

Planungsbericht zur Sondernutzungsplanung Fenn

Vorprüfung

16.11.2018



Orthofoto 1:5000

Inhaltsverzeichnis		Seite
A	Ausgangslage	4
A.1	Plangebiet	4
A.2	Anlass der Planung	5
A.3	Neue Vorschriften, geänderte Prioritäten und Bedürfnisse	5
A.3.1	Raumplanungsrecht des Bundes	5
A.3.2	Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen	5
A.3.3	Gewässerschutz	6
A.3.4	Naturgefahren	6
A.3.5	Zusammenfassung	6
B	Planungsgrundlagen	7
B.1	Themen	7
B.2	Richtplan	7
B.3	Zonenplan	8
B.4	Rechtskräftiger Sondernutzungsplan	9
B.5	Strassenplan	10
B.6	Naturgefahren	11
B.7	Gewässer	12
B.8	Strassenlärm	13
B.9	Boden, Altlasten	13
C	Projektbeschrieb Richtprojekt	14
C.1	Konzept Überbauung und Umgebung	14
C.2	Umgebung	14
C.3	Überbauung	15
D	Sondernutzungsplan „Fenn“	17
D.1	Verhältnis zum Überbauungsplan „Fenn-Geissberg“	17
D.2	Verkehrerschliessung	17
D.3	Parkierung	18
D.4	Umgebungsgestaltung	18

D.5	Versorgung, Entsorgung	18
D.6	Feuerwehr und Rettung	18
D.7	Gravitative Naturgefahren	19
D.8	Gewässerschutz	19
D.9	Nachweis gemäss dem kantonalen Richtplan, Teil Siedlung	19
D.10	Zusammenfassung	20
D.11	Festlegung im Sondernutzungsplan „Fenn«	20
D.11.1	Übersicht über die Sonderbauvorschriften	20
D.11.2	Baudichte / Ausnützung	21
D.11.3	Vergleich mit der Regelbauweise	22
D.11.4	Interessenabwägung	23
E	Verfahren	24
E.1	Vorabklärungen	24
E.2	Anwendbare Vorschriften	24
E.3	Vorprüfung	24
E.4	Information und Mitwirkung	24
E.5	Rechtsverfahren	24
F	Fotos	25

A Ausgangslage

A.1 Plangebiet

Das Plangebiet „Fenn“ liegt am südlichen Siedlungsrand von Gossau, westlich der Herisauerstrasse und südlich der Bergstrasse und der Talstrasse. Das Plangebiet ist rund 15 Gehminuten südwestlich des Bahnhofs Gossau, in der Nähe der Haltestellen „Miltstrasse“ und „Fennhof“ der Regiobus AG Gossau.

Das Gebiet „Fenn“ liegt auf einem leicht nach Nordwest geneigten Plateau unterhalb der südlich gelegenen Fennstrasse, gegen Westen wird es durch ein Waldstück begrenzt. Im Nord-Westen grenzt das Plangebiet an die tiefergelegene MFH-Überbauung Bergstrasse Nrn. 2 und 4. Im Norden, Nord-Osten und Osten grenzt es an das EFH-Quartier „Bergweidstrasse“ mit den Liegenschaften Obere Bergweidstrasse Nrn. 1 und 3.

Das Plangebiet ist noch unüberbaut. Es wird durch die Obere Bergweidstrasse erschlossen. Diese endet heute auf der Höhe des Einfamilienhauses Obere Bergweidstrasse Nr. 6, Parzelle Nr. 4013.

An den Rändern des Plangebiets „Fenn“ verlaufen zwei Gewässer.

- a) Der „Bergweidbach“ befindet sich an der nördlichen Grenze. Er wird gespiesen von der Meteorwasserleitung der Parzellen Nrn. 3748, 3749, 4013, 4026 und 4060, die bei der Parzellengrenze Grundstücke Nrn. 4013/3750 auf das Plangebiet geleitet und dort, am tiefsten Punkt des Plangebiets, in einer Röhre nach Norden geführt wird. Ab der Parzelle Nr. 3752 fliesst der Bergbach auf einer Länge von 40 m als offenes Gerinne, anschliessend wieder in einer Röhre, talwärts in Richtung Norden bis zur Bergstrasse.
- b) Der „Gozenbergbach“ quert im Bereich der westlichen Grenze des Plangebiets die Fennstrasse, verläuft dann als offenes Gewässer entlang dem Plangebiet bis in das tiefergelegene Waldstück. Ab dem nördlichen Ende des Waldstücks verläuft der „Gozenbergbach“ wieder als eingedoltes Gewässer talwärts in nördlicher Richtung, quert Muelrütistrasse und Talstrasse und gelangt dann in die tiefer gelegene Wohnüberbauung.

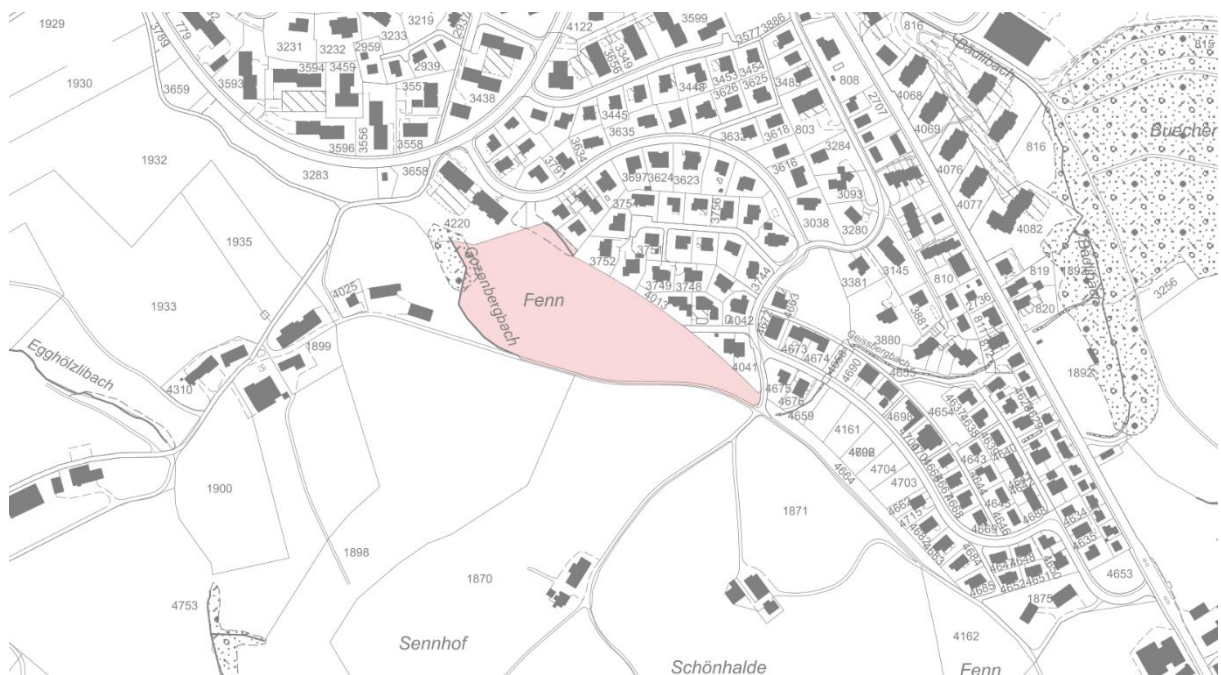


Abb. 1: Planungsgebiet 1:5000 (vgl. Geoportal.ch)

A.2 Anlass der Planung

Das Plangebiet „Fenn“ ist Teil des am 12. Dezember 2006 genehmigten Überbauungsplans „Fenn-Geissberg“. Um eine geordnete Überbauung zu gewährleisten, wurde eine etappenweise Realisierung der Teilgebiete „Fenn“ und „Geissberg“ gefordert. Mit der Überbauung „Fenn“ durfte frühestens begonnen werden, wenn mindestens 70 % des Gebietes „Geissberg“ überbaut sind. 2016 war das Gebiet „Geissberg“ mit Ausnahme von 5 Grundstücken überbaut.

Die Erfahrungen mit den Baubewilligungsverfahren haben gezeigt, dass der 10-jährige Überbauungsplan an verschiedenen Stellen überarbeitet werden sollte. Weiterer Aktualisierungsbedarf war mit Blick auf die erneuerten Gesetzgebungen in Raumplanung und Gewässerschutz auszumachen.

2016 beantragte die Grundeigentümerschaft (Erbengemeinschaft Bernhardsgrütter Hermina) bei der Stadt Gossau eine Überprüfung des rechtsgültigen Überbauungsplans. Die Grundeigentümerin beabsichtigt, eine etwas dichtere Bebauung zu ermöglichen. Dies auch mit Blick auf die begrenzten Baulandreserven bei gleichzeitig anhaltendem Bevölkerungswachstum.

