

## Sondernutzungsplan Poststrasse

Besondere Bauweise nach Art. 25 ff PBG

Besondere Vorschriften

Entwurf für Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz

Hinweis:

Die Vorschriften werden in der definitiven Fassung in den Sondernutzungsplan integriert.

## A Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich

Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan 1:500, den Besonderen Vorschriften, dem Planungsbericht sowie folgenden Beilagenplänen:

- Umgebung und Freiraumgestaltung
- Grundriss Untergeschoss
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss 1. OG
- Grundriss 2./3. OG
- Grundriss Dachgeschoss
- Dachaufsicht
- Mögliche Wohnungsgrundrisse EG / 1. OG / Regelgeschoss / Dachgeschoss
- Ansicht Nord
- Ansicht Süd
- Schnitt A, B, C

<sup>1</sup> Die Besonderen Vorschriften gelten für das im Sondernutzungsplan umgrenzte Gebiet. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und des Baureglementes der Stadt Gossau (BauR).

<sup>2</sup> Alle in der Legende des Sondernutzungsplanes als Festlegungen bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und die Beilagepläne sind richtungsggebend. Der Planungsbericht hat informativen Charakter.

### Art. 2 Zweck

<sup>1</sup> Der Sondernutzungsplan bezweckt die Neuüberbauung der Parzellen Nr. 2920 und Nr. 2922 mit einer architektonisch vorzüglichen, der Situation angepassten Überbauung und regelt eine zweckmässige Erschliessung und Parkierung im gesamten Planungsgebiet.

<sup>2</sup> Es soll eine städtische Überbauung in einer der zentralen Lage angemessenen Dichte mit Gewerbeflächen und Wohnungen realisiert werden.

<sup>3</sup> Mit dem Sondernutzungsplan werden die planerischen Voraussetzungen für die Neugestaltung der Poststrasse auf dem Abschnitt des Planungsgebietes geschaffen.

## **B Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 3 Erschliessung motorisierter Verkehr**

<sup>1</sup> Die strassenmässige Erschliessung hat über die im Plan bezeichneten Zu- und Wegfahrten respektive die Zu- und Wegfahrtmöglichkeiten zu erfolgen.

<sup>2</sup> Die Erschliessung der Parzellen Nr. 2894 und 2908 ist nur an den zwei bezeichneten Zu- und Wegfahrtmöglichkeiten erlaubt. Erfolgt eine gemeinschaftliche Überbauung der zwei Parzellen, so sind beide Grundstücke von Westen zu erschliessen.

<sup>3</sup> Der östliche Erschliessungsbereich dient der Zufahrt zu den Grundstücken Nr. 2919 und 3788.

<sup>4</sup> Zwischen den Richtungspunkten ist ein Bereich von 4 m Breite für die Erschliessung freizuhalten.

<sup>5</sup> Die im Plan bezeichneten Erschliessungsbereiche sind für den motorisierten Verkehr freizuhalten. Bauten und verkehrsbehindernde Anlagen sind nicht gestattet.

<sup>6</sup> Die Erschliessung der Tiefgarage des Teilbereiches C erfolgt von der Poststrasse über die im Plan bezeichnete Stelle und ist mit der bestehenden Tiefgarage auf der Parzelle Nr. 3488 zu verbinden.

## **C Bestimmungen Sondernutzungsplan Teilbereiche A und B**

### **Art. 4 Überbauung**

Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind nach Regelbauweise oder gemäss rechtskräftigen Sondernutzungsplänen zulässig.

## **D Bestimmungen Sondernutzungsplan Teilbereich C**

### **Art. 5 Parkierung**

<sup>1</sup> Die Berechnung des Parkfeld-Bedarfs erfolgt gemäss VSS-Norm SN 40 281. Für die gewerblichen Nutzungen ist ein Reduktionsfaktor von 50% anzuwenden. Für die Wohnnutzung müssen keine Besucherparkplätze erstellt werden (Nutzung öffentlicher Parkplätze und Mehrfachnutzung der Kundenparkplätze). Die entlang der Poststrasse angeordneten öffentlichen Parkplätze können bei der Bedarfsberechnung als Kundenparkplätze angerechnet werden.

