



Sondernutzungs- und Teilzonenplan Nollenhornstrasse

Planungsbericht



Ingress

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Planungsgebiet	5
1.2	Anlass der Planung	5
2	Aufgabenstellung und Vorgehen	6
2.1	Aufgabenstellung	6
2.2	Planungsablauf	6
3	Übergeordnete Planungsgrundlagen	7
3.1	Konzepte und Sachpläne des Bundes	7
3.2	Kantonaler Richtplan	7
3.3	Agglomerationsprogramm Rheintal 4. Generation	8
3.4	Kommunaler Richtplan	8
3.5	Zonenplan	9
3.6	ISOS	9
3.7	Kommunale Schutzverordnung	9
4	Thematische Aspekte	10
4.1	Erschliessung	10
4.2	Gewässer	12
4.3	Gewässerschutz	12
4.4	Naturgefahren	13
4.5	Bodenbelastung	14
4.6	Lärm	14
5	Projektbeschrieb	15
5.1	Bauvorhaben	15
5.2	Städtebau	16
5.3	Architektur	16
5.4	Raumprogramm	18
5.5	Erschliessung	20
5.6	Parkierung	21

6	Teilzonenplan	22
6.1	Zweck	22
6.2	Zonenplanänderung	22
6.3	Flächenänderung	22
6.4	Mehrwertabgabe	23
6.5	Verfügbarkeit des Bodens	23
6.6	Teilzonenplanänderung vor der Gesamtrevision der Ortsplanung	23
7	Sondernutzungsplan	24
7.1	Bestandteile des Sondernutzungsplans	25
7.2	Perimeter	25
7.3	Allgemeine Bestimmungen	25
7.4	Erschliessung und Parkierung	25
7.5	Überbauung	27
7.6	Gestaltung	27
7.7	Umgebungsgestaltung	28
7.8	Ökologie und Umwelt	28
8	Interessenabwägung	30
8.1	Verhältnis zur Regelbauweise	30
8.2	Abweichungen gegenüber der Regelbauweise	30
8.3	Interessenabwägung	31
9	Information und Mitwirkung	34
10	Kantonale Vorprüfung	34
11	Rechtsverfahren	37
12	Genehmigung	37

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich westlich des Zolls und des Autobahnzubringers von Au sowie direkt westlich des Rheintaler Binnenkanals, am Ortseingang des Dorfteils Au. Es wird nördlich durch die Zollstrasse, westlich durch die Nollenhornstrasse, südlich durch die Wieslstrasse und östlich durch die SBB-Parzelle, auf welcher die Eisenbahnlinie zwischen St.Gallen und Chur verläuft, begrenzt. Das Planungsgebiet umfasst die Parzelle Nr. 2439 und einen Teil der Parzelle Nr. 277 und weist eine Gesamtfläche von rund 31'010 m² auf. Es befindet sich im Industrie- und Gewerbegebiet von Au, das sich entlang der westlichen Seite des Rheintaler Binnenkanals erstreckt.



Orthofoto mit AV
Planungsperimeter rot
umrandet
geoportal.ch
Zugriff Oktober 2021

1.2 Anlass der Planung

Die SternGarage.ch AG ist eine starke Regionalvertretung von Mercedes-Benz und vertritt Produktgruppen wie Personenwagen, Reisemobile, Transporter sowie Lastwagen und beschäftigt über 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Am aktuellen Standort an der Auerstrasse 34 in Heerbrugg stösst der Betrieb seit längerem an seine Kapazitätsgrenze. Neben Mercedes-Benz vertritt die Firmengruppe mit der Zollgarage Rheintal AG in Kiessern auch die Marke Mazda. Da an beiden bestehenden Standorten kein Erweiterungspotenzial mehr vorhanden ist, sucht die SternGarage.ch AG bereits seit längerer Zeit nach einem neuen, geeigneten Standort. Mitte 2019 wurde das ehemalige Model-Areal am Ortseingang von Au durch die SternGarage.ch AG erworben. Diese hat somit einen geeigneten Standort gefunden und

will nun auf dem Areal eine neue Autogarage erstellen. Das Architekturbüro AWS Architekten AG, Bern hat mehrere Bebauungsvarianten für eine Autogarage geprüft und eine Bestlösung ausgearbeitet.

Das vorgeschlagene Projekt beinhaltet einige Abweichungen gegenüber der Regelbauweise. Ausserdem befindet sich das Areal in zwei verschiedenen Gewerbe-Industriezonen, mit unterschiedlichen Bestimmungen zu Gebäudehöhe und Gebäudelänge, was eine sinnvolle Bebauung nach Regelbauweise mit grossen Gebäudevolumen deutlich erschwert. Ein Teil der geplanten Baute ragt in die Parzelle Nr. 277 hinein, welche sich heute gemäss Zonenplan im übrigen Gemeindegebiet Strasse (ueG S) befindet.

2 Aufgabenstellung und Vorgehen

2.1 Aufgabenstellung

Die Umsetzung des vorgeschlagenen Projekts bedingt aufgrund der Abweichungen gegenüber der Regelbauweise die Erarbeitung eines Sondernutzungsplans. Mit dem Sondernutzungsplan Nollenhornstrasse sollen die Abweichungen von der Regelbauweise festgelegt, eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sichergestellt und die Umsetzung des Projekts ermöglicht werden.

Gleichzeitig soll mittels Teilzonenplan Nollenhornstrasse die Umzonung der benötigten Fläche vom übrigen Gemeindegebiet in die Gewerbe-Industriezone vorgenommen werden.

2.2 Planungsablauf

Der Ablauf zur planungsrechtlichen Umsetzung des Sondernutzungsplans sowie des Teilzonenplans sieht folgende Schritte vor:

- Vorprüfung durch den Kanton
- Information Anwohner/Bevölkerung
- Mitwirkung
- Erlass durch Gemeinderat
- Öffentliche Auflage
- Fakultatives Referendum
- Genehmigung durch das AREG

3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die untenstehende Tabelle zeigt auf, welche übergeordneten Planungen relevante Aussagen für das Planungsgebiet enthalten.

Übergeordnete Planungen	nicht relevant	relevant
Konzepte und Sachpläne des Bundes	X	
Kantonaler Richtplan	X	
Agglomerationsprogramm		X
Kommunaler Richtplan		X
Zonenplan		X
Bestehende Sondernutzungspläne	X	
ISOS	X	
Kommunale Schutzverordnung	X	

3.1 Konzepte und Sachpläne des Bundes

In den Konzepten und Sachplänen des Bundes werden zum Planungsgebiet keine relevanten Aussagen gemacht.

3.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan macht für das Planungsgebiet keine spezifischen Aussagen. Das Planungsgebiet ist dem «Siedlungsgebiet Arbeitsnutzungen» (violett) zugeteilt. Die aufgrund des Bauprojekts einzuzonende Fläche im übrigen Gemeindegebiet befindet sich gemäss kantonalem Richtplan bereits im Siedlungsgebiet (S11). Nach Inkrafttreten des Teilzonenplans ist deshalb lediglich die Nutzungszuweisung im kantonalen Richtplan nachzuführen.



Richtplan Kanton SG
 Planungsperimeter rot
 umrandet
 geoportal.ch
 Zugriff Oktober 2021

3.3 Agglomerationsprogramm Rheintal 4. Generation

Die Gemeinde Au ist Teil des Agglomerationsprogramms Rheintal. Gemäss Massnahmenblatt S7 - Arbeitsgebiete (Raum St. Gallen) sind für die Arbeitsplatzentwicklung prioritär die bestehenden Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Ausserdem ist bei der Planung von Arbeitsgebieten auf eine haushälterische Bodennutzung (Erschliessung, Parkierung und Bebauung) und auf eine hohe Siedlungsqualität (Architektur, Frei- und Aussenraum, Biodiversität) zu achten.

3.4 Kommunalen Richtplan

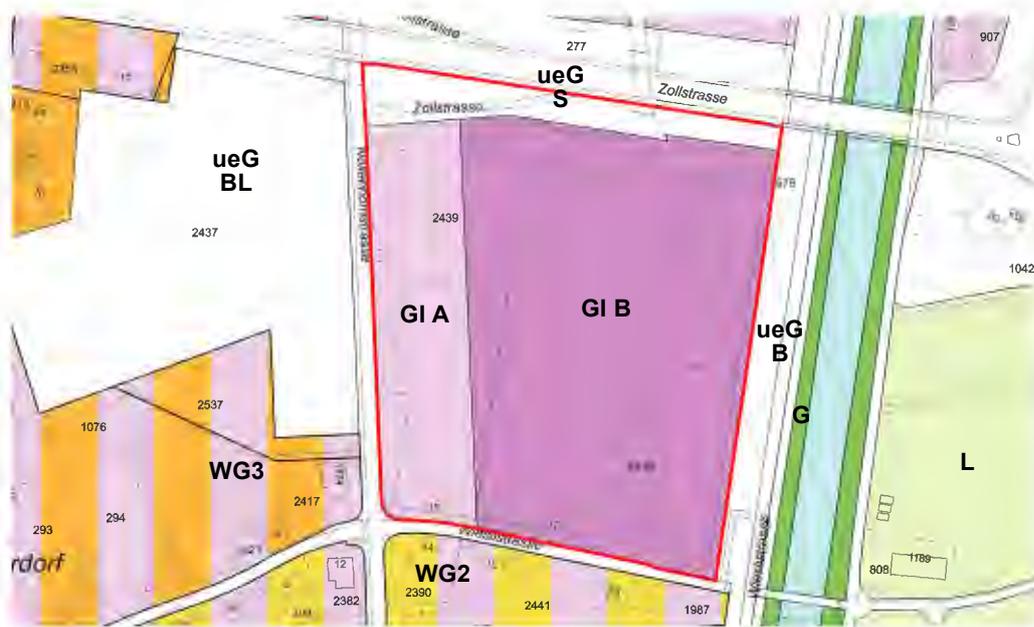
Der kommunale Richtplan macht keine Aussagen zum Planungsgebiet. Westlich des Planungsgebiets befindet sich die Parzelle Nr. 2437, welche heute im übrigen Gemeindegebiet liegt. Gemäss Richtplan soll entlang der Zoll- respektive Nollenhornstrasse eine Wohn-/ Gewerbezone und dahinter eine reine Wohnzone ausgeschieden werden.



Dem kommunalen Richtplan liegt ein Konzept der räumlichen Entwicklung zugrunde. Demnach konzentrieren sich die Gewerbe- und Industriegebiete räumlich zwischen der Hauptverkehrsachse (Nord-Süd) und dem Rheintaler Binnenkanal. Das Planungsgebiet befindet sich gemäss räumlichem Entwicklungskonzept ebenfalls in diesem Arbeitsplatzgebiet. Innerhalb der Gemeinde sind die Entwicklungsmöglichkeiten für die Industrie limitiert (Flächenknappheit). Verbleibende Potenziale im Gebiet des Zolls Au sollen aktiviert werden.

