

**Teilzonenplan Poststrasse**

---

**Planungsbericht**

---

St.Gallen, 28. April 2016

061.1.075

---

## Ingress

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

ERR Raumplaner AG  
Kirchgasse 16  
9004 St.Gallen

[www.err.ch](http://www.err.ch)  
[st.gallen@err.ch](mailto:st.gallen@err.ch)  
Telefon +41(0)71 227 62 62  
Fax +41(0)71 227 62 63

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	<b>4</b>
1.1	Ziel und Anlass der Planung	4
1.2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
2	Planungsablauf	<b>7</b>
2.1	Planungsinstrumente	7
2.2	Beteiligte	8
2.3	Verfahren	8
3	Teilzonenplan	<b>9</b>
3.1	Umzonung	9
3.2	Städtebauliche Gesamtüberlegungen	10
3.3	Verkehr	11
3.4	Lärm	15
3.5	Oberdorfbach	15
3.6	Gewässerschutz	16
3.7	Naturgefahren	16
3.8	Altlasten	17
4	Interessenabwägung	<b>18</b>
5	Information der Bevölkerung	<b>18</b>
6	Vorprüfung	<b>18</b>
7	Verfahren	<b>19</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Ziel und Anlass der Planung

Die vorliegende Planung bezweckt eine Neukonzeption des Gebiets „Neustadt“ im Zentrum von Gossau. Die geplante Neuentwicklung stellt eine Fortsetzung der mit der Umnutzung der ehemaligen Butterzentrale eingesetzten Entwicklung dar. Anstoss der Planung stellt das Vorhaben der Akris AG und der Post Immobilien AG dar, die Grundstücke an der Poststrasse mit einer gemischten Nutzung neu zu überbauen. Unter Einbezug der Stadt Gossau veranstalteten die Grundeigentümer im Sommer 2012 deshalb einen privaten Studienauftrag. Seitens weiterer Grundeigentümer wurden ebenfalls erste Überlegungen und Planungen betreffend der baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke durchgeführt. Aus aktuellem Anlass hat die Stadt Gossau Ende 2012 in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern eine Gesamtplanung für das Quartier in Angriff genommen. Die vorliegende Planung stellt das Ergebnis dieses Planungsprozesses dar und bezweckt eine koordinierte und qualitätvolle Entwicklung im Zentrum von Gossau.

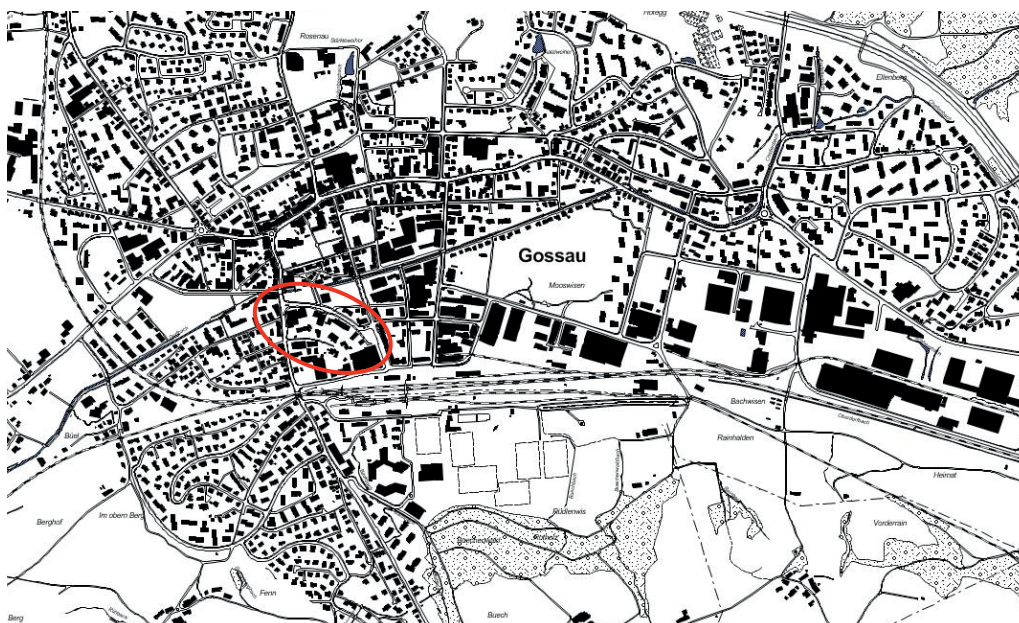


Abbildung 1: Übersichtsplan, Quelle: [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)

## 1.2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 1.2.1 Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Gossau und grenzt nordwestlich an das Gebiet der Brauerei Stadtbühl, welche im Richtplan als schützenswertes Industriedenkmal ausgewiesen ist. Das Planungsgebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs. Gemäss Richtplan sollen die vorhandenen Nutzungsreserven um das Bahnhofareal künftig besser ausgeschöpft und die Siedlungsentwicklung damit verstärkt auf den öffentlichen Verkehr ausgerichtet werden. Die Weiterentwicklung und Erneuerung der bestehenden Siedlungen stellen dabei ebenfalls einen wichtigen Bestandteil der Strategie dar. Die geplante Neuüberbauung und die bauliche Verdichtung im Planungsgebiet stehen ganz im Zeichen dieser Absichten.

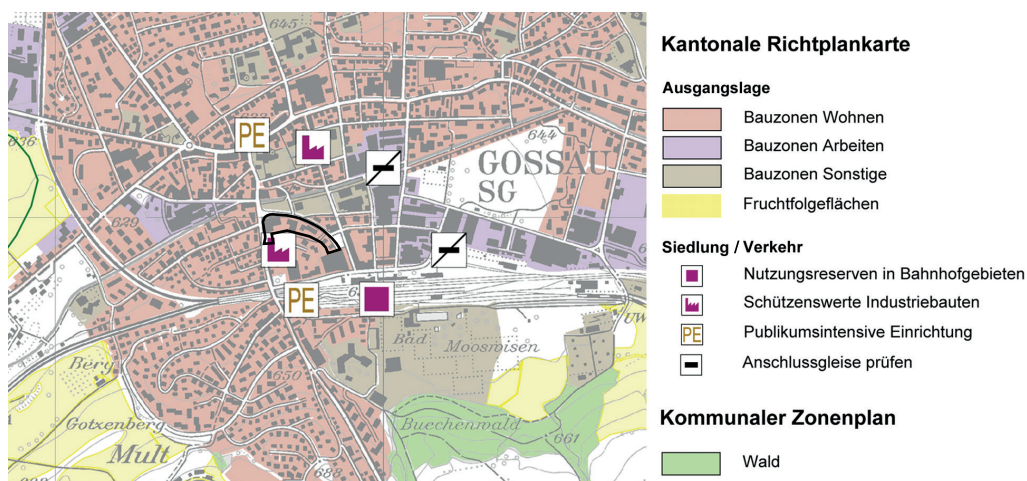


Abbildung 2: Kantonaler Richtplan, Quelle: [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)

### 1.2.2 Kommunaler Richtplan

Die Grundstücke des Planungsgebiets sind im kommunalen Richtplan dem Gossauer Stadtzentrum zugeordnet. Im Richtplan wird die Absicht dargelegt, das Zentrum zu einem attraktiven städtischen Kern weiterzuentwickeln. Um urbanes Leben zu fördern, sind sowohl für das Wohnen wie auch für das Arbeiten gute Voraussetzungen zu schaffen. Für das Gebiet nördlich des Bahnhofs sieht der kommunale Richtplan die Ansiedlung von zentrumsfördernden Nutzungen vor. Darüber hinaus soll durch eine Attraktivitätssteigerung entlang der Bahnhof-, Post- und Herisauerstrasse die Anbindung des Bahnhofs und der nördlich Bahnhofgebiete an das bestehende Zentrum von Gossau verbessert werden.