<sup>2</sup> Die Parkierung für Motorfahrzeuge von Bewohner und Personal ist unterirdisch anzuordnen. Kundenparkplätze können oberirdisch erstellt werden.

<sup>3</sup> Das Parkfeld-Angebot im Planungsgebiet darf den nach Art. 5 Abs. 1 ermittelten Bedarf nicht mehr als 15% überschreiten. Können die erforderlichen Parkfelder aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht vollumfänglich im Plangebiet bereitgestellt werden, werden Ersatzabgaben gemäss Reglement über die Ersatzabgabe für die Erstellung von Autoabstellflächen und Kinderspielplätzen fällig. Die Ersatzabgaben können vermindert oder erlassen werden, wenn der Betrieb mit einem durch die Stadt bewilligtes Mobilitätsmanagement-Konzept gesichert werden kann.

<sup>4</sup> In den im Plan bezeichneten Bereichen dürfen oberirdische öffentliche und private Parkplätze erstellt werden.

#### **Art. 6    Abstellplätze für leichte Zweiradfahrzeuge**

<sup>1</sup> Der Bedarf an Abstellplätzen für leichte Zweiradfahrzeuge richtet sich nach der VSS-Norm SN 40 065. In Abweichung zur Norm sind 10% der Abstellplätze für die Wohnnutzung und das Personal der Gewerbenutzungen als Kurzzeitplätze auszugestalten. Für die Besucher der Wohnnutzung müssen keine separaten Abstellplätze erstellt werden (Mehrfachnutzung der Abstellplätze für Kunden).

<sup>2</sup> Kurzzeitabstellplätze sind im Aussenraum anzuordnen und mindestens mit Anlehnbügel auszustatten.

<sup>3</sup> Langzeit- und Dauerabstellplätze sind innenliegend anzuordnen. Mindestens 50% dieser Abstellplätze sind an gut zugänglichen Stellen unweit der Hauszugänge oder der Treppenaufgänge einzurichten. Die übrigen Abstellflächen können im Bereich von privaten Abstellräumen (Keller) angeordnet sein.

<sup>4</sup> An den bezeichneten Stellen sind Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge zu erstellen.

#### **Art. 7    Nutzung**

<sup>1</sup> Die Gesamtausnutzung der Überbauung ist durch die zulässigen Gebäudevolumen definiert.

<sup>2</sup> Der Gewerbeanteil muss zwingend 25% der anrechenbaren Geschossfläche betragen.

<sup>3</sup> Im Erdgeschoss sind strassenseitig publikumsorientierte, gewerbliche oder Dienstleistungsnutzungen anzuordnen, auf der strassenabgewandten Seite können Wohnungen erstellt werden.

<sup>4</sup> Gewerbe mit intensivem Warenumsatz sind in ihrer räumlichen Ausdehnung beschränkt. Es gilt ein Maximalwert von 600 m<sup>2</sup> pro Verkaufseinheit.

#### **Art. 8    Architektonische Gestaltung**

<sup>1</sup> Die Bauten sind architektonisch so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Materialwahl und Farbgebung eine hervorragende Gesamtwirkung erzielen.

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen und eine Bemusterung durchzuführen.

<sup>3</sup> Die Reklamegestaltung ist auf die Architektur abzustimmen und muss ebenfalls die vorzügliche Gesamtwirkung erzielen. Dachreklamen und Reklamen mit bewegten Bildern sind unzulässig. Vor Erstellung der ersten Reklameeinrichtung ist dem Bausekretariat ein Gesamtkonzept zur Reklamegestaltung zur Beurteilung einzureichen.

