



**Stadtrat**

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



---

# Überbauungsplan Obstgarten II

Planungsbericht

St. Gallen, 29. August 2011



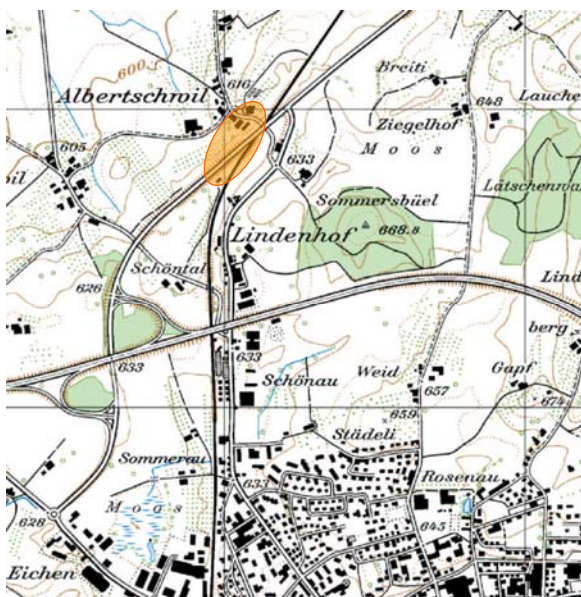
**Raumplaner FSU SIA**

9004 St.Gallen Kirchgasse 16 T 071 227 62 62 F 071 227 62 63

## 1. Ausgangslage

Mit dem Teilzonenplan Obstgarten / Bischofszellerstrasse (Genehmigung vom 30. September 2009) ist ein rund 2 ha umfassendes Gebiet am nördlichen Ortseingang in die Gewerbe-Industriezone GI eingezont worden. Dabei wurde vom Kanton gefordert, dass die geordnete und haushälterische Nutzung des Gebiets durch einen Überbauungsplan zu sichern ist.

Für das Teilgebiet südwestlich der Albertschwilerstrasse ist in Abstimmung mit konkret vorliegenden Projekten (Unterwerk der St. Gallisch-Appenzellischen Kraftwerke (SAK) sowie Betonwerk mit Recyclinganlage und Umschlagplatz inklusive Bahnanschluss der HASTAG St.Gallen Beton AG) ein Überbauungsplan Obstgarten I erarbeitet worden. Dieser befindet sich zurzeit im Rechtsverfahren.



Räumliche Übersicht



Ausschnitt Zonenplan

Auf der nordöstlich der Albertschwilerstrasse liegenden Parzelle Nr. 5062, auf welcher heute an der Bischofszellerstrasse eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäudegruppe (Assekuranz Nrn. 590 - 592) steht, haben sich inzwischen ebenfalls Überbauungsabsichten konkretisiert. Somit besteht Handlungsbedarf zur Erstellung eines zweiten Überbauungsplans.

## 2. Zielsetzungen und beabsichtigte Nutzung

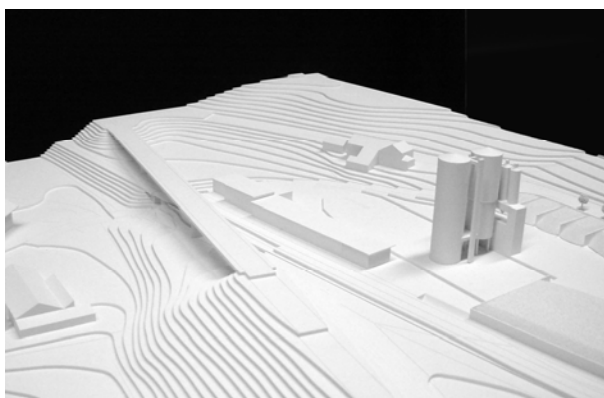
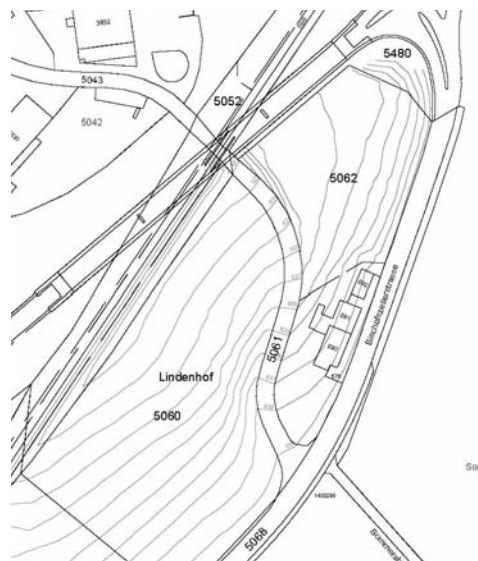
Der Überbauungsplan Obstgarten II hat sicherzustellen, dass eine geordnete Nutzung sowie eine zweckmässig Erschliessung des Gewerbe-Industriegebiets auf Parz. 5062 erfolgt. Der ortsbaulichen Situation am nördlichen Ortseingang ist spezielle Beachtung zu schenken. Ausserdem hat eine Abstimmung mit den Planungsabsichten und Regelungen des Überbauungsplans Obstgarten I zu erfolgen.