3.5 Zonenplan

Das Planungsgebiet befindet sich in drei unterschiedlichen Nutzungszonen. Der westliche, kleinere Teil der Parzelle Nr. 2439 befindet sich in der Gewerbe-Industriezone GI A, der östliche, grössere Teil der Parzelle befindet sich in der Gewerbe-Industriezone GI B. Die Parzelle Nr. 277 befindet sich in der Bauzone übriges Gemeindegebiet Strasse (ueG S).



Zonenplan
Planungsperimeter rot umrandet
geoportal.ch
Zugriff Oktober 2022

In den Gewerbe-Industriezonen GI A und GI B sowie in der Zone übriges Gemeindegebiet Strasse (ueG S) gelten folgende Regelbauvorschriften:

Zone	Vollgeschosse	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Gebäuelänge	Grenzabstand klein	Grenzabstand gross
GI A	-	13.0 m	-	50 m	5.0 m	10.0 m
GI B	-	17.0 m	-	-	5.0 m	10.0 m
ueG S	2	7.5 m	11.5 m	30 m	4.5 m	4.5 m

3.6 ISOS

Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) befinden sich im oder direkt angrenzend an das Planungsgebiet keine schützenswerten Bauten von nationaler Bedeutung.

3.7 Kommunale Schutzverordnung

Die Schutzverordnung der Gemeinde Au trifft keine Aussagen für das Planungsgebiet.

4 Thematische Aspekte

Die untenstehende Tabelle zeigt auf, welche thematischen Aspekte geprüft wurden und welche davon für das Planungsgebiet von Bedeutung sind.

Thematische Aspekte	nicht relevant	relevant
Erschliessung		X
Fruchtfolgefleichen	X	
Wald	X	
Gewässer		X
Gewässerschutz		X
Naturgefahren		X
Bodenbelastung		X
Lärm		X
Nichtionisierende Strahlung	X	

4.1 Erschliessung

4.1.1 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

Das Planungsgebiet ist gut in das Fuss- und Velowegnetz der Gemeinde Au eingebunden und somit gut zu Fuss oder mit dem Velo erreichbar. Mit der Binnenkanalstrasse östlich des Planungsgebietes ist dieses auch gut in das übergeordnete Velowegnetz eingebunden.



4.1.2 Erschliessung motorisierter Verkehr

Die Erschliessung des Planungsgebietes für den motorisierten Verkehr ist besonders gut. Dieses liegt in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss der A 13. Das Planungsgebiet ist über die Nollenhornstrasse, die Wieslistrasse und die Auenstrasse erschlossen.



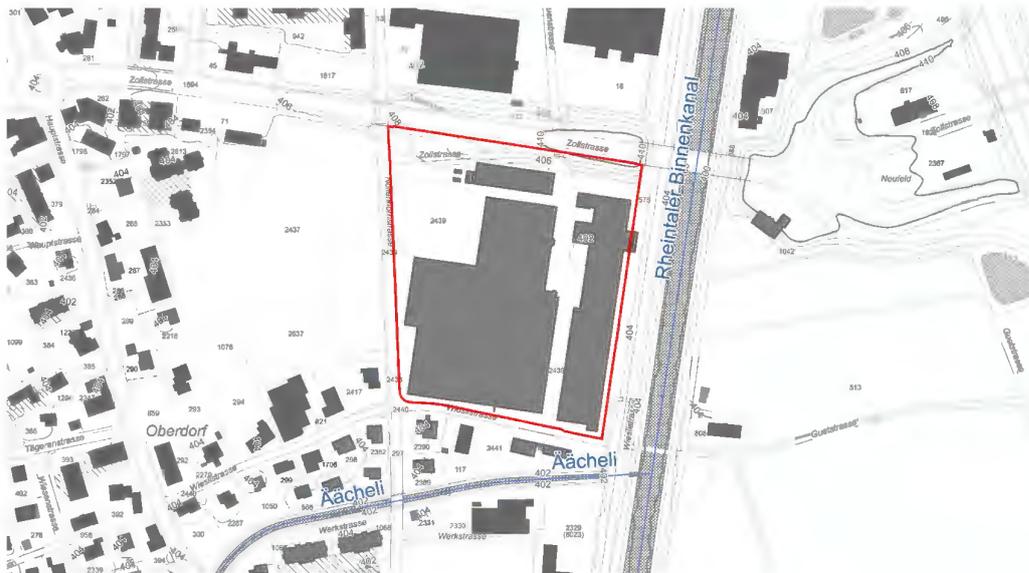
4.1.3 Erschliessung Öffentlicher Verkehr

Der westliche Teil des Planungsgebietes befindet sich in der ÖV-Güteklasse D; geringe Erschliessung, gemäss Bundesamt für Raumentwicklung (ARE). Der übrige Teil des Planungsgebietes befindet sich in keiner ÖV-Güteklasse. Die nächste Bushaltestelle, die Haltestelle Oberdorf, befindet sich ca. 250 m (Luftlinie) westlich des Planungsgebietes. Zu Fuss liegt die Haltestelle in etwa 550 m Entfernung. Der Bahnhof Au befindet sich ca. 750 m (Luftlinie) vom Planungsgebiet entfernt. Die Erschliessung des Planungsgebietes mit dem Öffentlichen Verkehr ist somit eher durchschnittlich bis gering.



4.2 Gewässer

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Gewässer. Östlich des Planungsgebietes verläuft der Rheintaler Binnenkanal, südlich davon das Äacheli.



Gewässernetz GN10
Planungsperimeter rot umrandet
geoportal.ch
Zugriff Oktober 2021

4.3 Gewässerschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au sowie teilweise im Gewässerschutzbereich Au und Ao überlagert - und damit gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (abgekürzt GSchV; SR 814.201) in einem besonders gefährdeten Bereich.



Gewässerschutzkarte
Planungsperimeter rot umrandet
geoportal.ch
Zugriff Oktober 2021

- Gewässerschutzbereich Au
- Gewässerschutzbereich Au und Ao überlagert

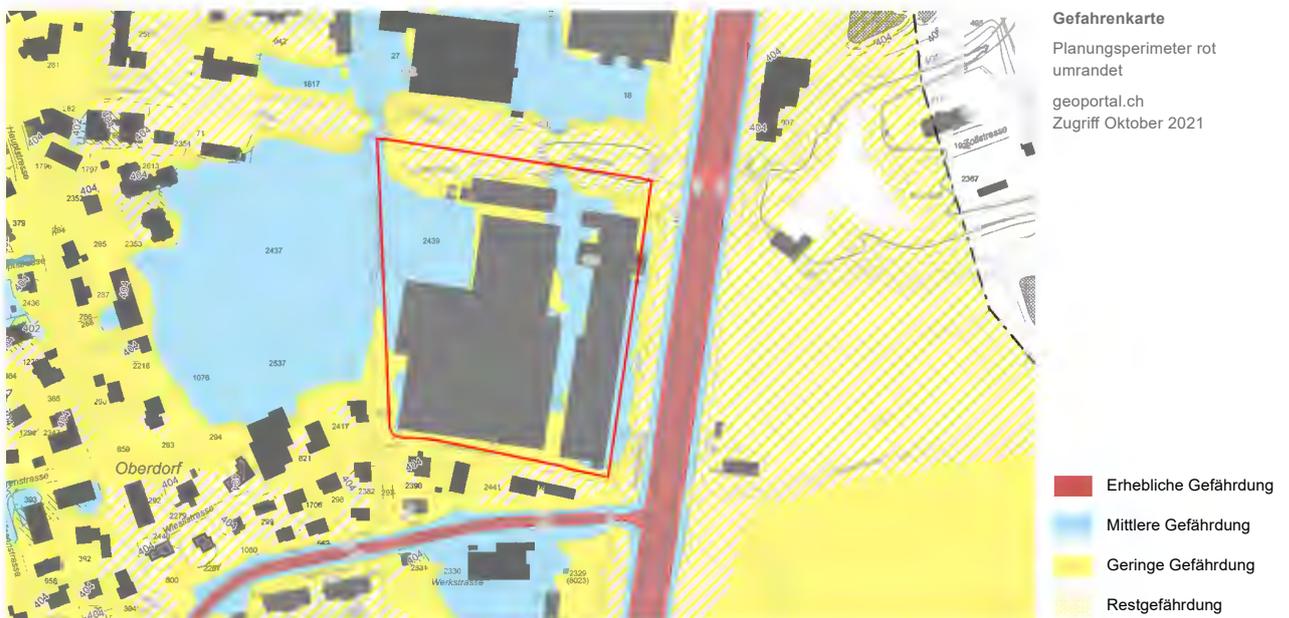
Gemäss Art. 32 Abs. 2 GSchV ist in den besonders gefährdeten Bereichen eine Bewilligung insbesondere erforderlich für:

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

Die Zuständigkeiten für die Erteilung dieser Bewilligungen sind in Art. 28 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2) geregelt. Das Merkblatt AFU173 „Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich Au)“ ist zu beachten.

4.4 Naturgefahren

Das gesamte Gebiet ist von einer geringen bis mittleren Hochwassergefährdung betroffen. Die massgebliche Gefährdung resultiert vom Littenbach. Es treten dabei maximale Überschwemmungshöhen von rund 100 cm auf. Der bestehenden Gefährdung wird dadurch entgegengewirkt, dass das Erdgeschoss der geplanten Autogarage gegenüber dem umliegenden Gelände angehoben wird. Eine entsprechende Abklärung mit der Gebäudeversicherung des Kantons St. Gallen (GVA) hat bereits stattgefunden.



4.5 Bodenbelastung

Gemäss Hinweiskarte „Prüfgebiete Bodenverschiebungen“ ist eventuell aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens Oberboden (Humus) entlang der Zollstrasse belastet. Dieser Oberboden ist mit grosser Wahrscheinlichkeit auf einem 10 Meter breiten Streifen ab Fahrbahnrand bis in eine Tiefe von 0.2 Metern mit Schadstoffen wie Blei (Pb), polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und anderen Stoffen belastet. Zu beachten ist die Formularverfü- gung „Umgang mit abgetragenem, chemisch belastetem Boden“ unter Kapitel Bodenabtrag unter folgendem Link:

<https://www.sg.ch/umwelt-natur/umwelt/boden/bodenschutzmassnahmen.html>

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte sind im fraglichen Gebiet keine Belastungen bekannt. Sollte wider Erwarten während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (abgekürzt VVEA; SR 814.600) sicherzustellen.