Mit Beschluss vom 28. September 2016 stimmte der Stadtrat Gossau der Überprüfung des Überbauungsplans „Fenn-Geissberg“ im Bereich der 3. Etappe, Teilgebiet „Fenn“, im Grundsatz zu.

A.3 Neue Vorschriften, geänderte Prioritäten und Bedürfnisse

A.3.1 Raumplanungsrecht des Bundes

Die Vorschriften über die Raumplanung wurden geändert und verschärft. Das Hauptziel der Gesetzesänderung, die am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, besteht darin, die bereits der Bauzone zugewiesenen Flächen möglichst haushälterisch und gut zu nutzen. Auf diese Weise soll möglichst vermieden werden, dass weitere Flächen neu der Bauzone zugewiesen werden müssen.

Zur haushälterischen Nutzung des Bodens gehört auch, dass zumindest die räumlichen und rechtlichen Möglichkeiten geschaffen werden, dass auf den entsprechenden Flächen nicht nur Ein- und Zweifamilienhäuser erstellt werden können, sondern auch Wohnhäuser mit drei Wohneinheiten.

A.3.2 Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen

Der Kanton St. Gallen hat diesem gesetzgeberischen Auftrag des Bundes Rechnung getragen und ein neues Planungs- und Baugesetz beschlossen. Das neue Planungs- und Baugesetz wurde auf den 1. Oktober 2017 in Kraft gesetzt. Mit dem neuen Gesetz wurden verschiedene Vorschriften geändert, mit dem Ziel, die vorhandenen Bauzonen dichter zu überbauen.

Das neue Planungs- und Baugesetz ist teilweise direkt anwendbar, teilweise nicht. Die neuen Vorschriften zur Planung sind grundsätzlich anwendbar; inhaltlich ist jedoch weiterhin das Baureglement der Stadt Gossau massgebend, welches sich auf das Baugesetz vom 6. Juni 1972 stützt.

Im Weiteren hat die Regierung des Kantons St. Gallen am 17. Januar 2017 einen Nachtrag zum kantonalen Richtplan, Teil Siedlung, erlassen. Auch dieser enthält verschiedene Festlegungen und Hinweise, die bei künftigen Planerlassen von den Gemeinden zu berücksichtigen sind. Der Nachtrag zum kantonalen Richtplan wurde vom Bundesrat am 1. November 2017 genehmigt.

A.3.3 Gewässerschutz

Am 1. Juni 2011 traten die geänderten Vorschriften über den Gewässerschutz in Kraft. Die neuen Vorschriften beinhalteten insbesondere die Pflicht, den Gewässern einen angemessenen Raum zu sichern. Die Gewässerräume müssen nach der Schlussbestimmung zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 von den Kantonen (im Kanton St. Gallen von den Gemeinden) ausgeschieden werden.

Der geltende Überbauungsplan „Fenn-Geissberg“ vom 12. Dezember 2006 berücksichtigt die vorgenannte Gesetzesänderung nicht. Für die Gewässer in der 1. und 2. Etappe wurde die planungsrechtliche Ergänzung bereits vorgenommen (Überbauungsplan Geissbergbach / Zulauf Bädlibach; Festlegung des Gewässerraumes, genehmigt 11. März 2013). Für die beiden Gewässer am Rand der 3. Etappe („Gozenbergbach“, „Bergweidbach“) erfolgt die rechtsverbindliche Ausscheidung des Gewässerraums mit dem separaten Sondernutzungsplan Gozenbergbach, Bergweidbach, Festlegung des Gewässerraums.

A.3.4 Naturgefahren

Im Jahr 2013 erstellte der Kanton St. Gallen für die Stadt Gossau die Grundlagen über die gravitativen Naturgefahren. Gemäss diesen Unterlagen besteht für das Plangebiet keine wesentliche Gefährdung mehr.

Demgegenüber ging man bei der Erstellung des Überbauungsplans „Fenn-Geissberg“ vom 12. Dezember 2006 noch davon aus, dass an verschiedenen Stellen bei der Überbauung der 3. Etappe (Plangebiet „Fenn“) bauliche Hochwasserschutzmassnahmen ergriffen werden müssten.

A.3.5 Zusammenfassung

Der geltende Überbauungsplan „Fenn-Geissberg“ vom 12. Dezember 2006 berücksichtigt die in den letzten rund 10 Jahren eingetretenen rechtlichen und tatsächlichen Veränderungen nicht.

Soweit das Plangebiet bereits weitgehend überbaut ist (Etappen 1 und 2), ist auf eine Änderung des Überbauungsplans zu verzichten. Der Investitionsschutz für jene Bauherrschaften, die sich bei ihren Bauvorhaben an die Bestimmungen des Überbauungsplans „Fenn-Geissberg“ halten mussten, geht dem Interesse an der Änderung der Sonderbauvorschriften vor. Zudem wäre es völlig offen, ob allfällige Änderungen wie etwa eine Nachverdichtung bei der erst in den letzten rund fünf Jahren erstellten Neuüberbauung mit rund 40 Ein- und Doppelfamilienhäusern überhaupt umgesetzt werden könnte.

Anders verhält es sich für die Etappe 3. Diese ist bis heute unüberbaut, auch die erforderlichen Erschliessungsanlagen wurden wohl geplant (Vorprojekt), jedoch noch nicht ausgeführt. Dementsprechend sind die Voraussetzungen aufgrund der oben angeführten Gründe erfüllt, dass der Überbauungsplan „Fenn-Geissberg“ vom 12. Dezember 2006 zu überarbeiten ist, soweit er sich auf die 3. Etappe bezieht.

B Planungsgrundlagen

B.1 Themen

Themen	nicht relevant	relevant
Richtplan (Kanton)		X
Zonenplan		X
Rechtskräftige Sondernutzungspläne		X
Erschliessung		X
Naturgefahren	X	
Gewässer		X
Strassenlärm	X	
Boden, Altlasten	X	
Schutzgebiete	X	
ISOS	X	
Energie / Fernwärme	X	

Tab. 1: Übersicht Themen

B.2 Richtplan (Kanton)

Die Richtplaneinträge haben keine Auswirkungen auf das Plangebiet und das Richtprojekt

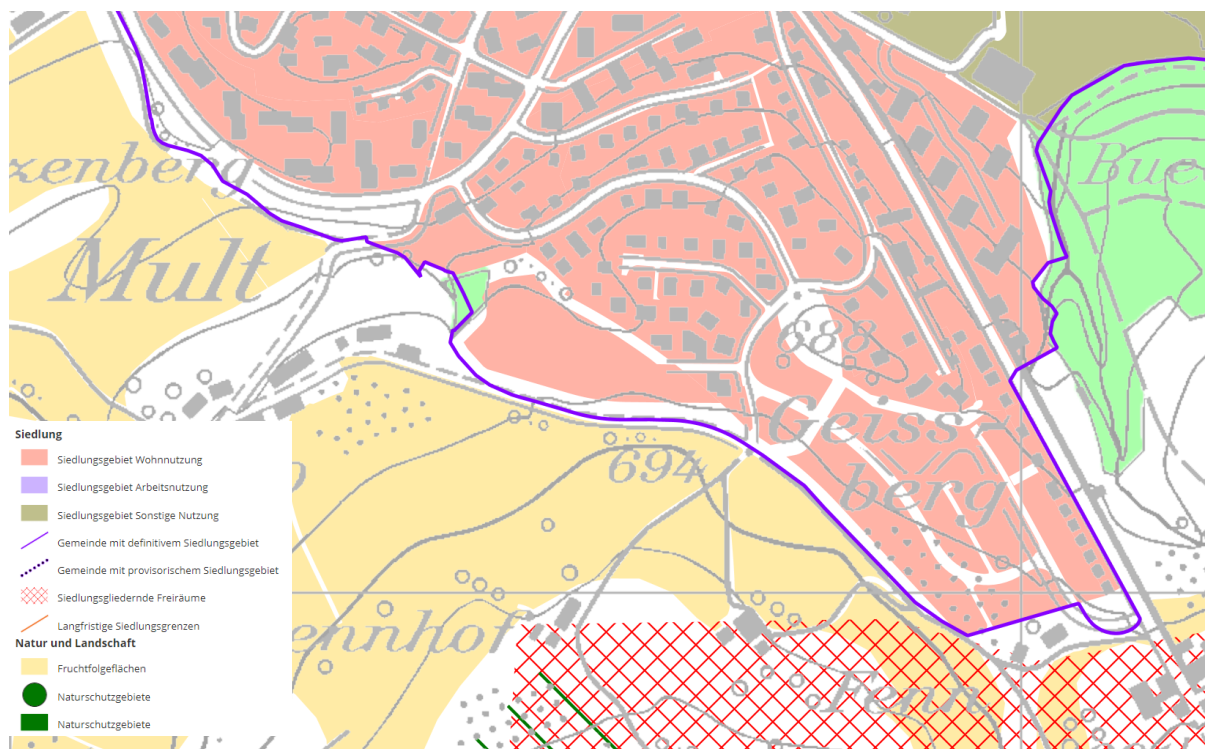


Abb. 2: Richtplan 1:5000 (Geoportal.ch)

B.3 Zonenplan

Die Gesamtfläche des Gebiets „Fenn“ beträgt rund 19'000 m². Nach dem geltenden Zonenplan sind von dieser Fläche knapp 12'000 m² der Wohnzone WE zugewiesen; ungefähr 6'500 m² wurden der Grünzone GF (Freihaltung bzw. Siedlungsgliederung) zugewiesen und rund 500 m² gelten als Waldareal.