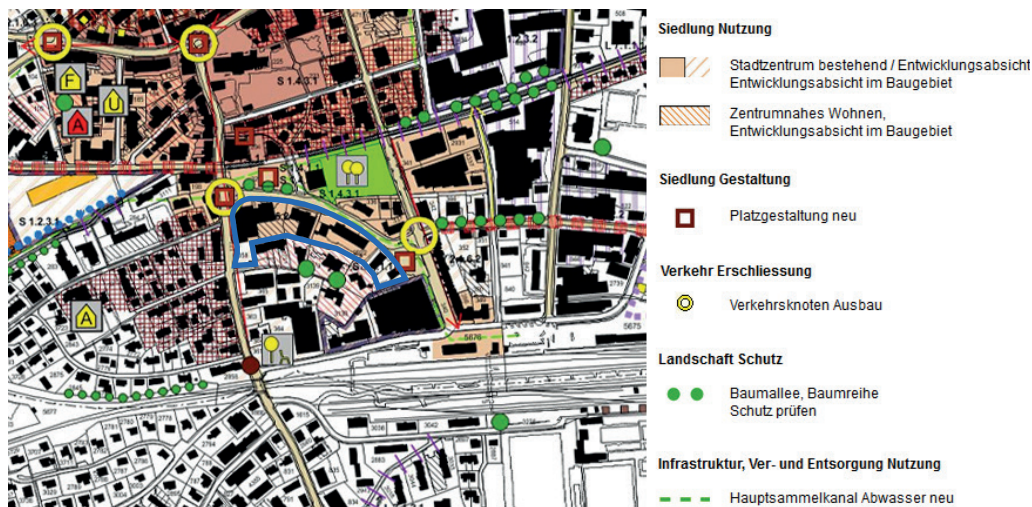


Abbildung 3: Kommunalen Richtplan, Quelle: www. geoportal.ch

Im Umfeld des Planungsgebiets konnten bereits einige der im Richtplan vorgesehenen Massnahmen umgesetzt werden (z.B. Platzgestaltung Lindenplatz). Mit der vorliegenden Planung werden nun wichtige Voraussetzungen für die weitere Umsetzung des Richtplans geschaffen.

### 1.2.3 Zonenplan

Das Areal befindet sich heute in der Wohn- und Gewerbezone WG3 und ist von unterschiedlichen Zonen umgeben. Im Süden grenzt das Gebiet an eine topographisch leicht erhöhte Wohnzone W2. Im Osten und Westen sind nebst Wohn- und Gewerbezone insbesondere am Bahnhof und entlang der Herisauerstrasse Kernzonen anzutreffen. Teilgebiete nördlich der Poststrasse liegen in der Zone für öffentliche Bauten.

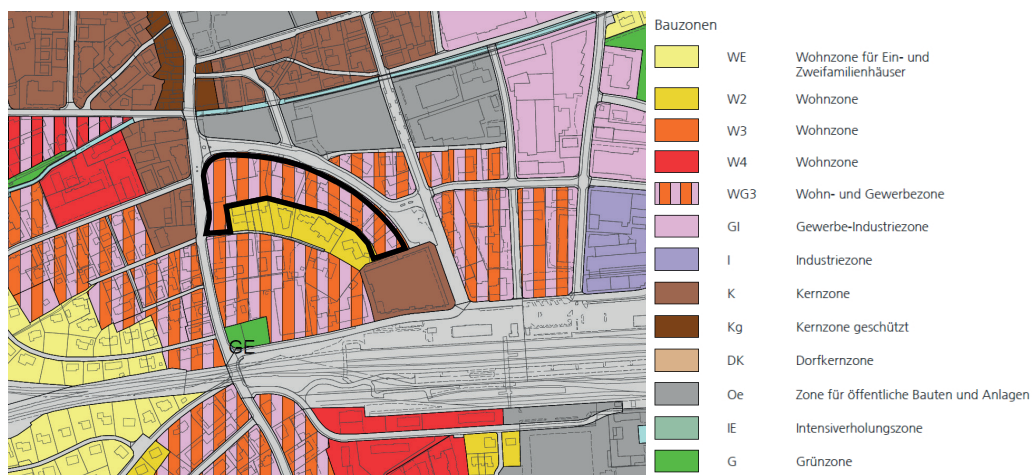


Abbildung 4: Zonenplan

## 2 Planungsablauf

### 2.1 Planungsinstrumente

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Entwicklung im Gebiet „Neustadt“ sind verschiedene Planungsinstrumente auszuarbeiten und zu koordinieren. Nebst dem vorliegenden Teilzonenplan wird über das gesamte Planungsgebiet ein kombinierter Überbauungs- und Gestaltungsplan mit differenzierter Regelungsdichte vorgeschlagen. Basierend auf dem Siegerprojekt des privaten Studienauftrags werden die öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Überbauung der Grundstücke Nr. 2920 und 2922 (gelb) detailliert geregelt (Gestaltungsplan). Im Hinblick auf die künftige Entwicklung im östlichen und westlichen Teilgebiet bestehen noch keine detaillierten Projektvorhaben. Für diese Grundstücke (Nrn. 358 und 3488, grün hinterlegt, und Nrn. 2894 und 2908, blau hinterlegt) wird eine reduzierte Regelungsdichte vorgeschlagen (Überbauungsplan). Sämtliche Planungsinstrumente sind aufeinander abgestimmt und ermöglichen eine Neukonzeption des Fussgängerbereichs auf der Südseite der Poststrasse. Die vorgesehene Strassenraumgestaltung erfordert einen Teilstrassenplan zur Anpassung der Strassenklassierung sowie einen Erschliessungsvertrag zwischen Stadt und Grundeigentümer. Vorgesehen ist ebenfalls, die bislang private Zufahrtsstrasse zu den Parzellen Nr. 2919 und 3788 neu zu klassieren und damit öffentlich-rechtlich zu sichern.