Die Solenthaler Recycling AG Gossau ist als Familienbetrieb in der 3. Generation im Gebiet Moosburg tätig. Da die Firma an räumliche Kapazitätsgrenzen stösst, ist als Betriebserweiterung im nahe gelegenen und verkehrstechnisch gut erreichbaren Gebiet Obstgarten ein Logistik-Stützpunkt vorgesehen. Geplant ist vorerst ein Lager- und Umschlagplatz für Lastwagen und Mulden bzw. Container. Längerfristig sollen die Voraussetzungen zur Erweiterung des Betriebs mit Bauten geschaffen werden. Zusätzlich ist zu ermöglichen, dass im Bereich der bestehenden Gebäudegruppe an der Bischofszellerstrasse ein unabhängiger Dienstleistungsbetrieb angesiedelt werden kann.

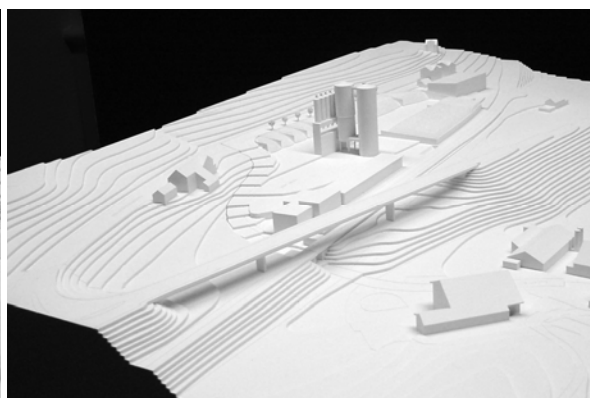
### 3. Überbauungsplan

Der Perimeter des Überbauungsplans Obstgarten II umfasst die Parzelle Nr. 5062 mit einer Fläche von 5'725 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist unterschiedlich stark nach Westen geneigt. Zwischen dem höchsten und dem tiefsten Punkt liegt ein Höhenunterschied von rund 11 m.

Bei der Erarbeitung des Teilzonenplans Obstgarten/Bischofszellerstrasse sind wichtige Fragestellungen wie Fruchtfolgeflächen und nichtionisierende Strahlung (NIS) im Sinne einer umfassenden Interessenabwägung bereits abgeklärt worden. Auf diese Aspekte wird daher in den folgenden Ausführungen nur punktuell hingewiesen.



Ansicht aus Westen



Ansicht aus Norden

#### 3.1 Erschliessung

##### 3.1.1 Strassenverkehr

Die Erschliessung durch den motorisierten Verkehr erfolgt in erster Linie von der Albertschwilerstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse), ungefähr gegenüber der vorgesehenen Zu- und Wegfahrt des Geländes der HASTAG AG (vgl. Überbauungsplan Obstgarten I). Zusätzlich kann für Besucher und Kunden (PW und Lieferwagen, also keine Lastwagen) eine zusammengefasste Zu- und Wegfahrt von der Bischofszellerstrasse erstellt werden. Dabei ist, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Baumbepflanzung (Strassenabstand: mindestens 2.5 m) entlang der Strasse, die notwendige Sichtweite zu beachten (Grundlage: Norm SIA 640 273a). Ausserdem muss innerhalb des Baubereichs B und des Erschliessungsbereichs eine Wendemöglichkeit für PW und Lieferwagen angeordnet werden, damit keine Rückwärtsmanöver in die Bischofszellerstrasse erfolgen.

Auf der Bischofszellerstrasse gilt heute im Bereich zwischen den bestehenden Bauten ("Lindenhof") und der Einmündung in den Autobahnzubringer eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 60 km/h. Die notwendige Knotensichtweite bei der Einmündung der Albertschwiler- in die Bischofszellerstrasse kann eingehalten werden.

