

Vorlage an das Stadtparlament

vom 14. Dezember 2004 Nr. 5431

Sonderbauvorschriften

Gestaltungsplan "Kammelenberg Ost I"

1 Ausgangslage

Das Gebiet „Kammelenberg Ost“ umfasst die noch unüberbaute Baulandreserve zwischen der bestehenden Siedlung Kammelenberg und dem Waldgebiet bzw. dem Gebiet „Geissbühl“. Das Gelände wurde im Rahmen der Teilrevision des Zonenplanes aus dem übrigen Gemeindegebiet in die zweigeschossige Wohnzone eingezont. Das Gebiet lässt sich durch Verlängerungen der Tutilostrasse und der Kammelenbergstrasse erschliessen. An dieser guten Wohnlage sollen nun Ein- und Zweifamilienhäuser erstellt werden, wobei aufgrund der Grundeigentumsverhältnisse und der Erschliessung eine Zweiteilung vorgenommen wird: Das untere Gebiet „Kammelenberg Ost I“ gehört der Genossenschaft „Eisenhammer St.Georgen“ und wird von der Tutilostrasse erschlossen, das obere Gebiet „Kammelenberg II“ gehört der Familie Gahler und wird von der Kammelenbergstrasse erschlossen. Mit dieser Vorlage wird dem Stadtparlament der Erlass des Gestaltungsplanes für den unteren Teil beantragt; das Verfahren für den Plan im oberen Teil wird im Januar 2005 mit der öffentlichen Auflage eingeleitet.

Im September 2002 wurde unter der Leitung der Stadtplanung und gemeinsam mit den Grundeigentümern Familie Gahler sowie Genossenschaft „Eisenhammer“ St.Georgen ein Studienauftrag durchgeführt. Mit dem Studienauftrag sollten realisierbare Überbauungsvorschläge für den ganzen noch unüberbauten Teil des Gebiets Kammelenberg aufgezeigt werden.

Für die Ausarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanes „Kammelenberg Ost I“ wurde nach Abschluss des Studienauftrages ein Überbauungsvorschlag empfohlen und zusammen mit der Genossenschaft „Eisenhammer“ in mehreren Arbeitsschritten weiterentwickelt. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich nur auf diesen Plan.



2 Zonenplan / Bauordnung

Mit Abzug der Strassenflächen und des östlich angrenzenden Waldes umfasst die anrechenbare Landfläche ca. 10'900 m². Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von ca. 5'000 m², wie sie das zugrunde liegende Projekt vorsieht, wird eine Ausnützungsziffer von 0.5 erreicht.

Die Parzellen liegen in der Wohnzone, Bauklasse 2. Die umliegenden Gebiete – mit Ausnahme des Waldes, welcher das Planungsgebiet im Osten begrenzt – sind der gleichen Bauzone zugeteilt.

3 Projekt

3.1 Bebauung

Grundsätzlich werden für die Überbauung Kammelenberg Ost I die bestehenden Überbaumuster übernommen und bis zum Waldstück „Geissbüel“ weitergeführt. Die Anordnung der einzelnen Gebäude bzw. der Parzellen in Höhenlage und Situierung zueinander erlauben eine bauliche Dichte, ohne an sich widersprüchliche Qualitäten wie Ausblick und Privatheit aufzugeben. Gebäudehöhe und maximale Grundform werden vorgegeben. Innerhalb diesem definierten Volumen können sich die Einfamilienhäuser frei entwickeln.

Südlich der Spielstrasse / Notzufahrt ergänzen sieben Punktbauten in Form von Zweifamilienhäusern die bestehende Situation auf selbstverständliche Weise. Das streng beschriebene Gebäudevolumen der zweigeschossigen Bauten mit freiliegendem Untergeschoss ist verbunden mit einer vielfältigen Grundrissgestaltung. Unterschiedliche Gebäudekonzepte ermöglichen wahlweise die Nutzung der Balkone und Loggien sowie der vorgesetzten Terrasse im Untergeschoss.

3.2 Umgebungsgestaltung

Das Konzept der Umgebungsgestaltung nimmt Bezug auf die Bebauungsstruktur und die Topographie des Geländes. Die zentrale Erschliessung der Überbauung, die Tutilostrasse, erhält ab dem Wendepunkt einen Spielstrassen-Charakter. Von dieser Achse ausgehend prägen auf der nördlichen Seite Einfamilienhausgärten und Fussgängererschliessungen das Bebauungsbild, südlich lassen die offenen Freiräume zwischen den Zweifamilienhäusern das abfallende Gelände erkennen. Landschaftliche Merkmale wie Feldhecke, Wald und Gehölzgruppe im Süd-Osten bleiben in ihrer ursprünglichen Form erhalten.