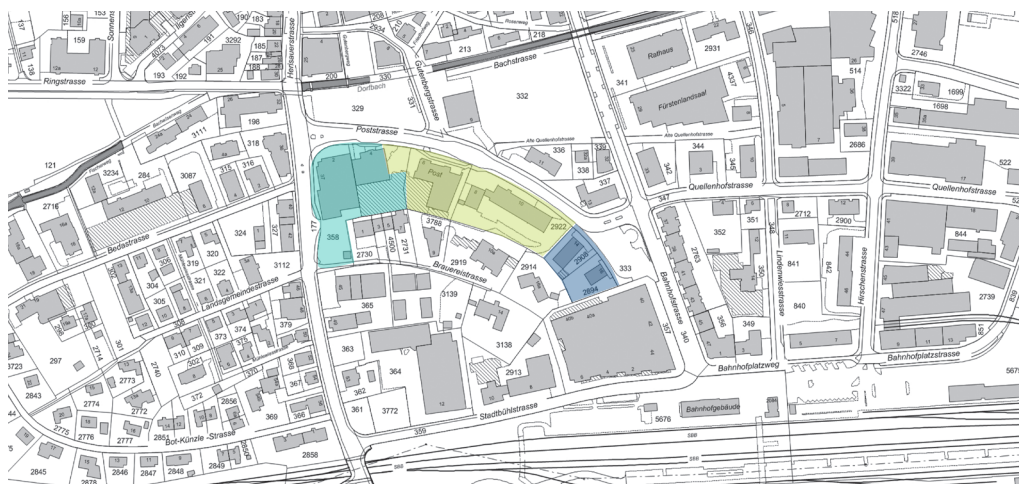
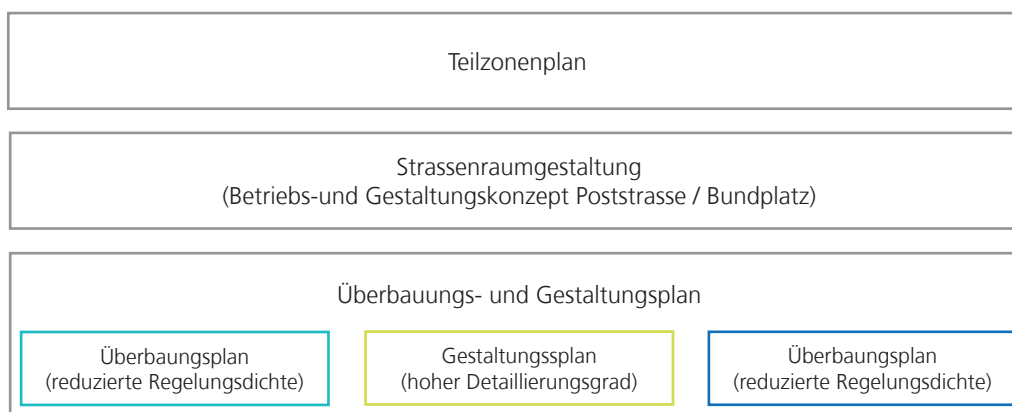


Abbildung 5: Übersicht Planungsinstrumente

## 2.2 Beteiligte

Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte in Zusammenarbeit der Stadt Gossau, mit den Grundeigentümern sowie verschiedenen Fachplanern. Seitens der Stadt waren Vertreter der Stadtentwicklung und des Tiefbauamts am Planungsprozess beteiligt. Auf Seiten der Eigentümerschaft waren die Akris AG und die Post Immobilien AG, die acrevis Bank AG sowie die Privera in die Planungsarbeiten involviert. Die übrigen betroffenen Grundstückeigentümer wurden zur Mitarbeit eingeladen. Situativ wo dies erforderlich war, wurden verschiedene Fachplaner in den Planungsprozess eingebunden.

## 2.3 Verfahren

Die Erarbeitung der verschiedenen Teilplanungen (Teilzonenplan, Teilstrassenplan, Gestaltungs- und Überbauungsplan) erfolgte koordiniert. Sämtliche Verfahren sollen sowohl inhaltlich als auch zeitlich koordiniert werden. Aufgrund der direkten Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Teilplanungen ist eine zeitgleiche Planaufgabe beabsichtigt. Für den Teilzonenplan und die Sondernutzungspläne wurden aufgrund der unterschiedlichen planungsrechtlichen Zuständigkeiten zwei separate Planungsberichte erarbeitet. Es ist eine zeitgleiche in Kraftsetzung der Planungsinstrumente vorgesehen.

### 3 Teilzonenplan

#### 3.1 Umzonung

Der Teilzonenplan sieht die Umzonung der Grundstücke 358, 2908, 2920, 2922 und 3488 von der Wohn- und Gewerbezone WG3 die Kernzone vor. Mit der Umzonung des Planungsgebiets soll die im Richtplan vorgesehenen Zentrumsentwicklung nun umgesetzt und ein durchgängiger Kernzonenbereich zwischen Altstadt und Bahnhof geschaffen werden. Die Absichten des kommunalen Richtplans werden im Sondernutzungsplan schliesslich weiter konkretisiert. Mittel- bis langfristig soll sich auch das Gebiet im Dreieck zwischen Poststrasse, Bundwiese und Bahnhofstrasse zu einem gemischt genutzten Gebiet mit Publikumsnutzungen im Erdgeschoss mit zusätzlichen Dienstleistungs- und Wohnnutzungen entwickeln. Eine Umzonung in die Kernzone ist grundsätzlich erwünscht und wird bei Vorliegen eines konkreten Bauvorhabens im Einzelfall geprüft.

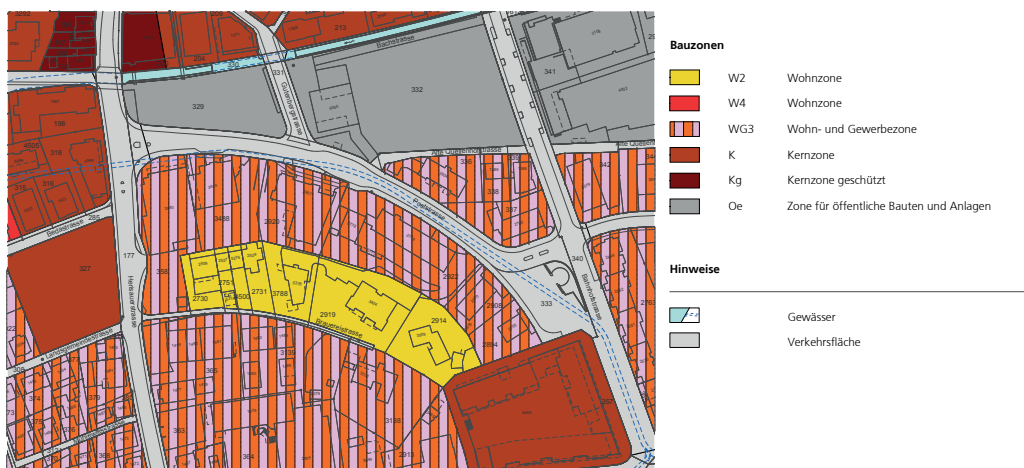


Abbildung 6: Rechtskräftiger Zonenplan



Abbildung 7: Zonenplanänderung

Mit der vorgesehenen Umzonung werden insgesamt rund 10'441 m<sup>2</sup> in die Kernzone und 266 m<sup>2</sup> in die Verkehrsfläche überführt. Im Unterschied zur Wohn-Gewerbezone WG3 sind in der Kernzone eine erhöhte Ausnützung, geringere Grenzabstände und bei guter Einpassung in die Umgebung bis zu vier Vollgeschosse zulässig. Mit der Umzonung wird die Kapazität des Zonenplans geringfügig gesteigert. Über das gesamte Gemeindegebiet betrachtet weisen die Kernzonen gegenüber den dreigeschossigen Wohn- und Gewerbebezonen im Schnitt etwa eine doppelt so hohe Dichte auf. Mit der Umzonung kann neuer Lebens- und Arbeitsraum für ca. 100-150 Personen an sehr gut erschlossener Lage im Gossauer Stadtzentrum geschaffen werden. Da der Wohnanteil im Plangebiet heute sehr gering ist, ist in erster Linie von einer Zunahme der Bewohnerschaft auszugehen.