### 3.1.2 Parkierung

Die Erstellung von Parkplätzen ist in den beiden Erschliessungsbereichen wie auch innerhalb der Baubereiche (A, B, C) möglich. Entlang der Albertschwiler- und der Bischofszellerstrasse dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit jedoch keine Senkrechtparkplätze erstellt werden.

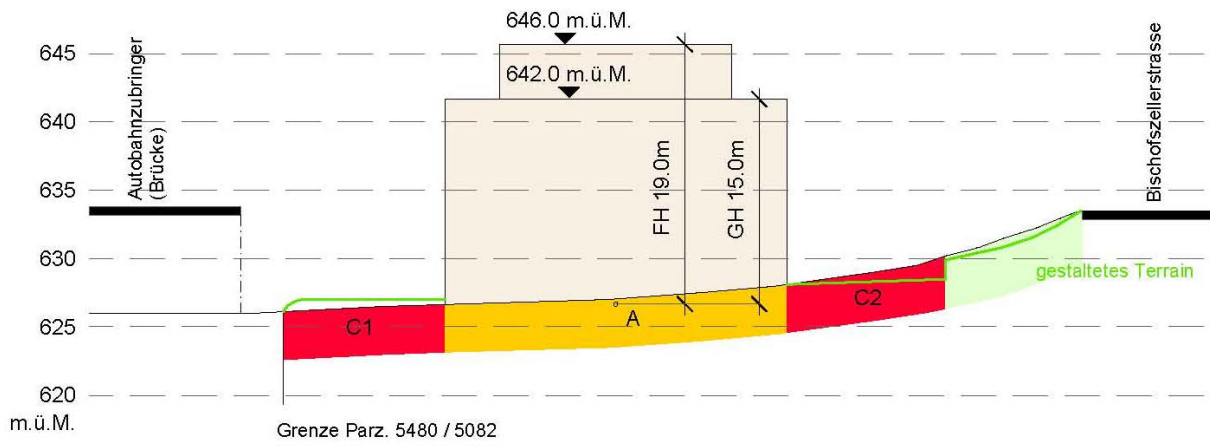
## 3.2 Bebauung

Der Überbauungsplan enthält drei verschiedene Baubereiche. Für den Baubereich A und B werden die maximal zulässigen Gebäude- und Firshöhen in m.ü.M. definiert. Damit werden klare baurechtliche Verhältnisse geschaffen. Im Baubereich C (C1/C2) entfällt diese Regelung, da hier nur Anlagen aber keine Bauten zulässig sind.

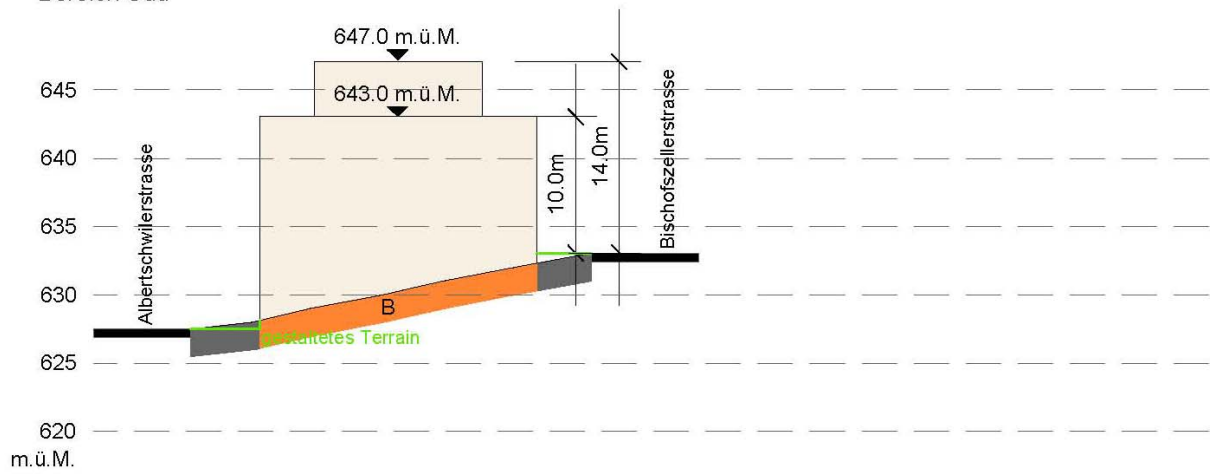
In den folgenden Schnitten ist die Herleitung der festgelegten Gebäude- und Firshöhen nachvollziehbar:



Bereich Nord



Bereich Süd



### 3.2.1 Baubereich A

Die Fläche des Baubereichs A ermöglicht die Erstellung von gewerblich-industriellen Baukörpern im topographisch tiefer liegenden Teil von Parz. 5062. Die Ausrichtung der Gebäude hat sich an den bestehenden ortsbaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten zu orientieren. Sie erfolgt parallel zum Trassee der bestehenden Eisenbahnlinie und in Übereinstimmung mit den Vorgaben im Überbauungsplan Obstgarten I (Baubereich A1). Eingeschossige, untergeordnete Gebäudeteile mit einer Höhe von bis zu 5.0 m können hingegen auch anders orientiert werden, beispielsweise parallel zur bestehenden Baulinie des Autobahnzubringers.

In der westlichen Ecke des Baubereichs (innerhalb 29.0 m Abstand zur Freileitung entlang Bahnlinie) ist zu berücksichtigen, dass Gebäude- und Anlageteile als Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN), das heisst Betriebsräume mit ständigen Arbeitsplätzen, gemäss NISV (Verordnung über nichtionisierende Strahlung) nicht zulässig sind. Detaillierte Ausführungen zur NIS-Thematik inklusive NISV-Standortdatenblatt (Verfasser: SAK) finden sich im Planungsbericht zum Teilzonenplan Obstgarten/Bischofszellerstrasse vom 10. März 2008.

### 3.2.2 Baubereich B

Der Baubereich B liegt im südlichen Teil des Plangebiets, in welchem heute die zweigeschossige Gebäudegruppe (Ass. 590 - 592) steht. Der räumliche und ortsbauliche Bezug zur Bischofszellerstrasse ist hier wesentlich. Es wird die Möglichkeit zur Erstellung neuer Baukörper mit Dienstleistungsbetrieben geschaffen, deren Gebäudehöhe in Anlehnung an die Höhe der bestehenden Bauten in der näheren Umgebung maximal 10.0 m (Firsthöhe: plus 4.0 m) über dem Strassenniveau (633 m.ü.M.) liegt. Die Neubauten treten somit gegenüber der Bischofszellerstrasse 3-geschossig in Erscheinung. Talseitig sind 4-5 Vollgeschosse sichtbar (Fassadenhöhe ca. 15 m).

### 3.2.3 Baubereich C

Für den Baubereich C wird im Gegensatz zu den anderen Baubereichen die mögliche Nutzung auf Materiallagerung beschränkt. Die Erstellung von Anlagen aller Art ist gestattet, während Überdachungen im Sinne von Bauten nicht zugelassen werden. Anzustreben ist ein relativ ebenes Platzniveau, dessen ungefähre Höhe in m.ü.M. festgelegt wird. Zur Umgrenzung des Platzes sind maximal 1.5 m hohe Mauern zulässig. Damit wird eine gute Einpassung in die bestehende steile Hangtopographie gewährleistet.

Der Baubereich C1 kommt zwischen dem bestehenden Autobahnzubringer (Eigentümer: Bund) - hier als Brücke ausgebildet - und der seit dem Jahr 1963 geltenden Baulinie zu liegen, welche einen Abstand von 17.0 m ab Strassenachse aufweist (vgl. Baulinienplan "Westumfahrung Gossau"; Nr. 2.20.03). Gemäss Rücksprache mit dem Bundesamt für Strassen ASTRA wird in Aussicht gestellt, dass innerhalb des Baubereichs C1 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Ausnahmegewilligung zur Erstellung von Anlagen gemäss Art. 102<sup>bis</sup> Abs. 3 Strassen-gesetz erteilt wird. Voraussetzung dafür ist die Gewährleistung der Verkehrssicherheit, was an diesem Ort unproblematisch ist. Die Erstellung von Anlagen wie beispielsweise befestigte Abstellflächen für Mulden und Container ist auf dieser kaum anderweitig nutzbaren Fläche zweckmässig.



