



**Stadtrat**  
Bahnhofstrasse 25  
9201 Gossau



---

# Überbauungsplan Langfeld

## Planungsbericht

14. Oktober 2016

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Lage im Ort	3
1.2	Anlass & Sachverhalt	3
1.3	Konzept	4
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
2.1	Übergeordnete Planungen	5
2.2	Sonstiges	7
<b>3</b>	<b>Überbauungsplan</b>	<b>8</b>
3.1	Allgemeines	8
3.2	Abbau Hügel / Erdabtrag	8
3.3	Erschliessung	11
3.4	Bebauung	14
3.5	Umgebung	16
3.6	Umwelt & Übriges	17
<b>4</b>	<b>Nachweise</b>	<b>19</b>
4.1	Allgemeines	19
4.2	Siedlung	19
4.3	Natur und Landschaft	20
4.4	Siedlung und Verkehr	20
4.5	Wasser und Boden	21
<b>5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>22</b>
5.1	Vorarbeiten	22
5.2	Mitwirkung und Information	22
5.3	Vorprüfung	22
5.4	Verfahrens-koordination	22
	<b>Anhang</b>	<b>23</b>
A1	Checkliste Nachweise	24
	<b>Beilage</b>	<b>25</b>
	<b>Impressum</b>	<b>26</b>

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Lage im Ort

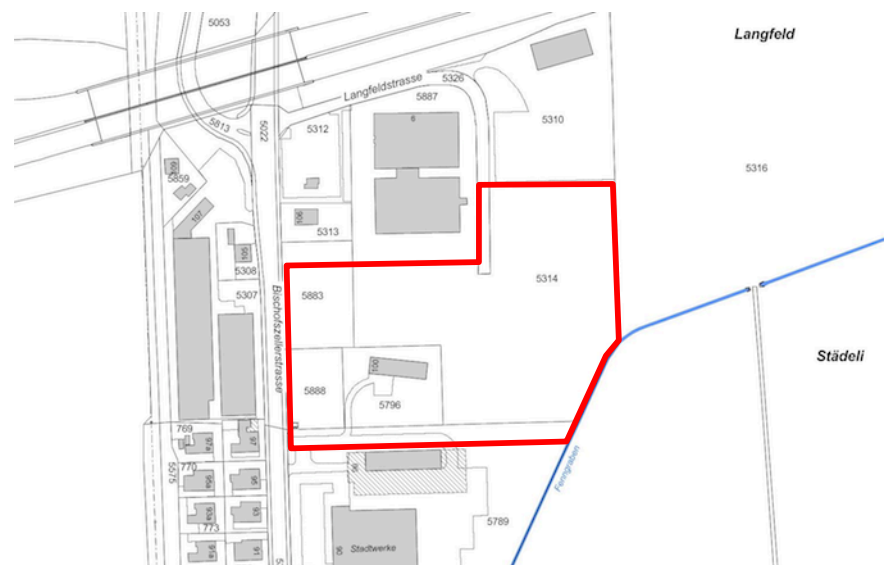
Der Geltungsbereich des Überbauungsplanes Langfeld liegt am nordwestlichen Siedlungsausläufer der Stadt Gossau, südlich der Autobahn A1. Das Gebiet ist geprägt von gewerblich-industrieller Bebauung und vom städtischen Werkhof. Er umfasst die Parzellen Nrn. 5314, 5796, 5883 und 5888 sowie einen Teil der Werkhofparzelle Nr. 5789. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.9 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Gelände in Richtung Osten als markanter Hügel ausgebildet. Teile dieses Hügels sind bereits weitgehend abgebaut worden. Nun soll dieser auch innerhalb des Geltungsbereichs abgebaut werden. Damit werden die Voraussetzungen für die bauliche Nutzung des Gebietes im Sinne der Zonierung (Gewerbe-Industriezone) geschaffen (vgl. Kap. 3).

Entlang der südöstlichen Grenze verläuft der Fenngraben mit Bachbestockung. Das bestehende Wohngebäude im Geltungsbereich auf der Parzelle Nr. 5796 wird zurückgebaut.

Abb. 1 Lage des Geltungsbereichs (rot)

Quelle: geoportal.ch, Sept. 2015



## 1.2 Anlass & Sachverhalt

Die Stadt Gossau besitzt im Gebiet Langfeld Landreserven, die sie dem Gewerbe zur Verfügung stellen möchten. Im Hinblick auf eine allfällige Entwicklung im Gebiet Städeli-Weid-Gapf (vgl. 2.1.1) würde die Erschliessung auch als künftige Zufahrt in ein neues Wohngebiet dienen. Aus diesem Grund stellt der Überbauungsplan sicher, dass die Erschliessung für die gewerblich-industrielle Nutzung zweckmässig erfolgt und zugleich den Anforderungen an eine Wohnzubringerstrasse gerecht werden könnte.

---

## 1.3 Konzept

Es wurden verschiedene Bebauungs- und Erschliessungsvarianten geprüft, mit dem Ziel, eine ortsbaulich optimale Entwicklung unter der Berücksichtigung des motorisierten Verkehrs und dem Langsamverkehrs zu ermöglichen. Es zeigte sich, dass die bestehende, nordseitige Hochzufahrt zum Werkhof auch für die Erschliessung dieser Gewerbefläche genutzt werden kann. Sie ist zu diesem Zweck auszubauen um die Anforderungen an den motorisierten Verkehr sowie dem Langsamverkehr zu entsprechen und mit der bestehenden Langfeldstrasse zu verbinden (Ringstrasse).

Entlang der Bischofszellerstrasse soll die bestehende Baumreihe weitergeführt werden. Im Hinblick auf eine optionale Erschliessung des Entwicklungsbietes Städeli-Weid-Gapf ist die attraktive Einbettung der neuen öffentlichen Strasse zu sichern.

