Stadtrat
Bahnhofstrasse 25
9201 Gossau

Stadt Gossau

Sondernutzungsplan
Andwilerstrasse - Tannenstrasse

Nach Art. 25 PBG: Besondere Bauweise

29. April 2021
Massstab 1:1000

vom Stadtrat erlassen — am

Stadtpräsident — Stadtschreiber

öffentliche Auflage

Vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation genehmigt — am
Der Amtsleiter

Strittmatter Partner AG

Strittmatter Partner AG | Vadianstrasse 37 | 9001 St. Gallen
T 071 222 43 43 | F 071 222 26 09
www.strittmatter-partner.ch | info@strittmatter-partner.ch

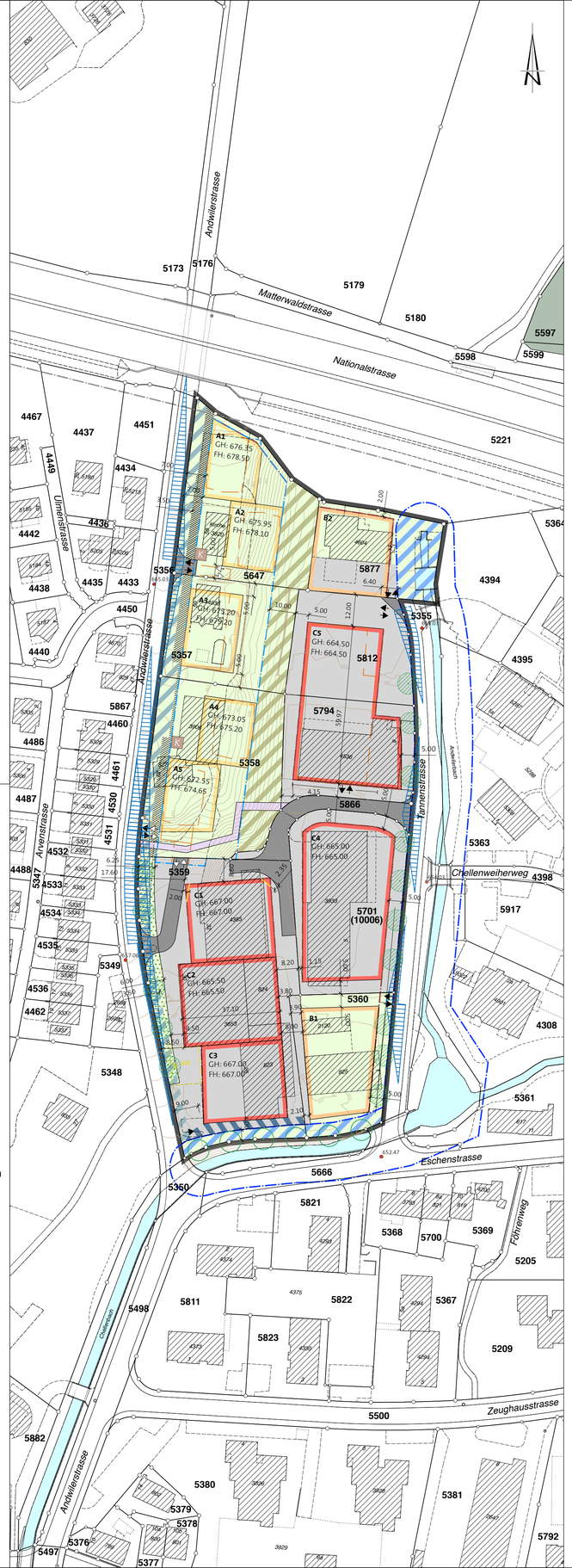
430/021/410/02/SNP_Andwilerstrasse_210511.vwx, Mer-Mbe-boz/dc

Festlegungen

	BVo
Geltungsbereich	Art. 1
Verkehrsfläche, öffentlich	Art. 3
Fussweg, öffentlich	Art. 4
Bereich Anschlusspunkt interne Erschliessung	Art. 5
Bereich Pförtneranlage | Gehweg | Bushaltestelle	Art. 7
Baubereich A - C	Art. 8-11
Maximale Gebäude- und Firsthöhe in m ü. M.	Art. 8
Baulinie für Bauten gemäss Art. 29 PBG	Art. 8
Sockelbaulinie	Art. 11
Standort Ein- und Ausfahrt Sammelgarage	Art. 11
Baulinie für Sammelgarage	Art. 12
Allg. Umgebungsfläche | Allg. Betriebsfläche	Art. 16
Bereich Gewässerzugänglichkeit	Art. 16
Bereich Grünraum «Andwilerstrasse»	Art. 17
Baumreihe, neu	Art. 16/20
Bereich Lärmschutz	Art. 18
Bereich Grünraum «Böschung»	Art. 19
Standort Unterflurcontainer	Art. 21