**Art. 9 Belichtung und Belüftung**

Im Teilbereich C dürfen in Abweichung zu Art. 32 Abs. 1 BauR Wohnungen mit der Mehrzahl der Zimmerausrichtung auf die Poststrasse erstellt werden, wenn gewährleistet ist, dass jede dieser Wohnungen über einen nach Süden ausgerichteten Wohnungsanteil verfügt.

**Art. 10 Grundflächen Hauptbaute**

<sup>1</sup> Die Grundflächen der Hauptbauten legen Lage und Stellung sowie die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbaute fest. Die maximale Höhenausdehnung wird mittels Geschosszahl und Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) definiert und ist in nachfolgender Übersicht festgehalten. Diese Festlegungen ersetzen die entsprechenden Vorschriften über die Regelbauweise gemäss BauR.

Grundfläche	Max. Gebäudehöhe in m ü. M.	Max. Firsthöhe in m ü. M.
Attikageschoss	-	651.30
Hauptbaute 4-geschossig	647.30	-
Hauptbaute 1-geschossig	638.40	Terrasse

<sup>2</sup> Die im Plan abgegrenzten Grundflächen und die festgelegten Gebäude- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Das Unterschreiten der Grundflächenabgrenzungen sowie der Höhenangaben ist zulässig, sofern die für die städtebauliche Qualität massgebenden Proportionen zueinander gewahrt bleiben.

**Art. 11 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Das bezeichnete Attikageschoss ist mit einem Walmdach auszustatten. Aufbauten oder Anlagen, die technisch, betrieblich oder zur Nutzung von erneuerbaren Energien erforderlich sind, sind über der zulässigen Gebäudehöhe und Firsthöhe gestattet. Aufbauten und Anlagen sind möglichst zusammenzufassen.

<sup>2</sup> Ausserhalb des bezeichneten Attikageschosses sind auf den Hauptbauten Balkonbrüstungen und/oder Geländer anzubringen. Die maximale Gebäudehöhe kann zwecks Anbringung von Balkonbrüstungen und/oder Geländer um das erforderliche Mass überschritten werden.

**Art. 12 Balkone**

Balkone sind innerhalb der bezeichneten Grundflächen für viergeschossige Hauptbauten und in den im Plan bezeichneten Bereichen für Balkone zulässig.

**Art. 13 Unterirdische Bauten / Grundwasserstrom**

<sup>1</sup> Innerhalb des umgrenzten Bereichs sind eingeschossige unterirdische Bauten gestattet.

<sup>2</sup> Eine Verminderung oder Vergrösserung der Durchflusskapazität des Grundwasserstromes ist zu vermeiden oder mit entsprechenden Massnahmen hinreichend zu kompensieren.

**Art. 14 Umgebungsgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Gestaltung der Umgebung hat sich nach dem Beilageplan Umgebung und Freiraumgestaltung zu richten.
- <sup>2</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für das ganze Plangebiet ein detaillierter Plan der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung vorzulegen.

**Art. 15 Fussgängerbereich**

- <sup>1</sup> Der Fussgängerbereich dient der Durchleitung des Fussverkehrs sowie als Erschliessungsfläche für den Langsamverkehr. Die Flächen sind vom motorisierten Verkehr freizuhalten.
- <sup>2</sup> Das Aufstellen von Gartenbestuhlungen von Restaurationsbetrieben ist erlaubt, sofern der Fussgängerverkehr dadurch nicht beeinträchtigt wird. Zwischen der Aussenmöblierung und den öffentlichen Parkplätzen ist ein durchgehender Streifen von einer Breite von mindestens 2.5 m für die Fussgänger freizuhalten.
- <sup>3</sup> Die Erstellung einer neuen Bushaltestelle mit der zugehörigen Infrastruktur an der bezeichneten Stelle ist zu gewährleisten. Der erforderliche Raumbedarf für eine neue Bushaltestelle (Anschlaglänge Bushaltestelle 16.0 m) ist von Bauten und Anlagen freizuhalten.