# 2 Grundlagen

## 2.1 Übergeordnete Planungen

### 2.1.1 Kommunalen Richtplan

Der Richtplan der Stadt Gossau trifft folgende Festlegungen:

- a) L 6.3.4.1 | Hecken, Feld- und Ufergehölze: nur hinweisenden Charakter – keine Festlegungen im Richtplan
- b) V 2.1.4.1 | Strassennetz Ergänzungen
- c) S 5.3.1.3 | Erweiterung Gewerbe / Industrie

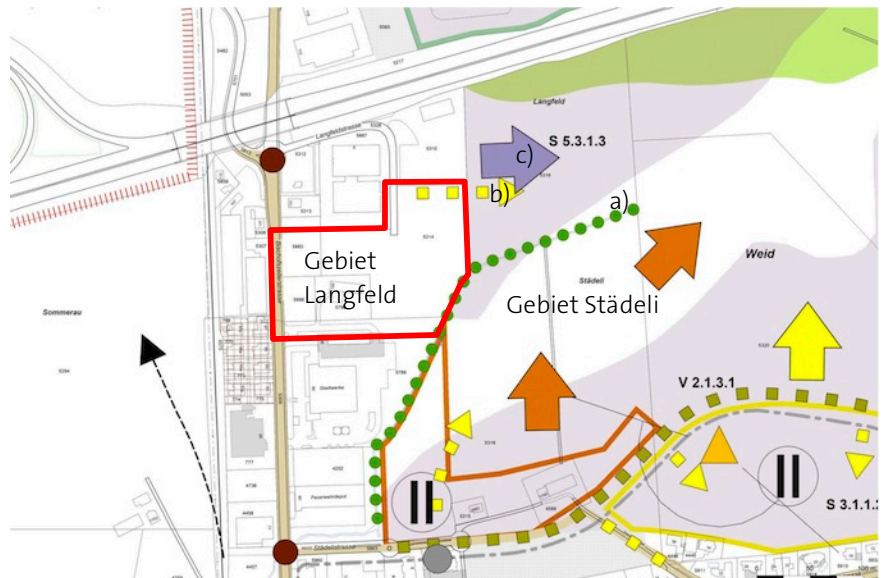
Gemäss der Stadtentwicklung Gossau ist der Richtplan betreffend die Massnahmen b) und c) überholt.

### Wohnentwicklungsgebiet Städeli

Das Gebiet Städeli würde sich als langfristige Entwicklungsreserve für Wohnen eignen. Die Zufahrt zum Gebiet könnte über das Gewerbe-Industriegebiet Langfeld erfolgen. Entsprechend muss die neue Strasse im Geltungsbereich den Anforderungen an eine zukünftige Wohnzubringerstrasse gerecht werden können.

Abb. 2 Ausschnitt Richtplankarte 2000 (o. M.) mit Geltungsbereich (rot)

Quelle: Stadtentwicklung Gossau, Sept. 2015

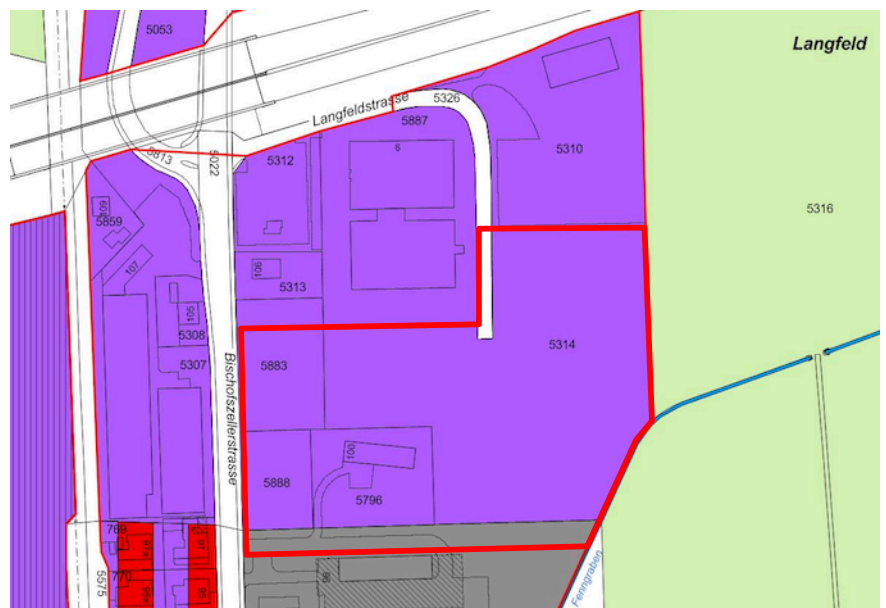


### 2.1.2 Zonenplan und Baureglement

Der Geltungsbereich (rote Umrandung) befindet sich zum Grossteil in der Gewerbe-Industriezone GI (violett) und damit nach Baugesetz in einer Zone mit Gewerbe-Industriebauten, die zwar nur mässig stören aber wegen der Grösse oder der Betriebsart nicht der Wohn-Gewerbezone zuzuordnen sind.

Gegen Süden überlagert der Geltungsbereich die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe (grau) des städtischen Werkhofs. In diesem Bereich soll die neue Strasse zu liegen kommen.

Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan  
Quelle: geportal.ch, Sept. 2015



#### Nach Baureglement gelten in der GI-Zone:

- Kleiner Grenzabstand = 5.00 m innerhalb GI-Zone und zum Bahnareal  
8.00 m gegenüber allen anderen Zonen
- Gebäude- / Firshöhe = 15.00 m / 19.00 m

## 2.2 Sonstiges

### 2.2.1 Gewässerschutz


Der Geltungsbereich liegt teilweise im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> und damit nach Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer. Nach Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung erforderlich, insbesondere für:

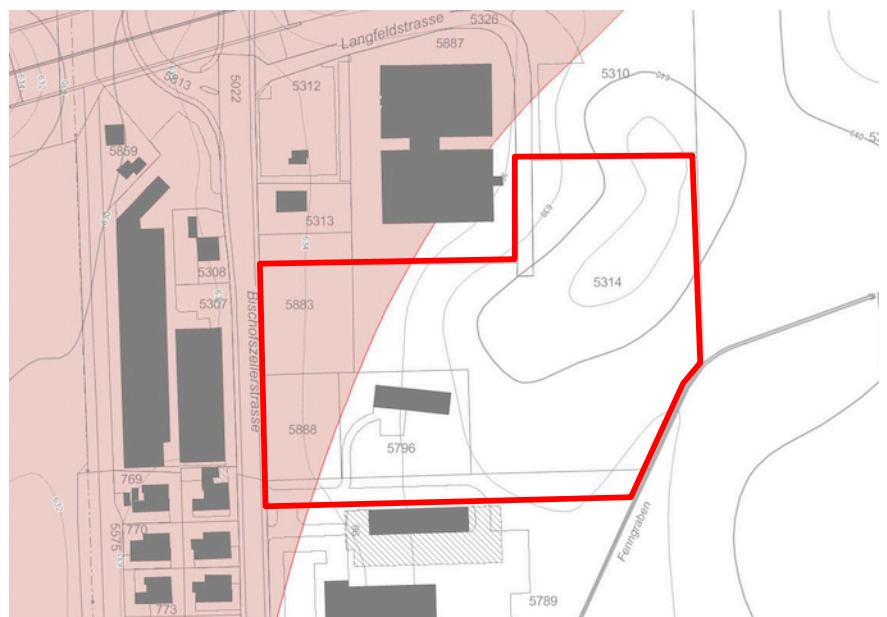
- Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen;
- Grundwassernutzungen (z. B. zu Heiz- und Kühlzwecken);
- Freilegungen des Grundwasserspiegels;
- Bohrungen;
- Lageranlagen und Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten.

