



GEMEINDE **GOLDACH**

Projekt Nr. 1.015.1.027.00

15. Oktober 2015

## Überbauungsplan Sulz-, Tellstrasse

Planungsbericht

**Auflage**

ERR Raumplaner AG  
St.Gallen Herisau

Kirchgasse 16 | 9004 St.Gallen | T +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch

e r r

---

## Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

**Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.**

ERR Raumplaner AG  
Kirchgasse 16  
9004 St.Gallen

[www.err.ch](http://www.err.ch)  
[st.gallen@err.ch](mailto:st.gallen@err.ch)  
Telefon +41(0)71 227 62 62  
Fax +41(0)71 227 62 63

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Zielsetzungen	4
3	Grundlagen und Planerische Rahmenbedingungen	5
	3.1 Bestehender Überbauungsplan	5
	3.2 Zonenplan	6
	3.3 Kommunalen Richtplan	6
	3.4 Naturgefahren	7
	3.5 Lärmschutz	7
	3.6 Gewässerschutz	8
	3.7 Kataster der belasteten Standorte	8
	3.8 Nichtionisierende Strahlung	8
4	Projekt	8
	4.1 Städtebau und Architektur	8
	4.2 Betriebsgebäude Rollenlager	9
	4.3 Wohnhäuser	10
	4.4 Umgebung	11
5	Überbauungsplan	12
	5.1 Allgemeine Bestimmungen	12
	5.2 Ziel und Zweck	12
	5.3 Erschliessung und Parkierung	12
	5.4 Überbauung	13
	5.5 Umgebung	14
	5.6 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise	14
6	Interessenabwägung	14
7	Mitwirkung und Verfahren	15

## 1 Ausgangslage

Die AVD Goldach AG benötigt dringend ein grösseres Papierrollenlager, da die Lagerkapazitäten in den bestehenden Räumlichkeiten ausgeschöpft sind. Auf dem eigenen Grundstück Nr. 983 (Planungsperimeter), südlich der Tellstrasse, soll ein neues Rollenlager unmittelbar beim Betrieb entstehen. Die Erschliessung ist von der Tellstrasse aus projektiert. Hinter dem Rollenlager sind als Ersatz der heute bestehenden Parkplätze Aussenparkplätze mit einer darunterliegenden Tiefgarage vorgesehen. Die Anzahl an oberirdischen Parkplätzen wird reduziert.

Die AVD Goldach AG möchte im Sinne der Koordination gleichzeitig den Bau zweier Mehrfamilienhäuser westlich der Lagerhalle vorbereiten, obwohl deren Realisierung zeitlich noch nicht festgelegt ist. Die Mehrfamilienhäuser sollen der reinen Wohnnutzung zugeführt werden. Für die Tiefgarage wird die gemeinsame Zufahrt verwendet.



Luftbild mit Planungsgebiet in blau  
(ohne Massstab -  
Quelle: Geoportal)