Bei der Grünzone handelt sich um eine Grünzone innerhalb der Bauzonen. Die Grünzone verläuft einerseits unterhalb der Fennstrasse, andererseits entlang dem „Gozenbergbach“, dem Waldstück, dem „Bergweidbach“ und im Bereich der nördlichen Grenze des Plangebiets. Die Grünzone bezweckt die Freihaltung eines Teils des Plangebiets vor Überbauung; entlang des „Gozenbergbaches“ und des „Bergweidbaches“ dient die Grünzone auch der Sicherung des Gewässerraums.

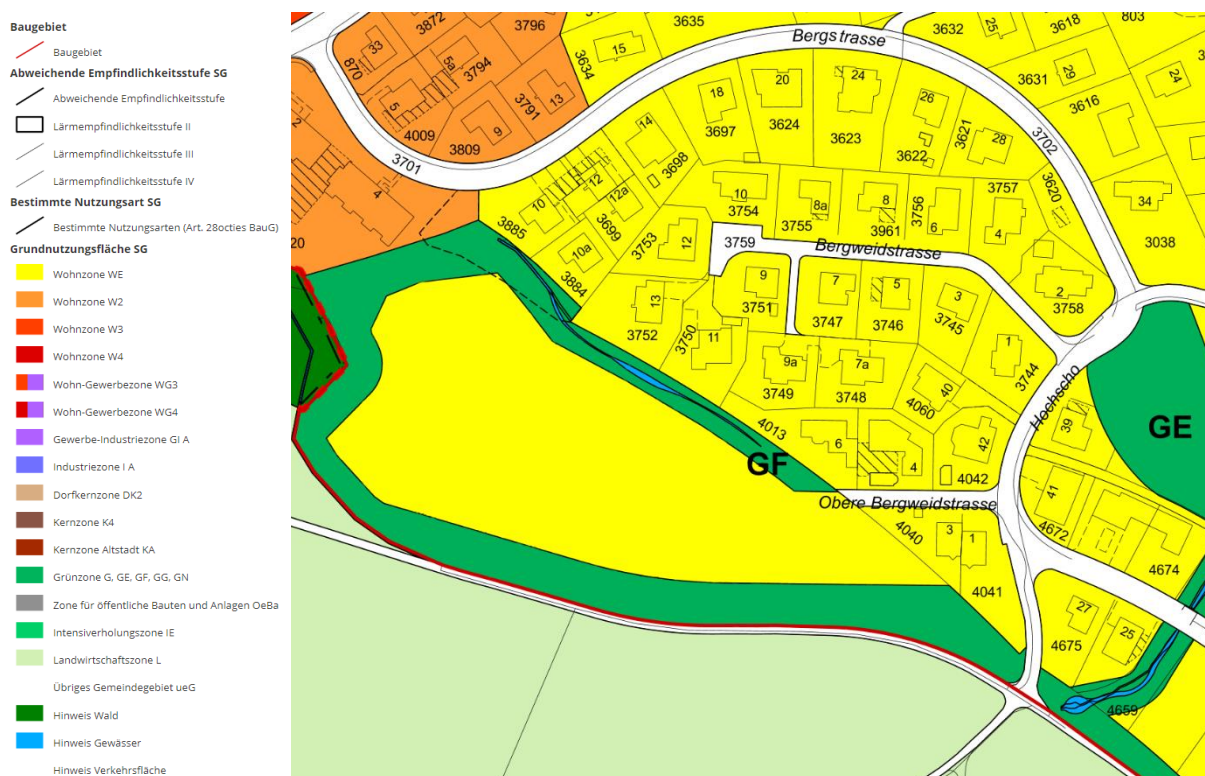


Abb. 3: Zonenplan 1:2000 (vgl. Geoportal.ch)

B.4 Rechtskräftiger Sondernutzungsplan

Für das Plangebiet gilt heute der Überbauungsplan „Fenn-Geissberg“, vom Baudepartement genehmigt am 12. Dezember 2006. Das Gebiet „Fenn“ wird in diesem Überbauungsplan als Etappe 3 aufgeführt. Die Etappen 1 und 2, die weiter südlich liegen, wurden in der Zwischenzeit erschlossen und praktisch vollständig überbaut.

Die bebaubare Fläche des Überbauungsplans „Fenn-Geissberg“ vom 12. Dezember 2006 wurde in insgesamt acht verschiedene Baubereichen unterteilt. Sowohl der Detaillierungsgrad der Vorschriften als auch die inhaltlichen Vorgaben sind, je nach dem zugewiesenen Baubereich, sehr unterschiedlich.

Die Etappe 3 „Fenn“ gemäss dem Überbauungsplan „Fenn-Geissberg“ weist einen Teil der Flächen dem Baubereich Ia zu, den anderen Teil dem Baubereich IV.

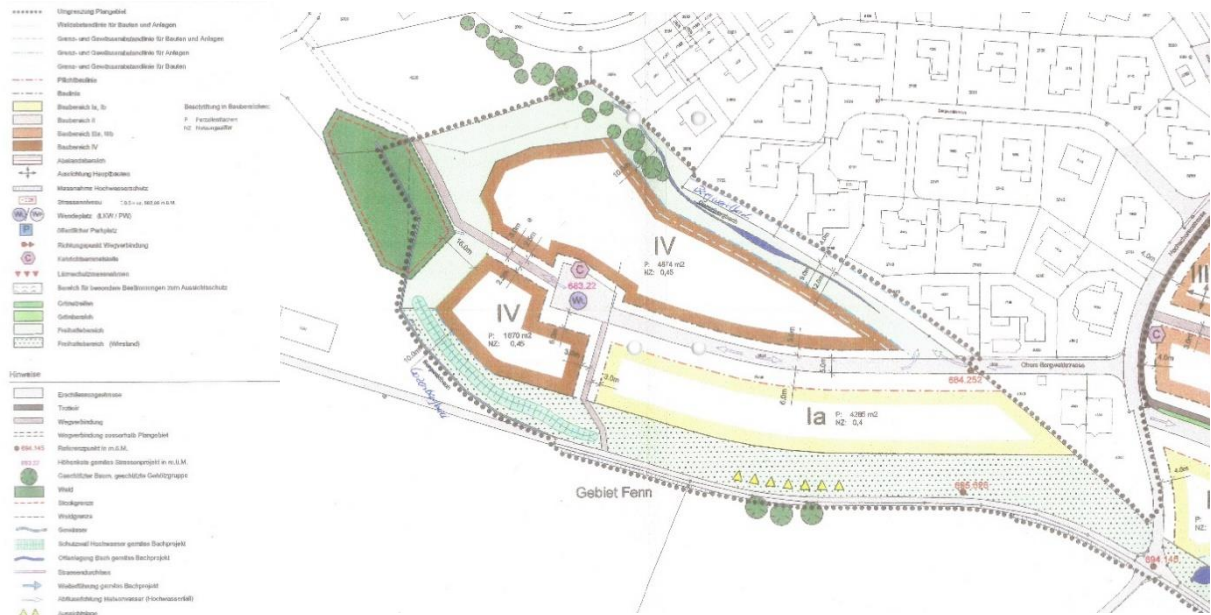


Abb. 4: Ausschnitt rechtsgültiger Überbauungsplan Fenn-Geissberg, Bereich III Etappe

B.5 Strassenplan

Die Obere Bergweidstrasse, die heute als Sackgasse auf der Höhe der Liegenschaft Parzelle Nr. 4013 endet, ist nach dem geltenden Strassenplan der Stadt Gossau als Gemeindestrasse 3. Klasse klassiert.