Die Zuständigkeit für die Erteilung dieser Bewilligung ist in Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidg. Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2) geregelt. Das Merkblatt AFU173 «Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>)» ist zu beachten.

Die Entwässerung ist mit dem generellen Entwässerungsplan (GEP) abzustimmen. Insbesondere frühzeitig zu prüfen und zu planen sind die Möglichkeiten für eine zentrale Versickerungsanlage.

Abb. 4 Ausschnitt Gewässerschutzkarte  
Quelle: geoportal.ch, Sept. 2015

 Gewässerschutzbereich Au



# 3 Überbauungsplan

---

## 3.1 Allgemeines

### 3.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst gesamthaft eine Fläche von rund 19'140 m<sup>2</sup>. Er ist zweckmässig abgegrenzt, da die raumplanerisch und ortsbaulich relevanten Themen, wie Erschliessung, Bebauung (Art, Lage und Mass) und Umgebungsgestaltung, vollständig innerhalb des räumlich abgegrenzten Gebietes behandelt werden können. Auf einen Einbezug der Parzelle Nr. 5313 und 5312 wurde verzichtet, da diese Parzellen bereits erschlossen und grösstenteils bebaut sind. Wenn zukünftig eine Entwicklungsabsicht der Grundeigentümer besteht, soll die Weiterführung der Baumreihe von Seiten der Stadt eingebracht werden.

Soweit in den besonderen Vorschriften nichts Anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des übrigen Rechts, namentlich des kantonalen Bau-, Planungs- und Umweltrechts sowie des Baureglements der Stadt Gossau.

### 3.1.2 Zweck

Mit dem Überbauungsplan werden einerseits die rechtlichen Grundlagen für eine zeitgemässe und zweckmässige Nutzung des Gewerbe-Industrieareals geschaffen und andererseits wird der Erdabtrag des Hügels geregelt sowie die geeignete Groberschliessung des langfristigen Wohnentwicklungsgebietes Städeli-Weid-Gapf vorbereitet.

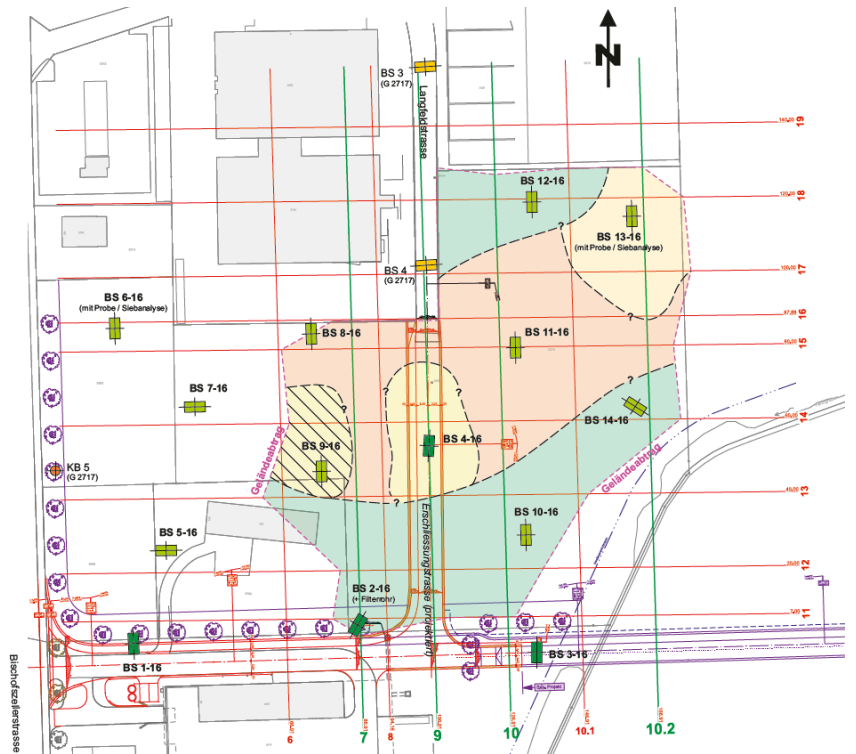
---

## 3.2 Abbau Hügel / Erdabtrag

### 3.2.1 Ausgangslage





Um das Bearbeitungsgebiet bebaubar zu machen, ist die bestehende Geländeerhebung abzutragen. Das Volumen des Abtrages beträgt ca. 20'000 m<sup>3</sup> und ist somit nicht UVP-pflichtig. Die umweltrelevanten Themen wurden durch die Wälli AG abgeklärt und in einem Bericht abgefasst. Die detaillierte Untersuchung zu den umweltrelevanten Themen (Verkehr, Lärm, Erschütterungen und Luft) ist dem Untersuchungsbericht «Erdabtrag Areal Langfeld» der Wälli AG vom 14. Oktober 2016 (vgl. Beilage 1) zu entnehmen.

Abb. 5 Übersichtsplan Erdabtrag mit geologischen Zonen (ohne Massstab)



**Geologische Zonen - Grobeinteilung**

(berücksichtigt wird nur der geologische Schichtaufbau von OK Terrain bis UK Aushub / Geländeabtrag)