4.6 Lärm

Gemäss Strassenverkehrslärmkataster des Bundesamtes für Umwelt BAFU, ist das Pla- nungsgebiet vom Strassenlärm betroffen. Der Immissionsgrenzwert für die Gewerbe-Indus- triezone (Empfindlichkeitsstufe III) von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht wird im Bereich entlang der Zollstrasse überschritten. Die Erstellung von Bauten für lärmempfindliche Gebäude (Wohnungen) ist dort nicht zulässig. Da die Gewerbe-Industriezone eine reine Ar- beitszone ist, hat dies keinen Einfluss auf die vorliegende Planung. Direkt an der Zollstrasse werden auch die Alarmgrenzwerte von 70 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht überschrit- ten. Sofern dort Bauten errichtet werden sollen, sind geeignete Massnahmen zum Schutz vor übermässigen Lärmimmissionen zu treffen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind insbesondere für die lärmempfindlichen Büros die entsprechenden Nachweise nach Lärm- schutz-Verordnung (abgekürzt LSV; SR 814.41) zum Schutz gegen den Strassenlärm und nach der Norm SIA 181 „Schallschutz im Hochbau“ für die Gebäudehülle zu erbringen.

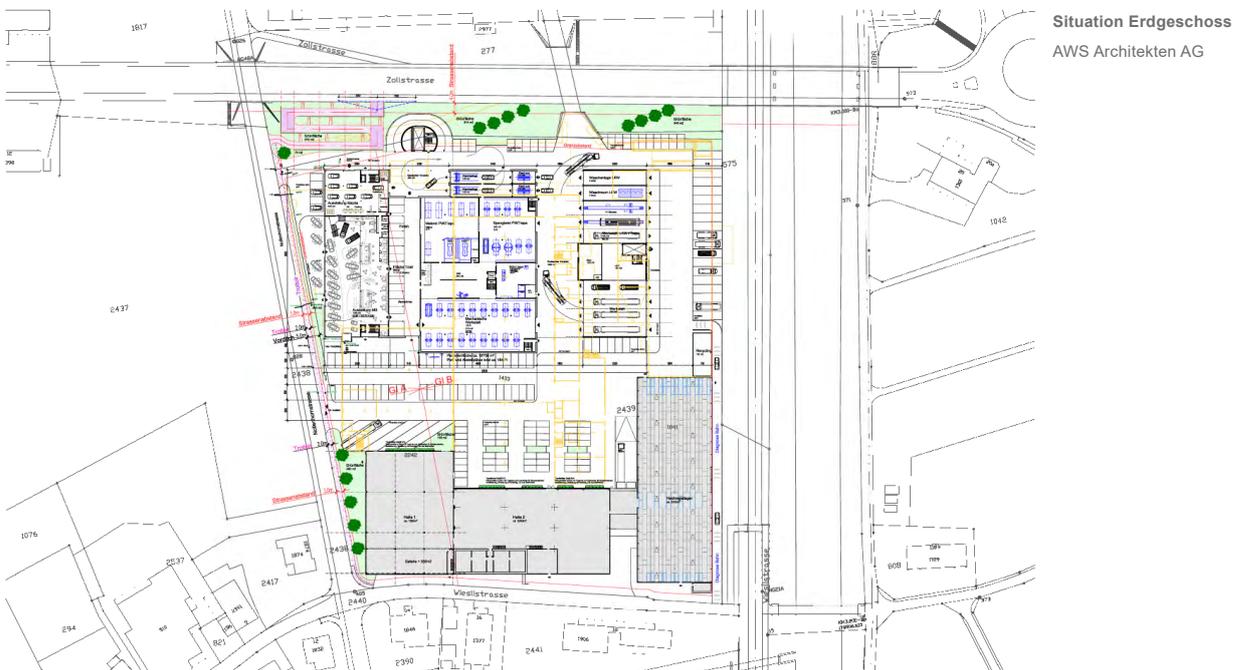
Gemäss Art. 7 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung müssen die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden:

- a. als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und
- b. dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht über- schreiten.

Bei der geplanten Autogarage handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage, welche nicht zu Grenzwertüberschreitungen bei den angrenzenden lärmempfindlichen Räumen führen darf. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise nach LSV zum Schutz der Nachbarn vor Industrie- und Gewerbelärm zu erbringen.

5 Projektbeschreibung

Das Architekturbüro AWS Architekten AG, Bern hat das Bauprojekt für die geplante Automobil- und Nutzfahrzeug-Garage an der Nollenhornstrasse in Au erarbeitet. Das Bauprojekt liegt dem vorliegenden Sondernutzungsplan zugrunde. In der geplanten Autogarage der SternGarage.ch AG werden die Marken Mercedes-Benz und Mazda vertreten. Künftig sollen dort rund 100 Mitarbeitende beschäftigt werden.



5.1 Bauvorhaben

Auf dem von der SternGarage.ch AG erworbenen Areal in Au befinden sich aktuell diverse Räumlichkeiten, die seinerzeit von der Model Gruppe genutzt wurden. Ein Teil der Räumlichkeiten wurde bereits angepasst und fremdvermietet, der Rest, vorwiegend die älteste Bausubstanz, wurde / wird abgebrochen. Auf der freigewordenen Fläche entsteht der neue Gebäudekomplex der SternGarage.ch AG. Das Bauvorhaben bietet genügend Platz für die breite Aktivität der SternGarage.ch AG. Die strengen Vorgaben der Fahrzeughersteller wurden dabei vollumfänglich berücksichtigt. Das Bauvorhaben wird nach den geltenden bau- und energietechnischen Normen sowie den aktuellen Anforderungen der Hersteller geplant. Die Betriebsabläufe und die Organisation berücksichtigen vollumfänglich die neuesten Erkenntnisse im Autohausbau. Die Parzelle soll voll ausgenützt werden und das Bauvorhaben nach Bedarf auch Drittnutzungen wie Gewerbe oder Büros ermöglichen.

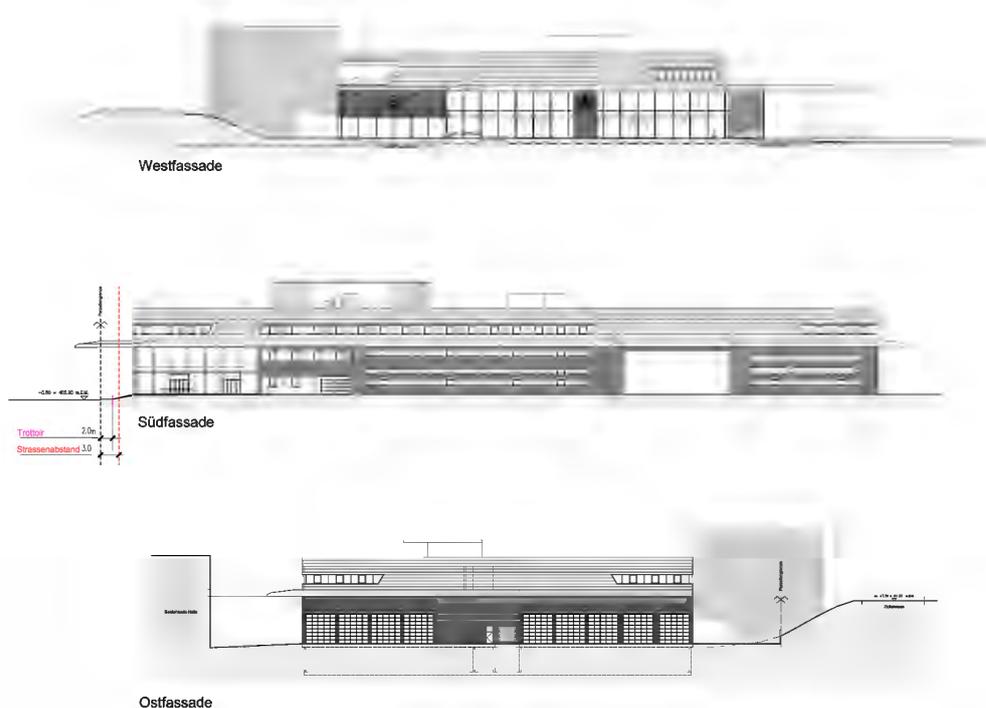
5.2 Städtebau

Bis vor Kurzem war fast die gesamte Fläche der Parzelle Nr. 2439 mit Industriebauten zugebaut. Diese wurden über die Zeit baukastenmässig aneinandergereiht, immer sobald ein Ausbaubedarf bestand. Mit der Neubebauung der Parzelle durch die SternGarage.ch AG wird ein Grossteil dieser eingeschossigen Industriebauten zurückgebaut. Der moderne Neubau wird im Gegensatz zur bisherigen Bebauung vertikal organisiert. Die für den Betrieb benötigte Fläche wird über drei oberirdische sowie ein unterirdisches Geschoss bereitgestellt. Somit entsteht eine strukturierte Überbauung, bei der ein Teil der Parzelle unbebaut bleibt. Die Umgebung wird neugestaltet und fügt sich den Bedürfnissen und Anforderungen eines modernen Autohauses. Die Randbereiche sowie und soweit zweckmässig und möglich die Parkierungs- und Abstellflächen, werden begrünt.

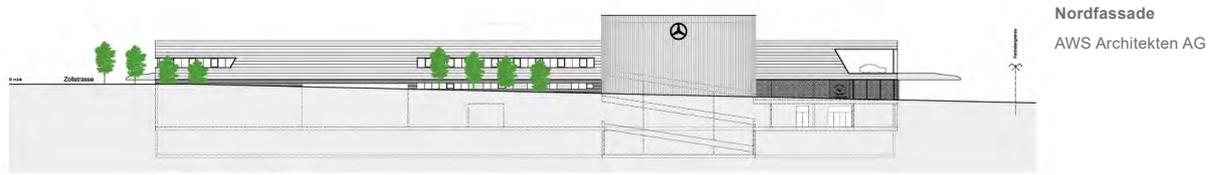
Die geplante Autogarage wird orthogonal zur Zollstrasse und den bestehenden Bauten erstellt und berücksichtigt dabei die Topographie. Sie stellt ein markantes städtebauliches Zeichen als Abschluss der Industrie- und Gewerbezone südlich der Zollstrasse dar.

5.3 Architektur

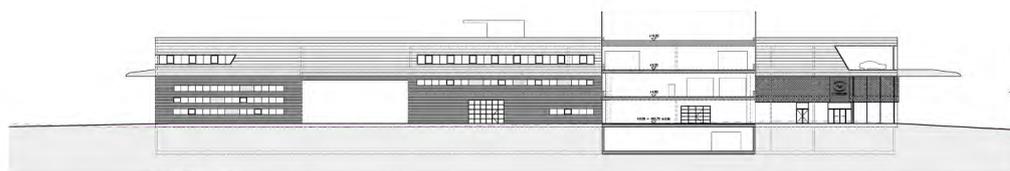
Der einfache und klar strukturierte Neubaukubus richtet sich besonders im Bereich der Nollenhornstrasse dezent an die Corporate Design Vorgaben der Hersteller Mercedes-Benz und Mazda. Die markante Erschliessung der einzelnen Stockwerke durch eine rund ausgebildete Rampe, die mit vertikalen Lamellen verkleidet wird, unterbricht die schlichten, industriellen Linien des Gebäudes. Die farbliche Gestaltung und die Materialisierung sind durch zwei Farben geprägt. Anthrazit für die Pfosten-Riegelkonstruktion der Schaufensterfassaden und der Fenster, Weissaluminium für die Metallverkleidung der restlichen Fassade. Die vertikalen Lamellen der Rampenverkleidung werden in Graualuminium gehalten.