Baulinien gemäss Baulinienplan Westumfahrung Gossau vom 16. September 1963 sowie Strassenabstände

### 3.3 Gestaltung

#### 3.3.1 Allgemeines

Aufgrund der Lage am nördlichen Ortseingang ist eine sorgfältige Einfügung der Bauten und Anlagen in die Umgebung inklusive Begrünung von Bedeutung. Die gestalterischen Bestimmungen des Überbauungsplans konzentrieren sich auf die Farbgebung und Materialisierung der Baukörper. Eine dezent wirkende Erscheinung ist dabei anzustreben. In diesem Sinne werden grelle Farbtöne und Materialien mit Blendwirkung nicht zugelassen.

Es ist vorgesehen, den Lager- und Umschlagplatz der Solenthaler Recycling AG allseitig einzuzäunen. Gegen die Bischofszellerstrasse hin soll die Einzäunung nicht innerhalb des Grünbereichs sondern direkt auf der Umgrenzungslinie des Baubereichs C2 (oder innerhalb desselben) liegen. Damit wird sichergestellt, dass die gesamte Bewirtschaftung des steilen begrüneten Hangbereichs, des obliegenden ebenen Streifens mit Baumreihe sowie der steilen Böschung auf Parz. 5480 (Eigentum: Bund) gemeinsam und rationell erfolgen kann. Die Zuständigkeit ist durch den Grundeigentümer von Parz. 5062 mit den Strasseneigentümern - Bund und Kanton - zu regeln. Für die Einzäunung sind die allgemeinen rechtlichen Bestimmungen betreffend Einfriedungen gemäss Art. 97 EG ZGB, Art. 78 BauG und Art. 104 StrG zu beachten.

#### 3.3.2 Begrünung

Aus gestalterischen und ortsbaulichen Gründen wird festgelegt, dass das Betriebsgelände entlang der Bischofszellerstrasse mit einheimischen standortgerechten Bäumen zu bepflanzen ist. Dies schafft den visuellen Effekt einer grünen, natürlich wirkenden Strassenraumbegrenzung am nördlichen Ortseingang.

Der Grünbereich beim Einlenker der Albertschwilerstrasse in die Bischofszellerstrasse stellt sicher, dass hier ein offener, übersichtlicher Raum bestehen bleibt. Dies ist sowohl aus Gründen der Verkehrssicherheit als auch des Ortsbildes bedeutsam.

## 4. Abweichungen von der Regelbauweise

Gemäss Definition der Baubereiche A und B können innerhalb deren Begrenzungen Bauten ohne Berücksichtigung von Grenz- und Strassenabständen erstellt werden. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht ist es zweckmässig, dass im Sinne einer langfristigen Planung innerhalb der Baubereiche ein genügend grosser Spielraum betreffend die horizontale Ausdehnung der Bauten besteht. Für den Baubereich A ergibt sich gegen Nordosten eine Unterschreitung des Grenzabstands gemäss Baureglement von 5.0 m. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass die bestehende Baulinie im Zusammenhang mit dem Autobahzubringer (vgl. Abbildung in Kap. 3.2.3) unter Miteinbezug der öffentlichen Parz. 5480 deutlich mehr überbaubare Fläche zulässt.

Im Überbauungsplan wird innerhalb der einzelnen Baubereiche eine einheitliche maximale Gebäude- und Firsthöhe in Meter über Meer festgelegt. Beim Baubereich A berücksichtigt diese Höhe einen theoretischen Niveaupunkt, der mit 627.00 m.ü.M. ungefähr im Schwerpunkt des Baubereichs liegt und somit einen Mittelwert darstellt. Unter dieser Voraussetzung ist in Übereinstimmung mit der Regelbauweise der GI-Zone eine Gebäudehöhe von 15.0 m (Firsthöhe: 19.0 m) zulässig, was der Kote von 642.00 m.ü.M. entspricht. Gebäude (-teile) mit einem effektiven Niveaupunkt unterhalb von 627.00 m.ü.M. haben somit eine max. 1m grössere Gebäudehöhe als gemäss Regelbauweise. Gleichzeitig erfahren aber oberhalb dieser Kote liegende Gebäude (-teile) durch den Überbauungsplan eine Einschränkung. Um klare und aus ortsbaulicher Sicht angemessene Voraussetzungen für die Baugesuche zu schaffen, ist die gewählte Regelung als zweckmässig zu bezeichnen.

## 5. Weitere Aspekte

### 5.1 Lärm

Im Teilzonenplan Obstgarten / Bischofszellerstrasse ist festgelegt worden, dass für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte der Gewerbe-Industriezone (Empfindlichkeitsstufe III) einzuhalten sind. Für die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen sind, unter Berücksichtigung von Art. 42 Abs. 1 der Lärmschutzverordnung, um 5 dB(A) erhöhte Werte relevant, sodass 65 dB(A) Tag / 55 dB(A) Nacht einzuhalten sind.

