werden.

Grundfläche Hauptbauten:

Die Grundflächen für Hauptbauten regeln die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten. Die Höhenausdehnungen werden mittels Geschosszahl und maximalen Gebäude-/ Firsthöhen definiert. Die maximalen horizontalen Ausdehnungen und Höhenbeschränkungen dürfen nicht überschritten werden. Unterschreitungen der Grundflächen, welche sich in der laufenden Projektierung ergeben können, sind zulässig, sofern die für die städtebauliche Qualität massgebenden Proportionen sowie das Verhältnis der Hauptbauten zueinander gewahrt bleiben.

Baubereiche:

Die besonderen Vorschriften der Baubereiche regeln die Bestimmungen der verschiedenen Bauten und Anlagen (z.B. Vorbauten, Anbauten oder überdeckte Tiefgaragenrampen), welche nicht zu den Hauptbauten gezählt werden.

Unterirdische Bauten:

Die unterirdischen Bauten ausserhalb der Grundflächen für Hauptbauten sind auf ein Geschoss beschränkt, damit die Durchflusskapazität des Grundwassers nicht eingeschränkt wird.

5.3 Erschliessung und Parkierung

Die Haupteerschliessung der Wohnüberbauung erfolgt ab der Mooswiesstrasse in die Tiefgarage. Die Grundeigentümer haben zur Kenntnis genommen, dass die Abbiegebeziehung von der St. Gallerstrasse in die Mooswiesstrasse in Spitzenstunden zu Stau auf der St. Gallerstrasse (Kantonsstrasse) führt. Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, behalten sich die zuständigen Strassenbehörden (Strassenkreisinspektorat, Kantonspolizei) Massnahmen zur Verbesserung der Sicherheitsituation vor.

Die Einfahrtsrampe zur Tiefgarage wird zur Vermeidung von Lärmimmissionen für die Nachbarschaft überdacht. Der Gewerbebau erhält eine Zufahrt ab der St.Gallerstrasse zum südseitig gelegenen Kundenparkplatz.

Parkplätze für Besucher der Wohnüberbauung sind oberirdisch entlang des Jägerwegs mit Zufahrt ab der Jägerstrasse vorgesehen. Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze richtet sich nach der VSS-Norm 640 281, wobei für die Gewerbenutzung aufgrund der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Standort-Typ C) ein Reduktionsfaktor (70% des Richtwerts) angewendet werden kann.

Veloabstellplätze für die Wohnüberbauung sind innerhalb der Grundflächen Hauptbauten A-C anzuordnen. Für Velos, Kinderwagen und Spielgeräte sind Abstellflächen von 5 m² pro Wohnung vorzusehen. Für den Gewerbebau sind beim Hauseingang gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen.

Die fussläufige Erschliessung wird über die Erschliessungsbereiche und die arealinternen Fusswegverbindungen, welche mittels Richtungspunkten festgelegt sind, gewährleistet.

Die Notzufahrt ist gewährleistet. Die Ausführung hat nach den Richtlinien des AFS zu erfolgen.

5.4 Umgebung

Die Aussenraumgestaltung richtet sich nach einem gesamtheitlichen Konzept. Zur Konkretisierung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein detaillierter Plan einzureichen.

Umgebungsbereich:

Die Umgebung ist je nach Nutzung, Zweck oder baulichen Möglichkeiten mit entsprechenden Bestimmungen versehen. Er dient den Bewohnern als Spiel- und Aufenthaltsfläche.

Kinderspielplatz:

Für die Kinder der Wohnüberbauung sind an den im Plan bezeichneten Stellen Spielflächen zu erstellen. Die Anlagen der Spielplätze sollen möglichst allen Kinder-Altersstufen gerecht werden.

Die im Projekt vorgesehenen halböffentlichen Spiel- und Freiflächen zwischen den Häusern A, B und C entsprechen ca. 1/6 der anrechenbaren Wohnflächen (Art. 46 BauR).

