



8. JUNI 1990

Geht an:
Termin:

St. Gallen, 6. Juni 1990

Gemeinderat

9202 Gossau

Lindenhof
VII 87: Teilzonenplan Langfeld-~~Innerfeld~~; Gesuch um Genehmigung

Sehr geehrter Herr Gemeindammann

Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben in uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) den oben genannten Plan zur Genehmigung eingereicht. Der Erlass sieht ~~im Dorfteil Niederdorf~~ die Einzonung von bestimmten Gebieten entlang der Bischofszellerstrasse vor, teilweise in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, teilweise in die Gewerbe-Industrie-Zone, teilweise in die Wohn-Gewerbe-Zone für dreigeschossige Bauten. Der Erlass sieht keine Zuordnung zu den Empfindlichkeitsstufen vor. Das Teilzonenplangebiet wird durchschnitten von der Autobahn N 1, grenzt an die Staatsstrasse Gossau-Bischofszell sowie teilweise an die SBB-Linie Gossau-Sulgen und liegt lärmässig auch im Einzugsgebiet des Autobahnzubringers Arnegg-Gossau.

I.

1. Nach Art. 29 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41, abgekürzt LSV; in Kraft seit 1. April 1987) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue, nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis nur in Gebieten ausge-

schieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Die Zonen gelten als neu, wenn sie nach Inkrafttreten dieser Verordnung ausserhalb bestehender Bauzonen ausgeschieden werden (Art. 29 Abs. 2 LSV). Als lärmempfindliche Räume gelten nach Art. 2 Abs. 6 LSV Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitär- und Abstellräume (lit. a) oder Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm (lit. b).

2. Nach dem vorgesehenen Erlass soll das fragliche Gebiet entweder in die Gewerbe-Industrie-Zone, in die Wohn-Gewerbe-Zone für dreigeschossige Bauten oder in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingezont werden. Nach Art. 12 BauG sind in Wohn-Gewerbe-Zonen neben Wohnbauten auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Für die Gewerbe-Industrie-Zone bestimmt Art. 13 BauG, dass diese für Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt ist, die zwar nur mässig stören, aber wegen der Grösse oder der Betriebsart nicht der Wohn-Gewerbe-Zone zuzuordnen sind. Wohnbauten sind in der Gewerbe-Industrie-Zone für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal möglich. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen schliesslich ist nach Art. 18 BauG für bestehende und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

Sowohl in der Gewerbe-Industrie-Zone als auch in der Wohn-Gewerbe-Zone und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist somit die Erstellung von lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV zulässig.

3. Nach Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV gilt in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) die Empfindlichkeitsstufe III, für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen grundsätzlich die

Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV). Soweit im Gebiet des Teilzonenplanes Langfeld-Lindenhof die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten sind, betragen diese nach Anhang 3 Ziffer 2 LSV 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Bei Räumen in Betrieben (Art. 2 Abs. 6 lit. b LSV), die in Gebieten der Empfindlichkeitsstufen I, II oder III liegen, gelten nach Art. 42 Abs. 1 LSV um 5 dB(A) höhere Planungswerte. Für die Empfindlichkeitsstufe II betragen die entsprechenden Werte nach Anhang 3 Ziffer 2 LSV 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

4. Genaue Untersuchungen über die im Teilzonenplangebiet herrschende Lärmsituation fehlen. Andererseits ist das fragliche Gebiet verschiedenen Lärmquellen ausgesetzt, die die blosser Annahme, die massgebenden Werte seien eingehalten, nicht zulassen. Der in Art. 29 Abs. 1 LSV verlangte Nachweis für Neueinzonungen, dass die Planungswerte eingehalten sind, liegt nicht vor.

Die Neueinzonung könnte nach Art. 29 Abs. 1 LSV nur dann genehmigt werden, wenn sichergestellt ist, dass die Werte nach der Lärmschutz-Verordnung durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Um diesen Nachweis erbringen zu können, ist die Ausarbeitung eines Lärmgutachtens nötig. Ein derartiges Gutachten liegt zurzeit nicht vor.

II.

Unter diesen Umständen ist die Genehmigung des Teilzonenplans Langfeld-Innerfeld zurzeit grundsätzlich nicht möglich; die Grundlagen für eine abschliessende Beurteilung liegen noch nicht vor. Da besondere Umstände und eine erhöhte Dringlichkeit (Gefährdung des

Grundwassers durch einen Gewerbebetrieb am alten Standort) vorliegen, lässt es sich jedoch rechtfertigen, davon ausnahmsweise abzu-
sehen, soweit der vom Gesetzgeber verfolgte Zweck anderweitig erreicht werden kann. Dies setzt voraus, dass innerhalb eines bestimmten Streifens entlang der fraglichen Lärmquellen keine lärmempfindlichen Räume nach Art. 2 Abs. 6 LSV erstellt werden.

