

Gossau
Überbauungsplan Flawiler- / 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	Ausgangslage	4
1.1	Planungsgebiet	4
1.2	Studienwettbewerb „Zentrumsüberbauung am Bach“	4
1.3	Teilzonenplan Ringstrasse	6
1.4	Zielsetzungen	7
1.5	Absichten	7
2	Überbauungsplan	8
2.1	Allgemeine Bestimmungen	8
2.2	Baubestimmungen	8
2.3	Erschliessung und Umgebung	9
2.4	Umwelt und Energie	10
3	Öffentliche und private Interessen, Interessenabwägung	11
3.1	Schützenswertes Kulturobjekt Flawilerstrasse 18	11
3.2	Abweichungen gegenüber der Regelbauweise	11
3.3	Interessenabwägung	11
3.4	Nachbarschaftliche Interessen	11
4	Planungsablauf, Information der Bevölkerung	12
5	Vorprüfung	12

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet des Überbauungsplans Flawiler- / Ringstrasse liegt westlich des früheren TipperTie-Areals und umfasst die Parzellen 115, 3039 und 4064. Die Parzelle 115 liegt nach rechts-gültigem Zonenplan in einer Grünzone (ohne Zweckbezeichnung). Die Parzellen 3039 und 4064 sind der Gewerbeindustriezone zugeordnet.



Abb. 1 Übersichtsplan, 1:2'500, www.geoportal.ch

1.2 Studienwettbewerb „Zentrumsüberbauung am Bach“

Über das Gebiet zwischen der Flawilerstrasse, der Ringstrasse sowie dem Dorfbach veranstaltete die Implan Development AG den Studienwettbewerb „Zentrumsüberbauung am Bach“. Das Beurteilungsgremium bestimmte das Projekt „Fischer's Fritz“ von Daniel Cavelti, St. Gallen, als Siegerprojekt. Auf der Parzelle 115 ist die Weiterführung der Zeilenbebauung entlang der Ringstrasse vorgesehen, die mittels eines Kopfbaus im Kreuzungsbereich Flawiler-/Ringstrasse abgeschlossen werden soll.