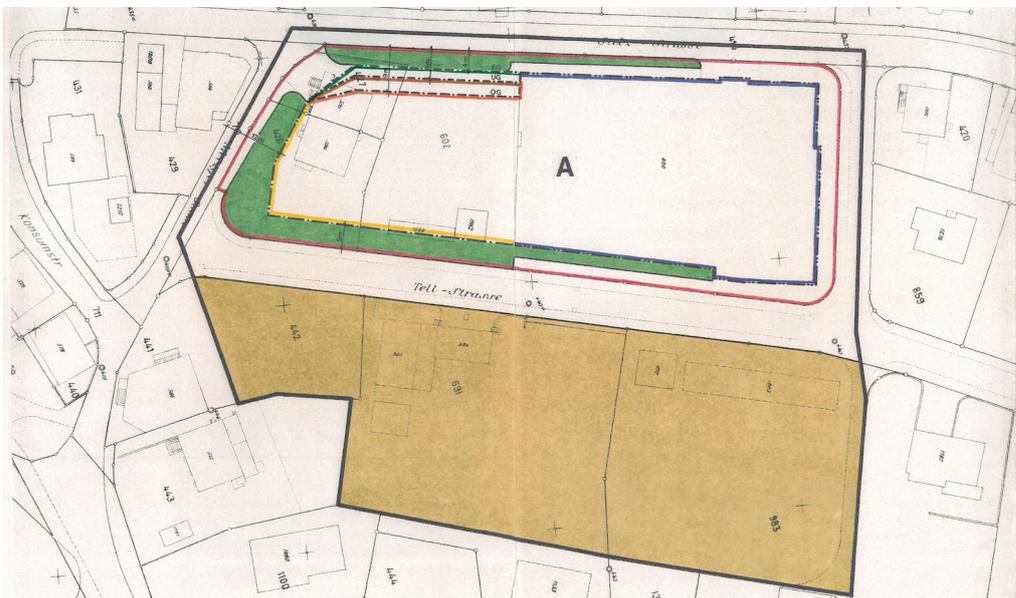
## 2 Zielsetzungen

Mittels des Überbauungsplanes soll die planerische Realisierbarkeit des benötigten Papierrollenlagers sowie der beiden Mehrfamilienhäuser sichergestellt werden. Es ist ganz im Interesse der Gemeinde Goldach, dass die Firma als guter Arbeitgeber im Ort bleibt und mit dem Ausbau Arbeitsplätze erhalten oder schaffen kann. Weiter soll mittels dem vorliegenden Überbauungsplan die inneren Reserven für verdichtetes Bauen an zentraler Lage mit hervorragender Erschliessungsqualität nutzbar gemacht werden.

### 3 Grundlagen und Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bestehender Überbauungsplan

Der rechtskräftige Überbauungsplan Tellstrasse-Sulzstrasse vom 19. April 1983 weist den Planungssperimeter als Parkierungsfläche (hellbraun) aus. Diese Parkierungsfläche dient laut Besonderen Vorschriften der Anordnung von oberirdischen Parkplätzen der Firma AVD Goldach AG. Veränderungen in der Parkierungsfläche dürfen nur aufgrund eines bewilligten Planes über die Gesamtgestaltung des Areals vorgenommen werden.

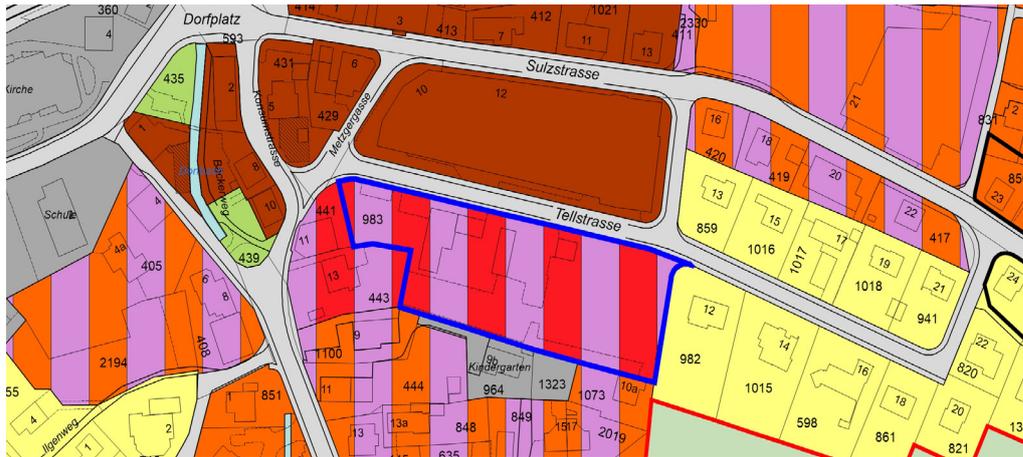


Bestehender Überbauungsplan

Aufgrund des konkreten Vorhabens seitens der AVD ist der bestehende Überbauungsplan im Bereich südlich der Tellstrasse nicht mehr zweckmässig und deshalb mit vorliegendem Überbauungsplan abgestimmt auf das konkrete Projekt zu ersetzen.

### 3.2 Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich das Plangebiet in der viergeschossigen Wohn-Gewerbezone WG4.

