



Sonderbauvorschriften

## **Überbauungsplan "Apfelberg, Parzelle C4769"**

### **1 Ausgangslage**

Das Grundstück Nr. C4769 ist unüberbaut und liegt unterhalb der Goethestrasse, unmittelbar östlich der Verzweigung mit der Müller-Friedberg-Strasse. Das Grundstück in der Wohnzone 2a ist zusätzlich als geschütztes Ortsbild sowie als Gebiet mit schutzwürdigen Grünflächen mit Baumbestand bezeichnet. Die Parzelle gehört im Weiteren zum Gebiet eines grossflächigen Überbauungsplanes für den Bereich zwischen Goethestrasse und Böcklinstrasse aus dem Jahre 1956. Gemäss diesem Plan ist auf der - zwischenzeitlich von der Liegenschaft Böcklinstrasse Nr. 39 abparzellierten - Parzelle Nr. 4769 keine Überbauung vorgesehen.

Die Parzelle stellt eine interessante und attraktive Baulandreserve an erschlossener, recht zentraler Lage am Rosenberg dar. Die Grundeigentümerschaft strebt deshalb seit längerem eine Nutzung und Überbauung an. Im Jahre 1991 wurde ein Gestaltungsplan „Böcklinstrasse / Goethestrasse“ ausgearbeitet. Auf dem Grundstück Nr. C4769 wären ein Mehrfamilienhaus, auf dem Grundstück Müller-Friedbergstrasse 40 zwei weitere Neubauten möglich gewesen. Gegen diesen Gestaltungsplan wurden damals mehrere Einsprachen erhoben, im Rekursverfahren hob die Regierung im Jahre 1996 schliesslich diesen Gestaltungsplan wieder auf. Das damalige Planverfahren scheiterte vor allem daran, dass die vorgesehenen Bauten und deren Erschliessung einen zu starken Eingriff in die Grünsubstanz dieses Hanges mit sich gebracht hätten.



## **2 Neuer Überbauungsplan „Apfelberg, Parzelle C4769“**

Der neue Überbauungsvorschlag, wie er im Überbauungsplan „Apfelberg, Parzelle C4769“ formuliert ist, stellt gegenüber dem aufgehobenen Gestaltungsplan eine wesentlich bessere und städtebaulich gute Lösung dar.

Der aufgehobene Gestaltungsplan sah eine intensive Überbauung mit drei Neubauten vor. Zwei dieser grossvolumigen Bauten im Hang zur Goethestrasse hätten die jetzige Bepflanzung stark beeinträchtigt. Ausserdem war ein parallel zum Hang verlaufender Erschliessungsweg von ca. 60 Metern Länge geplant, der mitten durch das westliche Feldgehölz geführt hätte. Die beiden am fraglichen Hang geplanten Bauten waren durch eine Tiefgarage mit ca. 1'000 m<sup>2</sup> Grundfläche verbunden. Dies bedeutet, dass der grössere Teil des Hanges überbaut oder unterkellert worden wäre. Im vorliegenden Überbauungsplan präsentiert sich die Situation ganz anders.

Die Fachstelle für Naturschutz und Landschaftsplanung der Stadt und die Fachstelle für Naturschutz des Kantons ermittelten gemeinsam den Bereich, welcher sich im Sinne der Ökologie für eine Überbauung am besten eignet und die Abstände zu den geschützten Gehölzgruppen respektiert. Der Überbauungsplan berücksichtigt diese Limiten.

Das jetzt noch vorgesehene und kleiner dimensionierte Gebäude ist direkt an die Goethestrasse angebunden; dadurch wird eine Erschliessung durch die schützenswerten Feldgehölze überflüssig. Die westliche Gehölzgruppe bleibt unangetastet. Ebenfalls unangetastet bleibt das gesamte Terrain ausserhalb des im Überbauungsplan vorgegebenen Baubereiches. Es wird auf Nebenbauten und unterirdische Bauten ausserhalb der Gebäudegrundfläche verzichtet. Durch das nahe Heranrücken der Baute an die Goethestrasse entstehen wesentlich grössere zusammenhängende, unberührte Grünbereiche.

Das Problem der Geschossigkeit an einem extrem steilen Hang wurde im vorliegenden Überbauungsplan optimal gelöst: Durch das Verschieben des Attikageschosses an die bergseitige Gebäudekante wirkt der Bau von der Goethestrasse aus zweigeschossig. Von unten sind nur zwei Hauptgeschosse und zwei Sockelgeschosse sichtbar, was durchaus den Verhältnissen der Regelbauweise entspricht.

## **3 Verfahren**

Während der öffentlichen Auflage des Überbauungsplanes wurden drei Einsprachen von benachbarten Grundeigentümern und eine Einsprache des Naturschutzvereines der Stadt St.Gallen und Umgebung eingereicht. Im Wesentlichen verlangen alle Einsprechenden, dass



auf eine Überbauung dieser Parzelle verzichtet wird, sie begründen dies mit den Ausführungen im seinerzeitigen Rekursentscheid der Regierung. Der Stadtrat hat diese Einsprachen abgewiesen. Der Regierungsentscheid kann keineswegs als faktisches Bauverbot interpretiert werden. Die Parzelle liegt in der Bauzone, damit besteht ein Anspruch - und auch ein öffentliches Interesse - an einer zonengemässen Nutzung an dieser attraktiven, zentrumsnahen Lage für das Wohnen. Die Rahmenbedingungen, insbesondere der angemessene Schutz der Bepflanzung und der Bäume, sind unter Beachtung des Rekursentscheides nun eingehalten. Die mit diesem Plan vorliegende Lösung ermöglicht ein Wohngebäude, das die Grünsubstanz nur minimal tangiert, den Charakter dieses Gebietes und den Baumbestand respektiert und sich auch in die Ortsbildstruktur dieses Rosenbergteiles einfügt.

#### **4       Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Überbauungsplan Apfelberg, Parzelle C4769 mit besonderen Vorschriften sowie die Teilaufhebung des „Überbauungsplanes für das Gebiet zwischen der Böcklinstrasse und der Müller-Friedberg-Strasse / Goethestrasse von der Kollertreppe bis zur Laimatstrasse,, im Bereich der Parzelle C4769 wird zugestimmt.

Der Stadtpräsident:  
Christen

Im Namen des Stadtrates  
Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
- Überbauungsplan  
- Besondere Vorschriften