### 3.2 Städtebauliche Gesamtüberlegungen

Zur Überprüfung der städtebaulichen Randbedingungen wurde im Zuge der Planungsarbeiten eine städtebauliche Gesamtschau über das Gebiet Neustadt erarbeitet. Basierend auf der grossräumlichen Analyse wurden für die einzelnen Teilgebiete Entwicklungsrichtlinien definiert. Das Konzept ist wegleitend für die weiteren Planungen.

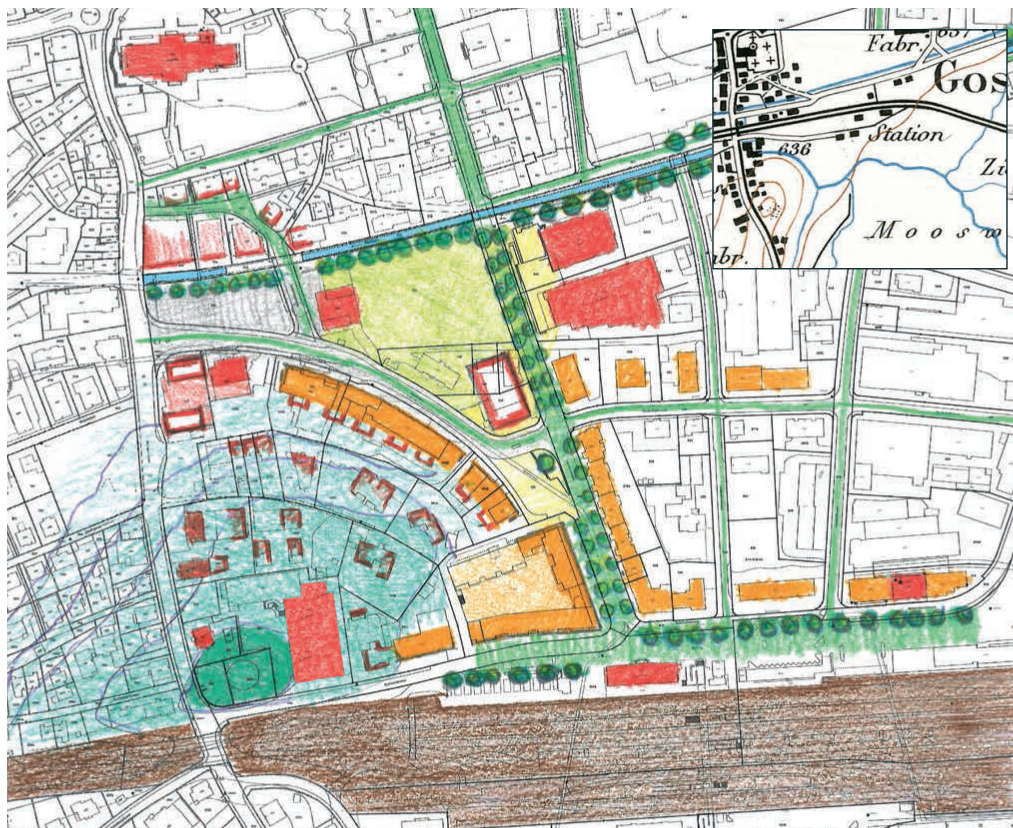


Abbildung 8: Konzeptskizze Gebiet Neustadt - Analyse und Entwicklung, Quelle: Atelier Botlang

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar am Hangfuss vom Stadtbühler-Hügel und markiert die Schnittschelle zwischen der druchgrünten, locker bebauten Bautyologie auf dem Stadtbühl-Hügel (dunkelgrün) und dem multifunktionalen Freiraum nördlich des Planungsgebiets geprägt durch den Bund- und Lindenplatz sowie den Dorfbach (hellgrün). Mit einer geeigneten Neugestaltung der Poststrasse soll eine Ausweitung dieses multifunktionalen Freiraumes bis zur neuen Fassadenlinie südseitig der Poststrasse ermöglicht werden. Eine markante, repräsentative Bebauung als Abschluss des öffentlichen, multifunktionalen Freiraums wird im Planungsgebiet als städtebaulich richtig erachtet. Gegen Süden hin zum Stadtbühl-Hügel ist eine aufgelockerte, feingliedrigere Fassadengestaltung anzustreben. Die Erkenntnisse aus der übergeordneten Betrachtung korrespondieren mit den Ergebnissen des privaten Studienauftrages. Für den östlichen Teil des Planungsgebiets gelten die selben Gestaltungsprinzipien. Am westlichen Rand des Planungsgebiets ist aufgrund der besonderen Lage im Eckbereich zwischen Herisauer- und Poststrasse eine markante Zentrumsüberbauung mit höheren Häusern anzustreben. Im heute locker bebauten Stadtbühl-Gebiet soll der bestehende eigenständige Charakter mit hoher Wohnqualität an zentrumsnaher Lage bewahrt werden.

### 3.3 Verkehr

#### 3.3.1 Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen (ÖV-Güteklasse A). Der Bahnhof Gossau liegt in unmittelbarer Nähe des Areals und ist zu Fuss gut erreichbar. Vom Bahnhof Gossau verkehren Fernverkehrszüge nach St. Gallen und Zürich (jeweils 2 mal pro Stunde), der Rheintal-Expres nach Wil / Chur (im Stundentakt) sowie die S-Bahn-Linien S1 nach St.Gallen / Wil und die S5 / S55 nach St. Gallen / Weinfelden (im Halbstundentakt). Zusätzlich beginnt in Gossau die Regionalverbindung über Appenzell in Richtung Wasserauen (Halbstundentakt).

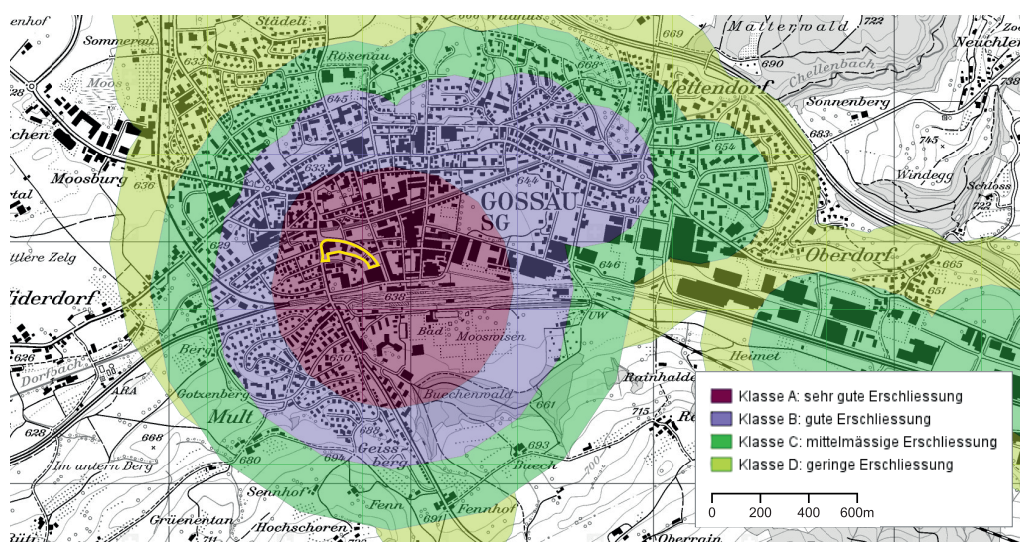


Abbildung 9: ÖV-Güteklassen, Quelle: <http://map.are.admin.ch>

Diverse Buslinien starten oder halten am Bahnhof Gossau und führen ins nähere Umland. Mit der bestehenden Bushaltestelle ist das Planungsgebiet gut ans Umland angebunden. Von hier verkehren die Linien 151, 152, 154, 155, 156, 159 und 725 unter anderem in Richtung Herisau, Andwil, Niederbüren und St. Gallen.