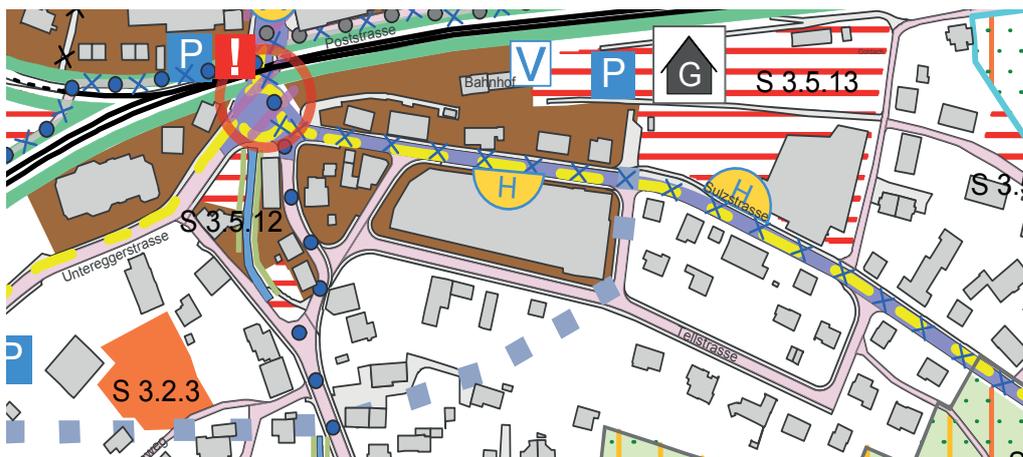


Rechtskräftiger Zonenplan mit Plangebiet blau umrandet (ohne Massstab - Quelle: Geoportal)

Die Zonierung wird seitens der Gemeinde nach wie vor als richtig erachtet, nämlich die Nutzung des Areal für Gewerbe- und Wohnzwecke in verdichteter Bauweise.

### 3.3 Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Richtplan ist innerhalb des Planungsgebietes die Südspange zur Reduktion der Verkehrsbelastung im Ortszentrum zu überprüfen. Diese steht in Abhängigkeit zu längerfristigen Projekten, insbesondere dem Autobahnanschluss Witen. Der Gemeinderat hat entschieden, auf die Südspange zu verzichten.



Kommunaler Gemeinderichtplan (ohne Massstab - Quelle: ERR)

### 3.4 Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons St.Gallen besteht für das Plangebiet keine Gefährdung durch Hochwasser. Objektschutzmassnahmen sind nicht erforderlich.



### 3.5 Lärmschutz

Die Lärmberechnungen (Bericht zur Lärmbeurteilung im Anhang - Stand 31. Juli 2014) zeigen, dass bei den Ermittlungspunkten des 1. - 3. Obergeschosses die Beurteilungspegel  $L_r$  im Bereich des Immissionsgrenzwerts von 55 dB(A) Nacht liegen; die effektiven Mittelungspegel  $Leq$  betragen rund 43 dB(A).

Anlagen die nach Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes am 1. Januar 1985 bewilligt wurden, gelten als neue Anlagen. Daher müssen bei einem Wohnhaus in den vorgesehenen Baubereichen die Planungswerte eingehalten werden. Diese sind in der Nacht bis zu 5.5 dB überschritten. Der Güterumschlag erfolgt nur Tags, mit entsprechend höherem Planungswert.

Massnahmen beim bestehenden Betriebsgebäude (Lärmquelle) zur Einhaltung der Planungswerte sind in Rücksprache mit dem Betrieb zu planen und umzusetzen. In der Lärmbeurteilung werden folgende Massnahmen vorgeschlagen:

- Abschirmung der Nachverbrennungsanlage auf dem Dach des Betriebsgebäudes.
- Ersatz oder Abdichtung der Oberlichter.
- Erhöhung der Abluftschächte und schallabsorbierende Auskleidung.

### 3.6 Gewässerschutz

Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt der wesentliche Teil des Planungsgebietes im Gewässerschutzbereich A<sub>0</sub> - und damit gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich. Es sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen unmittelbar betroffen.