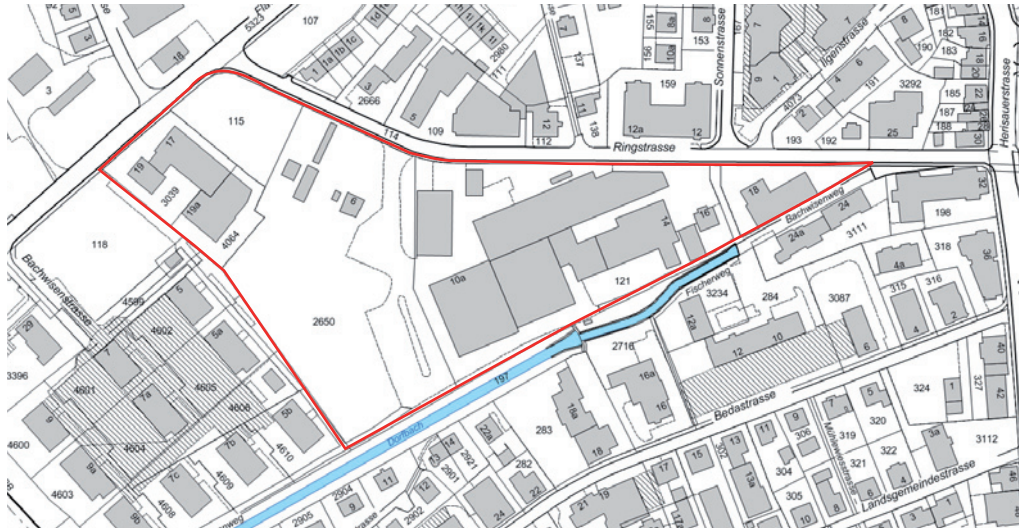


Abb. 2 Perimeter des Studienwettbewerbs

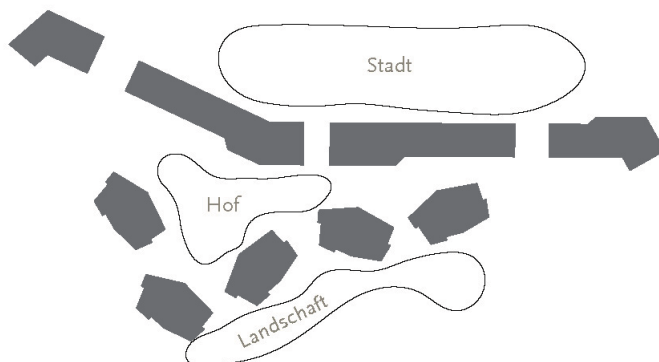


Abb. 3 Konzeptskizze aus Wettbewerbsunterlagen „Fischer's Fritz“



Abb. 4 Modelfoto, Stand Wettbewerb

1.3 Teilzonenplan Ringstrasse

Für die Umnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der TipperTie wurden der Teilzonenplan Ringstrasse sowie der Gestaltungsplan Ringstrasse erarbeitet. Der Teilzonenplan sieht eine Umzonung der Parzellen 115, 3039 und 4064 in eine viergeschossige Wohngebewerbezone (WG4) vor. Der Gestaltungsplan Ringstrasse beschränkt sich auf das ehemalige TipperTie-Areal und macht dementsprechend keine Aussagen zur künftigen Bebauungsstruktur der Parzellen 115, 3039 und 4064.



Abb. 5 Zonenplan rechtskräftig, 1:2'500, www.geoportal.ch



Abb. 6 Ausschnitt Zonenplanänderung beabsichtigt, verkleinert, Teilzonenplan Ringstrasse von ERR Raumplaner (Blau: Gebiet Überbauungsplan, Gelb: Gebiet Gestaltungsplan Ringstrasse)

Bezüglich des Teilzonenplans Ringstrasse sowie des Gestaltungsplan Ringstrasse wird auf die entsprechenden Planungsberichte verwiesen.

1.4 Zielsetzungen

Ein konkretes Projekt zur planerischen und baulichen Umsetzung auf dem Planungsgebiet liegt nicht vor. Parallel zur vorgesehenen Umzonung soll deshalb mit dem Überbauungsplan Flawiler-/ Ringstrasse die Bebauungsstruktur der Parzellen 115, 3039 und 4064 im Grundsatz festgelegt und auf die Ortsbauliche Gesamtsituation sowie auf das Ergebnis des Studienwettbewerbs und somit den Gestaltungsplan Ringstrasse abgestimmt werden. Der Überbauungsplan regelt zudem die Erschliessung und Parkierung. Somit soll sichergestellt werden, dass die zukünftige Entwicklung des gesamten Gebiets aufeinander abgestimmt ist.

1.5 Absichten

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, so dass die Nutzung weiterhin möglich ist.



Abb. 7 Lage der Parkplätze, welche über die Parzelle 4064 erschlossen sind (Archplan AG)

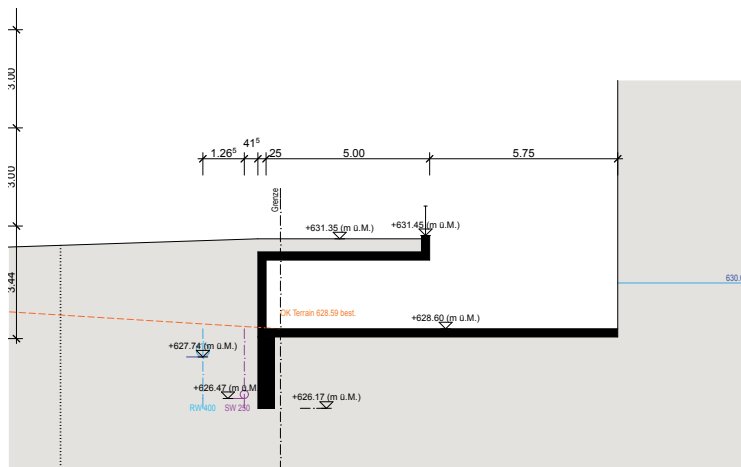


Abb. 8 Schnitt der Parkplätze, welche über die Parzelle 4064 erschlossen sind (Archplan AG)

2 Überbauungsplan

2.1 Allgemeine Bestimmungen

Der Überbauungsplan stimmt die Bebauung der Grundstücke im Planungsgebiet auf die ortsbauliche Gesamtsituation ab, welche sich durch das Ergebnis des Studienwettbewerbs „Zentrumsüberbauung am Bach“ und den Gestaltungsplan Ringstrasse bestimmt wird. Zusätzlich werden die Erschliessung und die Parkierung geregelt.