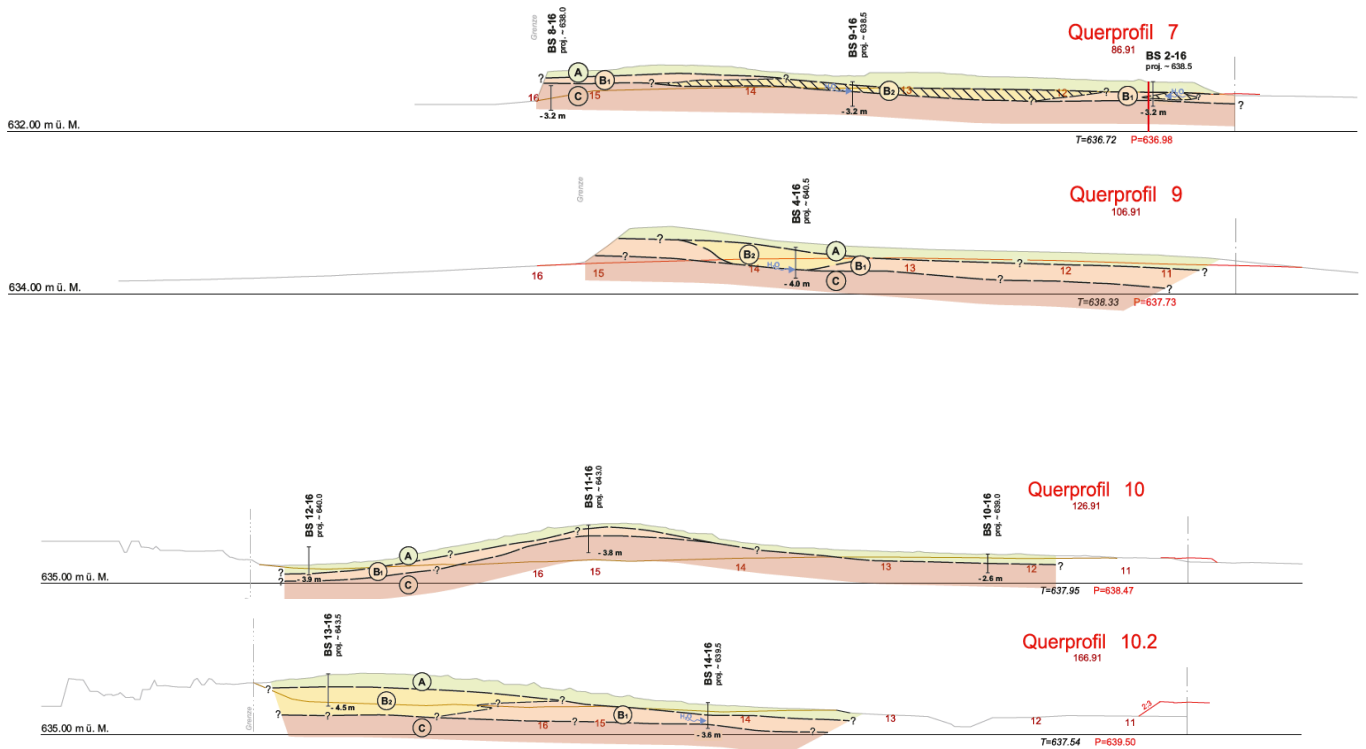
-  nur Deckschicht-Material  
 → keine Wiederverwertung oder nur für Geländeanpassungen ohne tragende Funktion
  
-  Verschwemmte Moräne (feinkörnig) und kompakte Moräne unter Deckschicht  
 → Verwertungsmöglichkeiten für Deckschicht: siehe oben  
 → Verwertung der Moräne als minderwertiges Schüttmaterial möglich (verhältnismässig gut verdichtbar, keine Frostsicherheit)
  
-  Verschwemmte Moräne (sandig-kiesig, vergleichbar mit Siebanalyse BS 6-16) unter Deckschicht  
 → Verwertungsmöglichkeiten für Deckschicht: siehe oben  
 → Verwertung der Moräne als ungebundenes Gemisch 0/45 möglich (bei Aussortierung von Steinen / Blöcken > 63 mm)
  
-  Verschwemmte Moräne (sandig-kiesig, vergleichbar mit Siebanalyse BS 13-16) unter Deckschicht  
 → Verwertungsmöglichkeiten für Deckschicht: siehe oben  
 → Verwertung der Moräne als ungebundenes Gemisch 0/45 möglich (bei vorgängiger Aufbereitung, z.B. Aussortierung von Steinen / Blöcken > 63 mm und Aussiebung von Feinmaterial)

### 3.2.2 Ablauf Geländeabtrag




Der Abbau des Geländehügels erfolgt von Norden her über die bestehende Langfeldstrasse. Diese wird auch als Zu- und Wegfahrt genutzt. Der Abbau wird sich über mindestens vier Wochen erstrecken. Es wird davon ausgegangen das der Zeitraum im Endeffekt grösser sein wird. Der Abbau findet nur während den üblichen Arbeitszeiten (7.00 – 12.00 und 14.00 – 17.00 Uhr) statt.

Das Abbaumass wurde im Vorfeld überprüft und im Überbauungsplan mittels Höhenkoten festgelegt. Die Endgestaltung hat sich an diese Koten zu halten. Nach dem Abbau wird das Gebiet mit der Verlängerung der Langfeldstrasse erschlossen und zur Bebauung bereitgestellt.

Abb. 6 Geologische Schnitte (ohne Massstab)



#### LEGENDE:

- (A)** DECKSCHICHT  
vorwiegend tonig-sandiger Silt mit wenig Kies und z.T. Steinen (ø max. ~ 0.2 m), untergeordnet tonig-siltiger Sand mit wenig Kies, mässig steif
- (B)** VERSCHWEMMTE MORÄNE
- (B<sub>1</sub>)** "feinkörnig": tonig-sandiger Silt mit reichlich Kies, tonig-siltiger Sand mit viel Kies und stark siltiger bis tonig-siltiger Kies (jeweils mit wenig Steinen ø max. ~ 0.2 m), mässig steif
- (B<sub>2</sub>)** "sandig-kiesig": sauberer bis siltiger Sand mit viel Kies und sauberer Kies mit viel Sand (jeweils mit wenig Steinen und z.T. Blöcken ø max. ~ 0.5 m), locker
-  Material vergleichbar mit Siebanalyse BS 6-16
-  Material vergleichbar mit Siebanalyse BS 13-16
- (C)** MORÄNE  
tonig-sandiger Silt mit viel Kies, Steinen und vereinzelt Blöcken (ø max. ~ 0.4 m), steif bis hart
-  WASSERZUTRITTE

## 3.3 Erschliessung

### 3.3.1 Prinzip

Die neue öffentliche Strasse, welche im weiteren Verlauf ein allfälliges zukünftiges Wohngebiet Städeli im Osten erschliessen könnte, verläuft an der südlichen Grenze zum Werkhof auf der bestehenden Zufahrt. Die Realisierung des Wohngebiets Städeli ist langfristig geplant (Zeithorizont mind. 20 Jahre). Entsprechend sind alle planungsrelevanten Fragen diesbezüglich zu einem späteren Zeitpunkt zu klären. Durch diese Anordnung ergeben sich grosszügig dimensionierte Baufelder, die sich von den Strassen her entwickeln können und es werden optimale Knotenabstände auf der Hauptstrasse erreicht.

Die neue Strasse und die bestehende Langfeldstrasse sind zusammenzuschliessen und damit als Ringstrasse zu gestalten. Dies ist insofern zweckmässig, als dadurch keine öffentlichen Wendeflächen ausgeschieden werden müssen und die Grundstückszufahrten während des Strassenunterhalts besser sichergestellt werden können.

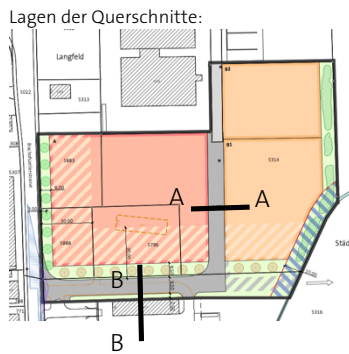
### **3.3.2 Verkehrsfläche, öffentlich**

Die neue Strasse bildet den Zubringer für die Baubereiche A und B1 sowie zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls zum Wohnentwicklungsgebiet Städeli. Der Überbauungsplan sichert die für den Strassenausbau notwendigen Flächen. Die Strassenraumgestaltung ist gemäss nachfolgenden Abbildungen mit einem einseitigen Trottoir vorgesehen.