Die Hochschorenstrasse, in welche die Obere Bergweidstrasse mündet, ist eine Gemeindestrasse 2. Klasse, gleich wie die südlich der Einmündung angrenzende Rosenhügelstrasse.

Die als Naturstrasse ausgestaltete Fennstrasse, die oberhalb des Plangebiets liegt, gilt nach dem Strassenplan der Stadt Gossau als Gemeindestrasse 3. Klasse.

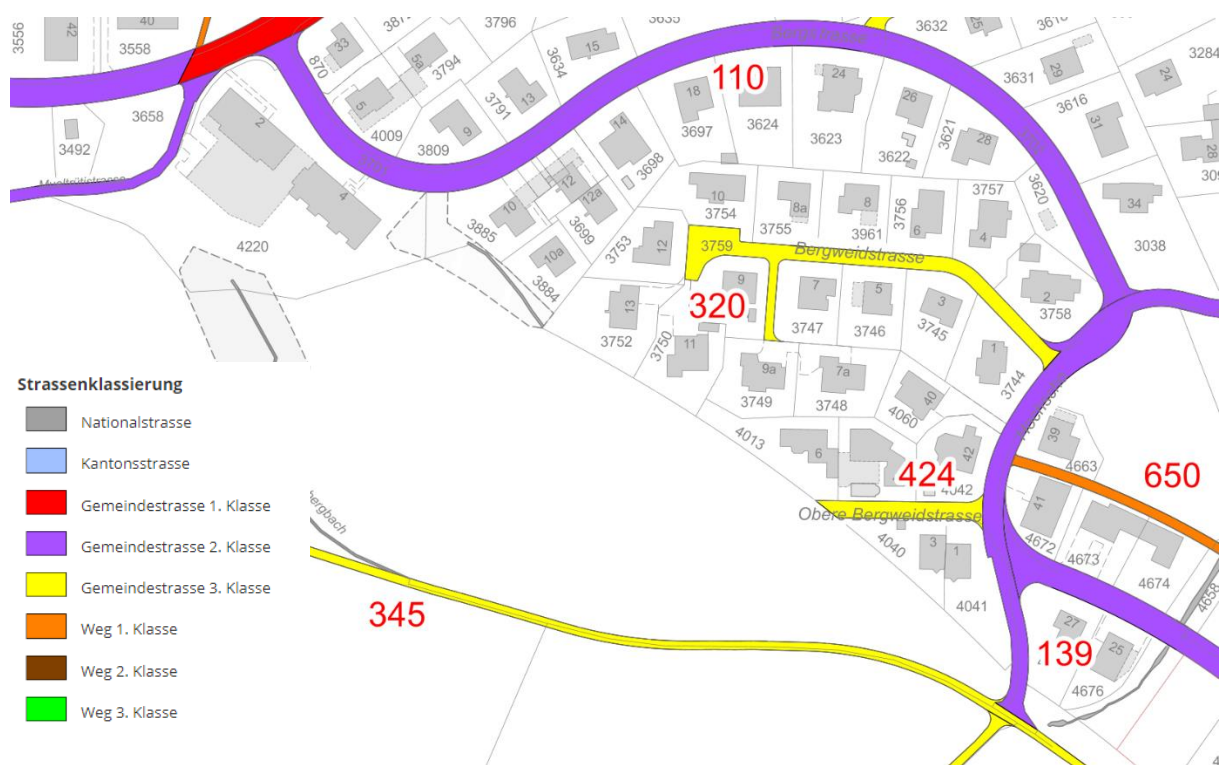


Abb. 5: Strassenplan 1:2000 (Geoportal.ch)

B.6 Naturgefahren

Für die Flächen, die im Plangebiet „Fenn“ überbaubar sind, besteht nach den im Jahr 2012 erstellten Grundlagen über die gravitativen Naturgefahren keine besondere Gefährdung. Die Planeinträge beschränken sich auf den Lauf des „Bergweidbachs“ (inkl. dem eingedolten Teil, der im Zuge der Neuüberbauung geöffnet werden soll) und des „Gozenbergbachs“.



Abb 6: Überflutung sehr seltene Ereignisse (300-j.) Kt SG 1:2000 (vgl. Geoportal.ch)

B.7 Gewässer

An der oberen, westlichen Begrenzung des Plangebiets entspringt der „Gozenbergbach“. Dieser führt entlang des Planperimeters in Richtung Norden. Weil die angrenzende Fläche ohnehin der Grünzone Freihaltung zugeschrieben ist, hat der „Gozenbergbach“ keinen Einfluss auf die Überbauung der im Sondernutzungsplan „Fenn“ vorgesehenen Baubereiche.

Das Gleiche gilt für den „Bergweidbach“. Soweit dieser bereits heute offen ist, verläuft das Gewässer entweder entlang dem Planperimeter des Sondernutzungsplans „Fenn“ oder ganz an dessen nördlichem Rand. Die Fläche, auf welcher sich der „Bergweidbach“ befindet, liegt nach dem rechtsgültigen Zonenplan in der Grünzone Freihaltung.

Die aufgrund der geänderten Vorschriften über den Gewässerschutz neu erforderliche Festlegung des Gewässerraums für den „Gozenbergbach“ wie für den „Bergweidbach“ wird mit dem Sondernutzungsplan „Festlegung Gewässerraum Baulinie“ vorgenommen.

Nach der Gewässerschutzkarte liegt das Plangebiet im „Übrigen Bereich“. Es sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- und Grundwasserfassungen betroffen.

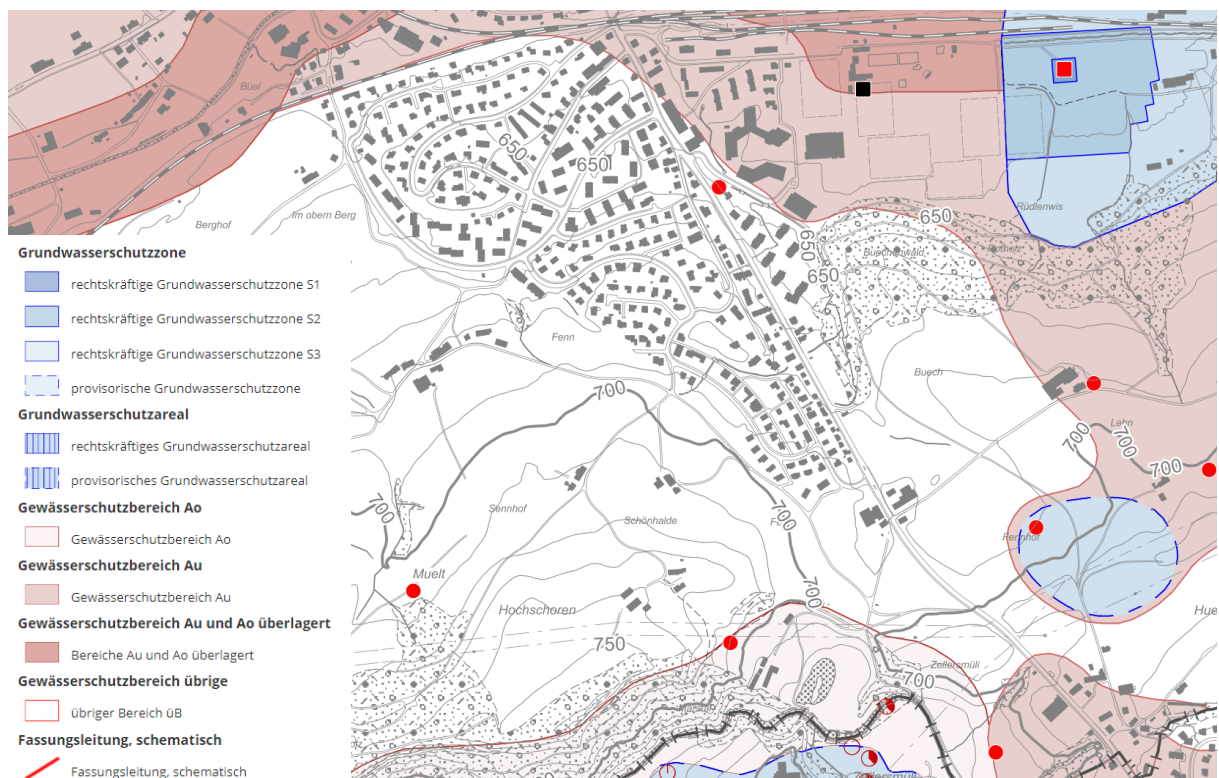


Abb. 7: Gewässerschutzkarte 1:10'000 (Geoportal.ch)

B.8 Strassenlärm

Das Plangebiet „Fenn“ liegt weder unmittelbar an einer Durchgangsstrasse, noch ist das Bauland vom Strassenlärm der Herisauerstrasse betroffen.