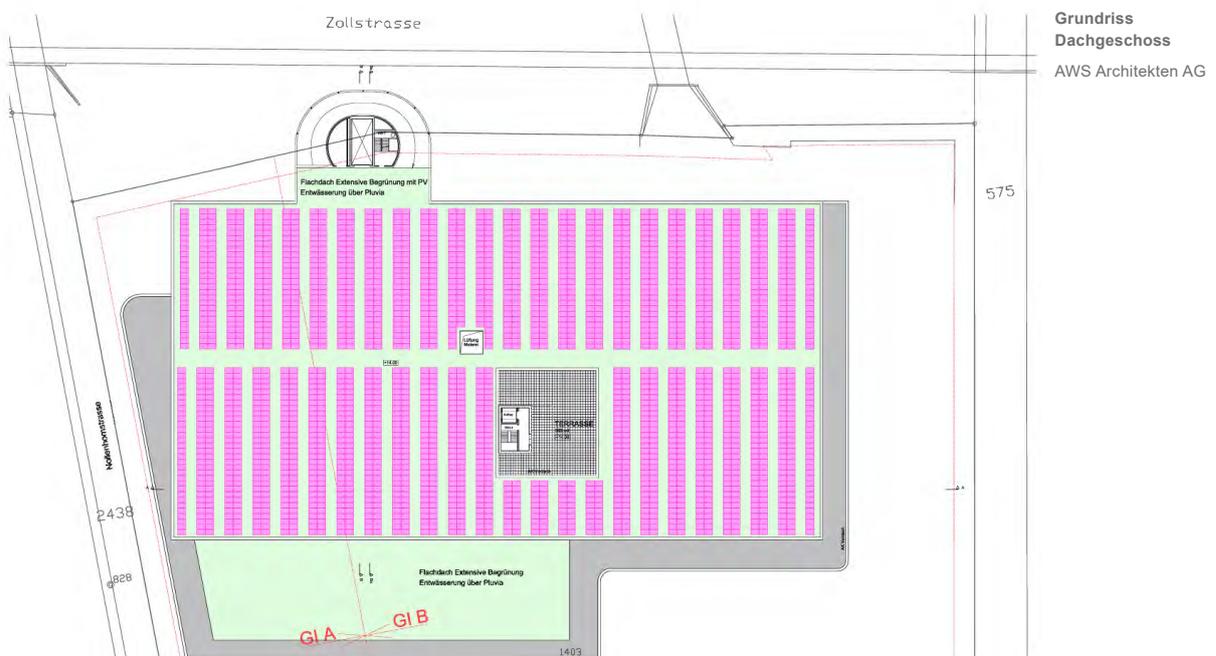
Fassaden
West, Süd, Ost
AWS Architekten AG



Nordfassade / Zollstrasse

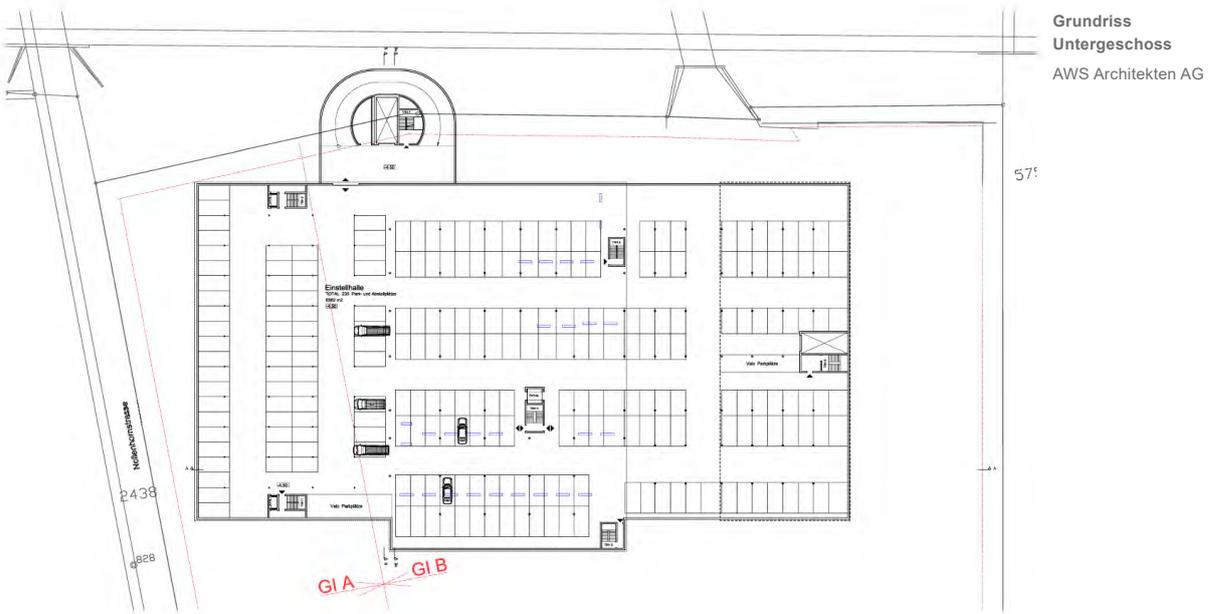


Das Flachdach der Hauptbaute wird extensiv begrünt und mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet. Das Vordach soll ebenfalls extensiv begrünt werden.



5.4 Raumprogramm

5.4.1 Untergeschoss

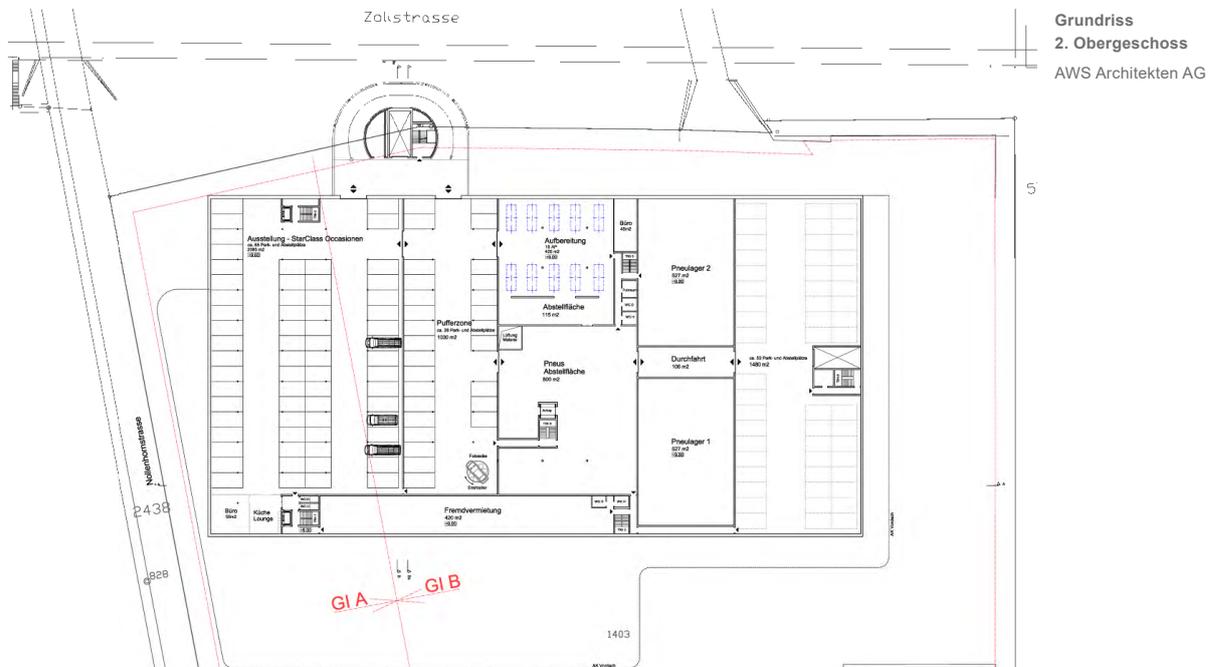


Das Untergeschoss wird als Fahrzeugabstellfläche genutzt. Dort befinden sich die Parkplätze für Motorfahrzeuge von Mitarbeitenden sowie die Abstellplätze für Velos. Die übrige Fläche wird als Fahrzeuglager genutzt.

5.4.2 Erdgeschoss



5.4.4 2. Obergeschoss



Das 2. Obergeschoss dient der Ausstellung von Gebrauchtwagen. Dort befinden sich ausserdem die Fahrzeugaufbereitung sowie weitere Lager- und Fahrzeugabstellflächen.

5.5 Erschliessung

Die Erschliessung des Areales für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Nollenhornstrasse im Westen. Eine weitere, betriebsinterne Erschliessung des Areals findet über die Auenstrasse im Norden statt. Die Sichtzonen nach der VSS Norm 40 273a werden eingehalten.

Der Vergleich zu den Verkehrsflüssen des vorgängigen Betriebs der Model AG zeigt, dass mit dem Neubau der SternGarage.ch AG mit erheblich weniger Fahrzeugbewegungen zu rechnen ist:

Zu Zeiten des Vollbetriebs Model AG
(240 Mitarbeitende)
Total Tagesbewegungen (5/7) 594

100 PW Frühschicht Mitarbeitende (parkiert)
100 PW Spätschicht Mitarbeitende (parkiert)
50 PW Normalschicht (parkiert)
150 Zufahrten morgens
130 Wegfahrten mittags
130 Zufahrten mittags
150 Wegfahrten abends
12 Lastkraftwagen (12 Zu- und 12 Wegfahrten)
Besucher, Handwerker (max. 5/ Tag)

Abschätzung Verkehrsflüsse
Bänziger Lutze Architektur AG, Berneck

Zukunft Sterngarage.ch AG
Total Tagesbewegungen (5/7) 400

70 PW Mitarbeitende (parkiert)
70 Zufahrten morgens
50 Wegfahrten mittags
50 Zufahrten mittags
70 Wegfahrten abends
30 PW-Kunden (30 Zu- und 30 Wegfahrten)
10 Transporter Kunden (10 Zu- und 10 Wegfahrten)
5 LKW Kunden (5 Zu- und 5 Wegfahrten)
15 Ersatzfahrzeuge (15 Zu- und 15 Wegfahrten)
Besucher, Handwerker, Vertreter (max. 20/ Tag)

Ein Verkehrsgutachten aus dem Jahre 2017 kommt zudem zum Schluss, dass die Verkehrsqualität des Knotens Giessenstrasse / Zollstrasse selbst bei einem Vollausbau der Parzelle Nr. 2437 in beiden Spitzenstunden im grünen Bereich liegen und keinen Handlungsbedarf aufweisen. Im Zuge der Überbauung der zuvor angesprochen Parzelle, sollte eine allfällige Verbesserung des Knotens geprüft werden.