Innerhalb der Bebauung werden für öffentliche und private Bereiche differenzierte Festlegungen zur Umgebungsgestaltung gemacht. Im öffentlichen Bereich sind hochstämmige,



standortgerechte Bäume mit einer Stammhöhe von 2.50 - 3.00 m, entlang den Stützmauern im Erschliessungsbereich geschnittene Hecken und Mauerbepflanzungen vorgesehen. Schotterrasen („Spielstrasse“) und Magerwiesen bilden die flächigen Freiraum-Elemente im öffentlichen Bereich der Wohnüberbauung. In den Privatgärten dürfen keine hochstämmigen Bäume oder grosse Nadelgehölze gepflanzt werden, ansonsten ist die individuelle Gestaltung frei. Die Flachdächer müssen extensiv begrünt werden.

3.3 Erschliessung

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt ab der Tutilostrasse, welche in einen Wendeplatz sowie in die neue Spielstrasse / Notzufahrt mündet. Die Parkgarage wird ab dem Wendeplatz erschlossen.

Die interne Wegerschliessung wird durch mindestens 2.0 m breite Erschliessungswege gewährleistet, welche parallel zur Spielstrasse / Notzufahrt verlaufen. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis für die Schaffung einer Wegverbindung zur St.Georgen-Strasse über die südlich gelegene und noch weitgehend unüberbaute Parzelle Nr. 2133 zu erbringen. Mit dieser Wegverbindung kann für die Bewohnerinnen und Bewohner der neuen, aber auch der bestehenden Siedlung eine wesentlich kürzere Verbindung zur nächsten Bushaltestelle im Vergleich zur heutigen Situation angeboten werden.

4 Besondere Vorschriften

4.1 Zweck des Gestaltungsplans

Das Überbauungskonzept weicht in wesentlichen Teilen von den Bestimmungen der Regelbauweise gemäss der Bauordnung der Stadt St.Gallen ab (insbesondere Gebäudelänge, Grenzabstände, Gebäudeabstände). Aus diesem Grunde sind zur Realisierung des Überbauungskonzeptes die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen mittels Gestaltungsplan gemäss Art. 28 Baugesetz des Kantons St.Gallen zu schaffen. Mit Hilfe des Gestaltungsplanes werden innerhalb des festgelegten Plangebietes die besonderen städtebaulichen Qualitäten berücksichtigt und verbindlich festgelegt. So kann besonders auf die örtlichen Gegebenheiten wie Topographie, Wald, Gehölzgruppe und Hecke reagiert werden.

4.2 Allgemeine Bestimmungen

Im Gestaltungsplan wird zwischen festgelegten und richtungsgebenden Elementen unterschieden. Alle in der Legende des Gestaltungsplans als Festlegung bezeichneten Planelemente sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Sie legen den Spielraum, inner-



halb welchem sich das Bauprojekt bei der Baueingabe bewegen darf, fest. Die richtungsgebenden Elemente wie Hinweise und Beilagepläne dienen zum besseren Verständnis des Gestaltungsplans, zum anderen zeigen sie – insbesondere die Beilagepläne – die Zielsetzungen im Bereich der Gestaltung auf.

4.3 Erschliessungsbestimmungen

Die verkehrsmässige Erschliessung erfolgt über die im Plan bezeichneten Erschliessungsflächen (Wendeplatz, Spielstrasse / Notzufahrt) ab der Tutilostrasse. Ergänzend werden die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie eine Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge (Richtungspunkte) bestimmt. Letztere soll der Sicherstellung des Waldunterhaltes dienen. Die internen Fusswegerschliessungselemente umfassen Erschliessungswege (mindestens 2.0 m breit) und zulässige Erschliessungsanlagen (Treppen, Rampen, Liftanlagen). Im Baubewilligungsverfahren ist eine Wegverbindung zur St.Georgen-Strasse nachzuweisen.

Die Parkplätze sind, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, in der unterirdischen Parkgarage vorzusehen. Die Anzahl der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt, wobei mindestens zwei Parkplätze behindertengerecht auszugestalten sind. Es sind mindestens sechs Besucherparkplätze anzubieten. Für Zweiräder sind genügend Abstellplätze an gut zugänglicher Stelle zu schaffen.

4.4 Überbauungsbestimmungen und Gestaltung der Bauten und Anlagen

Mittels „Grundflächen“ für Hauptbauten und „Baubereichen“ werden jene Bereiche des Planungsgebietes bezeichnet, welche überbaut werden dürfen. Innerhalb der „Grundflächen für Hauptbauten“ A, B und C wird die Bebaubarkeit mittels maximalen Gebäudehöhen in m.ü.M und der Geschoszahl definiert. Zudem werden überlagernde Bereiche („geschoss-hoher Baubereich“ und „Balkon-, Loggienbereich“) sowie ein vorgelagerter Bereich („Baubereich für Terrassen“) festgelegt. Jene Flächen, die ausserhalb dieser „Grundflächen“ und „Baubereiche“ liegen, dürfen – mit Ausnahme von Untergeschossen und zulässigen Anlagen – nicht überbaut werden.