5.5 Allgemeines

Energie:

Die Neubauten sind entweder mit dem Label Minergie® zu zertifizieren oder sie sind so auszurüsten, dass höchstens 60 Prozent des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt sind.

Retention:

Damit anfallendes Regenwasser zumindest teilweise zurückgehalten werden kann, sind die Dachflächen entsprechend auszugestalten. Bei Wegen und Plätzen sind wo möglich sickerfähige Beläge zu verwenden. Die Anordnung von Retentionsmulden oder -becken in Randbereichen ist zu prüfen. Dabei sind die Vorschriften betreffend des Grundwasserschutzes zu berücksichtigen.

Grundwasserschutz:

Ein Teil des Planungsgebiets liegt in der Grundwasserschutzzone S3. Die dort geltenden Vorschriften sind zu berücksichtigen (vgl. Kap. 4.3).

Hochwasserschutz:

Zur Sicherung der Gebäude vor Hochwasserschäden, sind sämtliche Gebäudeöffnungen wie Zufahrten, Zugänge, Lichtschächte etc. mit baulichen Massnahmen vor Hochwasser zu schützen. Die entsprechende minimale Höhenkote ist im GPL festgelegt.

Ersatz bestehender Pläne:

Im Areal gilt noch ein Baulinienplan aus dem Jahre 1960. Mit Inkrafttreten des Gestaltungsplans wird dieser - innerhalb des Plangebiets - ersetzt.

6 Interessenabwägung, übergeordnete Planungen und Gesetze

6.1 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Die Volumen der Hauptbauten werden im Gestaltungsplan klar definiert. Im Vergleich zu den Regelbauvorschriften der Wohn-Gewerbezone WG3 ergeben sich durch die festgelegte horizontale Ausdehnung und die Höhenbestimmungen folgende Abweichungen vom Baureglement:

Bestimmung	BauR	Projekt		Abweichung
		Grundfläche Hauptbauten		
Anzahl Vollgeschosse	3	A, B, C, D	4	+1
Ausnützungsziffer	0.8*	1.0 Gewerbeanteil: 22%		+ 26%
Grosser Grenzabstand	10.0 m	A, B, D	-	keine
		C	ca. 8 m	- 2 m
Kleiner Grenzabstand	5.0 m	A, C, D	mind. 5.0 m	keine
		A, B, C, D	Str.abstand	keine
Mehrlängenzuschlag	ab 20 m ¼ der ML	A, C	Ausgleich	keine
		B	arealintern	ja
		D	teilw. Ausgleich	ja
Gebäudehöhe	10.2 m	A	ca. 13.2 m	+ 3.0 m
		B	ca. 12.9 m	+ 2.7 m
		C	ca. 12.9 m	+ 2.7 m
	11.2 m*	D	ca. 14.3 m	+ 3.1 m
Firsthöhe	14.2 m	A	ca. 13.2 m	-1.0 m
		B	ca. 12.9 m	-1.3 m
		C	ca. 12.9 m	-1.3 m
	15.2 m*	D	ca. 14.3 m	-0.9 m
Gebäudelänge	45.0 m	A, B, C, D	< 45.0 m	keine
Gebäudetiefe	20.0 m	A, B, C, D	< 20.0 m	keine

* anrechenbarer Gewerbeanteil mindestens 25%

Anzahl Vollgeschosse:

Die Anzahl Vollgeschosse weicht bei allen vier Gebäuden von den Bestimmungen des Baureglements ab, weil das oberste Geschoss nicht als Attikageschoss gilt, da es auf drei Seiten bis an die Fassadenflucht reicht.

Ausnützungsziffer:

Die anrechenbaren Geschossflächen setzen sich gemäss Projekt folgendermassen zusammen (siehe Anhang):

Haus A:	1'342 m ²
Haus B:	1'462 m ²
Haus C:	1'908 m ²
Haus D:	1'798 m ² (davon 1'470 m ² Gewerbe)
Total:	6'510 m ²

Bei einer anrechenbaren Landfläche von gesamthaft 6'418 m² ergibt dies eine Ausnutzungsziffer von 1.0. In der Landfläche sind 314 m² nutzungsberechtigte Fläche vom Jägerweg miteingerechnet (gemäss zwei Abtretungsverträgen von 1992/93).