Aufgrund des entstehenden Mehrverkehrs im Knotenbereich Bischofszellerstrasse - Langfeldstrasse (Erschliessung einer Bauzone) wurde die Leistungsfähigkeit des Knoten untersucht. In die Untersuchung integriert wurde auch die langfristig mögliche Realisierung des Wohnentwicklungsgebietes Städeli. Insbesondere ging es um die Frage, ob aufgrund des zusätzlichen Verkehrs eine separate Linksabbiegespur notwendig ist. Die Untersuchung zeigt, dass der Knoten das zusätzliche Verkehrsaufkommen zurzeit ohne zusätzliche Spur aufnehmen kann.

Weil die neue Strasse vom Schwerverkehr und später allenfalls auch vom öffentlichen Nahverkehr (Bus) befahren wird, ist sie auf den störungsfreien Begegnungsfall von Lastwagen / Lastwagen bei reduzierter Geschwindigkeit (Tempo 30) nach SN 640 201 zu dimensionieren.

Abb. 7 Querschnitt A (o. M.)



Querschnitt A (Blickrichtung Norden)

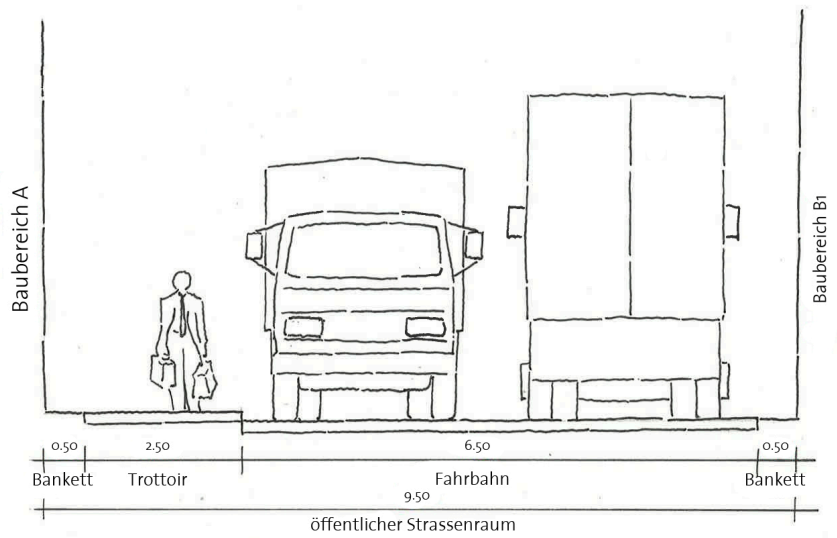
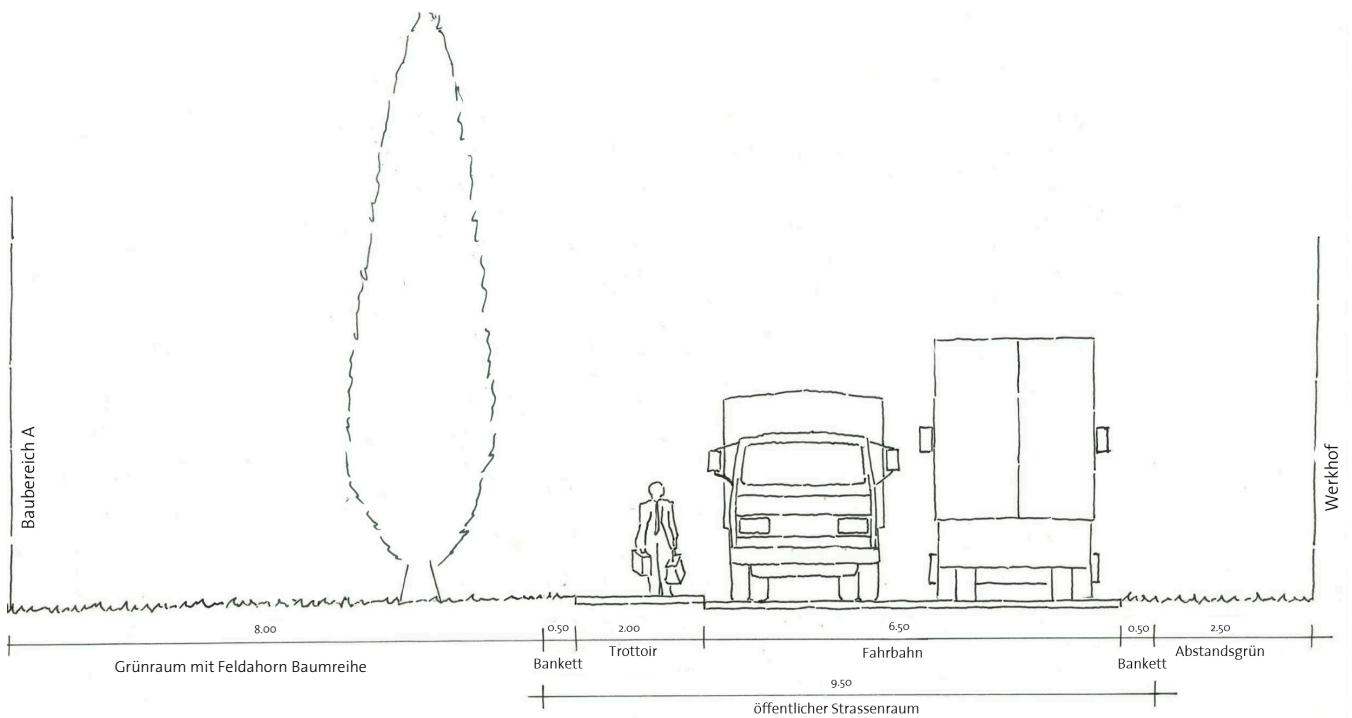


Abb. 8 Querschnitt B (o. M.)

Querschnitt B (Blickrichtung Osten)



### **3.3.3 Bereich für allfällige Strassenerweiterung**

Der bezeichnete Bereich kann für die Erschliessung des Entwicklungsgebiets Städeli genutzt werden. Weil hier primär Personenwagen und der öffentliche Nahverkehr (Bus) massgebend sind (keine Gewerbefahrten in diesem Abschnitt), ist die Strasse mit einem reduzierten Querschnitt auf den Begegnungsfall Lastwagen / Personenwagen bei reduzierter Geschwindigkeit zu dimensionieren. Im Rahmen des Strassenprojektes wurde die allfällige Brücke über den Fenngaben mit den benötigten Durchlässen und Höhen in die Planung miteinbezogen. Zudem wurden alle Vorgaben aus strassenpolizeilicher Sicht gegenüber der Kantonsstrasse eingehalten.