5.6 Parkierung

Im Aussenbereich werden folgende Parkplätze benötigt:

- 65 Parkplätze Besucher / Kunden Personewagen
- 45 Parkplätze Besucher / Kunden Nutzfahrzeuge
- 15 Parkplätze Besucher / Kunden Bestandesbauten
- 60 Parkplätze Mitarbeitende Bestandesbauten
- 7 Parkplätze LKW
- 8 Parkplätze Ausstellung

Im Untergeschoss befindet sich die Einstellhalle mit Abstellplätzen für die Mitarbeitenden des Autohauses. Aktuell werden ca. 70 Parkplätze für die Mitarbeitenden benötigt. Unter Berücksichtigung der künftigen Entwicklung sind im Untergeschoss zusätzlich 30 Reserveparkplätze, also insgesamt 100 Parkplätze für die Mitarbeitenden vorgesehen.

6 Teilzonenplan

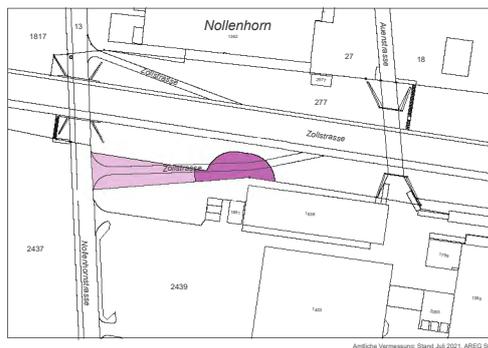
6.1 Zweck

Mit dem Teilzonenplan Nollenhornstrasse wird die für die Erstellung des Autohauses auf der Parzelle Nrn. 277 notwendige Zonenanpassung vorgenommen.

6.2 Zonenplanänderung

Die für die Erstellung der Rampe des Autohauses benötigte Fläche auf der Parzelle Nr. 277 wird im Zonenplan vom übrigen Gemeindegebiet Strasse in die Gewerbe-Industriezone GI B eingezont. Die Abgrenzung der betroffenen Fläche wurde um 0.5 m grösser gefasst als die Abgrenzung des Baubereichs B gemäss Sondernutzungsplan Nollenhornstrasse. Ebenso wird im westlichen Bereich bis zur Nollenhornstrasse eine Fläche von 392 m² vom übrigen Gemeindegebiet Strasse in die Gewerbe-Industriezone GI A eingezont, welche einer künftigen Entwicklung der SternGarage.ch AG mehr Spielraum bezüglich den Betriebsabläufen geben soll. Zusätzlich stellt die Einzoning eine sinnvolle Arrondierung der Grundstücke dar.

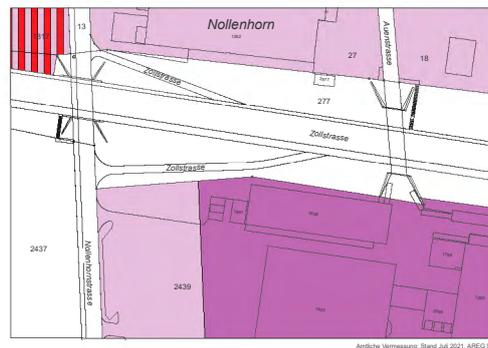
Zonenplanänderung



Festlegungen

Bauzone		III
GI A	Gewerbe-Industriezone	III
GI B	Gewerbe-Industriezone	III

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Festlegungen

Bauzone		4 Vollgeschosse	III
WG4	Wohn- und Gewerbezone	4 Vollgeschosse	III
GI A	Gewerbe-Industriezone		III
GI B	Gewerbe-Industriezone		III

Nichtbauzone

ueG	übriges Gemeindegebiet	III
-----	------------------------	-----

Teilzonenplan Nollenhornstrasse
ERR Raumplaner AG

6.3 Flächenänderung

Parzellen Nr.	Zone bestehend	Zone neu	Einzoning	Veränderung Bauzonenfläche
277	ueG S	GI A	392 m ²	+ 392 m ²
277	ueG S	GI B	249 m ²	+ 249 m ²
Total			641 m²	+ 641 m²

Der Teilzonenplan Nollenhornstrasse umfasst eine Fläche von insgesamt 641 m².

6.4 Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach Art. 58ff PBG und dient dem Ausgleich des Bodenmehrwerts, der durch dauerhafte Zuweisung eines Grundstücks zu einer Bauzone nach den Bestimmungen des Bundesrechts entsteht. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 Prozent des Bodenmehrwerts. Für die einzuzonende Fläche gemäss Teilzonenplan gilt es eine entsprechende Mehrwertabgabe zu entrichten.

6.5 Verfügbarkeit des Bodens

Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d) RPG ist die Verfügbarkeit von neuem Bauland rechtlich sicherzustellen. Gemäss Art. 8 Abs. 1 PBG trifft die politische Gemeinde die erforderlichen Massnahmen zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Bodens als Bauland. Bei der Genehmigung hat die Gemeinde die Verfügbarkeit zu bestätigen.

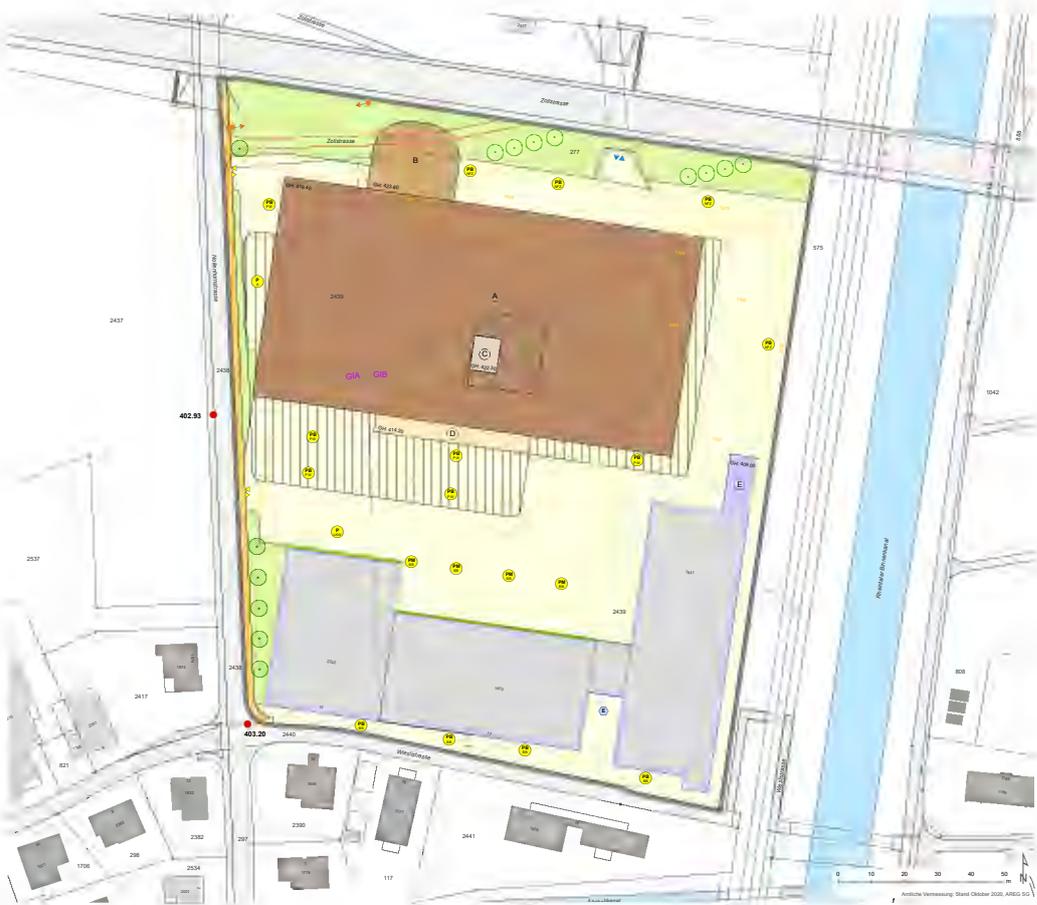
6.6 Teilzonenplanänderung vor der Gesamtrevision der Ortsplanung

Mit dem 1. Nachtrag des PBG vom 20. Mai 2020 können Teilzonenpläne nach bisherigem Baugesetz erlassen werden. Gemäss den übergangsrechtlichen Bestimmungen im PBG können Teilzonenpläne aber nur genehmigt werden, wenn die Gesamtrevision der Ortsplanungsinstrumente nicht präjudiziert wird und am Erlass ein besonderes öffentliches Interesse besteht.

Die Einzonung gemäss Teilzonenplan wird für den Bau des geplanten Autohauses benötigt (Erschliessung des Areals und Bau der Rampe). Der Bau des Autohauses ermöglicht eine deutlich bessere und flächeneffizientere Nutzung der Bauzone auf der heute stark unternutzten Parzelle Nr. 2439. Ausserdem wird dadurch der Ausbau eines bestehenden Gewerbebetriebs innerhalb der Gemeinde Au ermöglicht. Das Vorhaben liegt somit im öffentlichen Interesse. Die Einzonung ist mit den geltenden Plänen und Vorschriften von Bund, Kanton, Region und Gemeinde, insbesondere mit dem kommunalen Richt- und Nutzungsplan vereinbar und die geplanten Änderungen im Rahmen der laufenden Überarbeitung der Ortsplanung werden durch die Einzonung nicht in Frage gestellt. Die Gesamtrevision der Ortsplanungsinstrumente wird durch den Teilzonenplan nicht präjudiziert.

7 Sondernutzungsplan

Mittels Sondernutzungsplan und Besonderen Vorschriften werden von den Regelbauvorschriften abweichende bau- und planungsrechtliche Grundlagen geschaffen.



Sondernutzungsplan
Nollenhornstrasse
ERR Raumplaner AG

Festlegungen

- Umgrenzung Plangebiet
- Baubereich Hauptbaute A
- Baubereich Hauptbaute B
- Baubereich Hauptbaute C
- Baubereich Hauptbaute D
- Baubereich Hauptbaute E
- GH: 423.80 Max. Höhengrenzung in m ü. M.
- Baubereich Vordach
- Bereich Dachterrasse
- Baubereich Regelbauweise
- Erschliessungsbereich
- Raumsicherung Trottoir
- Zu- / Wegfahrt öffentlich

- Zu- / Wegfahrt betriebsintern
- Parkfeld Besucher / Kunden Personenwagen
- Parkfeld Besucher / Kunden Nutzfahrzeuge
- Parkfeld Besucher / Kunden Bestandesbauten
- Parkfeld Mitarbeitende Bestandesbauten
- Parkfeld LKW
- Parkfeld Ausstellung
- Richtungspunkt Fuss- und Veloweg öffentlich
- Entsorgung
- Grünbereich
- Baum zu erhalten
- Baum hochstämmig neu
- Fassadenbegrünung

Hinweise

- Baute
- Verkehrsfläche
- Bauten und Anlagen Rückbau
- Weg Rückbau
- 402.93 Höhenbezugspunkt in m ü. M.
- Gewässer offen
- Gewässer eingedolt
- Zonengrenze

7.1 Bestandteile des Sondernutzungsplans

Der Sondernutzungsplan setzt sich wie folgt zusammen:

- Sondernutzungsplan 1:500 (verbindlich)
- Besondere Vorschriften (verbindlich)
- Planungsbericht (erläuternd)
- Beilagepläne (richtungsgebend)

7.2 Perimeter

Der Perimeter des Überbauungsplans umfasst die Parzelle Nr. 2439 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 277.