### 3.7 Kataster der belasteten Standorte

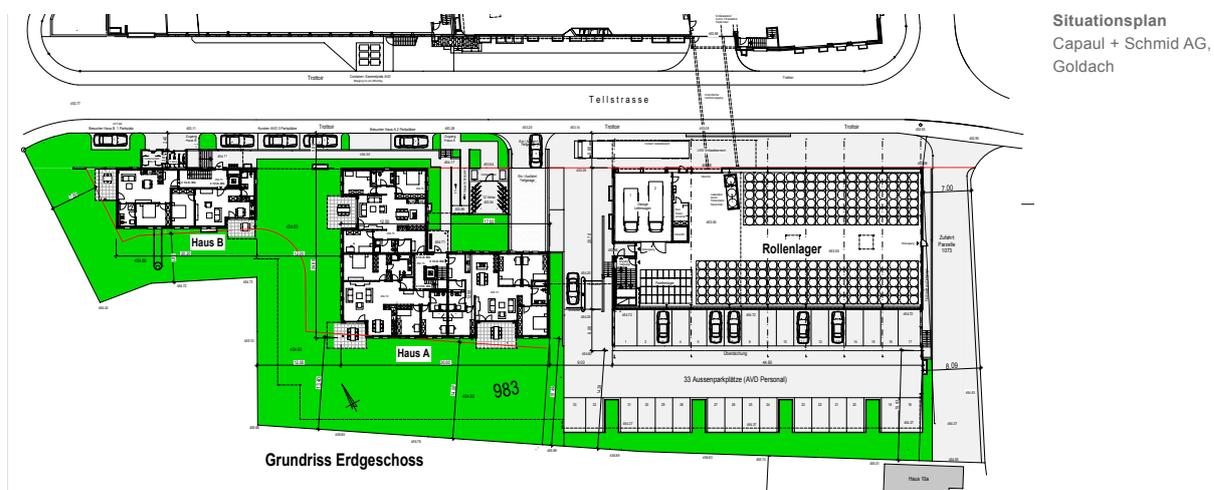
Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte ist im fraglichen Gebiet der Betriebsstandort 3223B0010 mit Massnahmeklasse C eingetragen. Im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren sind Standortuntersuchungen zur Abklärung der Belastung vorzunehmen. Das Baugesuch ist zur Prüfung der Untersuchungsergebnisse und der vorgesehenen Massnahmen dem Amt für Umwelt und Energie AFU einzureichen.

### 3.8 Nichtionisierende Strahlung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Mobilfunkantenne SG\_0730A. Falls nach der Bewilligung einer Mobilfunkanlage in deren Nähe neue empfindliche Nutzungen entstehen, muss die Mobilfunkanlage auch an diesen neuen OMEN (Orte mit empfindlicher Nutzung) den Anlagegrenzwert einhalten. Sollte an den neuen OMEN der Anlagegrenzwert überschritten sein, so ist die Anlageinhaberin auf diesen Umstand hinzuweisen und eine Frist für die Anpassung der Anlage festzulegen.

## 4 Projekt

### 4.1 Städtebau und Architektur



Der südlich der Tellstrasse gelegene Parzellenteil des AVD- Areal soll durch drei neue Baukörper baulich genutzt werden. Im östlichen Teil durch den Neubau eines Rollenlagers und im westlichen Teil durch den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern.

Das Rollenlager soll einerseits die betrieblichen Arbeitsprozesse vereinfachen, da die Papierrollen nun direkt beim Mutterhaus gelagert werden können und nicht täglich von Aussenlagern antransportiert werden müssen. Dadurch können die LKW- Zufahrten zum Mutterhaus reduziert werden. Andererseits soll der neue Gebäudekubus die Lärmimmissionen bei der Warenannahme des Betriebsgebäudes gegenüber den Anwohnern abpuffern.

Mit der Neubebauung soll die Parkierung mehrheitlich unterirdisch angelegt werden. Im südlichen Parzellenteil, hinter dem Rollenlager, befinden sich neu eine gegenüber dem heutigen Bestand reduzierte Anzahl oberirdischer Personalparkplätze. Die übrigen Parkplätze befinden sich in einer unterirdisch angelegten Tiefgarage.