### 3.3.2 Erschliessung

Die bestehenden Erschliessungsmöglichkeit des Plangebiets sollen weitgehend beibehalten werden. Die Grundstücke Nr. 2919 und 3788 besitzen ein Überfahrrecht über die Parzelle Nr. 2922. Die bestehende Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Grundstücken muss auch künftig gewährleistet sein. Die bestehende Erschliessung wird mittels Teilstassenplan als Gemeindestrasse 3. Klasse neu klassiert. Mit den Sondernutzungsplänen soll zudem die Möglichkeit sichergestellt werden, die Parzellen Nr. 2908 und 2894 im östlichen Teil des Plangebiets ebenfalls über besagte Zufahrt zu erschliessen. Eine weitere Erschliessungsmöglichkeit ist von Südwesten über die heute schon bestehende Zufahrt zur hinterliegenden Parzelle Nr. 2914 (zwischen Planungsgebiet und der Überbauung Perron 3) vorgesehen. Da für die zwei Grundstücke Nr. 2908 und 2894 noch keine konkreten Bebauungsabsichten bestehen, sind beide Erschliessungsmöglichkeiten offen zu halten. Weitere Erschliessungsmöglichkeiten vom Lindenplatz sind nicht vorgesehen. Der Bereich soll für den Fussgängerverkehr und die Erdgeschossnutzungen freigehalten werden. Die Grundstücke Nr. 2920 und 3488 sind ebenfalls mit verschiedenen Dienstbarkeiten belastet (Überfahr- und Benutzungsrechte für Anlieferungen und Tiefgaragenzufahrt). Mit der geplanten Neuüberbauung ist eine Anpassung dieser Dienstbarkeiten notwendig.

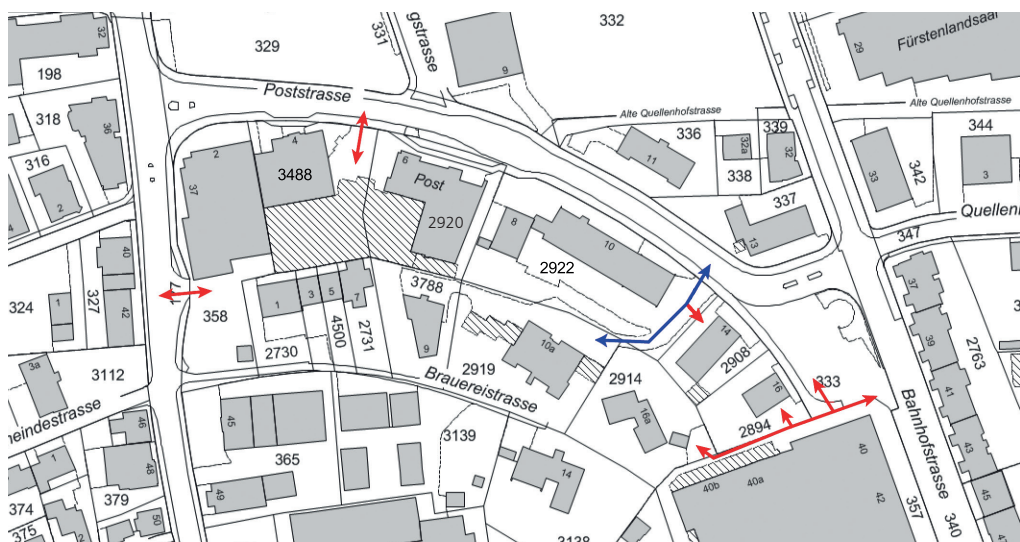




Abbildung 10: Zukünftige MIV-Erschliessung

-  Klassierte Zu- und Wegfahrt
-  Private Zu- und Wegfahrt

### 3.3.3 Strassengestaltung

Mit der Neugestaltung des Stadtteils sollen für den Fuss- und Radverkehr attraktive Rahmenbedingungen und ein sicheres Verkehrsumfeld geschaffen werden. Als Grundlage für die weiteren Projektierungen hat die Stadt Gossau im Rahmen einer übergeordneten Gesamtschau ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für das Gebiet rund um die Poststrasse erarbeitet. Das vorliegende Konzept zeigt die geplante Neugestaltung der öffentlichen Aussenräume sowie der Verkehrsräume im Gebiet zwischen dem Lindenplatz und dem Dorfbach konzeptionell auf und ist wegleitend für die weitere Planung. Die vielfältigen Bedürfnisse der verschiedenen Verkehrsteilnehmer sind im vorliegenden Konzept berücksichtigt.

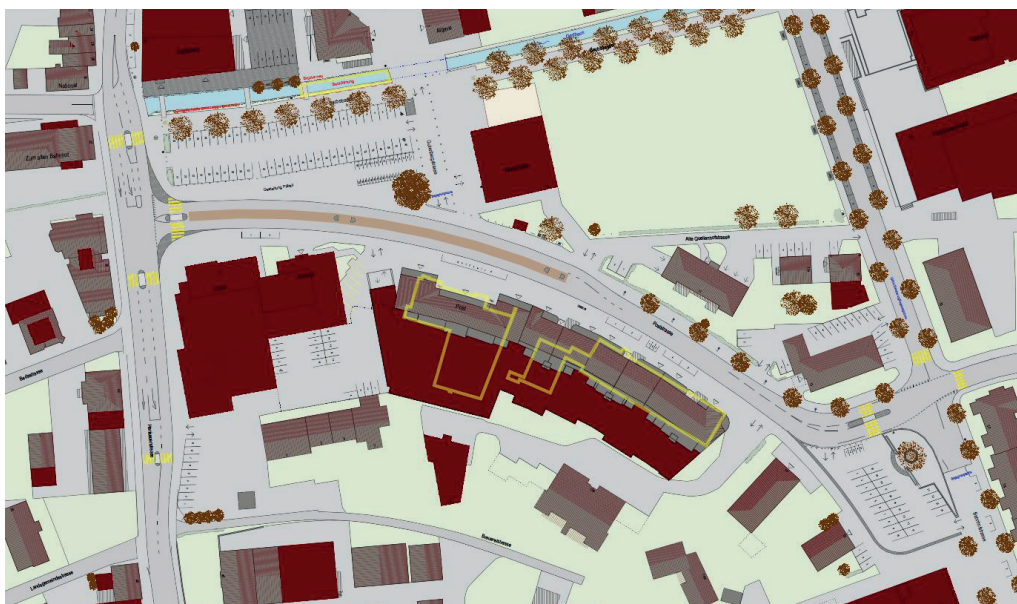


Abbildung 11: Betriebs- und Gestaltungskonzept Poststrasse, Quelle: Atelier Bottlang

Die Poststrasse soll Ihre Funktion als wichtige Verbindungsachse im städtischen Verkehrsnetz weiterhin wahrnehmen können. Sie wird weiterhin im Tempo-50-Regime betrieben. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und zur Altstadt ist den Anforderungen des Fussverkehrs besonders grosse Bedeutung beizumessen. Auf der Südseite der Poststrasse wird ein grosszügiger Fussgängerbereich geschaffen, der begleitet wird durch seitlich angeordnete Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrzeuge. Im westlichen Teil der Poststrasse wird die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr durch die Anordnung eines Mehrzweckstreifen verbessert. Der bestehende Fussgängerstreifen, welcher nach heutiger Beurteilungen Sicherheitsdefizite aufweist, wird aufgehoben und durch zwei neue, geschützte Übergangsbereiche ersetzt. Die Bushaltestellen werden künftig innerhalb der Fahrbahn angeordnet sein. Sie leisten damit einen weiteren Beitrag zur Verkehrsberuhigung und erhöhen damit Verkehrssicherheit auf dem Abschnitt der Poststrasse.