Die Mehrausnutzung von 26.8% bei einem Gewerbeanteil von 23% ist unter dem Aspekt der inneren Verdichtung vertretbar.

Grenz- und Gebäudeabstand:

Der Mehrlängenzuschlag zum Grenzabstand kann bei den Häusern A und C gegenüber den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken ausgeglichen werden. Beim Haus B wirkt sich dies nur arealintern auf den Gebäudeabstand aus. Beim Haus D kann der Zuschlag gegenüber dem Grundstück 873 nicht eingehalten werden. Der Grundeigentümer hat sich jedoch mit der gewählten Lösung einverstanden erklärt. Gegenüber dem Jägerweg (Westen) ist der Strassenabstand von 3.0 m grundsätzlich eingehalten. Die Erstellung einer Fluchttreppe für die Tiefgarage wird im Sinne einer Ausnahme zugelassen.

Arealintern wird der Gebäudeabstand vom Haus C zu den Häusern A und B im Eckbereich unterschritten. Durch den seitlichen Versatz von Haus A zum Haus C sowie der Ausrichtung der Wohnungen von Haus C nach Westen sind die Gebäudeabstände von ca. 13 m statt 15 m (ohne Mehrlängenzuschlag) aus wohngygienischer Sicht genügend gross.

Gebäude- und Firsthöhe:

Die maximalen Gebäudehöhen werden nicht eingehalten. Dies resultiert daraus, dass bei allen 4 Häusern 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.

7 Information der Bevölkerung

Die direkt an das Plangebiet anstossenden Nachbarn wurden durch die Bauherrschaft über das vorgesehene Projekt informiert. Zu Beginn der öffentlichen Auflage wird eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

8 Vorprüfung

Der Gestaltungsplan wurde durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Aufgrund des Vorprüfungsberichts vom 14. September 2012 wurde das Projekt insbesondere bezüglich der Lage und Erschliessung des Gewerbebaus sowie seiner architektonischen Gestaltung nochmals überarbeitet. Zudem konnten die folgende Punkte wie folgt berücksichtigt werden:

Anliegen Kant. Vorprüfung	Berücksichtigung
Einbezug Parz. 873 in Gesamtplanung prüfen	Gespräche geführt, kein Einbezug möglich; zur Zeit keine Änderungsabsichten; Privatrechtliche Abmachungen zwischen den Grundeigentümern im Grundbuch eingetragen
Überarbeitung Kopfbau (architektonisch)	Überarbeitung und Verfeinerung in Zusammenarbeit mit HBA Kt. SG erfolgt
Bestimmung zum Erschliessungsbereich Langsamverkehr fehlt	Besondere Vorschriften ergänzt
Hecke entlang Jägerweg	Hecke nicht mehr erforderlich; Erschliessungssituation Kopfbau geändert
div. Bemerkungen zu den Besonderen Vorschriften	Wurden berücksichtigt
Sichtzonen im Bereich der Ausfahrten	Im GPL als Hinweis aufgenommen, keine Parkplätze im Erschliessungsbereich Langsamverkehr
Beschränkte Knotenkapazität St.Gallerstrasse – Mooswiesstrasse	Kenntnisnahme durch Bauherrschaft, Bericht ergänzt
Gefahrenkarte liegt vor	Bericht ergänzt; inhaltlich keine Anpassungen erforderlich
Grundwasserschutz S3 betroffen	Besondere Vorschriften und Bericht ergänzt, S3 als Hinweis im GPL integriert
Lärmschutz	Ergänzende Lärmgutachten wurden erstellt, BV präzisiert.

9 Anhang

- Lärmgutachten Zumbach & Partners SA, Herrliberg
- Ausnützungsberechnung (Stand Projekt 6. August 2013. M. Waltersperger)