Durch das Anlegen eines Teiles der Personalparkplätze südlich des Rollenlagers, wird der Aussenraum nun zusammen mit dem Rollenlager klar gegliedert, in einen gewerblich genutzten Grundstücksteil und einen zu Wohnzwecken genutztem Grundstücksteil. Diese Aufteilung entspricht auch der Philosophie der Zonenzugehörigkeit des Grundstückes zur Zone WG4.

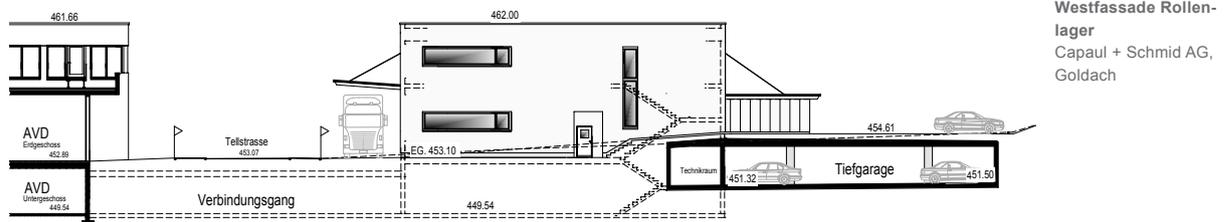
#### **4.2 Betriebsgebäude Rollenlager**

Das Rollenlager ist als einfacher Gebäudekubus proportioniert und korrespondiert mit der Gebäudestruktur des bestehenden Betriebsgebäudes. Durch die Angleichung der Gebäudehöhe und der Materialisierung der Aussenhülle zum Mutterhaus, soll der Eindruck der Zusammengehörigkeit vermittelt werden.

Die Warenanlieferung zum Rollenlager ist nordseitig, direkt angrenzend zur Tellstrasse angelegt. Dadurch sind nur kurze LKW- Anfahrten innerhalb des Areal erforderlich.

Der Güterumschlag befindet sich nun im geschützten Bereich zwischen Mutterhaus und neuem Rollenlager, was zu einer deutlichen Reduktion der Lärmimmissionen gegenüber den Anwohnern führt.

Die Versorgung des Produktionsgebäudes mit Papierrollen erfolgt neu unterirdisch durch einen Verbindungstunnel zwischen Rollenlager und Mutterhaus unter der Tellstrasse. Im Verbindungstunnel ist ein Fördersystem integriert, welches die Papierrollen vom Rollenlager vollautomatisch zum Betriebsgebäude transportiert. Nebst einer besseren Ökonomie der Arbeitsabläufe werden nun Lärmimmissionen durch das unterirdische Transportsystem gänzlich vermieden.



Westfassade Rollen-  
lager  
Capaul + Schmid AG,  
Goldach

### 4.3 Wohnhäuser

Der südwestlich gelegene Grundstücksteil soll zukünftig durch 2 Wohnhäuser baulich genutzt werden können. In den Beilageplänen wird eine mögliche Ausgestaltung der beiden Wohnhäuser dargestellt.

Das östliche, angrenzend an das Rollenlager gelegene Wohnhaus ist L-förmig, in 4-geschossiger Bauweise vorgesehen. Durch die L-Form sind die Hauptwohnseiten, resp. die Fassadenseiten mit grosser Ausdehnung, der AVD- abgewandten Seite zugeordnet.

Durch die Süd / West orientierte Ausrichtung, geniessen die Wohnungen eine hervorragende Besonnung und sind keinerlei Lärmimmissionen des Betriebes ausgesetzt.

Das Wohnhaus B liegt westlich angrenzend an das Wohnhaus A und schliesst als Kopfbau das Grundstück ab. Der Baukörper weist bewusst nur 3 Vollgeschosse auf und erzielt dadurch eine besonders gute Einbindung an die umliegenden Wohnhäuser, welche ebenfalls alle in 3-geschossiger Bauweise erstellt sind.

Wie bereits schon im Wohnhaus A sind auch im Wohnhaus B die Hauptwohnseiten der AVD abgewandten Seite ausgerichtet.