### 3.3.4 Parkierung / Verkehrsaufkommen

Angesichts der hervorragenden ÖV-Erschliessung sollen die in den Verkehrsnormen definierten Möglichkeiten für ein reduziertes Parkfeldangebots im Plangebiet im Bedarfsfall ausgeschöpft werden können (Anwendung von Reduktionsfaktoren gemäss VSS-Norm SN 640 281). Dies nicht zuletzt auch in Anbetracht der einschränkenden Grundwasserverhältnisse vor Ort. Als Beitrag zur Nachhaltigkeit und zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen auf dem Gossauer Strassennetz ist im Gestaltungsplangebiet ein reduziertes Parkfeld-Angebot vorgesehen. Besucher und Kunden können in den vielfrequentierten Stunden das umfangreiche Parkplatzangebot im Umfeld des Plangebietes nutzen. Mit einer restriktiven Parkplatzregelung kann den Entwicklungs- und Verdichtungsabsichten im Zentrum von Gossau trotz der bereits bestehenden hohen Verkehrsbelastungen nachgekommen werden. Ein reduziertes Parkplatzangebot ist auch in den übrigen Gebiet im Planungserimeter im Rahmen von konkreten Projektvorhaben zu prüfen. In Ergänzung dazu ist im gesamten Planungsgebiet einer attraktiven Ausgestaltung des Langsamverkehrsangebots besonders Rechnung zu tragen.

Mit der geplanten Umzonung ist im Plangebiet langfristig mit einem zusätzlichen Parkfeld-Angebot von maximal 50-70 Parkfeldern zu rechnen (heutiges Parkfeld-Angebot: ca. 180 PP). In Bezug auf den Benutzerkreis ist von einer deutlichen Verschiebung hin zu mehr Bewohnerparkplätzen auszugehen. Bereits heute bestehen in den Spitzenstunden Kapazitätsengpässe auf dem umliegenden Strassennetz. Der Zusatzverkehr in der Abendspitzenstunde ist für die Beurteilung der Verkehrsauswirkungen daher massgebend. Aufgrund des zusätzlichen Parkfeld-Angebots ist in der Abendspitzenstunde mit bis zu 50 zusätzlichen Fahrten zu rechnen, welche sich auf die verschiedenen Fahrtrichtungen und Knoten verteilen.<sup>1</sup> Angesichts der geringen Anzahl an Zusatzfahrten werden die Auswirkungen auf die Knotenleistungsfähig als tolerierbar erachtet.

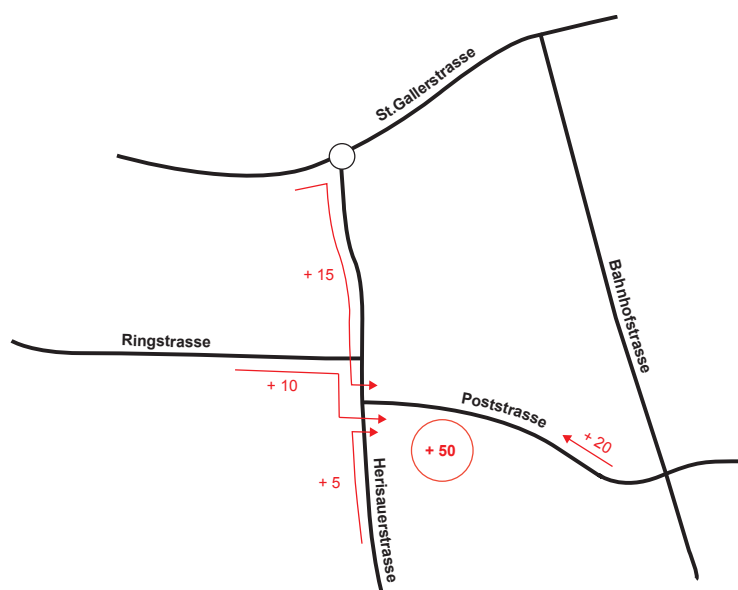


Abbildung 12: Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in der Abendspitzenstunde

<sup>1</sup> Annahmen zur Verkehrsabschätzung:

- Von den 70 zusätzlichen Fahrzeugen bewegen sich nicht alle, sondern nur 80 % → 56 Fahrzeuge
- Von den 56 zusätzlichen Fahrzeugen bewegen sich 90 % in der Spitzenstunde → 50 Fahrzeuge

### 3.4 Lärm

Das Planungsgebiet ist durch Strassenlärm vorbelastet. Für das Plangebiet gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung. Bei Wohn- und Schlafräumen dürfen die Immissionsgrenzwerte von 65 dB (Tag) und 55 dB (Nacht) nicht überschritten werden. Die Grenzwerte für Gewerberäume liegen bei 70 dB (Tag) respektive 60 dB (Nacht). Der Nachweis zur Einhaltung der Lärmschutzgrenzwerte ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

### 3.5 Oberdorfbach

Der Oberdorfbach durchquert die Stadt Gossau in westlicher Richtung und mündet unweit der Herisauerstrasse in den Dorfbach. Im weitgehend besiedelten Gebiet zwischen dem Bahnhof Gossau und der Einmündung in den Dorfbach verläuft der Oberdorfbach eingedolt. Eine Bachoffenlegung zwischen Bahnhof und Herisauerstrasse ist angesichts der vielfältigen Nutzungsansprüche und der weiteren Verdichtungsabsichten am Bahnhof Gossau nicht zielführend. Die Offenlegung ist auch aufgrund der örtlich beengten Platzverhältnisse und der zahlreichen Strassen- und Trasseequierungen technisch nur mit unverhältnismässigem Aufwand umzusetzen. Der Mehrwert einer Offenlegung von kleinen Teilabschnitten ist aus ökologischer Sicht fraglich. Auch aus erholungsfunktionaler Sicht bringt eine Offenlegung nur einen geringen Nutzen (bestehende Verkehrs- und Lärmbelastungen). Aufgrund der vielfältigen Herausforderungen im Bereich des Wasserbaus ist eine Bündelung der finanziellen Ressourcen notwendig und die Konzentration auf Projekte mit bedeutendem ökologischen, erholungsfunktionalen oder hochwasserschutztechnischem Mehrwert sinnvoll.