Auch andere Lärmquellen (Autobahn, Eisenbahn, Gewerbe- und Industriebetriebe) wirken nicht auf das Plangebiet „Fenn“.

Es sind keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich.

B.9 Boden, Altlasten

Bezüglich der Sachbereiche Boden und Altlasten liegen keine besonderen Anforderungen vor. Weder für das Plangebiet selbst noch für den Betrachtungsperimeter gibt es einen Eintrag im Altlastenkataster.

C Projektbeschrieb Richtprojekt

C.1 Konzept Überbauung und Umgebung

Das Überbauung- und Umgebungskonzept „Fenn“ orientiert sich an den Strukturgrundlagen des Überbauungsplanes „Fenn-Geissberg“ vom 12. Dezember 2006:

- Untergeordnete Stichstrasse mit Wendepplatz Obere Bergweidstrasse und Fusswegenetz.
- Anschluss an vorhandene Bebauung und eindeutige Kennzeichnung des Siedlungsrandes.
- Beachtung topografischer Verhältnisse und der Freiräume entlang der Bachläufe und Wald.
- Erschliessung und Bebauung sind gut aufeinander abgestimmt.
- Zentraler und öffentlicher Freiraum und durchlässiges Wegenetz für kinder- und familienfreundliche Umgebung.
- Klar erkennbare Bau- und Freiraumstruktur. Die Bebauung unterstützt die klare Definition und Anordnung der Freiräume.
- Angebot an unterschiedlichen Wohnformen.
- Konzeptgrundlagen für Gestaltungsbestimmungen für eine in der Gesamterscheinung qualitativollen Umgebung.
- Konzeptgrundlagen für Gestaltungsbestimmungen für eine in der Aufsicht ab der Fennstrasse qualitativollen Dachlandschaft und Umgebung.



Abb. 8: Orthofoto 2004 (Geoportal.ch)



Abb. 9: Orthofoto 2013 (Geoportal.ch)

C.2 Umgebung

Das Gebiet „Fenn“ wird als eigene Geländekammer wahrgenommen. Ein leicht nach Nordwest geneigtes Plateau, gerahmt und gefasst durch den südlichen Hang mit der entlang der Hangkante, die beiden Bachläufe des „Gozenbergbachs“ mit Waldkörper im Westen und des „Bergweidbachs“ mit Gehölzstruktur im Norden bilden die Grundlage für die Einpassung der Baukörper.

Das Planungsgebiet soll als Ganzes wahrgenommen und die verschiedenen Teilgebiete, Erschliessungsflächen sowie Baubereiche in einem übergeordneten Freiraumkonzept zusammenführt werden.

Die städtebauliche Setzung von Erschliessung, Bebauung und Freiraum respektiert die topografische

Situation in hohem Masse:

- Im Siedlungsinernen bildet die der topografischen Situation folgende Obere Bergweidstrasse das Rückgrat der Bebauung. Sie endet in der leichten Senke im Zentrum des Quartierplatzes der auch als Wendebereich dient.
- Der verbindende Strassenraum wird über die Erschliessungsstrasse hinaus von Gebäudefassade zu Gebäudefassade betrachtet.
- Die Bäume im Strassenraum übernehmen raumbildende Funktionen. Der gesetzliche Strassenabstand von 2.50 m wird darum reduziert auf 1.00 m.
- Am Siedlungsrand sollen die Freiräume von Gewässer- mit Begleitbepflanzung und Freihaltebereichen mit Einzelbepflanzungen in die Umgebungsbereiche der Wohnbauten ausstrahlen.

Die Detailausgestaltungen folgen diesen städtebaulichen Grundsätzen:

- Die Beleuchtung soll nebst der Sicherheit und Orientierung auch die Ablesbarkeit der räumlichen Hierarchien (Strassenbeleuchtung, Wegbeleuchtung, Vorplatzbeleuchtung) ermöglichen.
- Grundsätzlich sollen alle öffentlich begehbaren Freiräume als Begegnungs-, Aufenthalts- und Spielbereiche genutzt werden können.
- Einfriedungen von privaten Aussenräumen und Vorplätzen dürfen die Wahrnehmung des Strassenraums von Fassade zu Fassade nicht verunmöglichen.

C.3 Überbauung

Das Plangebiet wird mit der Oberen Bergweidstrasse vorstrukturiert und entsprechend aufgeteilt in Baubereiche, in Erschliessungsflächen und in Freihalteflächen. Bei den Baubereichen erfolgt eine Aufteilung in die Baubereiche I, IIa und IIb:

- Der Baubereich I liegt bergseits der Oberen Bergweidstrasse. Er bezweckt die Erstellung einer einheitlichen Überbauung mit acht Wohnhäusern mit je drei Wohneinheiten. Für je zwei Wohnhäuser wird je eine Tiefgarage erstellt, deren Einfahrt als „Sockelgeschoss“ zwischen den beiden Wohnhäusern ausgestaltet ist. Lage, Stellung und Volumen der acht Wohnhäuser werden mit dem Überbauungsplan und dem Richtprojekt festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass der Baubereich I auch dann architektonisch einheitlich überbaut wird, wenn die Überbauung von verschiedenen Bauherrschaften ausgeführt werden sollte.
- Für die Einzelheiten wird auf den Sondernutzungsplan bzw. auf das Richtprojekt Überbauung und Umgebung verwiesen.
- Der Baubereich IIa ist weniger strikt geregelt. Dieser Baubereich liegt talseits der Oberen Bergweidstrasse. Grundsätzlich soll diese Fläche mit Ein- bzw. mit Doppel Einfamilienhäusern überbaut werden. Für Gebäudegrundrisse, Volumen und Stellung der Bauten werden im Sondernutzungsplan „Fenn“ gewisse Regelungen getroffen. Dabei handelt es sich indessen in der Regel nur um Mindest- bzw. Maximalmasse. Aufgrund der verschiedenen Vorgaben wird dennoch eine gewisse Einheitlichkeit der Überbauung erreicht, insbesondere gegenüber der Oberen Bergweidstrasse, bezüglich der Art und Anordnung der Erschliessung sowie bezüglich der Dachgestaltung.
- Weil Planperimeter und Grundstücksgrenze gegenüber der Parzelle Nr. 4040, bezogen auf die Obere Bergweidstrasse, schräg verlaufen, wurde versucht, mit der Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 4040 eine Grenzberichtigung vorzunehmen. Die letztgenannte Eigentümerschaft lehnte dies jedoch bis heute ab. Somit verbleibt eine dreiecksförmige Restfläche bergseits der Oberen Bergweidstrasse. Die Bebauung kann sich an der bestehenden Bebauung orientieren, oder Elemente von der Neuüberbauung übernehmen. Die fragliche Fläche muss deshalb einem besonderen Baubereich, im konkreten Fall dem Baubereich IIb, zugewiesen werden.