2.2 Baubestimmungen

Baulinien

Gegenüber der Parzelle 2650 wird mit der Baulinie ein verminderter Grenzabstand für Bauten von 5m möglich. Im Rahmen des Gestaltungsplans Ringstrasse wird gleichzeitig ein Grenzabstand von 5m für die Bauten auf der Parzelle 2650 gesichert. Die betroffenen Grundstücke erhalten somit das gleiche Recht auf einen verminderten Grenzabstand. Das Bebauungsmuster einer strassenorientierten Bebauung mit 10m breiten Gebäudeabständen entlang der Ringstrasse wird fortgeführt. Die Wohnqualität kann gewährleistet werden.

Pflichtbaulinien

Die Pflichtbaulinie muss mit einer Gebäudeseite einer Hauptbaute besetzt werden. Somit wird die städtebauliche Grundidee des Wettbewerbsergebnisses sichergestellt, ohne dass Details geregelt werden müssen. Die Zeilenbebauung entlang der Ringstrasse wird bis zur Einmündung in die Flawilerstrasse weitergeführt und soll mit einem Kopfbau abgeschlossen werden.

Gestaltung

Alle Neubauten sind mit Flachdächern auszuführen. Zulässig sind Aufbauten und Anlagen, die aus technischen Gründen notwendig sind oder der Nutzung von erneuerbaren Energien dienen. Damit die Fassadenwirkung von allfälligen technischen Aufbauten nicht beeinträchtigt wird, müssen diese von der Fassade zurückversetzt werden. Nichtbegehbare Dachflächen sind zu begrünen.

Baubereich Parkplatz überdacht

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.

2.3 Erschliessung und Umgebung

Erschliessung

Die Erschliessung der Parzelle 115 von der Ringstrasse her ist im Plan festgelegt. Die Parzellen 3039 und 4064 werden von der Flawilerstrasse erschlossen. Die Zufahrt muss in Kombination mit der Erschliessung der Parzelle 118 organisiert werden. Dies ist im Überbauungsplan Bachwisen ebenfalls entsprechend festgelegt. Weitere Ausfahrten auf die Flawilerstrasse sind nicht zulässig. Die Fahrrechte sind mittels Dienstbarkeiten geregelt.

Die Parkierung für Neubauten muss grundsätzlich unterirdisch realisiert werden. Bis zu 50% der Parkfelder für Kunden und Besucher können jedoch auch oberirdisch realisiert werden. Mit der entsprechenden Zustimmung der betroffenen Grundeigentümern können Tiefgaragen auch an jene der angrenzenden Parzellen angeschlossen werden.

Umgebung

Der Aussenraum ist zwischen Fassade und Strasse öffentlich zugänglich zu gestalten. Entlang der Ringstrasse ist die neu gepflanzte Baumreihe zu erhalten.

Erschliessung der bestehenden Parkplätze auf Parzelle 2650

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

2.4 Umwelt und Energie

Lärmschutz

Entlang der Flawilerstrasse sind die Immissionsgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung überschritten. Bei Änderungen wie Neu- und Ersatzbauten oder wesentlichen Umnutzungen müssen auf der Parzelle 3039 Massnahmen getroffen werden, damit die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Da die Umzonung der Parzelle 115 von der Grünzone in die Zone WG4 einer Neueinzonung entspricht, müssen auf dieser Parzelle die strengeren Planungswerte nach Lärmschutzverordnung eingehalten werden. Dies gilt für alle Räume mit lärmempfindlicher Nutzung. Mit der Baubewilligung sind die Einhaltung der Grenzwerte nachzuweisen.

Hochwasserschutz

Aufgrund von Indizien wurden auf der Nachbarliegenschaft (Gestaltungsplan Ringstrasse) im August 2010 punktuelle Abklärungen zur Hochwassergefährdung gemacht. Diese Untersuchungen zeigen, dass im östlichen Teil des Überbauungsplangebiets eine geringe Gefährdung besteht. Die provisorische Gefahrenkarte, Juli 2012, zeigt für weite Teile des Gebiets eine mittlere Gefährdung. Aufgrund der Abklärungen zur Hochwassergefährdung ist im gesamten Bereich auf die Höhenlage von Gebäudeöffnungen besonders zu achten.

Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u und damit in einem besonders gefährdeten Bereich. Gemäss Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere notwendig für:

- Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen
- Grundwassernutzungen
- Freilegung des Grundwasserspiegels
- Bohrungen
- Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten

Das Merkblatt AFU173 „Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich A_u)“ ist zu beachten.

3 Öffentliche und private Interessen, Interessenabwägung

3.1 Schützenswertes Kulturobjekt Flawilerstrasse 18

Das Gebäude Assekuranznummer 1847 an der Flawilerstrasse 18 wird im Ortsbildinventar (2002) als schützenswert bezeichnet. Schutzmassnahmen durch die Aufnahme in die Schutzverordnung oder durch eine Schutzvereinbarung sind nicht erfolgt. Das Objekt soll durch eine künftige Bebauung weder in seiner Wirkung, noch in seiner Bedeutung geschmälert werden. Ein zukünftiges Projekt muss auf das Objekt Rücksicht nehmen.

3.2 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Grenzabstand

Der Grenzabstand gegenüber der Parzelle 2650 beträgt 5m. Im Baureglement sind für die WG4-Zone 6m vorgeschrieben. Die Unterschreitung des Abstandes ist ortsbaulich begründet.

3.3 Interessenabwägung

Unter dem Aspekt der inneren Verdichtung, der Berücksichtigung der städtebaulichen Grundidee und der Gestaltung des öffentlichen Raums entlang der Ringstrasse sind die erwähnten Abweichungen gegenüber den Bestimmungen des Baureglementes vertretbar.

3.4 Nachbarschaftliche Interessen

Nachbarschaftliche Interessen wurden bei der gesamten Planung berücksichtigt und sind in vorliegendem Überbauungsplan eingeflossen. Das Unterschreiten des Grenzabstands gegenüber der Nachbarparzelle 2650 wird ermöglicht als Reaktion darauf, dass Bauten auf jener Parzelle den Grenzabstand um das gleiche Mass unterschreiten können.

4 Planungsablauf, Information der Bevölkerung

Der Überbauungsplan wird gleichzeitig mit dem Teilzonenplan Ringstrasse, dem Gestaltungsplan Ringstrasse, der Gewässerraumsicherung des Dorfbachs, dem Bachsanierungsprojekt sowie der Änderung der Schutzverordnung erarbeitet. Die öffentliche Auflagen der Planungsinstrumente erfolgen gleichzeitig.

Die Genehmigung der verschiedenen Planungen hat koordiniert zu erfolgen.

Die Grundeigentümer und Baurechtsnehmer der betroffenen Parzellen wurden in die Planung einbezogen.

5 Vorprüfung

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

Schützenswertes Kulturobjekt	Der Umgang mit dem schützenswerten Kulturobjekt an der Flawilerstrasse 18 wird im Bericht aufgezeigt.
Erschliessung Flawilerstrasse	Die Erschliessung wird neu in Kombination mit der Erschliessung der Parzelle 118 geregelt. Weitere Ausfahrten auf die Flawilerstrasse sind nicht mehr vorgesehen.
Kapazität Kreuzung Ringstrasse / Herisauerstrasse	Das Verkehrsgutachten zeigt, dass keine Veränderung der Verkehrsqualitätsstufen entsteht.
Umgang mit Skateroute	Der öffentlich zugängliche Bereich entlang der Ringstrasse bietet genügend Raum für diese Nutzergruppe
Hochwasserschutz	Die Hinweise auf die Hochwassergefährdung und die zu treffenden Objektschutzmassnahmen wurden im Bericht ergänzt.
Gewässerschutz	Der Hinweis auf den Gewässerschutzbereich A _u wurde im Bericht ergänzt.
Geschützte Baumgruppe	Die Verfahren zwischen dem Überbauungsplan Flawiler- / Ringstrasse wird mit den Verfahren Teilzonenplan Ringstrasse, Aufhebung der Schutzverordnung und Gestaltungsplan Ringstrasse koordiniert. Die Auflage erfolgt gleichzeitig.