7.3 Allgemeine Bestimmungen

Der Sondernutzungsplan setzt detaillierte Regelungen für das Planungsgebiet fest. Wo der Sondernutzungsplan keine Aussagen trifft, gelten die Vorschriften der kantonalen Gesetzgebung und des Baureglements der Gemeinde Au (Baureglement G5 Gemeinden).

Art. 1 der Besonderen Vorschriften nennt den Geltungsbereich des Sondernutzungsplans. Ausserdem werden die Bestandteile des Sondernutzungsplan und deren Verbindlichkeit genannt. Der Zweck des Sondernutzungsplans wird in Art. 2 der Besonderen Vorschriften festgehalten. Im Planungsgebiet soll eine Automobil- und Nutzfahrzeuggarage mit hoher gestalterischer Qualität erstellt sowie eine zweckmässige Erschliessung und Parkierung sichergestellt werden.

7.4 Erschliessung und Parkierung

7.4.1 Verkehrserschliessung

Die öffentliche Erschliessung des Planungsgebiets für den motorisierten Individualverkehr hat über die Nollenhornstrasse im Westen an den beiden im Sondernutzungsplan bezeichneten Stellen zu erfolgen. Die Zu- und Wegfahrt über die Auenstrasse im Norden dient ausschliesslich der betriebsinternen Erschliessung. Der Erschliessungsbereich dient als Verkehrsfläche für die Erschliessung der Baubereiche sowie als Parkierungs- und Aufenthaltsfläche des Planungsgebietes. Da die im Zusammenhang mit der Automobil- und Nutzfahrzeuggarage benötigten Verkehrsflächen ohnehin gross sind, schreiben die Besonderen Vorschriften vor, dass die Verkehrsflächen auf das betrieblich und verkehrlich notwendige Mass zu reduzieren und dass nicht als Verkehrsfläche benötigte Flächen als Grünflächen auszugestaltet sind. Innerhalb des Erschliessungsbereichs sind keine Bauten zulässig.

7.4.2 Parkierung

Im Erschliessungsbereich dürfen maximal 200 Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden, diese sind gemäss Vorschriften an den im Sondernutzungsplan bezeichneten Stellen innerhalb des Erschliessungsbereichs anzuordnen. Die genannten Abstellplätze umfassen die Besucher- und Kundenparkplätze, die weiteren für den Betrieb der Garage benötigten Abstellflächen sowie die Abstellplätze für die Bestandesbauten. Die im Aussenbereich liegenden Abstellplätze sind mit einem sickerungsfähigen Belag auszuführen und mit Grünelementen optisch zu strukturieren.

Die Parkplätze für die Mitarbeiter sind zwingend in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen, dort sind maximal 100 Autoabstellplätze zu erstellen. Zwischen der neu geplanten Baute und den Bestandesbauten befindet sich eine grosse Freifläche mit Parkplätzen innerhalb des Erschliessungsbereichs. Diese ist durch eine Teilbegrünung mit sinnvoll angeordneten Grünelementen optisch zu strukturieren.

Es sind mindestens 50 Veloabstellplätze zu erstellen, diese sind gut zugänglich in der Nähe der Gebäudezugänge sowie in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

7.4.3 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

Der heute bestehende Fuss- und Veloweg zwischen dem Planungsgebiet und dem Damm der Zollstrasse wird aufgehoben. Als Ersatz ist eine neue öffentliche Fuss- und Velowegverbindung zu erstellen. Diese ist behindertengerecht und gemäss den geltenden Normen auszugestalten.

Die angesprochene Wegverbindung muss bei der Inbetriebnahme der neuen SternGarage zwingend erstellt worden sein. Sollte sich im Verlauf der weiteren Planung bis zur Inbetriebnahme des vorgesehenen Gebäudes zeigen, dass auf der westseitigen Parzelle eine adäquate Fuss- und Veloerschliessung umgesetzt und fertiggestellt werden kann, kann auf die Erstellung der im Sondernutzungsplan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Velowegverbindung verzichtet werden. Die SternGarage.ch AG hat dabei die Kosten der Erstellung der neuen Wegverbindung zu tragen.

Während den Bauarbeiten ist für die Fussgänger und Velofahrenden eine adäquate Alternativroute einzurichten. Die Fussgänger können dabei temporär die Treppenverbindung von der Nollenhorn- zur Zollstrasse nutzen. Für Velofahrende und die Sicherstellung der behindertengerechten Erschliessung ist eine Umleitung über die Industrie- bzw. Giessenstrasse zu signalisieren. Alternativ wäre auch die Auffahrt nördlich der Zollstrasse als Umleitung denkbar. Dies bedingt aber die temporäre Aufhebung der durchgezogenen Fahrbahnmarkierung auf der Zollstrasse. Die entsprechenden Massnahmen zur Einrichtung der Umleitung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

Entlang der westlichen Parzellengrenze ist der ausgewiesene Raum derart zu sichern, dass ein neues Trottoir mit einer Mindestbreite von 2.0 m erstellt werden kann. Das entsprechende Trottoir kann seitens Gemeinde ohne weitere Zustimmung des Grundeigentümers im bezeichneten Bereich erstellt werden. Die Baukosten vom Trottoir trägt die Gemeinde. Der Bau vom Trottoir wird zu einem späteren, noch unbestimmten Zeitpunkt, erstellt oder nach Rücksprache mit der Sterngarage zu selbem Zeitpunkt mit der neuen Überbauung der Sterngarage.

7.5 Überbauung

7.5.1 Grundsatz

Der Sondernutzungsplan sieht eine Unterteilung der Bebauung in insgesamt 7 Baubereichen vor. Bauten und Anlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Die Baubereichsabgrenzungen dürfen unterschritten werden, sofern die für ortsbauliche Qualität massgebenden Proportionen sowie das Verhältnis der Hauptbauten zueinander gewahrt bleibt.

7.5.2 Hauptbauten

Die Baubereiche A - E dienen der Erstellung der neuen Hauptbauten und geben deren Lage, Stellung, Form und maximal zulässige horizontale Ausdehnung abweichend zur grundsätzlich geltenden Regelbauweise vor. Für die grosse Hauptbaute wurden 4 Baubereiche (A - D) ausgeschieden, da die verschiedenen Gebäudeteile eine unterschiedliche Höhenausdehnung aufweisen. Die maximal zulässige Höhenausdehnung in den Baubereichen A - E inklusive fester Brüstung wird in den Besonderen Vorschriften mittels Höhenkote in Meter über Meer (m ü. M.) festgelegt. Die festgelegte Höhenkote darf von betrieblich bedingten Dachaufbauten sowie von Anlagen, welche für die Erzeugung erneuerbarer Energien erforderlich sind, im betrieblich notwendigen Mass überschritten werden. Sie sind gegenüber der Gebäudefassade, um das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen.

7.5.3 Vordach

Mit dem Baubereich Vordach wird die Lage und maximal zulässige horizontale Ausdehnung für die Erstellung des Vordachs festgelegt. Die Bestimmungen zu den Strassen- und Grenzabständen nach Regelbauweise kommen nicht zur Anwendung. Da das Vordach entlang der Nollenhornstrasse ein städtebaulich wichtiges Element ist, ist dieses zwingend zu erstellen.

7.5.4 Bestandesbaute

Im Baubereich Regelbauweise befindet sich der Teil der bestehenden Halle, welcher bestehen bleibt und umgenutzt wird. Dort gilt die Regelbauweise gemäss Baureglement und kantonaler Gesetzgebung. Der Weiterbestand, der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bauten bleiben gewährleistet.

7.6 Gestaltung

7.6.1 Architektonische Gestaltung

Die architektonische Ausgestaltung der neuen Bauten wird im Grundsatz von den Herstellern Mercedes-Benz und Mazda vorgegeben. Gemäss Besonderen Vorschriften hat die Gestaltung der neuen Bauten und Anlagen eine gute Gesamtwirkung zu erzielen und sich gut in die bauliche und freiräumliche Umgebung einzufügen. Die geforderte hohe städtebauliche und architektonische Qualität wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt. In den Besonderen Vorschriften wird eine flächige Blechfassade mit grosszügigen Bandfenstern zur Gliederung der Fassade festgelegt. Im Baubereich B ist die Fassade des Turms mit der Ram-

pe mit offenen Aluminiumlamellen zu verkleiden, damit dieser Gebäudeteil nicht als zu massiv in Erscheinung tritt und sich vom übrigen Gebäude visuell abhebt. Reklamengestaltungen müssen auf die Architektur abgestimmt werden.

7.6.2 Dachgestaltung

Sämtliche Hauptbauten sind mit Flachdächern auszubilden. Die nicht begehbaren Bereiche der Dächer sind, sofern diese nicht mit Dachaufbauten belegt sind oder für die Energieerzeugung genutzt werden, ökologisch wirksam zu begrünen und als Retentionsfläche zu nutzen. Dies gilt auch für einen Teil der Dachfläche des Vordachs. Somit wird sichergestellt, dass die Dachflächen ökologisch sinnvoll ausgestaltet werden. Der Bereich Dachterrasse legt die Lage und maximal zulässige horizontale Ausdehnung der Dachterrasse fest und ist als begehbare Aussenraum zu gestalten. Terrassennutzungen sind nur innerhalb dieses Bereiches zulässig. Somit kann ein Teil der Dachfläche als Aufenthaltsraum genutzt werden.

7.7 Umgebungsgestaltung

Trotz der Tatsache, dass sich das Planungsgebiet in der Gewerbe- Industriezone befindet, werden mit dem Sondernutzungsplan erhöhte Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und die Begrünung gestellt. Dadurch soll unter anderem eine genügende ökologische Ausgestaltung sichergestellt werden. Die Gestaltung der Umgebung muss auf die architektonische Gestaltung der Bauten und die Topografie abgestimmt werden und hat einem einheitlichen Konzept zu folgen. Die Umgebung ist mit ökologisch wertvollen Grünflächen zu gestalten. Die Ansprüche der standorttypischen Flora und Fauna ist zu berücksichtigen. Im Grünbereich sind grundsätzlich keine Bauten und Anlagen zulässig. Die bestehenden und im Plan bezeichneten Bäume sind zu erhalten und an geeigneten Stellen neue Bäume zu pflanzen. Im Rahmen der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

7.8 Ökologie und Umwelt

7.8.1 Energie

Ein Teil des Energiebedarfs im Planungsgebiet soll mittels Photovoltaik gedeckt werden. Dazu sind 70 % der nicht begehbaren Dachflächen der Neubauten mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Für die Neubauten ist ein gesamtheitliches Energiekonzept zu erstellen und mit dem Baugesuch einzureichen.