Gemäss eidgenössischer Gewässerschutzgesetzgebung sind entlang von oberirdischen Gewässern bis spätestens Ende 2018 die Gewässerräume festzulegen. Der Gewässerraum dient zur Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers, er stellt den Hochwasserschutz sowie eine allfällige Nutzung des Gewässers sicher. Die Dimensionierung des Gewässerraumes richtet sich nach Art. 41a der Gewässerschutzverordnung. Die Breite des Gewässerraums kann in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Gemäss eidgenössischem Merkblatt „Gewässerraum im Siedlungsgebiet“ soll dort eine Ausnahme von den Mindestbreiten ermöglicht werden, wo der Gewässerraum die natürlichen Funktionen auf lange Sicht nicht erfüllen kann. Ziel und Zweck der Ausnahmeregelungen ist, die Siedlungsentwicklung nach innen nicht zu verhindern. Das Bahnhofsgebiet von Gossau ist sowohl im kommunalen als auch im kantonalen Richtplan als Verdichtungsgebiet ausgewiesen. Das Interesse an einer Verdichtung und Intensivierung der Nutzung ist somit höher zu gewichten als eine langfristige Offenlegung. Ein reduzierter Gewässerraum ist somit möglich.

Um die Zugänglichkeit zum Gewässer sicherzustellen, ist entlang des Oberdorfbach-Kanals ein Gewässerabstand von mindestens 5 Meter einzuhalten. Da der Oberdorfbach im Strassenraum verläuft, ist nordseitig keine Baulinie notwendig. Südseitig ist im - wo nicht schon rechtskräftige Baulinien bestehen - ein Gewässerabstand für Bauten und Anlage von 5 m festzulegen. Innerhalb

des Gewässerabstandes sind nur Bauten und Anlagen erlaubt, die den Unterhalt des Gewässers nicht beeinträchtigen.

### 3.6 Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt im Randbereich eines Grundwasserstroms und ist dem Gewässerschutzbereich  $A_U$  zugeordnet. Aufgrund seiner Nähe zu verschiedenen Bachläufen (offengelegt oder eingedolt) befindet sich das Gebiet ebenfalls im Gewässerschutzbereich  $A_O$ .

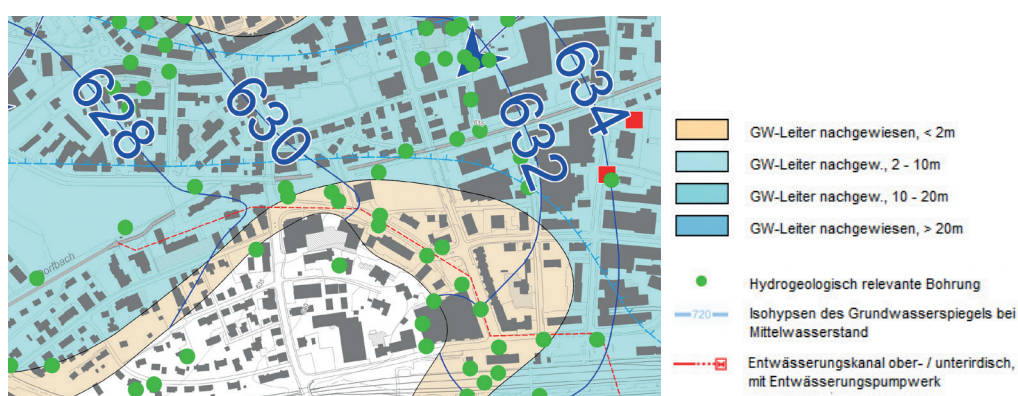


Abbildung 13: Grundwasserkarte, Quelle: www.geoportal.ch

Gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung dürfen in den Gewässerschutzbereichen  $A_U$  und  $A_O$  dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Im Gewässerschutzbereich  $A_U$  dürfen Bauten und Anlagen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, nur erstellt werden, wenn geeignete Massnahmen (Durchflusserhöhung bzw. -reduktion unter 10%) ergriffen werden. Zur detaillierten Abklärung der geotechnischen und hydrogeologischen Verhältnisse ist im Baubewilligungsverfahren ein Gutachten mit den erforderlichen Nachweisen zu erstellen.

### 3.7 Naturgefahren

Die Gefährdung des Planungsgebietes durch Hochwasser wird in der Gefahrenkarte mit gering bis mittel ausgewiesen. Bereits bei einem häufigen Ereignis (HQ30) kann der nördlich gelegene Dorfbach über seine Ufer treten und das Plangebiet in einer Fliesstiefe von bis zu 25 cm überschwemmen. Bei selteneren Ereignissen (HQ100 / HQ300) können in Teilbereichen auch bis zu 50 cm hohe Wassermassen auftreten. In den gefährdeten Bereichen sind zum Schutz vor Hochwasser Objektschutzmassnahmen erforderlich. Diese sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

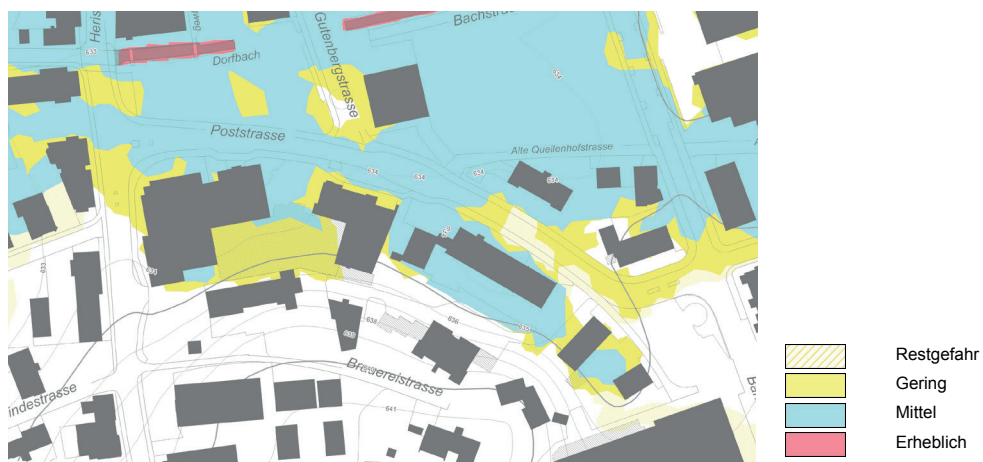


Abbildung 13: Gefahrenkarte, Quelle: www.geoportal.ch

### 3.8 Altlasten

Unweit des Lindenplatzes befindet sich heute eine chemische Reinigung. Der Betriebsstandort ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons St.Gallen mit der Massnahmenklasse C aufgeführt. Es besteht zur Zeit kein unmittelbarer Sanierungs- oder Überwachungsbedarf. Bei einem Bauvorhaben oder im Zuge einer Nutzungsänderung sind weiterführende Abklärungen durch ein altlastenkundiges Fachbüro erforderlich. Die detaillierte Standortabklärung hat spätestens im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen.