Hinweise

Baute, bestehend | Baute, abzubrechen
Mögliche Bebauung
Sichtfeld gemäss Teilstrassenplan (Stand: 12.02.21)
Gewässer, offen
Wald
Höhenkurve (Äquidistanz: 0.5 m)
Höhenfixpunkt in m ü. M.
Gewässerraum
Geschützte Baumreihe (Objektnr. 69)
Baulinie Nationalstrasse (BLP Wildhaus-Ellenberg)
Baulinie Gewässerraum gemäss SNP Andwilerbach und Chellenbach



Besondere Vorschriften — Sondernutzungsplan «Andwilerstrasse – Tannenstrasse» — 29. April 2021

I Allgemeines

Art. 1 Geltungsbereich

[1] Der Sondernutzungsplan besteht aus dem Plan im Massstab 1:1'000, den besonderen Vorschriften, dem Richtprojekt des Büros steigerconcept ag vom 6. November 2020 und dem Planungsbericht.
[2] Die in der Planlegende bezeichneten Festlegungen und die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente und das Richtprojekt sind wegleitend. Der Planungsbericht ist erläuternd.

Art. 2 Zweck

Der Sondernutzungsplan bezweckt:
- eine haushälterische, in das bauliche Umfeld eingepasste, Wohn- und Gewerbeentwicklung;
- die Sicherung einer hochwertigen architektonischen Gestaltung der Bauten;
- die Sicherung von ökologischen Flächen;
- die Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe;
- die Sicherung des Standortes für ÖV-Unternehmen.

II Erschliessung

Art. 3 Verkehrsfläche, öffentlich

Die öffentliche Verkehrsfläche dient der Erschliessung der Baubereiche und stellt die Notzufahrt sicher.

Art. 4 Fussweg, öffentlich

[1] Der öffentliche Fussweg mit einer Mindestbreite von 2.4 m ist im Zusammenhang mit der Realisierung des Baubereichs A5 zu erstellen.
[2] Treppenbereiche sind mit einer Schieberampe zu versehen und haben eine Mindestbreite von 3.0 m aufzuweisen.

Art. 5 Motorisierter Verkehr

[1] Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über das öffentliche Strassennetz sowie über die im Plan bezeichneten Bereiche «Anschlusspunkt interne Erschliessung». Die Anschlusspunkte der notwendigen Zu- und Wegfahrten bei einem Neubau im Baubereich C4 sind im Baubewilligungsverfahren zu definieren.
[2] Bei einem Neubau oder einer grösseren Erweiterung im Baubereich C3 ist das Gebäude mit der Assek. Nr. 826 abzubrechen. Mit dem Abbruch des Gebäudes Assek. Nr. 826 ist in diesem Bereich die Wegfahrt auf die Andwilerstrasse aufzuheben. Die Zufahrt ist weiterhin zulässig, die Wegfahrt hat über den Pappelweg zu erfolgen.
[3] Die Sichtfelder gemäss SN VSS 640 273a sind innerhalb des Geltungsbereichs dauerhaft freizuhalten.

Art. 6 Ruhender Verkehr

[1] Die Autoabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte für die Baubereiche A und B sind in Sammelgaragen anzuordnen. Die erforderlichen Besucher- und Kundenparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.
[2] Für gewerbliche Nutzungen in den Baubereichen C1 bis C3 richtet sich die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Personal und Kunden nach der Norm SN 640 281 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS). Die erforderlichen Autoabstellplätze sind in Sammelgaragen zu erstellen. Die erforderlichen Kundenparkplätze können oberirdisch angeordnet werden.
[3] Für gewerbliche Nutzungen in den Baubereichen C4 und C5 richtet sich die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze für Personal und Kunden nach der Norm SN 640 281 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS). Bei Nutzung durch ein Unternehmen des öffentlichen Verkehrs mit Personal im Schichtdienst wird die maximale Anzahl der oberirdischen Parkplätze auf 25 festgelegt. Die Anordnung der Parkplätze richtet sich nach der Norm SN 40 291 und an den Grundsätzen der Strassenkapazität und der Verkehrssicherheit.
[4] Der Bedarf an Veloabstellplätzen richtet sich nach der SN VSS 640 065. Deren Anordnung und Gestaltung richtet sich nach den Merkblättern «Veloparkierung für Wohnbauten» oder «Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf» des Tiefbauamtes des Kantons St. Gallen.

Art. 7 Raumsicherung Andwilerstrasse

Entlang der Andwilerstrasse ist durch die betroffenen Eigentümer an bezeichneten Stellen bei Bedarf Land für eine Pförtneranlage, einen Geh- und Radweg sowie eine Bushaltestelle abzutreten.

III Bebauung

Art. 8 Baubereiche, allgemein

[1] Oberirdische Bauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.
[2] Die zulässigen Gebäudehöhen und Firsthöhen richten sich nach den Planeinträgen.
[3] Die Baulinien für Bauten gehen allen anderen Abstandsvorschriften vor.

Art. 9 Baubereiche A

[1] In den Baubereichen A sind ausschliesslich Wohnen und nichtstörendes Gewerbe zulässig. Für die grundsätzliche Anordnung der Bauten ist das Richtprojekt wegleitend. Der Mehrlängenzuschlag kommt nicht zur Anwendung.
[2] In den Baubereichen A1, A2, A4 und A5 gilt eine maximale Gebäudelänge von 25.00 m und ein parzelleninterner Gebäudeabstand von mindestens 7.00 m. Die maximale Gebäudetiefe für die Baubereiche A beträgt 15.00 m
[3] In den Baubereichen A2 und A4 sind vier Vollgeschosse zulässig.

Art. 10 Baubereiche B

In den Baubereichen B kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

Art. 11 Baubereiche C

[1] In den Baubereichen C1 bis C3 sind ausschliesslich gewerbliche Nutzungen zulässig. Die Baubereiche C4 und C5 dienen dem Betrieb eines ÖV-Unternehmens.
[2] In den Baubereichen C ist die Gebäudelänge und -tiefe nicht beschränkt. Der Mehrlängenzuschlag und der Gebäudeabstand kommen nicht zur Anwendung.
[3] In den Baubereichen C1 und C3 sind vier Vollgeschosse zulässig.
[4] Die Sockelbaulinie im Baubereich C1 legt die maximale Ausdehnung des untersten Geschosses bis auf eine lichte Höhe von 4.50 m fest.

Art. 12 Baulinie Sammelgaragen

[1] Die Sammelgaragen für die Baubereiche A1 bis A5 sind innerhalb der Baulinie Sammelgaragen anzuordnen und über die im Plan bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erschliessen.
[2] Für den Baubereich C1 – C3 ist eine zusätzliche Sammelgarage innerhalb der Baulinie Sammelgarage zulässig. Die Zu- und Wegfahrt ist über die öffentliche Verkehrsfläche am bezeichneten Standort anzuordnen.
[3] Die Sammelgaragen sind als unterirdische Bauten zu erstellen und haben eine Erdüberdeckung, welche eine Vegetation zulässt, aufzuweisen.

Art. 13 Ausnützung

Wenn die besonderen Vorschriften des Sondernutzungsplans und Art. 7 BauR erfüllt sind, kann die Bewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren eine Mehrausnützung gegenüber der Regelbauweise von maximal 20 % pro Parzelle gewähren.

Art. 14 Gestaltung

[1] Neubauten sind in sich und im gegenseitigen Kontext gut zu gestalten. Die Bauten in den Baubereichen B und C haben eine sorgfältige Gewerbe-Industriearchitektur aufzuweisen.
[2] Für Neubauten sind nur Flachdächer zugelassen. Diese sind zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden. Es sind ein Qualitätssubstrat mit guter Wasserspeicherfähigkeit und eine darunterliegende Drain- und Wasserspeicherschicht einzubauen. Die Substratstärke muss auf mindestens 30 % der Fläche mindestens 15 cm und auf der übrigen Fläche mindestens 8 cm betragen.
[3] Technische Aufbauten wie Liftaufbauten, Lüftungsanlagen oder Energieerzeugungsanlangen sind in der Regel unter einem Winkel von 45° von der Fassade zurückzusetzen. Davon ausgenommen sind Liftaufbauten bei guter Einpassung in den Gebäudekontext. Die Gebäudehöhe darf nur über das technisch nötige Mass überschritten werden.
[4] Die Hauptbauten im Baubereich C1 bis C3 sind in der Höhe sowie in der Fassadenflucht gegenüber der Andwilerstrasse mindestens 3-fach zu staffeln. Dabei darf eine Fassade maximal 45 m Länge aufweisen. Der Fassadenversatz hat mindestens 5.0 m über einen Abschnitt von mindestens 10 m zu betragen.