### **3.3.4 Langsamverkehr**

Die neue Erschliessungsstrasse weist ein Trottoir auf, um das Areal für den Fussverkehr sicher begehbar zu machen. Dies auch in Hinblick auf die mögliche Erschliessung des Wohngebiets Städeli über die Langfeldstrasse. Zur Förderung des Langsamverkehrs liegt direkt an der Bischofszellerstrasse die Bushaltstelle Langfeld. Zudem ist im Agglomerationsprogramm der 3. Generation geplant, im Gebiet Sommerau eine neue S-Bahn Haltestelle zu erstellen. Für den Fahrradverkehr gibt es stadteinwärts beidseitig markierte Velostreifen auf der Bischofszellerstrasse.

---

## **3.4 Bebauung**

### **3.4.1 Prinzip**

Die Baudichte soll in der horizontalen und vertikalen Dimension zum Siedlungsrand hin eher abnehmen. Entlang der Hauptachse (Bischofszellerstrasse) sind grossmassstäbliche Bauten zulässig. Gegen Osten steigt das Gelände an und die Baudichte nimmt ab. Auf diese Weise wird ein harmonischer Übergang zur Landschaft und zu einer allfälligen späteren Wohnbebauung im Gebiet Städeli geschaffen.

Die gestalterischen Anforderungen an die Bauten und Nutzungen konzentrieren sich hauptsächlich auf die Räume von öffentlichem Interesse; die Bischofszeller- und die neue Langfeldstrasse. Damit soll eine Aufwertung dieser Räume stattfinden.

### **3.4.2 Baubereiche**

Die Baubereiche formen grossflächige Bebauungskammern, welche von den Strassen- und Grünkorridoren gefasst werden. Diese könnten unterteilt und insbesondere der grosse Baubereich A mit einer zusätzlichen Zufahrt ab der neuen Strasse ausgestattet werden.

Das bestehende Gelände ist stark coupiert und steigt gegen Osten an. Die Niveaupunktweise ist damit ungeeignet und würde übermässig hohe Gebäude ermöglichen. Aus diesem Grund werden in den einzelnen Baubereichen die Gebäudehöhen in Form von maximalen Höhenkoten festgelegt. Diese sind auf das Niveau der nächstliegenden Strasse abgestimmt. Für den Baubereich A ist das Strassenniveau der bestehenden Bischofszellerstrasse massgebend. Die Niveaupunkte für den Baubereich B liegen auf der Langfeldstrasse. Die Maximalhöhe für das Gebäude im Baubereich A sowie im Baubereich B2 liegt somit bei 649.90 m.ü.M. Die Gebäudehöhe im Baubereich B1 wird auf 651.00 m.ü.M festgelegt.

Abb. 9 Massgebende Niveaupunkte



### 3.4.3 Architektonische Gestaltung

Die Vorschriften zielen auf eine gute gestalterische Einfügung der Baukörper ab. Die Anordnung und Gestaltung der technischen Dachaufbauten sind von Beginn an in die Projektierung einzubinden. «Ungenutzte» Dachflächen sollen extensiv begrünt werden. Begrünte Flachdächer sind optisch ansprechend und haben zudem einen positiven Einfluss auf die Regenwasserentwässerung (Rückhalt und Verdunstung), das Raumklima und die Ökologie.

---

## 3.5 Umgebung

### 3.4.4 Bereich mit strassenraumprägender Gestaltung

Die Gestaltung und Nutzung dieses Bereichs hat direkten Einfluss auf die ortsbaulich relevanten Strassenräume. Die Gebäudefassaden und Vorplätze haben erhöhten Anforderungen an die architektonische Qualität zu genügen, um damit das Orts- und Strassenbild aufzuwerten und adressbildend zu wirken. Die Baubewilligungsbehörde kann Material- und Farbbemusterungen vor Ort verlangen.

### 3.5.1 Prinzip

Das zugrundeliegende Konzept sieht die Weiterführung bereits existierender Grün- und Freiraumstrukturen vor. Entlang der Bischofszellerstrasse wird die vom Feuerwehrtstützpunkt herkommende Feldhorn-Baumreihe weitergeführt. Der Siedlungsrand wird mit einer Wildhecke gestaltet und mit der bestehenden Bachbepflanzung verbunden. Querverbindungen (neue und bestehende) stellen in regelmässigen Abständen die Vernetzung von Siedlung und Landschaft her. Gleichzeitig wird so das Bauland strukturiert und eingefasst.

### 3.5.2 Grünfläche

Die Grünfläche bildet die prägenden Freiraumstrukturen des Bestandes entlang der Bischofszellerstrasse ab. Entlang der neuen Strasse sorgt sie für einen attraktiven Strassenraum im Hinblick auf eine mögliche Wohnzubringerstrasse.

### 3.5.3 Baumreihen

#### Entlang Bischofszellerstrasse

Die bestehende Feldhornbaumreihe entlang der Bischofszellerstrasse soll in gleicher Art und Weise weitergeführt werden. Sie wird wesentlich zu einer qualitativ hochwertigen Erscheinung beitragen.

#### Entlang neuer Strasse

Mittels einer Baumreihe von Feldahorne wird eine optische Trennung von Strassenraum und Gewerbegebiet erzielt. Im Zusammenwirken mit dem Grünkorridor wird so ein zweckmässiger Pufferbereich geschaffen, welcher insbesondere bei der allfälligen Strassenerweiterung in das Wohnentwicklungsgebiet Städeli notwendig wird.

Der Planeintrag ist wegleitend im Sinne einer Symbollinie. Die Baumreihen sind insbesondere auf eine allfällige optionale Zufahrt von Süden zum Baubereich A abzustimmen. Um die Baumreihen quantitativ und gestalterisch an die

bestehende Baumreihe entlang der Bischofszellerstrasse anzugliedern, ist die Mindestanzahl festgelegt.

#### **3.5.4 Wildhecken**

Mit Wildhecken soll der Übergang zur offenen Landschaft in natürlicher Art und Weise hergestellt werden. Unter den Begriff fallen Nieder-, Hoch- und Baumhecken. Diese müssen nicht auf der ganzen Länge geschlossen sein, sondern dürfen vereinzelte Unterbrüche aufweisen und Durchblicke gewähren.