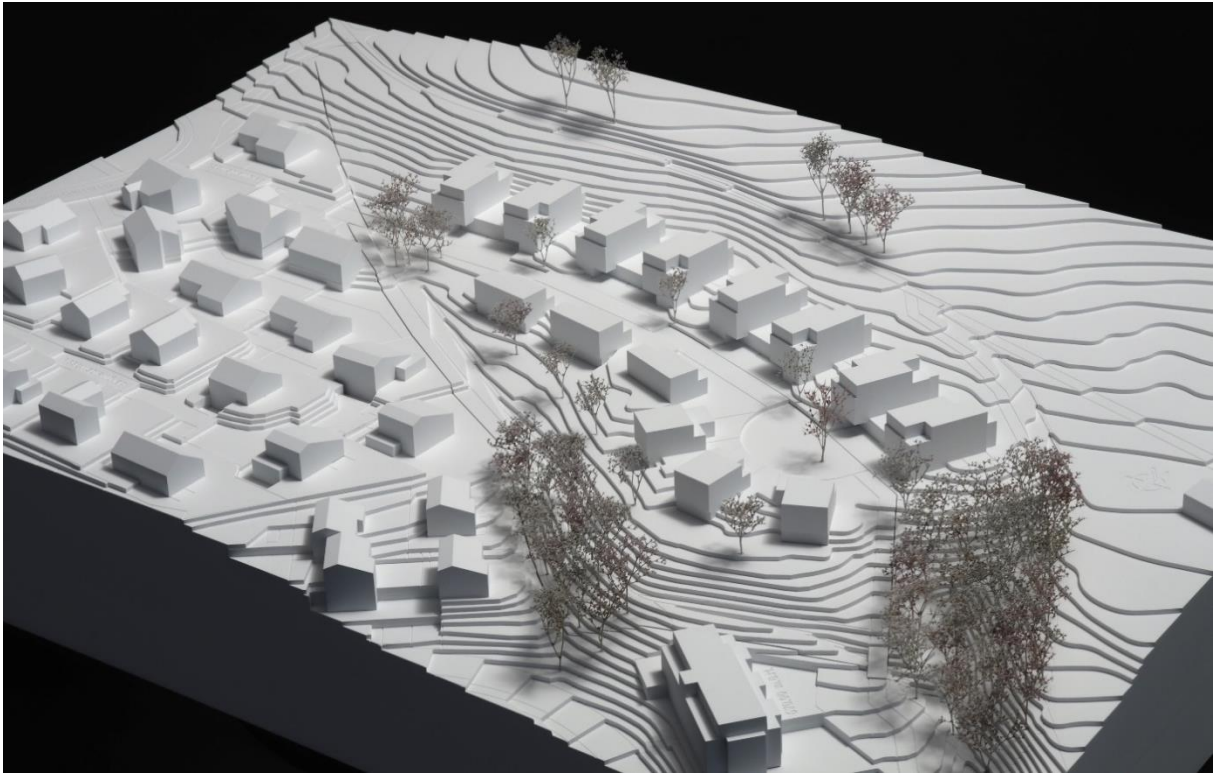


Abb 10: Modell 1:500 Überbauungskonzept

D Sondernutzungsplan „Fenn“

D.1 Verhältnis zum geltenden Überbauungsplan „Fenn-Geissberg“

Die planerischen und ortsbaulichen Überlegungen, die bei der Erstellung des Überbauungsplans „Fenn-Geissberg“, genehmigt vom 12. Dezember 2006, für die Überbauung der 3. Etappe gemacht wurden, sollen im Grundsatz beibehalten werden. Dazu gehören insbesondere:

- Aufteilung Bauzone WE und Grünzone GF;
- Erschliessung des Plangebiets mit Strassen und Wegen;
- Erstellung einer kleinmassstäblichen Überbauung oberhalb der Erschliessungsstrasse, unter Beibehaltung der bescheidenen Gebäudegrundrisse;
- Ermöglichung einer individuellen Überbauung unterhalb der Erschliessungsstrasse;
- gute Gestaltung des Strassenraums, u.a. mit Hilfe von Pflichtbaulinien.

Demgegenüber sollen, im Vergleich zum noch geltenden Überbauungsplan aus dem Jahr 2006, insbesondere folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Öffnung der Nutzungsmöglichkeiten, d.h. Zulassung von Doppel Einfamilienhäusern und von Wohnhäusern mit drei Wohneinheiten;
- Zulassung einer angemessenen Nachverdichtung, unter Berücksichtigung der geltenden Zonenordnung und der Lage des Plangebiets;
- Festlegung einer einheitlichen und weitestgehend unterirdischen Parkierung für die Bauten bergseits der Oberen Bergweidstrasse;
- Regelung einer guten Einfügung von Bauten und Anlagen bei der Bebauung;
- Festlegung einer einheitlichen Dachform;
- Festlegung der Gewässerräume (in einem besonderen Plan).

D.2 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung des Plangebiets „Fenn“ bleibt, im Vergleich zum Überbauungsplan „Fenn-Geissberg“, 3. Etappe, im Wesentlichen unverändert.

- a) Für Motorfahrzeuge erfolgt die Erschliessung durch die Verlängerung der bestehenden Oberen Bergweidstrasse. Am Ende der Erschliessungsstrasse wird ein Wendeplatz für LKW (8 m) erstellt.
- b) Für Fussgänger werden zwei zusätzliche Verbindungen erstellt:
 - Fussweg von der Mueltrütistrasse bis zum (neuen) Wendeplatz der Oberen Bergweidstrasse;
 - Fussweg vom (neuen) Wendeplatz der Oberen Bergweidstrasse bis zur Fennstrasse.
- c) Im Sondernutzungsplan sind die erforderlichen Flächen entweder ausgespart (jene für den Strassenbau) bzw. es werden Richtungspfeile festgelegt. Die Einzelheiten für den Bau der Oberen Bergweidstrasse bzw. der beiden Fusswege sind dem Strassenprojekt zu entnehmen. Die Erstellung der Fusswege erfolgt gleichzeitig mit dem Bau der Erschliessungsstrasse.

D.3 Parkierung

Der Sondernutzungsplan enthält die Regelung, dass der Strassenraum, mit Ausnahme von wenigen Besucherparkplätzen, für die Erstellung von Parkplätzen nicht benutzt werden kann.

Für den Baubereich I wird ausdrücklich bestimmt, dass die Abstellplätze für Motorfahrzeuge unterirdisch zu erstellen sind. Die Art und Weise der Erschliessung der Tiefgaragen ergibt sich aus Sondernutzungsplan und dem Richtprojekt Überbauung und Umgebung. Für die Baubereiche IIa und IIb fehlt eine vergleichbare ausdrückliche Regelung. Allerdings ist, aufgrund der übrigen Vorschriften (Abstände, Baulinien, Orientierung zur Oberen Bergweidstrasse, Terrainverhältnisse) davon auszugehen, dass die Abstellplätze in aller Regel ebenfalls im jeweiligen Gebäude angeordnet werden.

Die für das einzelne Bauvorhaben erforderliche Zahl der Abstellplätze wird erst im Baubewilligungsverfahren festgelegt, weil die Anzahl davon abhängt, welche Flächen im Einzelfall tatsächlich erstellt werden. Im Rahmen der Erstellung des Richtprojekts wurde indessen bereits geprüft, dass die – üblicherweise – erforderliche Zahl an Autoabstellplätzen auch tatsächlich realisiert werden kann.

D.4 Umgebungsgestaltung

Die geplante Überbauung soll sich möglichst gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Aus diesem Grund verzichtet der Sondernutzungsplan „Fenn“ auf eine übermässige Verdichtung der Bebauung im Vergleich zur heute geltenden Regelung. Die Bebauungsmöglichkeiten sollen lediglich angemessen an die neuen Bedürfnisse und Gegebenheiten angepasst werden.

Massgebend für das Erscheinungsbild der Umgebung sind insbesondere der Strassenraum, die Offenlegung eines weiteren Teils des „Bergweidbachs“ sowie die Grün- und Freiflächen am Rand der Bebauung, die wie im bisherigen Überbauungsplan „Fenn-Geissberg“ vom 12. Dezember 2006 erhalten bleiben sollen.

Für die Umgebungsgestaltung wurde, in Ergänzung zu den verschiedenen Sonderbauvorschriften, ein Umgebungsplan erstellt, der für das Baubewilligungsverfahren als richtunggebender Bestandteil des Sondernutzungsplans gilt.

D.5 Versorgung, Entsorgung

Die Erschliessung des Plangebiets, welches auf drei Seiten an überbaute Bauzonen angrenzt, mit den erforderlichen Leitungen für Wasser, Strom und Gas bietet keine besonderen Probleme. Die entsprechenden öffentlichen Leitungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Gleiche gilt für die Abwasserentsorgung.

Für die Entwässerung des Plangebiets bzw. für die Kanalisation wurde bereits ein Bauprojekt erstellt. Dieses ist Teil des Strassenprojekts.

Die Abfallentsorgung der Stadt Gossau wird auf Unterflurcontainer umgestellt. Auch im Gebiet „Fenn-Geissberg“ sind zwei Unterflurcontainer vorgesehen. Einer ist bereits erstellt, ein zweiter ist geplant.

D.6 Feuerwehr und Rettung

Die Zu- und Wegfahrt für Rettungs-, Sanitäts- und Feuerwehrfahrzeuge ist über die Obere Bergweidstrasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) gewährleistet. Sämtliche künftigen Bauten sind direkt an diese Erschliessungsstrasse angeschlossen.

D.7 Gravitative Naturgefahren

Wie vorn dargelegt, bestehen für das Gebiet „Fenn“ nur im unmittelbaren Bereich des „Gozenbergbachs“ und des „Bergweidbachs“ in minimalem Ausmass Gefährdungen durch Hochwasser. Die betroffenen, kleinen Flächen sind indessen ohnehin nicht überbaubar. Für die Baubereiche I, IIa und IIb bestehen keine Gefährdungen durch Hochwasser.

Andere Gefährdungen des Plangebiets „Fenn“ durch gravitative Naturgefahren (Sturz, Murgang, Lawinen, usw.) sind nicht bekannt.

D.8 Gewässerschutz

Das Plangebiet „Fenn“ liegt nach den Grundlagen über den Gewässerschutz im „Übrigen Bereich“ (vgl. vorn). Somit sind keine besonderen Massnahmen erforderlich.