Die einheitliche und vorzügliche Gestaltung der Bauten spielt eine wesentliche Rolle in der Umsetzung der Planungs-idee in das konkrete Bauprojekt. Bezüglich allgemeiner Gestaltung werden in den Vorschriften nur grobe Zielvorstellungen formuliert (formale Gleichbehandlung der Baureihen 1-3 sowie der Baureihen 4-5), welche in den Beilageplänen visualisiert sind. Die Umsetzung und Sicherung der architektonischen Qualität muss im Baubewilligungsverfahren beurteilt und festgelegt werden. Dazu sind mit der Baueingabe Konzepte über die Materialwahl und die Farbgebung mitzuliefern.



4.5 Umgebungsgestaltung

Ähnlich wie die Gestaltung der Bauten bildet auch die Umgebungsgestaltung einen bedeutenden Bestandteil in der Umsetzung der Planungsidee in das konkrete Bauprojekt. Im Gestaltungsplan wird bei den Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung unterschieden in „privater Aussenraumbereich“, „Umgebungsbereich“ sowie „Freihaltebereich“.

Im Umgebungsbereich sind keine Bauten und Anlagen zulässig. Ausnahmen bilden Fusswege, Erschliessungsanlagen (z.B. Treppenaufgänge in Leichtbauweise zu den „privaten Aussenraum- oder Terrassenbereichen“), Anlagen wie Licht-, Belüftungs-, Ausstiegs- und Liftschächte, vollständig überdeckte Untergeschosse sowie die Anlage von Pflanzgärten. Im „Freihaltebereich“ sind ebenfalls keine Bauten und Anlagen, mit Ausnahme von technisch notwendigen Lüftungs- und Ausstiegsschächten, gestattet. Die „privaten Aussenraumbereiche“ dienen der privaten Nutzung und können unter Berücksichtigung der zulässigen Bepflanzungsmöglichkeiten individuell gestaltet werden. Es können Erschliessungsanlagen wie Treppenaufgänge in Leichtbauweise erstellt werden.

Ein entsprechender Sicherheitsabstand muss sowohl zum Wald (15 m für Bauten und Anlagen) als auch zur Gehölzgruppe (7.5 m für Bauten und Anlagen) eingehalten werden. Im Abstandsbereich sind keine Terrainveränderungen zulässig. Vorübergehende Terrainveränderungen sind innerhalb des Waldabstandes bis auf 13 m und innerhalb der Gehölzgruppe bis auf 5 m ab Stockgrenze zulässig und auf das erforderliche Mass zu beschränken.

5 Verfahren

Während der öffentlichen Auflage wurden sieben Einsprachen eingereicht, wovon drei wieder zurückgezogen wurden. Die verbleibenden vier Einsprechenden wenden sich nicht grundsätzlich gegen die Überbauung, sondern bringen Anliegen insbesondere im Zusammenhang mit der Erschliessung vor.

In den Einsprachen werden verschiedene Einzelfragen angesprochen, unter anderem wird eine Vergrösserung der Zahl der Besucherparkplätze sowie eine Ausdehnung des Wendeplatzes gefordert, um der Gefahr der Parkierung im bisherigen Siedlungsgebiet vorzubeugen. Die Zahl der Besucherparkplätze wurde daraufhin von vier auf sechs erhöht, eine Vergrösserung des Platzes aber abgelehnt.

Hauptthema der Einsprachen ist eine möglichst direkte Wegverbindung zwischen der Tutilostrasse und der St.Georgen-Strasse (Bushaltestelle). Ohne eine neue Fusswegverbindung über das Gelände südlich der neuen Überbauung zur St.Georgen-Strasse müssten die Bewohnerinnen und Bewohner im Gebiet des Gestaltungsplanes und auch aus den bestehenden Gebäuden an der Tutilostrasse weiterhin eine grosse Fusswegdistanz überwinden. Mit



dem Bauprojekt ergibt sich die Möglichkeit, nun eine direktere Verbindung zu schaffen. Dies ist aber nur über die südlich gelegene Parzelle Nr. 2133 möglich, die zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls und voraussichtlich mit Sonderbauvorschriften überbaut werden soll. Im Gestaltungsplan bzw. in den besonderen Vorschriften wird deshalb die grundsätzliche Verpflichtung aufgenommen, im Baugesuchsverfahren die Erstellung dieser Wegverbindung nachzuweisen. Bis zur Überbauung der genannten Parzelle kann der Weg provisorisch, allenfalls über die dortige Privatstrasse, erstellt werden. In einem künftigen Überbauungs- oder Gestaltungsplan für die untenliegende Parzelle wird dann eine definitive und direkte Wegführung aufzunehmen sein. In jedem Fall kann mit der Überbauung „Kammelenberg Ost I“ eine markante Verkürzung des Weges zum Bus aus dem betroffenen Wohngebiet erreicht werden.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die vier verbleibenden Einsprachen im Sinne der obigen Ausführungen je teilweise geschützt, im Übrigen jedoch abgewiesen wurden.

6 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

Der Gestaltungsplan „Kammelenberg Ost I“ mit besonderen Vorschriften wird genehmigt.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilage:
Gestaltungsplan
Besondere Vorschriften