Niederhecken erreichen eine Höhe von zwei bis drei Metern und setzen sich vorwiegend aus niedrigen Sträuchern zusammen. Hochhecken weisen zusätzlich im Zentrum stehende Büsche auf, die bis fünf Meter hoch werden. Baumhecken sind neben den genannten Schichten der Nieder- und Hochhecke durch die Beimischung einzelner, meist im Zentrum stehender Bäume gekennzeichnet.<sup>1</sup>

Zur Förderung der Fauna und Flora verlangt der Überbauungsplan, dass eine Wildhecke wenigstens aus fünf unterschiedlichen Arten besteht. Beispiele geeigneter Pflanzen sind Liguster, Hainbuche, Schwarzdorn, Vogelbeere etc. Dadurch bieten sie insbesondere für Vogelarten einen wertvollen Lebensraum. Zudem benötigen Wildhecken nur wenig Unterhalt, dafür aber entsprechend grosse Flächen, die mit dem Überbauungsplan gesichert werden.

---

## 3.6 Umwelt & Übriges

### **3.6.1 Gewässerabstand**

Bei dem schraffierten Bereich handelt es sich um den Gewässerabstand des Fennggrabens gemäss den Übergangsbestimmungen zur Gewässerschutzverordnung (kurz: GSchV / SR 814.201). Dieser beträgt vorliegend 10.00 m ab Gerinnungsrand resp. 10.70 m ab Bachmitte und wird mit der bezeichneten Baulinie für Bauten und Anlagen berücksichtigt. Innerhalb des Abstandsbereichs gelten für Anlagen die Vorschriften nach Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV.

### **3.6.2 Umgang mit Meteorwasser**

Die Vorgaben zur Entwässerung zielen auf einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser ab. Die festgelegte extensive Dachbegrünung trägt zum Entwässerungskonzept bei. Sickerfähige Beläge für offene Abstellflächen von Motorfahrzeugen reduzieren die abflusswirksamen Flächen zusätzlich. Für die typischen Umschlagplätze ist dies aufgrund der hohen Lasten nicht zweckmässig. Dies wird, wo sinnvoll, kompensiert durch Überdachungen, welche ebenfalls extensiv zu begrünen sind. Bei Installation von Photovoltaikanlagen ist

---

<sup>1</sup> Quelle: Wikipedia (<https://de.wikipedia.org/wiki/Hecke>), Sept. 2015

überdies darauf zu achten, dass die Retentionsleistung der Dachentwässerung dadurch gleichbleibend hoch ausfällt.

# 4 Nachweise

## 4.1 Allgemeines

Nachfolgend sind nur die planungsrelevanten Nachweise gemäss Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007) erläutert. Die Überprüfung der Vollständigkeit der relevanten Nachweise ist im Anhang A1 dokumentiert.

## 4.2 Siedlung

### 4.2.1 Bauliche und gestalterische Integration

Die Einordnung des Areals in die bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen erfolgte im Rahmen der konzeptionellen Planung und ist in den Überbauungsplanerläuterungen zur Umgebung einleitend beschrieben (vgl. 3.5.1).

### 4.2.2 Abweichungen zur Regelbauweise

Der Überbauungsplan weicht nicht nachteilig von den Regelbauvorschriften nach BauR ab. Die Gebäudehöhe des Baubereiches A weicht aufgrund des massgebenden Niveaupunktes (Strassenniveau anstatt Gebäudeschwerpunkt) von der Regelbauweise ab. Dies wird jedoch kompensiert, da keine Firste zulässig sind und die effektive Maximalhöhe (Firsthöhe) unter der Regelbauweise liegt.

Tab. 1 Gegenüberstellung Regelbauweise – Überbauungsplan

	Regelbauweise GI	Überbauungsplan
<b>Gebäudehöhe</b>	15.00 m	16.70 (A) / 12.30 (B1) / 13.00 m (B2)
<b>Firsthöhe</b>	19.00 m	Keine Firste zulässig
<b>kleiner Grenzabstand</b>	5.00 / 8.00 m	5.00 / 8.00 m
<b>Gebäuelänge</b>	-	-

### 4.2.3 Lärmschutz

Das Bearbeitungsgebiet liegt in der Gewerbe- und Industriezone in der die Empfindlichkeitsstufe III gilt. Als Emissionsquelle ist zu einen die Bischofszellerstrasse relevant, zum anderen die neue Langfeldstrasse und entsprechend die strassenbegleitenden Fassaden am meisten beeinträchtigt sind. Aufgrund der Verkehrszahlen und dem Abstand zur Strasse ist mit keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (Bischofszellerstrasse) respektive der Planungswerten (Langfeldstrasse) zu rechnen. Lärmempfindliche Räume können auch an der strassenabgewandten Seite angeordnet werden. Ein detaillierter Lärmnachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzuweisen.

---

## 4.3 Natur und Landschaft

### **4.3.1 Einordnung in die Landschaft oder das Quartier**

Die Einordnung des Areals in die bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen erfolgte im Rahmen der konzeptionellen Planung und ist in den Überbauungsplanerläuterungen beschrieben (vgl. 3.5.1).

### **4.3.2 Förderung Natur im Siedlungsraum**

Die Natur wird mit den Bestimmungen zur allgemeinen Umgebungsfläche (standortgerechte Bepflanzung) und den weiteren Grünelementen, insbesondere den Wildhecken, zweckmässig gefördert.

### **4.3.3 Freihaltung von Bach- und Flussufern**

Das Ufer des Fennggrabens ist mit dem Gewässerabstand nach Übergangsbestimmungen GSchV freigehalten (vgl. 3.6.1).

---

## 4.4 Siedlung und Verkehr

### **4.4.1 Parkierung und Erschliessung**

Die Vorgaben zur Erschliessung und Strassenraumgestaltung zielen auf eine hohe Qualität der Strassenräume, namentlich der neuen Strasse und der Bischofszellerstrasse, ab. Damit werden die Räume von öffentlichem Interesse zweckmässig berücksichtigt und auch die Voraussetzungen für eine allfällige Wohnzubringerstrasse ins Gebiet Städeli geschaffen. Aufgrund der industriellen Prägung wird auf entsprechende Vorgaben für die Langfeldstrasse verzichtet.

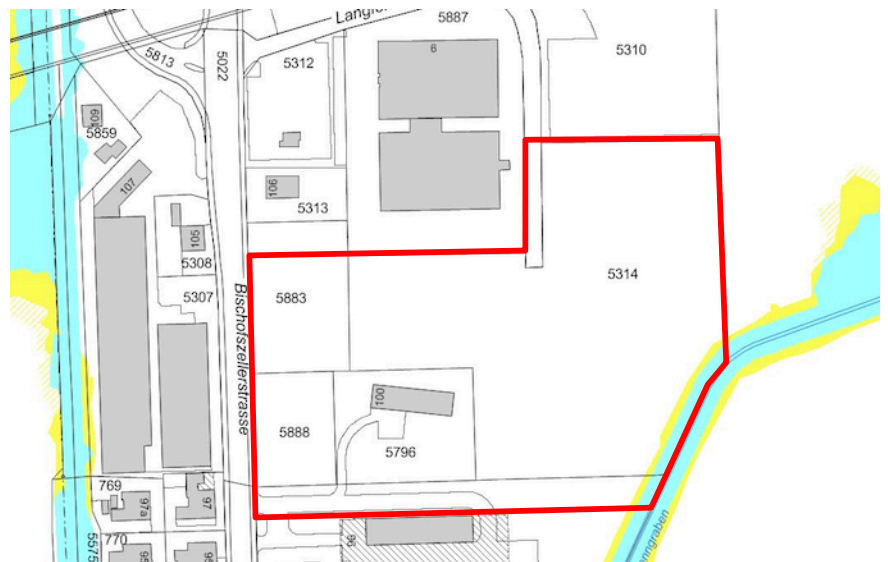
## 4.5 Wasser und Boden

Abb. 10 Ausschnitt Intensitätskarte EHQ mit Geltungsbereich (rot)

Quelle: geoportal.ch, Sept. 2015

### 4.5.1 Naturgefahren

Gemäss der Naturgefahrenkarte ist mit einer Überschwemmung des Fennggrabens zur rechnen. Die seitliche Ausdehnung der Wassermassen beläuft sich auf max. ca. 8.00 m ab Bachrand und liegt somit innerhalb des Gewässerabstandes (vgl. 3.6.1). Insofern ist keine direkte Gefährdung der Baubereiche feststellbar.



### 4.5.2 Belastete Standorte

Gemäss heutigem Wissensstand und dem Kataster für belastete Standorte sind keine Belastungen des Untergrundes im Bearbeitungsperimeter bekannt.

# 5 Verfahren

---

## 5.1 Vorarbeiten

### 5.1.1 Entwurfsphase

Im Herbst 2014 wurden drei Erschliessungs- und Bebauungsvarianten erarbeitet und anschliessend im Stadtrat geprüft. Der Überbauungsplan wurde entsprechend im Zeitraum zwischen September 2015 bis August 2016 in Rücksprache mit der Stadtentwicklung Gossau erarbeitet.

---

## 5.2 Mitwirkung und Information

### 5.2.1 Orientierung Anstösser

Die Grundeigentümer der Nachbargrundstücke wurden grossmehrheitlich in die Erarbeitung in Form von einer laufenden Information integriert. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden alle Grundeigentümer der Nachbargrundstücke (Umkreis 30 m) über den Antrag auf Erlass des Überbauungsplans (inkl. Abbauplan) mit besonderen Vorschriften sowie über das Strassenprojekt informiert. Die Mitwirkung ist hinreichend über das Auflageverfahren gesichert.

---

## 5.3 Vorprüfung

### 5.3.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 23.08.2016 hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation der Gemeinde das Ergebnis der Vorprüfung eröffnet. Die Vorbehalte und Hinweise wurden mit der Bereinigung wie folgt umgesetzt:

- Der Erdabtrag im Zweckartikel aufgenommen;
- Die Koten und die Abbauzeiten des Erdabtrags präzisiert;
- Klare Regelung der Erschliessung der Baubereiche und der Lage der Bushaltestelle;
- Die Gebäudehöhen werden über Maximalkoten pro Baubereich geregelt;
- Anpassung der Vorschriften der Umgebungsfläche und den Baumreihen;
- Der Gewässerabstand zum Fenngaben angepasst.

---

## 5.4 Verfahrenskoordination

Gleichzeitig mit dem Überbauungsplan Langfeld (inkl. Abbauplan) wurde vom städtischen Tiefbauamt das Bauprojekt der neuen Erschliessungsstrasse Langfeld und der dazugehörige Teilstrassenplan erarbeitet, zur Vorprüfung eingereicht sowie öffentlich aufgelegt.

*«Die weiteren Verfahren wurden gemäss den einschlägigen Vorschriften in Art. 29 ff. BauG durchgeführt. Die relevanten Daten sind den Titelblättern der Plankarten zu entnehmen.»*

# Anhang

Stadt Gossau  
Überbauungsplan Langfeld  
Planungsbericht

---

## A1 Checkliste Nachweise

# A1 Checkliste Nachweise

## Checkliste Sondernutzungsplanung «Industrie / Gewerbe / Dienstleistungen»

angelehnt an die Arbeitshilfe zur Erstellung des Raumplanungsberichtes (AREG 2007)

<b>Siedlung</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– bauliche und gestalterische Integration		vgl. 4.2.1
– Haushälterische Bodennutzung		
– Abweichungen zur Regelbauweise		vgl. 4.2.2
– Lärmschutz		vgl. 4.2.3
– Luftverschmutzung und Gerüche	x	
– Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)	x	
– Notwendigkeit einer Richtplananpassung	x	
– Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler	x	
– Energie	x	
– Störfallvorsorge	x	
<b>Infrastruktur und Wirtschaft</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Nutzungszuordnung	x	
– Kosten / Erträge	x	
– Wirtschaftliches Schwerpunktgebiet	x	
<b>Natur und Landschaft</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Einordnung in die Landschaft oder das Quartier		vgl. 4.3.1
– Förderung Natur im Siedlungsraum		vgl. 4.3.2
– Freihaltung von Bach- und Flussufern		vgl. 4.3.3
<b>Siedlung und Verkehr</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr		vgl. 3.2.4
– Kapazitätsreserven Strassennetz	x	
– Industrieleisanschlüsse	x	
– Voraussetzungen für den Langsamverkehr	x	
– Parkierung und Erschliessung		vgl. 4.4.1
<b>Wasser und Boden</b>	<b>nicht relevant</b>	<b>relevant</b>
– Naturgefahren		vgl. 4.5.1
– Abstimmung Generelle Entwässerungsplanung	x	
– Belastete Standorte	x	

# Beilage

---

Stadt Gossau

---

Überbauungsplan Langfeld

---

Planungsbericht

---

---

B1 Bericht Erdabtrag Areal Langfeld, Wälli AG vom 14.  
Oktober 2016

# Impressum

---

Stadt Gossau

---

Überbauungsplan Langfeld

---

Planungsbericht

---

---

**Strittmatter Partner AG**

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

[www.strittmatter-partner.ch](http://www.strittmatter-partner.ch)

Projektleitung

**Armin Meier**

dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung

Raumplaner FSU | REG A

dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Sachbearbeitung

**Matthias Ott**

BSc FH in Raumplanung

Sachbearbeitung (ab Mai 2016)

**Benjamin Müller**

BSc FH in Raumplanung

430/026 /400 /410/02/Ber\_1601014.docx