Art. 15 Photovoltaik

Allfällige Photovoltaikanlagen sind nach dem neusten Stand der Technik zu erstellen und so zu gestalten, dass keine übermässige Beeinträchtigung durch Lichtemissionen für benachbarte Grundstücke entsteht. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

IV Umgebung

Art. 16 Allg. Umgebungsfläche / allg. Betriebsfläche

[1] Die allgemeinen Umgebungsflächen und die allgemeinen Betriebsflächen dienen der Gliederung der Teilgebiete innerhalb des Areals und als Übergang zur umliegenden Bebauung. Es sind Pflanzen und Saatmischungen entsprechend der Standortgerechtigkeit, der regionalen Herkunft und dem ökologischen Wert zu verwenden.
[2] An den im Plan bezeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen. Strassenbäume im Bereich von Sichtlinien sind hochkronig und dünnstämmig zu wählen.
[3] Im Baubereich A ist eine parkartige Durchgrünung mit Hochstammbäumen und Sträuchern, welche bis zur Andwilerstrasse reicht, zu realisieren. Die Bebauung und deren Umgebungsgestaltung soll introvertiert ohne direkten Bezug zur Andwilerstrasse konzipiert werden.
[4] Die allgemeinen Betriebsflächen dienen als Umschlags-, Lager- und Abstellplätze und Manövrierflächen für die angrenzenden Betriebe. Flächen, welche für den Betrieb nicht zwingend benötigt werden, sind als Grünfläche zu gestalten.
[5] Im Plan bezeichneten Bereich, Gewässerzugänglichkeit, sind Bauten und Anlagen, die den Zugang zum Gewässerraum erschweren, nicht zulässig.
[6] Oberirdische Autoabstellplätze sind mit einem sicker- und vegetationsfähigen Belag wie Kies-, Schotterrasenflächen oder Rasengittersteinen, auszugestalten.
[7] Die Umsetzung der Umgebungsgestaltung hat jeweils auf dem entsprechenden Grundstück zu erfolgen, wenn die Bebauung oder die Umgebung erheblich verändert wird.

Art. 17 Grünraum Andwilerstrasse

Der Grünraum «Andwilerstrasse» ist mittels einer Baumreihe und Rasenrabatten zu gestalten. Es ist ein Hochstammbaum pro 15 Laufmeter nach Vorgabe der Stadt Gossau mit einem Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand von mindestens 5.00 m zu pflanzen.

Art. 18 Bereich Lärmschutz

Im bezeichneten Bereich kann eine Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 2.00 m erstellt werden. Diese ist zu begrünen oder mit einer vorgelagerten Begrünung aus Sträuchern und Stauden zu kaschieren.

Art. 19 Grünraum Böschung

Der Grünraum «Böschung» ist als Puffer zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung mit hochstämmigen Laubbäumen, Stauden und Sträuchern locker und ökologisch hochwertig zu gestalten. Private Aussenräume wie Sitzplätze sind nicht zulässig.

Art. 20 Gestaltung Tannenstrasse

[1] Entlang der Tannenstrasse ist nach Vorgabe der Stadt Gossau eine Baumreihe aus hochstämmigen Laubbäumen mit einem Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand von mindestens 5.00 m zu pflanzen und zu erhalten. Von der dargestellten Lage kann erschliessungsbedingt abgewichen werden.
[2] Bei Bereichen und notwendigen Flächen, die für den Betrieb eines öffentlichen Verkehrsunternehmens zwingend sind, kann die Baubewilligungsbehörde auf eine Pflanzung verzichten.

Art. 21 Entsorgung

An den bezeichneten Standorten sind in Absprache mit der Stadt Gossau Unterflurcontainer zu erstellen.

V Übrige Inhalte

Art. 22 Naturgefahren

[1] Entlang der Andwilerstrasse ist ein Bord gegen Hochwasser von mindestens 0.25 m Höhe zu erstellen. Das Bord ist gut in die Aussenraumgestaltung zu integrieren.
[2] Die Geländesenke im Baubereich B1 ist bei einem Bauvorhaben auf ein hochwassersicheres Niveau anzuheben. Die EG-Kote darf dabei maximal 1.60 m über dem Niveaupunkt liegen. Das Sockelgeschoss der Tiefgarage ist zu begrünen.

Art. 23 Altlasten

Bei einem Bauvorhaben ist zu prüfen, ob die Altlasten auf den Grundstücken Nrn. 5359, 5360 und 5701 fachgerecht zu sanieren sind.

Art. 24 Mauersegler

Mit dem Abbruch des Gebäudes Assek. Nr. 827 muss eine mindestens gleichwertige Nistmöglichkeit für Mauersegler in den Baubereichen A4 oder A5 als Ersatz erstellt werden.

Art. 25 Aufhebung geltenden Rechts

Mit der Rechtskraft des Sondernutzungsplans Andwilerstrasse – Tannenstrasse werden der Überbauungsplan Andwilerstrasse 28 – 42 vom 24. September 1982 sowie der Baulinienplan Tannenstrasse vom 30. Juli 1986 aufgehoben. Der Überbauungsplan Mettendorf vom 3. Dezember 1966 wird innerhalb des Geltungsbereiches vom vorliegenden Sondernutzungsplan Andwilerstrasse – Tannenstrasse ersetzt.