Durch die beiden Wohnhäuser kann im weiteren eine Pufferung zwischen der Südfassade des AVD Betriebsgebäudes, mit eher industriellem Ausdruck, und der südlich angrenzenden Wohnzone erzielt werden.

Durch die unmittelbare Nähe der Wohnbauten zum Dorfzentrum und zu den öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn / Postauto), wird die innere Verdichtung gefördert und neuer, wertvoller Wohnraum im Zentrum von Goldach dazu gewonnen.

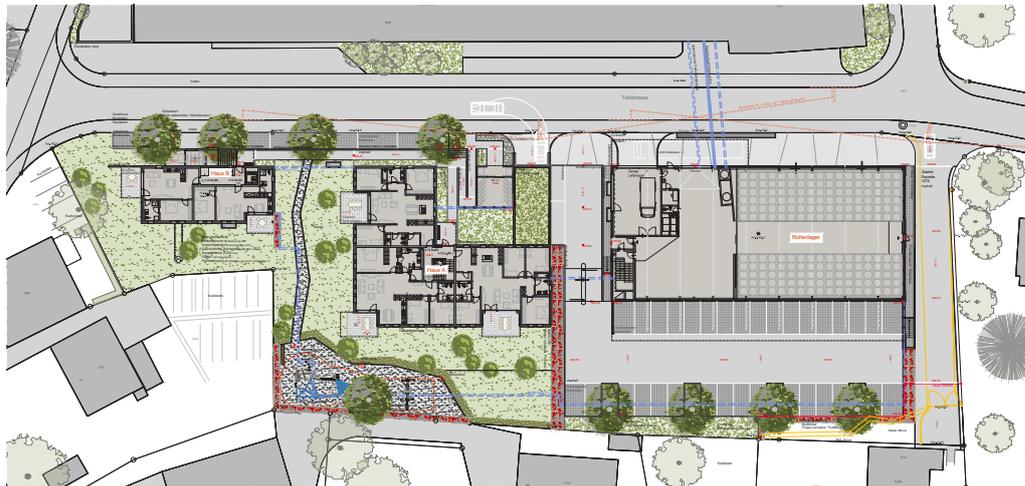
Neben den beiden Hauptgebäuden ergänzen zwei flach abgedeckte An- respektive Nebenbauten die Überbauung. Die kleinen Volumen sind im Freiraum zur Tellstrasse angeordnet und beherbergen den Containerabstellplatz und einen Teil der Veloabstellplätze.

#### 4.4 Umgebung

Die Umgebung zeichnet sich im wesentlichen durch zwei Baumreihen und durch den Spielplatz aus. Die Baumreihe an der Tellstrasse dient als gestalterischer Filter zwischen den Wohnbauten und dem Betriebsgebäude der AVD. Die zweite Baumreihe dient als südlicher Abschluss des neuen Parkplatzes zu den Nachbargrundstücken.

Der Spielplatz wird südlich der Wohnhäuser angeordnet und mit raumgliedernden Grünelementen gefasst. Die übrige Grünfläche wird mit kleineren Sträuchern in aufgelockerter Form gestaltet.

Die klare Trennung des Parkplatzes der AVD und dem Umgebungsbereich der Wohnhäuser erfolgt durch eine breite Rabatte.



Umgebungsgestaltung  
PR Landschaftsarchitektur, Arbon

---

## 5 Überbauungsplan

### 5.1 Allgemeine Bestimmungen

Der Überbauungsplan kann für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen. Unter Beibehaltung der Zweckbestimmung der Zone kann gemäss Art. 23 Abs. 1 lit. b BauG von den allgemeinen Zonenvorschriften abgewichen werden.