**Art. 16 Grünbereich**

Im Grünbereich ist der Boden ausserhalb von befestigten Sitzplätzen unversiegelt zu belassen. Befestigte Sitzplätze dürfen maximal 1/4 der Gesamtfläche des Grünbereiches umfassen.

**Art. 17 Spiel- und Begegnungsbereiche**

- <sup>1</sup> Die Ermittlung des Flächenbedarfs für Spiel- und Begegnungsbereiche richtet sich nach Art. 46 des Baureglements.
- <sup>2</sup> Für die neue Überbauung ist an der im Plan bezeichneten Stelle eine Spielfläche (inkl. Spielplatz) mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> zu schaffen.
- <sup>3</sup> An den bezeichneten Stellen sind für die Erschliessung des Spiel- und Begegnungsbereiches auf Erdgeschossniveau zwei Gebäudedurchgänge für die Bewohner zu erstellen.

**Art. 18 Energie**

- <sup>1</sup> Die Neubauten sind entweder mit dem Label MINERGIE® zu zertifizieren oder sie sind so auszurüsten, dass höchstens 50 Prozent des zulässigen Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt sind.
- <sup>2</sup> In den Tiefgaragen sind Vorbereitungen zu treffen, damit bei Bedarf Ladestationen für Elektrofahrzeuge ohne grossen Aufwand nachgerüstet werden können.

**Art. 19 Gewässerabstand**

- <sup>1</sup> Gegenüber dem Oberdorfbach-Kanal gilt ein Gewässerabstand von 5.0 m.
- <sup>2</sup> Innerhalb des Gewässerabstandes sind – unabhängig der Frage der Bewilligungspflicht – nur Bauten und Anlagen zulässig, die gemäss Strassengesetz erlaubt sind oder dem Verkehr und der Abfallentsorgung dienen (z.B. Veloständer, Buswarteunterstand, Unterflurbehälter etc.).

**Art. 20 Entsorgung**

Für die Abfallentsorgung der neuen Überbauung ist an der im Plan bezeichneten Stelle ein Unterflurbehälter zu erstellen.

**Art. 21 Sicherheit**

Den Bedürfnissen nach Sicherheit der Benutzer ist bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Aussenräume Rechnung zu tragen. Öffentlich zugängliche und gemeinschaftliche Bereiche sind übersichtlich zu gestalten und gut zu beleuchten.

**E Verschiedenes****Art. 22 Lärm**

<sup>1</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach Lärmschutzverordnung (SR 814.41, LSV Art. 31 + Art. 40 Abs 1, Anhang 3) zu erbringen. Für Bereiche, in denen die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, ist eine kantonale Zustimmung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV einzuholen.

<sup>2</sup> Für die geplante Parkieranlage im Perimeter des Sondernutzungsplanes ist im Baugesuch – unter Anwendung der VSS-Norm SN 40 578 – der Nachweis zur Einhaltung der Planungswerte zu erbringen.

**Art. 23 Ersatz bestehender Pläne, Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Innerhalb der Umgrenzung des Sondernutzungsplanes Teilbereich C werden die nachfolgenden, rechtskräftigen Baulinienpläne aufgehoben:

- Bank in Gossau Coop-Center (Nr. 2.05.13) vom 10.07.1969, rev. 20.05.1970
- Stadtbühl-Poststrasse (Nr. 2.05.16) vom 26.01.1984
- Stadtbühl-/Poststrasse, 1. Teiländerung (Nr. 2.05.21) vom 09.02.2001
- Tiefe-Quellenhof-Stadtbühl (Nr. 2.05.03) vom 28.02.1911

<sup>2</sup> Innerhalb der Umgrenzung des Sondernutzungsplanes Teilbereiche A und B bleiben die geltenden, rechtskräftigen Sondernutzungspläne in Kraft.

<sup>3</sup> Dieser Sondernutzungsplan tritt nach Abschluss des Rechtsverfahrens in Kraft.