Der „Gozenbergbach“, der bei der Fennstrasse entspringt, verläuft oberhalb des Plangebiets in das nahegelegene Waldstück. Es sind keine wasserbaulichen Massnahmen erforderlich.

Demgegenüber ist der Zufluss zum „Bergweidbach“ bisher eingedolt. Im Zusammenhang mit der Erschliessung und Überbauung des Gebiets „Fenn“ wird der Zufluss (Meteorwasser von den Parzellen Oberen Bergweidstrasse 4 und 6 sowie Hochschorenstrasse 40 und 42) offengelegt. Die Offenlegung ist Gegenstand eines separaten Wasserbauprojekts, welches gleichzeitig mit dem vorliegenden Sondernutzungsplan dem Verfahren unterstellt wird.

D.9 Nachweis gemäss dem kantonalen Richtplan, Teil Siedlung

Gemäss dem kantonalen Richtplan, Teil Siedlung, vom Bundesrat genehmigt am 1. November 2017, muss die Siedlungsentwicklung grundsätzlich „nach innen“ erfolgen. Dieser Begriff umfasst nach dem Kapitel S13 folgende Teile:

- Siedlungsbegrenzung;
- Siedlungsverdichtung;
- Siedlungserneuerung;
- kompakte Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort.

Kernanliegen und Hauptvoraussetzung der Innenentwicklung ist die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven. Siedlungsentwicklung nach innen heisst, zuerst im Bestand zu verdichten und unüberbaute, bereits eingezonte Parzellen zu nutzen. Erst danach sind Neueinzonungen in Betracht zu ziehen.

Der Sondernutzungsplan „Fenn“, der den Überbauungsplan „Fenn-Geissberg“ vom 12. Dezember 2006 für die 3. Etappe ersetzen soll, entspricht der vom Kanton und vom Bund geforderten Siedlungsentwicklung:

- Bisher waren auf der knapp 9'000 m² grossen Fläche, die überbaut werden kann (Wohnzone WE 12'000 m², abzüglich Strassenfläche/Strassenraum von knapp 3'000 m²), praktisch nur Einfamilienhäuser zulässig. Mit der Planänderung sollen auch kleine Mehrfamilienhäuser (mit drei Wohneinheiten) zugelassen werden.
- Der Sondernutzungsplan erhöht die zulässige Dichte, jedoch in einem vertretbaren Mass, welches insbesondere auf die örtliche Situation Rücksicht nimmt.
- Im Sinn des neuen Planungs- und Baugesetzes wird die Baudichte im Baubereich I durch die Festlegungen der Baukörper bestimmt, unabhängig davon, wie die einzelnen Flächen innerhalb der Bauten genutzt werden.
- Soweit zulässig und aus planerischen Gründen vertretbar, wird auf den grossen Grenzabstand verzichtet.
- Der Sondernutzungsplan „Fenn“ stellt für den oberen, exponierteren Teil des Plangebiets die Erstellung einer einheitlichen, gesamtheitlichen Überbauung sicher.
- Mit Hilfe der Pflichtbaulinien und der übrigen Vorschriften über Stellung und Ausmass der Hauptbauten ist rechtlich sichergestellt, dass sich die Bauten gut in das Terrain und in den Strassenraum einfügen.

D.10 Zusammenfassung

Insgesamt ergibt sich, dass die planerischen Gründe überwiegen, den Überbauungsplan „Fenn-Geissberg“ vom 12. Dezember 2006 aufzuheben und durch den Sondernutzungsplan „Fenn“ zu ersetzen.

Im Weiteren beinhaltet der Sondernutzungsplan „Fenn“ die erforderlichen Anpassungen an das übergeordnete Recht. Es ist zudem neu möglich, neben Einfamilienhäusern auch kleine Mehrfamilienhäuser (mit drei Wohneinheiten) zu erstellen. Die dichtere Bebauung wird auf jenen Flächen konzentriert, die am weitesten von der heutigen Bebauung entfernt sind.

D.11 Festlegungen im Sondernutzungsplan „Fenn“

D.11.1 Übersicht über die Sonderbauvorschriften

Der Sondernutzungsplan „Fenn“ besteht aus den folgenden Teilen:

- Situationsplan;
- besondere Vorschriften;
- Richtprojekt Überbauung und Umgebung.

Die Sonderbauvorschriften legen die Bereiche fest, in denen Bauten erstellt werden dürfen, die für Strassen vorgesehen sind, oder die als Grün- und Umgebungsflächen von Bauten und Anlagen im Wesentlichen freizuhalten sind.

Im Weiteren bestimmt der Sondernutzungsplan die Art und Weise der Erschliessung des Plangebiets. Er schafft insbesondere die Grundlage, dass ein hochwertiger Strassenraum als Teil der Überbauung erstellt wird.

Der Sondernutzungsplan „Fenn“ legt für die Neubauten die zulässige Bauweise fest. Für den Baubereich I, in welchem Mehrfamilienhäuser mit je drei Wohnungen erstellt werden sollen, werden Standort, Lage und Ausmasse verbindlich festgelegt. Die mögliche Überbauung wird damit bereits auf der Stufe Sondernutzungsplan im Wesentlichen bestimmt. Der Gebäudegrundriss soll, wie nach dem Überbauungsplan „Fenn-Geissberg“, für den Hauptbaukörper mit dem Wohnraum bei den minimalen Massen von 18 m x 10 m belassen werden. Mit Blick darauf sowie unter Berücksichtigung des Umstands, dass der grosse Gebäudeabstand zwischen den Hauptbauten im Baubereich I weiterhin eingehalten wird, kann auf weitere baurechtliche Bestimmungen (Nutzungsichte, Geschosszahl) verzichtet werden.

Für die Baubereich IIa und IIb enthalten die Sonderbauvorschriften weniger Vorschriften. Somit verbleibt für die Bebauung der einzelnen Grundstücke ein grösserer Spielraum. Die Art der Bebauung (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, usw.) wird nicht vorgeschrieben.

D.11.2 Baudichte / Ausnützung

Das Gebiet „Fenn“ weist eine Gesamtfläche von ungefähr 19'000 m² auf. Davon gelten ungefähr 500 m² als Wald. Die restlichen ungefähr 18'500 m² werden vom Zonenplan bzw. vom Sondernutzungsplan wie folgt gewidmet:

- | | | |
|---|---------------------------|--------------------------|
| - Wohnzone WE | ca. 12'000 m ² | |
| - davon: Baubereiche: | | ca. 9'000 m ² |
| - davon: Strassen bzw. Strassenraum (Strassenabstandsfläche): | | ca. 3'000 m ² |
| - Grünzone (Freihalteflächen innerhalb der Bauzone): | ca. 6'500 m ² | |

Gemäss Art. 22 des Baureglements gilt für die Wohnzone WE derzeit noch eine Ausnützungsziffer von 0.40. Wenn man nur die Fläche der Wohnzone WE berücksichtigen würde, könnten somit, in Anwendung von Art. 61 Abs. 3 aBauG, ungefähr 4'800 m² anrechenbare Geschossflächen erstellt werden.

Wenn man die Grünzonen (innerhalb der Bauzonen), die die Gartenflächen zu den Wohnbauten darstellen und primär bezwecken, dass die Wohnbauten auf den arealinternen Teilgebieten konzentriert wird, ebenfalls mit der gleichen (geringen) Dichte in die Gesamtberechnung miteinbezieht, wären in der Regelbauweise ungefähr 7'400 m² zulässig.

Der Sondernutzungsplan «Fenn» lässt ungefähr folgende maximale Dichte zu:

- | | | | |
|---------------------------------------|---|---|----------------------|
| - Baubereich I: | ca. 450 m ² pro Hauptbaute; 8 x 450 m ² | = | 3'600 m ² |
| - Baubereich IIa: | 3'828* m ² x AZ 0.5 | = | 1'914 m ² |
| - Baubereich IIb: | 882* m ² x AZ 0.5 | = | 441 m ² |
| Total anrechenbare Flächen (ungefähr) | | = | 5'955 m ² |

* Nettofläche im Baubereich, d.h. ohne Einbezug des Bodens, der für den Strassenraum (Strassenfläche, Strassenabstandsfläche) verwendet wird.

