

**Teilzonenplan Bächigenstrasse
Baulinienplan Mülibach
Teilstrassenplan Mülmoosstrasse**

Planungsbericht

Beschluss Stadtrat

St.Gallen, 15. Mai 2017

061.3.031

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
st.gallen@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62
Fax +41(0)71 227 62 63

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|------------------------------|---|
| 1 | Ausgangslage | 4 |
| 2 | Planungsinstrumente | 5 |
| 2.1 | Teilzonenplan | 5 |
| 2.2 | Baulinienplan | 5 |
| 2.3 | Teilstrassenplan | 6 |
| 3 | Thematische Aspekte | 7 |
| 3.1 | Siedlung und Verkehr | 7 |
| 3.2 | Naturgefahren | 7 |
| 3.3 | Nicht-ionisierende Strahlung | 8 |
| 3.4 | Störfallvorsorge | 8 |
| 4 | Vorprüfung | 8 |
| 5 | Verfahren | 8 |

1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebiets von Arnegg und umfasst eine Fläche von rund 8'400m². Das Gebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan der Wohn- und Gewerbezone der Bauklasse 3 zugeordnet. Im Osten wird das Areal durch die Bahnlinie, im Süden durch die höher gelegene Bächigenstrasse und im Osten durch die abfallende Mülimoosstrasse begrenzt. Das Planungsgebiet ist weitgehend von gewerblichen und industriellen Nutzungen umgeben. Südlich der Bächigenstrasse befindet sich ein Wohngebiet. Das westlich der Mülimoosstrasse liegende und ebenfalls der Wohn- und Gewerbezone zugeordnete Grundstück wurde 2016 in der Regelbauweise überbaut. Durch eine Umzonung dieses Grundstückes in eine Gewerbe-Industrie-Zone entspräche der an die Gewerbehalle angebaute dreigeschossige Wohnbau nicht mehr den Zonenvorschriften.



Die Stadt Gossau beabsichtigt, mit der vorliegenden Planung die rechtlichen Voraussetzungen für die künftige Erstellung eines Gewerbe- oder Industriebetriebs auf dem Areal zu schaffen. Das Gebiet soll hierzu in die Gewerbe-Industrie-Zone umgezont werden. Die geplante Umzonung steht ganz im Sinne des kommunalen Richtplans und des Stadtentwicklungskonzeptes 2016. Mit der Vergrößerung des Gewerbestandorts westlich der Bahnlinie soll der Wirtschaftsstandort Arnegg gestärkt und mit einem entsprechenden Flächenangebot zweckmässige Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe geschaffen werden. Im Sinne einer Entflechtung sich störender Nutzungen sollen die gewerblichen Nutzungen schwerpunktmässig im Gebiet westlich der Bahnlinie konzentriert werden, wo eine Wohnnutzung angesichts der bestehenden Rahmenbedingungen (Lärm, Aussicht, NIS) wenig geeignet ist.

Die Instrumente wurden 2015 aufgrund eines Kaufinteressenten, welcher sich aber 2016 zurückgezogen hat, ausgearbeitete. Als Reaktion auf die Übergangsbestimmungen zum neuen Planungs- und Baugesetz sollen die Instrumente noch vor dem 1. Oktober 2017 aufgelegt werden.

2 Planungsinstrumente

2.1 Teilzonenplan

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan soll das Grundstück Nr. 2331 sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 4055 von der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 in die Gewerbe-Industrie-Zone überführt werden. Die Absichten des Richtplans werden damit grundeigentümerverbindlich festgelegt. Nebst Gewerbebetrieben dürfen künftig auch Industriebauten auf dem Areal erstellt werden. Wohnbauten sind - ausser für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal - nicht mehr möglich. Mit der Umzonung werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen wie folgt angepasst:

| | GI (neu) | WG3 (bisher) |
|--------------------|---|--|
| Ausnützung | - | 0.65 / 0.8 ¹⁾ |
| Gebäudehöhe | 15.0 | 10.2 m / 11.2 m ¹⁾ |
| Firsthöhe | 19.0 | 14.2 m / 15.2 m ¹⁾ |
| Grenzabstand klein | 5.0 m ²⁾ / 8.0 m ³⁾ | 5.0 m |
| Grenzabstand gross | - | 10.0 m |
| Gebäuelänge | - | 45.0 m |
| Gebäudetiefe | - | 20.0 m ⁴⁾ / 14.0 m ⁴⁾⁺⁵⁾ |

1) anrechenbarer Gewerbeanteil mindestens 25%

2) innerhalb der Zone und gegenüber der Industrie-Zone sowie Bahnarealen

3) gegenüber anderen Zonen

4) grössere Gebäudetiefe für architektonisch und grundrisslich besonders sorgfältig gestaltete Bauten, wenn zudem die landschaftliche und bauliche Umgebung nicht beeinträchtigt wird

5) bei reinen Wohnbauten

Im Planungsgebiet gelten weiterhin die Lärmgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Es sind wie bisher höchstens mässig störende Betriebe gestattet. Für die Beurteilung der Lärmauswirkungen auf die angrenzenden Gebiete sind die Lärmgrenzwerte der jeweiligen Zone massgebend. Von einer zusätzlichen Belärmung der Nachbarliegenschaften ist somit nicht auszugehen.

2.2 Baulinienplan

Nördlich des Planungsgebiets verläuft der eingedolte Mülibach. 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. Eine entsprechende Gewässerraumfestlegung entlang des Mülibachs erfolgte bislang nicht.

Der Mülibach wird durch das vorliegende Planungsvorhaben unmittelbar tangiert. Mit der geplanten Umzonung soll daher auch der Gewässerraum grundeigentümergebunden festgelegt werden. Die Beurteilung des Gewässerraumes erfolgte für den gesamten Abschnitt zwischen Bahnlinie und Bauzonengrenze. Die Gewässerraumfestlegung und die Raumsicherung für eine künftige Ausdehnung des Mülibachs im westlichen Teilabschnitt erfolgt mittels Baulinienplan.

Westlich der Mülimoosstrasse verläuft der Bachlauf offen. Die Gerinnesohle schwankt in diesem Bereich um die 2 Meter. Der minimale Gewässerraum beträgt entsprechend Art. 41a GSchV $2.5 \times \text{Sohlenbreite} + 7 \text{ m} = 12.0 \text{ m}$. Der Gewässerraum wird beidseits der Mülimoosstrasse mit einer Baulinie für Anlagen gesichert. Es ist vorgesehen, den eingedolten Mülibach östlich der Mülimoosstrasse leicht nach Süden zu verlegen, wo eine spätere Bachoffenlegung möglich ist. Der Gewässerraum weicht an dieser Stelle daher leicht von der heutigen Lage des Gewässers ab. Die Zugänglichkeit zum Gewässer wird beidseitig des Gewässers auf einer Breite von 5 Metern mit einer Baulinie für Bauten gesichert.

Das Grundstück Nr. 4055 wurde ursprünglich für die Erstellung einer Bahnunterführung als Ersatz für den bestehenden Bahnübergang an der Bächigenstrasse gesichert. Beidseits des Korridors verlaufen heute entsprechende Baulinien. Aus Sicht der Verkehrsplanung und aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen wird diese Absicht heute nicht mehr als zweckmässig beurteilt. Die bestehenden Bauten östlich der Bahnlinie wie auch die vorgesehene Gewässeroffenlegung stellen die Realisierung einer Unterführung ohnehin in Frage. Die bestehenden, rechtskräftigen Baulinien aus dem Jahr 1968 werden im Abschnitt der erfolgten Gewässerraumfestlegung aufgehoben. Auf die Überprüfung von weiteren Baulinien ausserhalb des Betrachtungsperimeters wird aktuell verzichtet. Eine Gesamtüberprüfung der bestehenden Baulinien ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgesehen.

2.3 Teilstrassenplan

Die Mülimoosweg dient heute als wichtige Verbindungsachse für Fussgänger und Velofahrer ins nahe gelegene Erholungsgebiet „Hirschgarten/Arneggerwiti“. Fussgänger nutzen in der Regel die Mülimoosstrasse, um von der Bächigenstrasse zum Mülimoosweg zu gelangen. Sicherheitsdefizite bestehen trotz fehlendem Trottoir angesichts der geringen Verkehrsbelastungen nicht. Mit der Überbauung der Grundstücke ist von einer Verkehrszunahme auf der Mülimoosstrasse auszugehen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde daher eine alternative Wegführung für den Langsamverkehr geprüft. Da die Stadt Gossau zurzeit Grundeigentümerin der noch unüberbauten Parzelle östlich der Mülimoosstrasse ist, besteht die Absicht, den erforderlichen Raumbedarf für ein künftiges Trottoir durch eine Klassierung vor Grundstückverkauf auf der Ostseite der Mülimoosstrasse zu sichern. Von einer neuen Wegverbindung westlich der Mülimoosstrasse wären private Grundeigentümer ungünstig betroffen. Mit einer verbleibenden Strassenbreite von rund 6.4 m ist das Kreuzen von Lastwagen auf der Mülimoosstrasse gewährleistet.¹⁾

¹⁾ Fahrgeschwindigkeit max. 40 km/h, Sicherheitszuschlag teilweise ausserhalb der Fahrbahn angeordnet



3 Thematische Aspekte

3.1 Siedlung und Verkehr

Das Planungsgebiet liegt in Fussdistanz zum Bahnhof Arnegg. Eine haushälterische Nutzung ist aufgrund der Bahnhofsnähe und der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr anzustreben. Ein wichtiges siedlungsplanerisches Anliegen stellt zudem die siedlungsgerechte Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen gewerblich-industrieller Nutzung und der angrenzenden Wohnnutzung dar.

Die Erschliessung des Planungsgebiets hat im Sinne der Verkehrshierarchie indirekt über die Mülimoosstrasse zu erfolgen. Eine zusätzliche Zu- und Wegfahrt auf die Bächigenstrasse ist nicht vorgesehen.

Da die Stadt Gossau zurzeit Grundeigentümerin der betroffenen Parzellen ist, können die verschiedenen siedlungs- und verkehrsplanerischen Zielsetzungen vor Grundstücksverkauf mit geeigneten rechtlichen Mitteln sichergestellt werden (z.B. Dienstbarkeiten, Verträge).

3.2 Naturgefahren

Im Planungsgebiet gibt es keine Gefährdung durch Hochwasser.

3.3 Nicht-ionisierende Strahlung

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Bahnlinie Gossau - Zürich und liegt somit teilweise im Einflussbereich der Bahnfahrleitungen. Entlang der Bahnstrecke verläuft zusätzlich eine Übertragungsleitung vom Unterwerk Gossau nach Winterthur. Der östliche Teil des Planungsgebiets ist möglicherweise mit nichtionisierenden Strahlung (NIS) vorbelastet. Da das Planungsgebiet bereits vor Inkrafttreten der rechtskräftigen NIS-Verordnung dem Bauland zugeteilt war, kommen im Planungsgebiet keine Nutzungsbeschränkungen zur Anwendung. Sofern die Anlagegrenzwerte im Bereich von Orten mit empfindlichen Nutzungen nicht eingehalten werden können, sind die Leitungen - sofern dies technisch und betrieblich möglich ist - anzupassen. Kann der Anlagegrenzwert dennoch nicht eingehalten werden, ist die Anlage innerhalb einer Dreijahresfrist zu sanieren (Anhang 1 Art. 16 NISV). Im Sinne der Vorsorge kann ebenfalls mit einer geeigneten Anordnung der Räumlichkeiten auf allfällige Strahlenbelastungen reagiert werden. Orte ohne empfindliche Nutzungen (z.B. Lagerflächen) sind vorzugsweise im östlichen Teil des Planungsgebiets entlang der Bahngleise anzuordnen.

3.4 Störfallvorsorge

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Karl Bubenhofer AG, welche in den Geltungsbereich der Störfallverordnung (SR 814.012; StFV) fällt. Bei erheblichen Veränderungen im Betrieb oder der Umgebung, womit das Gefährdungspotential verändert wird, ist der Kurzbericht für Betriebe nach Störfallverordnung zu ergänzen und erneut einzureichen.

4 Vorprüfung

Der Teilzonenplan sowie der Teilstrassenplan wurden durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) und das kantonale Tiefbauamt (TBA) vorgeprüft. Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Festlegung des Gewässerraums und Raumsicherung mittels Baulinienplan, Bericht angepasst und ergänzt
- Themenbereich Störfallvorsorge im Bericht ergänzt

5 Verfahren

Die betroffenen Anstösser und die Öffentlichkeit werden im Rahmen der Planaufgabe über das Planungsvorhaben informiert.