1. Eine derartige Ausnahme kann zum vornherein nur für jene Gebiete in Betracht kommen, die der Gewerbe-Industrie-Zone zugeschrieben werden sollen. In dieser Zone ist das Wohnen aufgrund der gesetzlichen Regelung eindeutig untergeordnet; zudem liegt eine klare Hauptlärmquelle vor (Autobahn N 1). Demgegenüber besteht bei der Wohn-Gewerbe-Zone der Zonenzweck gerade darin, eine Mischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung zu ermöglichen; überdies weist das fragliche Gebiet nur eine geringe Tiefe auf, liegt zwischen verschiedenen Lärmquellen, und die Lage der überbaubaren Flächen ist bezogen auf die beiden Strassen und die Eisenbahnlinie sehr viel ungünstiger. Das für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehene Gebiet hat grundsätzlich die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten, die noch um 5 dB(A) niedriger liegen als sie für die Zuweisung zur Wohn-Gewerbe-Zone gelten. Die heutige Verkehrsbelastung auf dem fraglichen Abschnitt der Bischofszellerstrasse lässt die Annahme nicht zu, dass diese Werte ohne weiteres eingehalten sind. Das der Wohn-Gewerbe-Zone bzw. der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnete Teilgebiet muss deshalb von der Genehmigung ausgenommen werden, bis der von Art. 29 Abs. 1 LSV verlangte Nachweis vorliegt.

2. Nach Berechnungen anhand der üblichen Modelle und aufgrund der neuesten Zahlen über die Verkehrsverhältnisse auf der N 1 zwischen Wil und St. Gallen ergibt sich folgendes:

a) In einem Abstand von 62 m ab der Achse der Autobahn St. Gallen-Wil betragen die Lärmimmissionen von der Autobahn unge-

fähr 65 dB(A). Innerhalb dieses Streifens ist es demnach untersagt, lärmempfindliche Räume (Wohnungen, Büro- und Praxisräume) zu erstellen.

- b) In einem Abstand von 140 m ab der Achse der Autobahn St. Gallen-Wil betragen die Lärmimmissionen von der Autobahn ungefähr 60 dB(A). Innerhalb dieses Streifens ist es demnach untersagt, lärmempfindliche Wohnräume (Wohnhäuser, Wohnungen) zu erstellen. Demgegenüber ist die Errichtung von Betriebsräumen im Streifen zwischen 62 m und 140 m zulässig.

- 3. Der Teilzonenplan Langfeld-~~Innerfeld~~ kann demnach genehmigt werden, soweit der Plan bestimmte Flächen der Gewerbe-Industrie-Zone zuweist. Für die Ueberbauung dieser Flächen müssen die Auflagen gemäss vorstehender Ziff. 2 verfügt werden. Im übrigen ist das Genehmigungsgesuch zurückzustellen, bis der in Art. 29 Abs. 1 LSV vorgesehene Nachweis erbracht ist. Sie haben diesem Vorgehen mit Schreiben vom 2. Mai 1990 zugestimmt.

III.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das Baudepartement:

- 1. Der Teilzonenplan Langfeld-Lindenhof wird, soweit dieser die Zuweisung bestimmter Flächen zur Gewerbe-Industrie-Zone vorsieht, mit nachfolgenden Auflagen genehmigt:
 - a) Innerhalb eines seitlichen Streifens nördlich bzw. südlich der Autobahn N 1 von 62 m (gemessen ab der Achse der Auto-

bahn) dürfen keine lärmempfindlichen Wohnungen oder Betriebsräume (Büroräume, Praxisräume) nach Art. 2 Abs. 6 lit. b LSV erstellt werden.

b) Innerhalb eines seitlichen Streifens nördlich bzw. südlich der Autobahn N 1 von 140 m (gemessen ab der Achse der Autobahn) dürfen keine lärmempfindlichen Wohnräume erstellt werden.

2. Die Auflagen unter Ziff. 1 lit. a und b können aufgehoben oder angepasst werden, wenn mittels Lärmgutachten der Nachweis erbracht wird, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III (60 dB[A] bei Tag, 50 dB[A] bei Nacht; Betriebsräume 5 dB[A] höher) eingehalten werden können.
3. Die Genehmigung der Einzonung jener Gebiete, die der Wohn-Gewerbe-Zone für dreigeschossige Bauten bzw. der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeschrieben werden sollen, wird zurückgestellt, bis der Nachweis nach Art. 29 Abs. 2 LSV erbracht ist.
4. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 500.--.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:



Dr. W. Geiger
Regierungsrat

Beilage:

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Rechtsabteilung (2)
- Planungsamt
- Rechnungsführer (2)