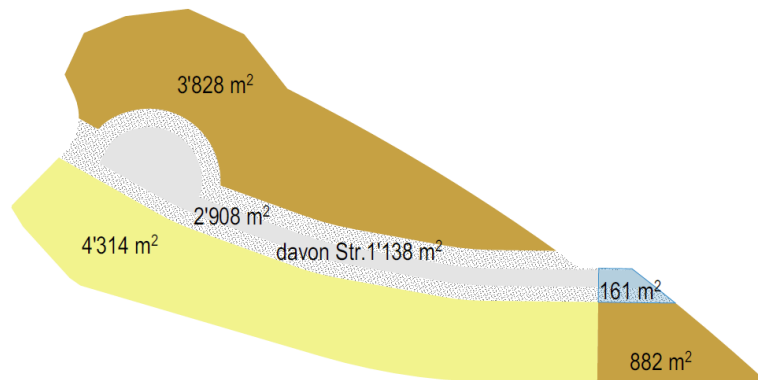


Abb 11: schematischer Nachweis Flächen Baubereiche

Zur Kompensation der Flächen, die von den Baubereichen IIa und IIb für den Strassenraum (Strassenfläche, Strassenabstandsfläche) verwendet werden und die deshalb in den Baubereichsflächen nicht enthalten sind, wird die Ausnützungsziffer (für die oben genannten Nettoflächen) mit den Sonderbauvorschriften von 0.4 auf 0.5 angehoben. Im Baubewilligungsverfahren kommt somit die nach Art. 61 aBauG übliche Berechnungsweise zur Anwendung. Für die Berechnung der zulässigen Nutzungsdichte ist jener Teil des Baugrundstücks massgebend, der gemäss dem Sondernutzungsplan dem Baubereich IIa bzw. dem Baubereich IIb zugehört ist.

Mit dieser Vorgehensweise ist insgesamt keine Erhöhung der Grundaussnutzung verbunden, wenn man zu den Baubereichsflächen anteilmässig die Flächen für die Strassenraum (Strassenfläche; Strassenabstandsfläche) hinzuzählt und auf diese Weise auf der Grundlage einer Ausnützungsziffer von 0.4 das Mass der anrechenbaren Flächen errechnet.

- Baubereich IIa:	$(3'828 \text{ m}^2 + 1'500 \text{ m}^2) \times \text{AZ } 0.4$	=	2'131 m ²
- Baubereich IIb:	$(882 \text{ m}^2 + 161 \text{ m}^2) \times \text{AZ } 0.4$	=	417 m ²

Als Teilergebnis ist festzuhalten, dass die gemäss dem Sondernutzungsplan „Fenn“ zulässige Nutzungsdichte von ungefähr 5'950 m² innerhalb der oben dargestellten Bandbreite von 4'800 m² bis 7'400 m² liegt. Lediglich dann, wenn die Grünzone (innerhalb der Bauzone; Garten- und Umgebungsflächen zu den Wohnbauten) überhaupt nicht berücksichtigt würde, läge eine Mehraussnutzung vor.

Bezüglich der Baubereiche IIa und IIb entspricht die Nutzungsdichte indessen, auch ohne Berücksichtigung der Grünzone (innerhalb der Bauzone; Garten- und Umgebungsflächen), der reglementarischen Ausnützungsziffer von 0.4 gemäss Art. 22 BauR.

„Zusätzliche Nutzflächen“ sind lediglich für den Baubereich I vorgesehen (sofern man die Gartenflächen, die in der Grünzone nicht berücksichtigt). Für den Baubereich I wurde die Überbauung jedoch projektmässig, bis in Einzelheiten geregelt. Lage und Stellung sämtliche Hauptbauten werden mit dem Sondernutzungsplan festgelegt. Die konkrete Ausgestaltung der Bebauung und der einzelnen Bauten wurde zusammen mit dem Bauberater der Stadt Gossau erarbeitet. Es handelt sich um eine einheitliche Gesamtüberbauung.

D.11.3 Vergleich mit der Regelbauweise (Hauptbauten)

	<i>Wohnzone WE</i>	<i>Baubereich I*</i>	<i>Baubereich IIa</i>	<i>Baubereich IIb</i>
<i>Gebäudehöhe</i>	6,5 m	ca. 4.5 – 8.4 m	7,0 m	6,5 m
<i>Firsthöhe</i>	9,0 m	ca. 7.5 – 11.4 m	7,0 m	9,0 m
<i>Zahl der Vollgeschosse</i>	2	2	2	2
<i>Dach- / Attikageschoss</i>	zulässig	zulässig**	nicht zulässig	zulässig
<i>Gebäudelänge</i>	38,0 m	18,0 m	25,0 m	25,0 m
<i>Gebäudetiefe</i>	14,0 m***	10,0 m	14,0 m	14,0 m
<i>Grenzabstand (klein)</i>	4,0 m	4,0 m	4,0 m	4,0 m
<i>Grenzabstand (gross)</i>	8,0 m	8,0 m	4,0 m	8,0 m
<i>Mehrlängenzuschlag</i>	> 20 m; 1/4 ML	nein	nein	nein
<i>Strassenabstand (G2)</i>	4,0 m	4,5 m	5,5 m	5,5 m

* Gemäss den Plänen des Richtprojekts.

** Ausbau bis ca. ¾ der Vollgeschossfläche.

*** Grössere Gebäudetiefe bei entsprechender architektonischer Gestaltung zulässig.

D.11.4 Interessenabwägung

Die vorstehenden Übersichten und Ausführungen belegen, dass der Sondernutzungsplan «Fenn» nur wenige Abweichungen gegenüber den Regelbauvorschriften enthält, die eine zusätzliche Nutzung zulassen. Die Abweichungen zugunsten der Bebauung beziehen sich im Wesentlichen auf arealinterne Abstände und auf die arealinterne Verteilung der Dichte. Bezüglich des Mehrlängenzuschlags ist zudem festzuhalten, dass dieser gemäss dem neuen Planungs- und Baugesetz künftig nicht mehr angewendet werden kann. Bezüglich der Anpassung der Gebäude- und Firsthöhe ist festzuhalten, dass sich die Bebauung im Baubereich I an der Höhenlage der Oberen Bergweidstrasse orientiert. Die Abweichungen sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, damit das gesamtheitliche Erscheinungsbild der Gesamtüberbauung des Baubereichs I gewahrt werden kann.

Andererseits werden gewisse bauliche Möglichkeiten (z.B. Gebäudelänge max. 38 m) mit dem Sondernutzungsplan erheblich reduziert.

Insgesamt ergibt sich, dass eine Überbauung nach dem Sondernutzungsplan „Fenn“, im Vergleich zu einer Überbauung nach Regelbauweise, zu keiner bzw. zumindest zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung für die umliegenden Grundstücke führt. Die Konzentration der Bebauung auf die arealinternen Bereiche des Sondernutzungsplans „Fenn“ und die Verminderung der Gebäudelänge von 38 m auf max. 24 m haben keine zusätzliche Beeinträchtigung der Grundeigentümer ausserhalb des Plangebiets zur Folge.

E Verfahren

E.1 Vorabklärungen

Der Sondernutzungsplan „Fenn“ wurde in intensiver Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen der Stadt Gossau erstellt, unter Beizug des Bauberaters der Stadt Gossau, Bruno Bossart, dipl. Arch. HBK/BSA/SIA, St. Gallen.

E.2 Anwendbare Vorschriften

Massgebend sind grundsätzlich die Vorschriften des neuen Planungs- und Baugesetzes soweit diese bereits anwendbar sind.

Da Zonenplan und Baureglement der Stadt Gossau noch nicht an das neue Recht angepasst wurden, sind für die inhaltliche Beurteilung des Sondernutzungsplans „Fenn“ die heute geltenden Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Gossau massgebend. Mit in die Gesamtbeurteilung einzubeziehen ist, dass gewisse heute geltende Vorschriften (Ausnützungsziffer, grosser Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag; Geschossigkeit und Geschosszahl) im künftigen Baureglement nicht mehr enthalten sein werden.

E.3 Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan wurde dem Amt für Raumentwicklung + Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Punkte angepasst:

.....

E.4 Information und Mitwirkung

Der Sondernutzungsplan wurde vom bis dem Mitwirkungsverfahren unterstellt.

E.5 Rechtsverfahren

Der Sondernutzungsplan „Fenn“ wurde gemäss Art. 41 ff. PBG während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Die öffentliche Auflage des Plans erfolgt gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage für die weiteren Planerlasse (Strassenprojekt; Sondernutzungsplan Gozenbergbach, Berweidbach: Festlegung Gewässerraum; Wasserbauprojekt).

Während der Zeit der öffentlichen Auflage sind

F Fotos



Abb 12/13: links: Blick von Fennstrasse Richtung Westen, rechts: Blick von Fennstrasse Richtung Norden



Abb 14/15: links: Blick von Obere Bergweidenstrasse Richtung Westen, rechts: Blick von Fennstrasse Richtung Nordenosten



Abb 16/17: links: Blick von Bergstrasse Richtung Osten, rechts: Blick von Weide Richtung Nordwesten