7.8.2 Entwässerung

Die Möglichkeiten der örtlichen Retention von Meteorwasser sind auszuschöpfen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein umfassendes Entwässerungskonzept einzureichen, welches die vorgesehenen Retentions- und Versickerungsmassnahmen sowie die geplante Entwässerung beinhaltet.

7.8.3 Entsorgung

Die im Planungsgebiet anfallenden Abfälle werden arealintern gesammelt und selbständig entsorgt. Der Standort der zu erstellenden Sammelstelle ist im Sondernutzungsplan bezeichnet.

7.8.4 Lichtemissionen

Die Lichtemissionen sind wo möglich zu reduzieren. Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer oder starke Objektbestrahlungen sowie die übermässige Beleuchtung ist untersagt. Leuchten sind zum Boden hin zu richten. Im Minimum an der Westfassade ist die Beleuchtungsdauer zeitlich auf 05:00 bis spätestens 23:00 Uhr zu begrenzen. Dadurch soll eine Lichtverschmutzung des Lebensraums von Mensch und Tier minimiert werden.

8 Interessenabwägung

8.1 Verhältnis zur Regelbauweise

Gemäss Art. 25 PBG kann die Gemeinde mit dem Sondernutzungsplan in Abweichung vom Rahmennutzungsplan eine besondere Bauweise festlegen und eine höhere bauliche Nutzung im Interesse einer Überbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zulassen. Der Sondernutzungsplan darf dabei keine materielle Änderung des Zonenplans bewirken. In diesem Kapitel werden die Abweichungen von der Regelbauweise durch den Sondernutzungsplan sowie die Qualitätssteigerung beschrieben.

8.2 Abweichungen gegenüber der Regelbauweise

Nachfolgend sind die Abweichungen von der Regelbauweise tabellarisch aufgeführt.

	Regelbauweise Zone		Sondernutzungsplan Nollenhornstrasse Baubereiche						Max. Abweichung
	GI A	GI B	A	B	C	D	E	Vordach	
Gebäudehöhe max. m	13.0	17.0	16.4	20.8	-	11.2	6.0	-	+ 3.8
Firsthöhe max. m	-		-	-	19.3 m	-	-	-	-
Gebäuelänge max. m	50.0	-	127.2				17.5	-	+ 77.2
Grenzabstand min. m			nur gegenüber Parzellengrenzen ohne Strasse						
- klein	5.0		3.9	-	-	-	3.9	-	- 1.1
- gross	10.0		-	-	-	-	-	-	-
Gebäudeabstand min. m									
- klein	10.0		17.5	-	-	-	17.5	-	eingehalten
- gross	15.0		14.3	-	-	38.0	Anbau	-	- 0.7
Strassenabstand min. m									
- Zollstrasse	4.0		-	4.3	-	-	-	-	eingehalten
- Nollenhornstrasse	3.0		5.4	-	-	-	-	4.5	eingehalten
- Fuss- / Veloweg neu	2.0		7.9	2.0	-	-	-	-	eingehalten

Zusammenfassend legt der Sondernutzungsplan gegenüber der Regelbauweise folgende Abweichungen fest:

- Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe in den Baubereichen A und B
- Überschreitung der maximalen Gebäuelänge im Baubereich A
- Unterschreitung des kleinen Grenzabstandes im Baubereich A gegenüber der nördlichen und im Baubereich E gegenüber der östlichen Parzellengrenze
- Unterschreitung des Gebäudeabstands Baubereich A gegenüber Bestandesbaute Asssek. Nr. 1841

8.3 Interessenabwägung

8.3.1 Städtebauliche Qualität

Mit der geplanten Bebauung kann eine deutliche Klärung der Bebauungsstruktur auf dem Areal erzielt werden. Die keinem einheitlichen architektonischen Konzept folgenden, vorwiegend eingeschossigen Industriebauten werden durch einen mehrgeschossigen, markanten und klaren Baukörper ersetzt. Durch die Mehrgeschossigkeit des neuen Autohauses wird das Planungsgebiet bedeutend flächeneffizienter genutzt und weist künftig eine hohe Ausnutzung auf. Damit die breiten Tätigkeiten der SternGarage.ch AG innerhalb dieses Baukörpers untergebracht werden können, ist ein den Anforderungen entsprechend grosses Bauvolumen notwendig.

Für den geplanten Baukörper ist mit dem Sondernutzungsplan eine Gebäudelänge von rund 127 Metern möglich. Der entsprechende Baubereich ragt im westlichen Teil des Areals in die Gewerbe-Industriezone GI A hinein, in welcher gemäss Baureglement eine Gebäudelänge von maximal 50.0 m zulässig ist. Somit ist für die geplante Baute theoretisch eine deutliche Abweichung der Gebäudelänge gegenüber der Regelbauweise möglich. Tatsächlich befindet sich jedoch der Hauptteil des Baubereichs innerhalb der Gewerbe-Industriezone GI B, in welcher keine maximale Gebäudelänge festgesetzt ist. Aus raumplanerischer Sicht ist die Fassadenabmessung der Baute gegenüber der Nollenhornstrasse bzw. der westlich gelegenen Parzelle Nr. 2437 relevant. Dort wird voraussichtlich künftig eine Einzonung des übrigen Gemeindegebiets in eine Zone mit Mischnutzung stattfinden. Mit dem Sondernutzungsplan ist innerhalb der Gewerbe-Industriezone GI A eine Fassadenabmessung der geplanten Baute von ca. 70 Metern gegenüber der Nollenhornstrasse zulässig. Die wahrnehmbare Mehrlänge gegenüber der Nollenhornstrasse entspricht somit ca. 20 Metern.

Der Baukörper des geplanten Autohauses verläuft parallel zur Zollstrasse und den bestehenden Bauten und fügt sich somit gut in die bestehende ortsbauliche Situation ein. Ausserdem stellt er ein markantes städtebauliches Zeichen als Abschluss der Industrie- und Gewerbezone am Ortseingang vom Dorfteil Au dar.

8.3.2 Architektonische Qualität

Das geplante Autohaus weist für eine Baute im Industriegebiet eine hohe architektonische Qualität auf. Die Fassadengestaltung richtet sich im Grundsatz nach den Vorgaben der Hersteller Mercedes-Benz und Mazda. Mit dem Sondernutzungsplan und den richtungsgebenden Beilageplänen werden die architektonischen Qualitäten verbindlich festgelegt.

Eine Besonderheit des geplanten Autohauses stellt der runde Gebäudeteil an der Nordfassade dar. Dieser dient der vertikalen Erschliessung der Baute für Fahrzeuge mittels Rampe. Dieser markante Gebäudeteil trägt zur optischen Gliederung der langen Nordfassade bei und bildet das Gesicht der Baute gegenüber der Zollstrasse. Damit der Gebäudeteil nicht als massiv in Erscheinung tritt, wird seine Fassade durchsichtig mit vertikalen Lamellen ausgestaltet. Der Gebäudeteil ragt in die Parzelle Nr. 277, welche gemäss Zonenplan im übrigen Gemeindegebiet Strasse liegt, hinein. Die benötigte Umzonung findet parallel mittels Teilzonenplan gemäss Kapitel 6 dieses Berichtes statt. Das Bundesamt für Strassen (ASTRA), welches Eigentümer der Parzelle Nr. 277 ist, stimmt der Inanspruchnahme des benötigten Bodens zu

und stellt einen Landerwerb in Aussicht. Die Nordfassade wird durch die bestehenden Bäume entlang der Zollstrasse, welche gemäss Sondernutzungsplan zu erhalten sind, optisch zusätzlich gebrochen.

8.3.3 Höhengausdehnung

Aufgrund der Organisierung des Autohauses über 3 oberirdische Geschosse weist der Sondernutzungsplan gegenüber der Regelbauweise Abweichungen bezüglich der zulässigen Höhengausdehnung auf. Die Gebäudehöhe des Baubereiches A von maximal 16.4 m überschreitet innerhalb der Gewerbe-Industriezone GI A die gemäss Baureglement zulässige Gebäudehöhe von 13.0 m. Innerhalb der Gewerbe-Industriezone GI B wird jedoch durch den Sondernutzungsplan die zulässige Gebäudehöhe mit dem Baubereich A um 0.6 m verringert.

Im Baubereich B ist mit dem Sondernutzungsplan eine Gebäudehöhe von 20.8 m zulässig anstelle von 17.0 m in der Gewerbe-Industriezone GI B gemäss Baureglement.

Die zusätzliche Höhengausdehnung des Gebäudeteils im Baubereich B gegenüber der Zollstrasse tritt optisch kaum in Erscheinung, da sich die Zollstrasse auf einem Damm befindet und deutlich höher gelegen ist als das Planungsgebiet. Die zusätzliche Höhengausdehnung gegenüber der Nollenhornstrasse wird durch die Fassadenverglasung im unteren Teil des Gebäudes und durch das Vordach über dem Erdgeschoss optisch gebrochen. Ausserdem ist die Fassade gegenüber der Nollenhornstrasse zurückversetzt.

Aufgrund der Mehrgeschossigkeit und der zusätzlichen Höhengausdehnung des Autohauses ist eine bedeutend flächeneffizientere Nutzung und hohe Ausnützung des Arealis möglich.

8.3.4 Erschliessung Fuss und Velo

Die Rampe des geplanten Autohauses kommt künftig auf der heutigen Wegverbindung zwischen Nollenhornstrasse und Zollstrasse zu liegen. Dieser Weg wird durch einen neuen, behindertengerechten Weg für den Fuss- und Veloverkehr ersetzt. Für den neuen Weg ist neben dem Baugesuch auch ein Teilstrassenplan einzureichen. Ausserdem wird als Ergänzung des Fusswegnetzes entlang der Nollenhornstrasse innerhalb des Planungsgebietes die Neuerstellung eines Trottoirs gesichert.

8.3.5 Ökologischer Ausgleich

Die politische Gemeinde sorgt in intensiv genutzten Gebieten auch innerhalb des Siedlungsgebietes für den ökologischen Ausgleich mit Feldgehölzen, Hecken, Uferbestockungen oder anderer naturnaher und standortgemässer Vegetation (Art. 130 PBG). Die ökologischen Werte sind Teil der Beurteilung der Gesamtqualität.

Mit dem Sondernutzungsplan werden Anforderungen an die Begrünung und ökologische Ausgestaltung des Planungsgebietes gestellt. Nebst dem Grünbereich und dem nicht benötigten Teil des Erschliessungsbereiches werden auch die nicht anderweitig genutzten Dachflächen sowie das Vordach ökologisch wirksam begrünt. Es werden zusätzliche Baumpflanzungen, Grünelemente zur Strukturierung der Freiflächen und Parkplätze, Fassadenbegrünungen sowie ökologisch wertvolle Grünflächen verlangt.