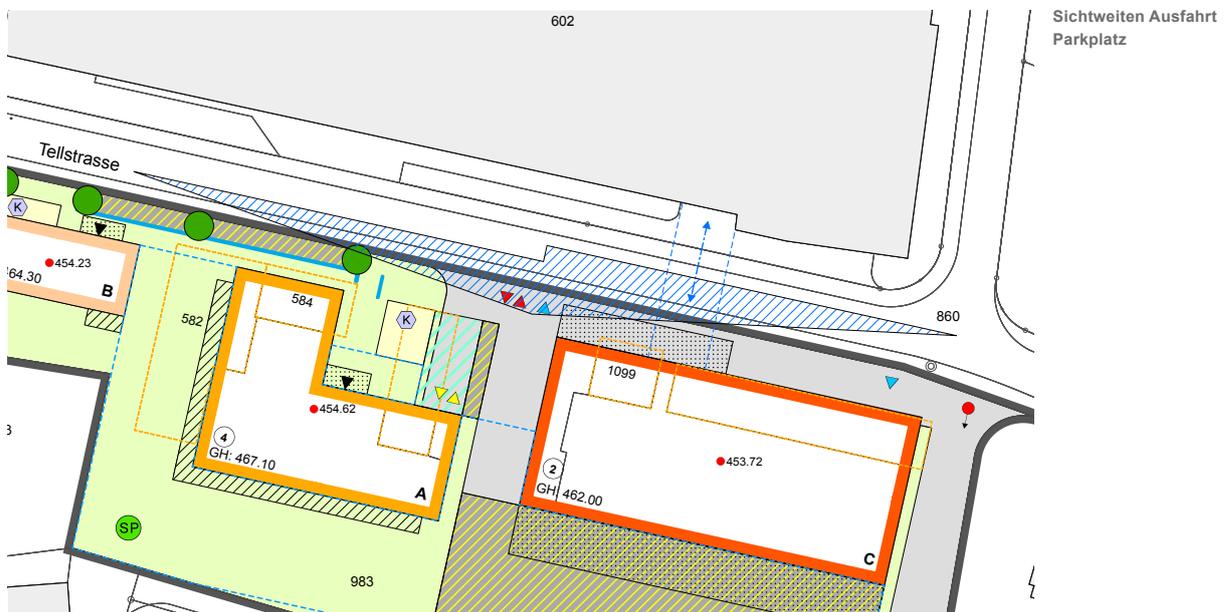
Im Plan wird zwischen festgelegten und richtungsgebenden Elementen unterschieden. Alle in der Legende als Festlegung bezeichneten Planelemente sowie die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie der Planungsbericht sind richtungsgebend.

### 5.2 Ziel und Zweck

Der Überbauungsplan ermöglicht die Erstellung des Rollenlagers der AVD Goldach AG, schafft die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in verdichteter Bauweise mit zwei Mehrfamilienhäusern und regelt die zweckmässige Erschliessung. Es werden die Voraussetzungen geschaffen, dass die AVD langfristig in Goldach bleiben kann. Weiter soll mittels vorliegendem Überbauungsplan die inneren Reserven für verdichtetes Bauen an zentraler Lage mit hervorragender Erschliessungsqualität nutzbar gemacht werden.

### 5.3 Erschliessung und Parkierung

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt ab der Tellstrasse. Dabei ist sicherzustellen, dass die Sichtweiten bei den Ausfahrten (Parkplatz und Tiefgarage) gemäss der Norm über die Sichtverhältnisse in Knoten SN 640 273a freigehalten werden. Es zeigt sich, dass während dem Anlieferungsvorgang mit einem LKW beim Rollenlager die Sichtweiten der Ausfahrt des Parkplatzes nicht eingehalten werden können. Um diesen Konflikt zu lösen sind im Baubewilligungsverfahren geeignete Massnahmen aufzuzeigen. Angestrebt wird eine Lösung mit Spiegel und Warnblinklicht.



Die Anlieferung des Rollenlagers erfolgt wie bis anhin von Osten über die Sulzstrasse via Tellstrasse. Die Wegfahrt bleibt wie heute gegen Westen über die Konsumstrasse zur Sulzstrasse bestehen.

Die Parkierung soll in einer unterirdischen Tiefgarage als auch an den im Plan bezeichneten Stellen erfolgen. Ebenfalls im Plan bezeichnet sind die Zu- und Wegfahrten für Motorfahrzeuge zu den jeweiligen Parkier- und Anlieferungsanlagen. Innerhalb der Wohnhäuser, der Tiefgarage oder in den An- und Nebenbauten ist eine ausreichende Anzahl an Veloabstellplätzen bereit zu stellen.