#### Baubereich A:

Gemäss Lärmberechnungen durch Wagner und Brühwiler AG (Gossau) vom November 2010 bewirkt der Zubringer A1 entlang der nordwestlichen Begrenzung des Baubereichs A bei einem DTV von 13'400 einen Beurteilungspegel (Tag) von rund 68 dB(A). Im Bereich der Einmündung der Bischofszellerstrasse führen die Lärmbelastungen ebenfalls zu einer Überschreitung der Planungswerte. Auf der Südostseite des Baubereichs A, also gegen die Bischofszellerstrasse hin, dürfte die Einhaltung der Planungswerte bei entsprechender Projektgestaltung hingegen gewährleistet sein. Für ein konkretes Bauprojekt im Baubereich A ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen, mit welchen baulichen und gestalterischen Massnahmen die Einhaltung der Planungswerte sichergestellt werden kann.

Es wird empfohlen, lärmempfindliche Räume im Baubereich A auf die Gebäudeseiten Südwest (Albertschwilerstrasse) bzw. Südost (Bischofszellerstrasse) zu beschränken.

#### Baubereich B:

Entlang der Bischofszellerstrasse (bestehendes Gebäude Ass. 590 sowie Baubereich B) können unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens (DTV 2008: 7'111) die Planungswerte nicht eingehalten werden. Im Abstand von 4.5 m ab Strassengrenze beträgt die Überschreitung des Planungswerts für Dienstleistungsnutzungen (Tag) rund 2 dB(A). Für ein konkretes Bauprojekt ist somit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Baubereich B aufzuzeigen, mit welchen baulichen und gestalterischen Massnahmen die Einhaltung der Planungswerte sichergestellt werden kann.

Es wird empfohlen, lärmempfindliche Räume im Baubereich B gegen (Süd-)Westen zu orientieren.

### 5.2 Entwässerung

Gemäss GEP gilt für das Plangebiet eine Entwässerung im Trennsystem. Aufgrund des eher schlecht durchlässigen Untergrunds ist nur eine diffuse, grossflächige Versickerung möglich. Die Sohlentaler Recycling zieht deshalb in Erwägung, das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln, um es für den Betrieb der HASTAG AG auf der benachbarten Parz. 5060 nutzen zu können. Entsprechende Abklärungen sind im Gang.

### 5.3 Naturgefahren

Für das Gebiet sind keine Naturgefahren bekannt. Die Ergebnisse der Kartierung des kantonalen Teilgebiets 7, welches die Gemeinde Gossau beinhaltet, sind noch ausstehend.

### 5.4 Energiehaushalt

Im Sinner der Umsetzung des kommunalen Energierichtplans ist im Baubewilligungsverfahren der Umgang mit Energie aufzuzeigen. Anzustreben ist eine möglichst niedrige Energiebezugsmenge und eine möglichst hohe Eigenversorgung. Muss Wärmeenergie zugeführt werden, so stehen Umweltwärme oder erneuerbare Energieträger im Vordergrund.

## 6. Vorprüfung

Die Forderungen aus der kantonalen Vorprüfung vom 18.01.2011 sind in der Planung berücksichtigt worden.

In Artikel 3 Abs. 3 der besonderen Vorschriften erfolgte nach Rücksprache mit dem Kanton eine Präzisierung. Entlang der Bischofszellerstrasse ist eine zusammengefasste Zu- und Wegfahrt ausschliesslich für kleinere Motorfahrzeuge, d.h. PW und Lieferwagen für Kunden und Besucher zulässig. Dabei sind die erforderlichen Sichtzonen einzuhalten. Ausserdem muss innerhalb des Baubereichs B und des Erschliessungsbereichs eine Wendemöglichkeit für diese Fahrzeuge angeordnet werden.

Artikel 8 der besonderen Vorschriften wurde dahingehend ergänzt, dass für einen allfälligen Ausbau der Kantonsstrasse (Bischofszellerstrasse) inklusive Geh- und Radweg im Grünbereich künstliche Hangsicherungen und weitere in diesem Zusammenhang notwendige Anlagen zulässig sind. Generell bleiben künstliche Hangsicherungen im Grünbereich aber untersagt.