Abbildung 14: Kataster der belasteten Standorte, Quelle: www.geoportal.ch

---

## 4 Interessenabwägung

Die vorliegende Planung steht ganz im Sinne der übergeordneten Planungen. Mit der Umzonung werden verschiedene Zielsetzungen der Raumplanung berücksichtigt. Eine Neukonzeption des Stadtteils wird durch das Planungsvorhaben unterstützt. Der Zielsetzung einer verstärkten inneren Siedlungsentwicklung wird mit der geplanten Umzonung ebenfalls in hohem Masse nachgekommen. Mit der inneren Verdichtung an zentraler und bahnhofsnahe Lage ist die konsequente Ausrichtung auf den öffentlichen Verkehr sichergestellt. Mit der geplanten Umzonung kann zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum an zentraler Lage mit ausgezeichneter ÖV-Erschliessung geschaffen werden. Durch die Überführung in die Kernzone wird nebst der Zentrumsbildung auch eine hochwertige Bebauung unterstützt. Angesichts der erhöhten Nutzung ist zudem von einer leicht erhöhten Zahl an PKW-Fahrten auszugehen. Dies wird zumindest teilweise durch eine deutlich attraktiver Nutzung und Gestaltung kompensiert.

---

## 5 Information der Bevölkerung

Die Planungsinstrumente wurden in Zusammenarbeit mit den interessierten Grundeigentümern erarbeitet. Während der kantonalen Vorprüfung wurden Einzelgespräche mit den betroffenen Grundeigentümern und Anstössern geführt. Mit der öffentlichen Auflage der Planungsinstrumente wird eine öffentliche Orientierungsveranstaltung durchgeführt werden.

---

## 6 Vorprüfung

Der Teilzonenplan wurde vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vorgeprüft. Aufgrund der Ergebnisse aus der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Absichtserklärung für weitere Umzonungen im Umfeld des Planungsgebiets
- Erarbeitung eines übergeordneten Betriebs- und Gestaltungskonzept für das Gebiet Poststrasse / Bundplatz, Untersuchung des städtebaulichen Gesamtkontextes durch ein unabhängiges Planungsbüro
- Umgang mit dem Gewässerraum entlang des Oberdorfbach-Kanals festgelegt

---

## **7 Verfahren**

*Das Rechtsverfahren ist noch ausstehend.*

---

## **Anhang**

Konzept Neustadt vom März 2015

# Konzept Neustadt vom März 2015



Gebiet Neustadt

## Konzeptskizze Analyse und Entwicklung

März 2015

08.03.2015 | 0 Maß | Format A3

**ATELIER BOTTLANG ARCHITEKTUR**  
STADTTEILAU  
GESTALTUNG

Atelier Böttling  
STADTTEILAU  
GESTALTUNG  
CH-9002 St. Gallen  
Tel. +41 71 244 88  
www.bottlang.ch

### TOPOGRAPHIE

Sowohl bei der Eschmann wie bei der Siegfriedkarte klar erkennbar ist die Hügellage im Süden des historischen Zentrums von Gossau, der mit dem Bahnbau angeschritten wurde.



### POSTSTRASSE / BURDPLATZ

An der Schnittstelle zwischen historischen Dörfern und 'Stadtbühler-Hügel' / Bahndorf breitet sich der multifunktionale Freiraum aus, geprägt durch den Dorfbach als Landmarke.

vgl. separates Betriebs- und Gestaltungskonzept



### NEUBAU POSTSTRASSE

Der Neubau muss nordseitig als Begrenzung des Freiraums Burdplatz grossmassstäblich repräsentativ ausgebildet sein. Südseitig ist er Bestandteil des 'Stadtbühler-Hügels' und soll strukturiert, kleinteilig und durchgrünt wirken.



### ORTSBAULICHE ANALYSE

#### Stadtbühler-Areal (Büh, Böh, Hügel)

- Gerippt durch Einzelbauten, Topographie
- Erschliessung ab Heisenstrasse.
- Starke Durchgrünung, höchster Punkt nördlich besetzt (Höly für den Standort wahrscheinlich als Garten im Süden der Villa...)
- Charakteristisch ist "radiale" Anordnung von Einzelbauten, Poststrasse als unterer Abschluss der Bebauungs- und Freiraumstruktur
- unklare Abgrenzung gegen Osten (Breitenmoser)

#### Poststrasse

- Fundament des Stadthügels, Teil des Freiraums Burdplatz/Marktplatz
- Bedeutung für Gossau als Ost-West Verkehrsachse, Alternative zur St. Gallenstrasse, Anbindung an Industriegebiet Gossau Ost
- Gestaltungssanierung mit Baumreihe
- Ortsbaulicher Akzent aus den achtziger Jahren mit höherem Haus, Nutzer Coop und arevis bank im Sockel



#### Bahnareal

- Begrenzt den Bereich Neustadt südlich spürbar; teilweise topografischer Einschnitt, Querung nur punktuell möglich
- Zwischen Heisenstrasse und Moosviestrasse auf mehr als 1 km Länge keine MTV Bezeichnung möglich, für LV zusätzlich eine Unterführung vorhanden
- Sillium als ortsbauliche Landmarke
- Gestaltete Baumreihe zwischen Bahnhof- und Negrellistrasse

#### Bahnstrasse

- Bewusst angelegte emaldrige Verbindung zwischen dem ausserhalb des Kerns liegenden Bahnhof und dem historischen Dörfern
- Gute Gestaltung mit Begegnungszonen im städtebaulichen Abschnitt, Baumbegleitung im mittleren Abschnitt
- Östliche Begrenzung des Freiraums
- Bund-/Marktplatz
- Adresse für die öffentlichen Bauten wie Rathaus, Fürstentandsaal oder Andreaszentrum

### HINWEISE FÜR DIE ENTWICKLUNG

#### Stadtbühler-Areal

- Beachtung der eigenständigen Struktur
- Charaktere Villenquartier in Zentrumsnähe
- "aufglockerte Fassadegestaltung" des Akris-Neubaus als Übergang zur durchgrünten Hügeltypologie
- "Diagonale" direkte Fusswegverbindung wäre wünschenswert, nicht einfach durchzusetzen
- Zentrumsbebauung Coop/arevis gehört sowohl zum Raum Poststrasse als auch zum Raum Stadtbühler als unterer Abschluss

#### Poststrasse

- Potential für Neugestaltung Strassenraum vgl. sep. Betriebs- und Gestaltungskonzept
- Potential für bauliche Verdichtung Areal/Coop
- Neubau Post/Akris und Poststrasse 14/16, bilden zusammen mit Perron 3 die gebaute Hangflanke und übernehmen repräsentative Funktion als Begrenzung des Freiraums Burdplatz / Marktplatz
- Besondere Bedeutung für Ecke Post-/Heisenstrasse, Potential für Zentrumsbebauung mit zusätzlichen hohen Häusern, Erschliessung ab Heisenstrasse



#### Bahnareal

- Verwertung für LV verbessern, zusätzliche Verbindung schaffen (Unterführung?)
- Bereich Bahnstrasse bis Negrellistrasse als "fahrreih" insgesamt stärken und entwickeln, auch wenn Bahnstrasse klar die grösste Bedeutung hat (Chance mit Neuplanung Bushof), westliche Abgrenzung Perron 3, ev. Breitenmoser)
- Lücke zwischen Stalionsgebäude und BBC baulich entwickeln

#### Bahnstrasse

- Fortsetzung der Begegnungszonen bis Dorfbach als erste Etappe bauliche Umgestaltung mit wenig Aufwand möglich
- Fortsetzung der Begegnungszonen bis zu Andreaszentrum / St. Gallenstrasse
- Ausgezeichnete prominenter Standort für öffentliches Gebäude an der Verzweigung Bahnhof-/Poststrasse