#### 5.4 Überbauung

Im Folgenden sind die wichtigsten Punkte aus den Besonderen Vorschriften zusammengefasst:

- Die Baubereiche Hauptbauten sowie An- und Nebenbauten definieren Lage, Stellung und maximal horizontale Ausdehnung der Neubauten.
- Die Vorbauten (Vordächer, Balkone) dürfen in den jeweils im Plan bezeichneten Baubereichen realisiert werden.
- Die Lage der unterirdischen Bauten wird mittels der Umgrenzung für unterirdische Bauten festgelegt.
- Auf Flachdächern, welche zu begrünen sind, ist das Erstellen von Oblichtern gestattet.

## 5.5 Umgebung

Die Festlegung der Elemente in der Umgebung beschränkt sich auf die Baumreihen und den Spielplatz. Im Detail ist die Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren vorzulegen.

## 5.6 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Der Überbauungsplan weicht von den Gebäudeabständen ab. Beim Haus A (Baubereich A) wird der grosse Grenzabstand infolge der schräg verlaufenden Südgrenze an der südwestlichen Gebäudeecke leicht (um 0.60 m) unterschritten. Dafür wird der westliche Grenzabstand um 5.0 m erweitert. Beim Haus B (Baubereich B) entfällt der grosse Grenzabstand. Die kleinen Grenzabstände sind jedoch eingehalten. Weiter sind Abweichungen im Bereich der Vorbauten, der Anbauten und der Stützmauern zulässig (Unterschreitung Grenz- / Strassenabstand). Die Bäume südlich des Parkierungsbereiches im östlichen Teil unterschreiten die erforderlichen Grenzabstände. Ansonsten weist das Projekt keine Abweichungen gegenüber der Regelbauweise auf.

	BauR - Zone WG4	ÜP Sulz- Tellstrasse
Grenzabstand klein / gross	7.0 m / 14.0 m	7.0 m / 7.0 m (Baubereich B)
Balkonaustragung	1.5 m im Grenzabstandsbereich	2.0 / 3.0 m
Strassenabstand Vordach	2.5 m (4.0 m - 1.5 m)	1.0 m
Strassenabstand Anbaute	4.0 m	2.4 m
Strassenabstand Stützmauer	4.0 m	2.4 m

## 6 Interessenabwägung

Mit dem vorliegenden Überbauungsplan werden an einer zentralen und gut erschlossenen Lage die inneren Reserven effektiv genutzt. Die Planung ermöglicht der AVD langfristig in Goldach zu bleiben, was zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen führt. Des Weiteren sind die vorliegenden Planungsabsichten ganz im Sinne der übergeordneten Planungsinstrumente. Wird doch die heutige, baulich weitgehend ungenutzte Parzelle innerhalb des Baugebietes bebaut und führt so zu einer Nutzung der inneren Reserven und zu einer Kapazitätssteigerung innerhalb der Bauzone.

Die Abweichungen gegenüber der Tellstrasse (Bäume, Anbauten und Mauer) schränken weder die Funktionsfähigkeit, noch die Sicherheit auf der Strasse ein. Vielmehr dienen sie der differenzierten Gestaltung des Strassenraumes. Die Bäume südlich des Parkierungsbereiches dienen dem gestalterischen Abschluss des AVD-Areales gegenüber den benachbarten Wohnbauten. Die Nähersetzung an die Grundstücksgrenze erfolgt aus der Absicht einer möglichst effizienten Anordnung der Tiefgarage. Die Reduktion der oberirdischen Parkierung auf die ausgeschiedenen Parkierungsbereiche und die Freihaltung grösserer Grünbereiche dient wiederum der Qualität des Aussenraumes, was auch den benachbarten Wohnbauten zu Gute kommt.

---

## 7 Mitwirkung und Verfahren

Die Mitwirkung zur Erarbeitung des Überbauungsplans erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin. Die angrenzenden Grundeigentümer wurden ins Verfahren miteinbezogen.