8.3.6 Klimaanpassung

Die geforderten Grünelemente sind auch im Sinne der Klimaanpassung. Namentlich die zwingend zu pflanzenden oder zu erhaltenden Bäume vermindern die Aufheizung bei intensiver Sonneneinstrahlung, dienen der Retention von Regenwasser und wirken sich positiv auf das Mikroklima (z. B. Kühlung durch Evapotranspiration und Verbesserung der Luftqualität) aus.

8.3.7 Nachhaltigkeit

Die neue Baute wird nach den geltenden energietechnischen Normen geplant. Mindestens 70 % der Dachflächen werden mit Photovoltaikanlagen versehen, um im Minimum einen beachtlichen Teil des arealinternen Energiebedarfs zu decken.

8.3.8 Schlussfolgerung

Für den Sondernutzungsplan Nollenhornstrasse lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Sondernutzungsplan entspricht der übergeordneten Gesetzgebung.
- Er entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG).
- Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er eine dichte und mehrgeschossige Bebauung eines Areals in der Gewerbe-Industriezone ermöglicht und sicherstellt.
- Er sichert eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität.
- Er berücksichtigt die Anforderungen der Nachhaltigkeit und der Biodiversität.
- Die Abweichungen von der Regelbauweise stehen in engem Zusammenhang mit der hohen Qualität der Überbauung und der verdichteten Bauweise und können durch diese gerechtfertigt werden.
- Dem Sondernutzungsplan stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.

9 Information und Mitwirkung

Der Teilzonenplan und der Sondernutzungsplan Nollenhornstrasse wurden vom 25. November 2022 bis am 6. Januar 2023 der öffentlichen Mitwirkung gemäss Art. 34 PBG unterstellt. Die Unterlagen waren auf der Webseite der Gemeinde Au, auf der Publikationsplattform des Kantons St. Gallen und im Gemeindehaus einsehbar. Am 30. November 2022 fand zudem eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Sondernutzungsplan Nollenhornstrasse sowie zum geplanten Neubau der Automobil- und Nutzfahrzeuggarage statt. Während der Mitwirkungsfrist konnten schriftliche Stellungnahmen zum Teilzonenplan und Sondernutzungsplan eingereicht werden. Es sind 2 Mitwirkungseingaben beim Gemeinderat eingegangen, welche durch diesen beantwortet wurden.

10 Kantonale Vorprüfung

Der Teilzonenplan und der Sondernutzungsplan wurden dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) im April 2022 zur kantonalen Vorprüfung gemäss Art. 35 PBG eingereicht. Mit Schreiben vom 12. September 2022 hat das AREG zum Teilzonenplan und zum Sondernutzungsplan schriftlich Stellung genommen. Die vorgebrachten Bemerkungen werden wie folgt berücksichtigt:

Bemerkung Kantonale Vorprüfung	Berücksichtigung
3 Raumplanerische Beurteilung	
3.1 Abstimmung übergeordnete Grundlagen	
<i>Abstimmung Agglomerationsprogramm</i> Der Planungsbericht ist bezüglich Abstimmung mit dem Agglomerationsprogramm zu ergänzen.	Der Planungsbericht wurde mit dem Kapitel 3.3 Agglomerationsprogramm Rheintal 4. Generation ergänzt.
3.3 Städtebauliche und architektonische Qualität	
In den besonderen Vorschriften ist zu sichern, dass ein Vordach erstellt werden muss.	In Art. 11 der Besonderen Vorschriften wurde ergänzt, dass das Vordach zwingend zu erstellen ist.
3.3 Erschliessung	
<i>Verkehrsplanung</i> Die neue Rampe muss vor Abriss des bestehenden Fusswegs erstellt sein.	Nach Abklärungen mit TBA kann die Formulierung belassen werden. Alternativrouten während der Bauzeit sind zu gewährleisten und zu signalisieren.
Es wird empfohlen, den Strassenabstand von 4.0 m beim Baubereich B einzuhalten.	Der Baubereich B wurde so angepasst, dass der Strassenabstand von 4.0 m eingehalten werden kann.
3.5 Parkierung	

Bemerkung Kantonale Vorprüfung	Berücksichtigung
<p>Es ist transparent aufzuzeigen, wieviele Parkplätze zu welchem Zweck erstellt werden sollen. Gleichzeitig ist im Sondernutzungsplan die entsprechende maximale Anzahl je Nutzungen festzusetzen und im Plan zu verorten.</p>	<p>Im Kapitel 5.6 des Planungsberichts wurde präzisiert, wie viele Parkplätze zu welchem Zweck erstellt werden sollen. In Art. 6 der Besonderen Vorschriften werden neu die maximale Anzahl Parkplätze je Nutzung festgesetzt und im Plan verortet.</p>
<p>Es ist deutlicher zu machen, warum in der Tiefgarage 100 Parkplätze für Mitarbeitende zur Verfügung stehen sollen, während im Planungsbericht von 70 die Rede ist.</p>	<p>Die Aufstellung im Kapitel 5.5 des Planungsberichts bezieht sich auf die Anzahl Fahrzeugbewegungen zum heutigen Zeitpunkt. Darin wird aktuell von 70 gleichzeitig parkierten Personewagen von Mitarbeitenden ausgegangen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass im Autohaus künftig mehr Mitarbeitende beschäftigt werden, weshalb 30 zusätzliche Parkplätze in der Tiefgarage eingeplant sind. Kapitel 5.6 des Planungsberichts wurde entsprechend ergänzt.</p>
<p>3.6 Umweltschutzrechtliche Aspekte</p>	
<p><i>Gewässerschutz</i></p>	
<p>Das Merkblatt AFU173 „Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich Au)“ ist zu beachten.</p>	<p>Das Kapitel 4.3 im Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.</p>
<p>3.7 Naturgefahren</p>	
<p>Im Planungsbericht ist die Gefahrensituation aufgrund von Hochwasser detailliert zu beschreiben und konzeptionell und plausibel aufzuzeigen, wie der Gefährdung wirksam begegnet werden kann.</p>	<p>Kapitel 4.4 im Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.</p>
<p>3.8 Weitere Aspekte</p>	
<p><i>Ökologischer Ausgleich</i></p>	
<p>Die ökologischen Werte sind Teil der Beurteilung der Gesamtqualität.</p>	<p>Kapitel 8.3.5 im Planungsbericht wurde betreffend den ökologischen Ausgleich ergänzt.</p>
<p>Es ist sicherzustellen, dass die neu zu pflanzenden Bäume entlang der Nollenhornstrasse hochstämmig sind. Entlang der Nollenhornstrasse haben noch weitere Bäume Platz. Der Sondernutzungsplan ist mit zusätzlichen Baumstandorten zu ergänzen.</p>	<p>Art. 17 der Besonderen Vorschriften und der Plan wurden entsprechend ergänzt. Der Sondernutzungsplan wurde entlang der Nollenhornstrasse mit weiteren Baumstandorten ergänzt.</p>
<p><i>Klimaanpassung</i></p>	
<p>Es sind geeignete Massnahmen zu treffen um die Aufheizung bei intensiver Sonneneinstrahlung so gering wie möglich zu halten. Das Thema ist im Planungsbericht abzuhandeln und ggf. mit Massnahmen in die besonderen Vorschriften aufzunehmen.</p>	<p>Die Abhandlung zum Thema wurde im Kapitel 8.3 Interessenabwägung (Kapitel 8.3.6 Klimaanpassung) ergänzt. In Art. 17 der Besonderen Vorschriften wird neu eine Fassadenbegrünung bei den Bestandesbauten verlangt.</p>
<p>4 Teilzonenplan</p>	
<p>4.2 Verfügbarkeit des Bodens</p>	
<p>Gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. d) RPG ist die Verfügbarkeit von neuem Bauland rechtlich sicherzustellen. Bei der Genehmigung hat die Gemeinde die Verfügbarkeit zu bestätigen.</p>	<p>Das Kapitel 6 im Teilzonenplan wurde entsprechend ergänzt.</p>
<p>4.3 Teilzonenplanänderung vor der Gesamtrevision der Ortsplanung</p>	
<p>Im Planungsbericht ist aufzuführen, warum der Teilzonenplan vor der Gesamtrevision erlassen werden soll und warum diese nicht präjudiziert wird.</p>	<p>Das Kapitel 6 im Planungsbericht wurde entsprechend ergänzt.</p>

Bemerkung Kantonale Vorprüfung	Berücksichtigung
5 Kartendarstellungen	
Die Titelgebung des Teilzonenplans ist zu überprüfen: Teilzonenplan Nollenstrasse oder Nollenhornstrasse?	Teilzonenplan Nollenhornstrasse, der Titel wurde entsprechend angepasst.
Auf dem Titelblatt des Teilzonenplans ist zu vermerken, dass sich angrenzend an die Bauzone kein Wald im Sinne der Waldgesetzgebung befindet.	Das Titelblatt des Teilzonenplans wurde entsprechend ergänzt.
6 Besondere Vorschriften (Sondernutzungsplan)	
<i>Art. 7 Abstellflächen für Velos</i> Es müssen mindestens einige Abstellplätze oberirdisch in der Nähe Eingänge erstellt werden.	Die Formulierung von Art. 7 wurde entsprechend angepasst.
<i>Art. 17 Bepflanzung</i> Der Satz ist zu ergänzen mit „hochstämmig“	Art. 17 wurde entsprechend ergänzt.
<i>Art. 18 Energie</i> Es ist nicht ersichtlich, warum hier die Zahl 60% gewählt wird. Die Anzahl an Photovoltaikanlagen soll so gross wie möglich sein.	Der minimale Anteil an nicht begehbaren Dachflächen, die mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden müssen, wurde auf 70 % erhöht. Der restliche Anteil ist extensiv zu begrünen.
<i>Art. 22 Inkrafttreten</i> Die Gemeinde bestimmt das Invollzugsdatum	Art. 22 wurde entsprechend angepasst.

Nebst den in der obigen Tabelle aufgeführten Anpassungen wurden weitere, der besseren Erläuterung dienende Hinweise aus dem Vorprüfungsbericht in den Planungsbericht integriert.

11 Rechtsverfahren

Die Verfahren zum Teilzonenplan und zum Sondernutzungsplan Nollenhornstrasse werden parallel durchgeführt.

Der Erlass des Teilzonenplans (Art. 7 PBG) und der Erlass des Sondernutzungsplans (Art. 23 PBG) erfolgt durch den Gemeinderat.

Erlass Teilzonenplan: 15. März 2023

Erlass Sondernutzungsplan: 15. März 2023

Anschliessend werden der Teilzonenplan und der Sondernutzungsplan gemäss Art. 41 PBG unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wird amtlich bekannt gemacht.

Nach Abschluss des Einspracheverfahrens wird der Teilzonenplan Nollenhornstrasse dem Fakultativen Referendum gemäss Art. 37 PBG unterstellt.

12 Genehmigung

Der Teilzonenplan und der Sondernutzungsplan Nollenhornstrasse werden gemäss Art. 38 PBG vom AREG genehmigt.

Genehmigung Teilzonenplan:

Genehmigung Sondernutzungsplan: