

Stadt Gossau SG

---

Planungsbericht

---

08. April 2011

# **Überbauungsplan Bäumlihof, Arneg**

# Inhaltsverzeichnis

---

Stadt Gossau SG

---

Überbauungsplan Bäumlihof, Arnegg

---

Planungsbericht

---

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1	Situation	3
1.2	Auftrag	3
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>4</b>
2.1	Kommunale Planung	4
2.2	Übergeordnete Planung	5
<b>3</b>	<b>Konzept</b>	<b>6</b>
3.1	Erläuterungstext Planung	6
<b>4</b>	<b>Erläuterungen Überbauungsplan</b>	<b>9</b>
4.1	Allgemeine Bestimmungen	9
4.2	Erschliessung	9
4.3	Überbauung	10
4.4	Umgebung	12
4.5	Übrige Inhalte	14
<b>5</b>	<b>Nachweise</b>	<b>15</b>
5.1	Siedlung	15
5.2	Erschliessung	15
5.3	Umwelt	16
<b>6</b>	<b>Planungsverfahren</b>	<b>17</b>
6.1	Vorprüfungsverfahren	17
	<b>Impressum</b>	<b>18</b>

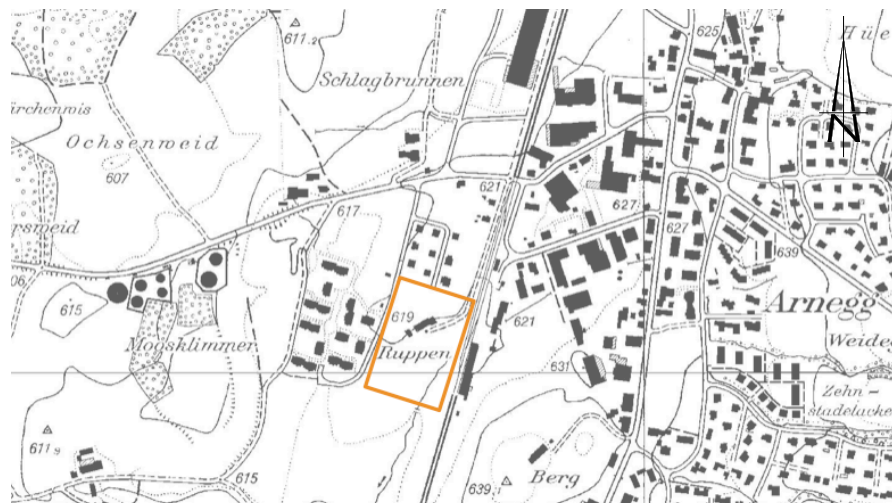
# 1 Ausgangslage

## 1.1 Situation

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Arnegg der Stadt Gossau. Der Geltungsbereich beinhaltet den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 2318 und ist rund 1.83 ha gross. Das Areal liegt in einem weitgehend überbauten Gebiet. Zudem bestehen auf der Fläche mehrere Gebäude und Anlagen des Bäumlhofes.

Angrenzend zum Planungsgebiet verläuft die Bahnlinie der S5 (Weinfelden - St.Gallen). Der Arneggerbach fliesst südöstlich durch den Geltungsbereich. Für dessen Gestaltung besteht ein entsprechendes Bachprojekt.

Lage im Ort (ohne Massstab)



## 1.2 Auftrag

Ortsbaulich gesehen bildet das Areal Bäumlhof eine Arrondierung im westlichen Teil der Gemeinde Arnegg. Das Ziel für die Entwicklung des Bereichs ist es, ein Wohnquartier mit hoher Lebensqualität und individueller Bebauung zu schaffen.

Um dies zu fördern, sollen gezielt wenige ortsbauliche und auch architektonische Rahmenbedingungen definiert werden. Deren Einhaltung ist jedoch von Bedeutung um zu gewährleisten, dass keine Brüche im Ortsbild entstehen und die neuen Baukörper sich in die Umgebung einfügen. Besonders im Übergang in die Landschaft gilt es den Siedlungsrand zu definieren und entsprechend zu gestalten.

Das Planungsbüro Strittmatter Partner AG, St. Gallen wurde mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Überbauungsplanes beauftragt.

# 2 Grundlagen

Stadt Gossau SG

Überbauungsplan Bäumlhof, Arnegg

Planungsbericht

## 2.1 Kommunale Planung

### Kommunaler Richtplan

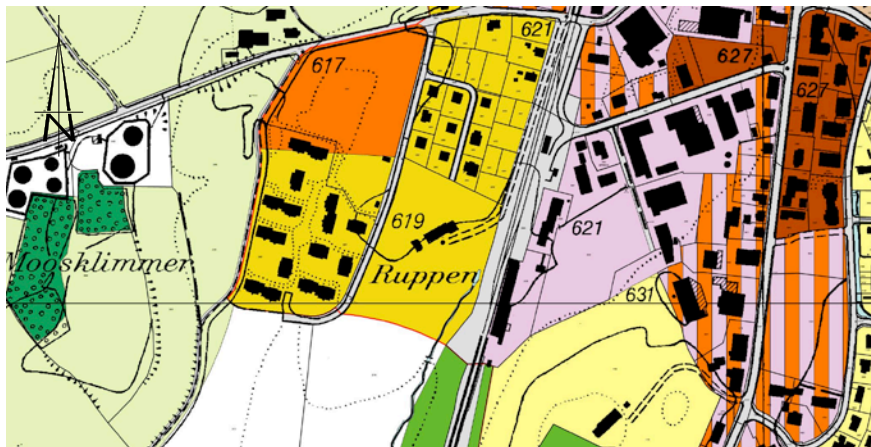
Der Richtplan Gossau vermerkt beim Hof noch eine schutzwürdige Baumgruppe. Vor Ort ist dieser Planeintrag indes nicht nachvollziehbar. Gegen Süden wird zudem ein langfristiger Siedlungsrand bezeichnet. Vorgaben zur Gestaltung dieses Siedlungsrandes sind somit zweckmässig. Im Vordergrund stehen vollständige Verzicht auf künstliche Böschungen und geschlossene Lebhäge.

### Zonenplan

Das Planungsgebiet liegt in der Wohnzone W2, ist erschlossen und heute durch einen Hof teilweise noch bebaut. Es ist wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Ruppenstrasse mit daran angrenzenden Mehrfamilienhäusern;
- Im Norden durch mit Einfamilienhäusern bebaute Wohnzone W2;
- Im Osten durch die Bahnlinie;
- Im Süden schliesst der Landschaftsraum an.

Ausschnitt Zonenplan (ohne Massstab)



### Baureglement

#### Regelbauvorschriften Wohnzone W2

- Ausnutzungsziffer: 0.5
- Gebäudehöhe max.: 7.50m
- Firsthöhe max.: 11.00 m
- Gebäudelänge max.: 38.00 m
- Grenzabstand klein min.: 4.50 m
- Grenzabstand gross min.: 9.00 m

### Schutzverordnung

Es bestehen keine Schutzobjekte im und unmittelbar um den Geltungsbereich.

---

## 2.2 Übergeordnete Planung

### **Kantonaler Richtplan**

Das Planungsgebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan in der Bauzone Wohnen und grenzt auf der Ostseite der Bahngleise an die Bauzone Arbeiten. Ausserhalb der Bauzone befinden sich Fruchtfolgeflächen bis an das Planungsgebiet heran. Weiter enthält der kantonale Richtplan in diesem Gebiet keine besonderen Festlegungen.

### **Wald**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Überbauungsplanes oder unmittelbar angrenzend befindet sich kein Wald im Sinne der Waldgesetzgebung.

# 3 Konzept

---

## 3.1 Erläuterungstext Planung

### **Bebauung**

Den Gebäuden gemeinsam sollen einfache, auf rechteckigen Grundrisselementen basierende Baukuben sein. Die vorgesehene Erschliessung strukturiert das Planungsgebiet. Dadurch entstehen gegen Osten und Süden Räume für eine kleinteilige Bebauung. Gegen Westen sind optional grössere Parzellen und Gebäude möglich. Die Bauten und Anlagen haben sich an den Zufahrtsstrassen zu orientieren. Durch die Möglichkeit, die Garage an der Grundstücksgrenze zu orientieren, wird es möglich, grosszügige südorientierte Privatgärten zu schaffen.

Besonderes Augenmerk soll auf eine hohe Aufenthaltsqualität durch die Gestaltung der Wendeplätze gelegt werden. Diese dienen damit als Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsflächen. So sollen diese Plätze mit jeweils einem Solitärbaum akzentuiert werden.

### Variante 1: Einfamilienhäuser

Das Bebauungskonzept für Bäumlhof sieht eine flexible Bebauung mit Einfamilienhäusern vor. Diese sind mehrheitlich in Ost-West-Richtung orientiert, so entstehen grosszügige südorientierte Gärten. Um sich in die Umgebung einzufügen, wird für die neue Bebauung mit Einfamilienhäusern ein Satteldach vorgeschlagen.

---

### Variante 1: Einfamilienhäuser



### Variante 2: Ergänzung mit Mehrfamilienhäusern

In einer zweiten Variante werden die Einfamilienhäuser im Osten und Süden des Gebiets durch vier Mehrfamilienhäuser ergänzt, die sich an der Ruppenstrasse aufreihen. Der Entwurf spielt bewusst mit der Giebel- und Traufständigkeit der Baukörper, deren Ausrichtung mit der Bebauung auf der westlichen Strassenseite korrespondiert. Um die Massstäblichkeit des Gebietes zu erhalten, werden 2 Vollgeschosse mit Dach vorgeschlagen.

Die Erschliessung erfolgt von der Ruppenstrasse aus, von wo auch die gemeinsame Tiefgarage angefahren wird.

Variante 2: Ergänzung durch Mehrfamilienhäuser



### **Verkehr**

#### Motorisierter Individualverkehr

Das Areal ist über eine Stichstrasse ab der Ruppenstrasse und der Verlängerung des Ruppenweges erschlossen. Zudem erfolgt die Erschliessung von zwei Grundstücken direkt über den Bahnweg.

Die Dimensionierung der Strassenräume wird der Funktion der Strassen im Quartier angepasst. Die Sicherheit auf den Strassen und die Möglichkeit, im öffentlichen Raum zu spielen, sind besonders wichtig. Durch den Verzicht auf eine durchgehende Verbindung zwischen Ruppenweg und Ruppenstrasse, abgesehen für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste, wird Fremdverkehr ausgeschlossen.

Die Wendeanlagen werden als sogenannte Quartierplätze gestaltet. Im Rahmen einer durchlässigen Erschliessung für den Langsamverkehr kommt der Verknüpfung des Wohngebiets mit dem Freibereich am Arneggerbach eine besondere Bedeutung zu. Die Herstellung der Fusswege sollte gleichzeitig mit der Strasse geschehen. Diese sind öffentlich zu klassieren.

#### Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung an den Bahnhof Arnegg erfolgt über einen neuen Fussweg via den Bahnweg.

#### **Umgebungsgestaltung**

Zur Minimierung der Versiegelung im Planungsgebiet sind alle Flächen, die nicht der internen Erschliessung dienen, sickerfähig auszuführen und möglichst zu begrünen. Zudem sind entlang der Ruppenstrasse und auf den Quartierplätzen hochstämmige Laubbäume zur Gestaltung und Strukturierung des Quartiers vorgesehen.

#### Private Freiflächen

Mit Ausnahme der «Einfriedungen von Vorgärten» gegenüber den Strassen und Wegen werden für die Umgebungsgestaltung vorwiegend Grundsätze zur Terraingestaltung vorgeschlagen. Geschlossene Einfriedungen oder Lebhäge sollen nur bis zu einer Höhe von 1.20 zulässig sein.

Um einen harmonischen Übergang von der Bauzone in die offene Landschaft zu erhalten, werden Vorschriften zur Gestaltung des Siedlungsrandes notwendig.

#### Spielbereiche

Eine ebene Rasenfläche soll zukünftig für Ballspiele dienen, durch eine verbesserte Zugänglichkeit des Bachs durch Stufen zum Wasser kann der Bach zum Spielplatz werden. Im Vordergrund steht die Konzentration des (ohnehin erfolgenden) Zugangs zum Bach zu Gunsten der ungestört naturnahen Gestaltung der übrigen Bereiche.

# 4 Erläuterungen

## Überbauungsplan

Die nachfolgenden Ausführungen zu den materiellen Planinhalten folgen der Terminologie der »Besonderen Vorschriften«.

---

### 4.1 Allgemeine Bestimmungen

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 2318, jener Teil innerhalb der Bauzone. Für den Geltungsbereich wurde ein Erschliessungs- und Bebauungskonzept entwickelt. Dieses Konzept diente als Grundlage für den vorliegenden Überbauungsplan.

#### **Zweck**

Der Zweck weist auf die wesentlichen Interessen der Planung hin. Es kann auf die detaillierten Ausführungen unter den entsprechenden Artikeln verwiesen werden.

---

### 4.2 Erschliessung

#### **Allgemein**

Das Planungsgebiet wird über die Ruppenstrasse, eine Verlängerung des Ruppenweges und eine zusätzliche Zufahrtsstrasse ab der Ruppenstrasse erschlossen. Die Lage und Dimensionierung erfolgte gemäss dem vorliegenden Strassenprojekt des Ingenieurbüros Wäger & Brühwiler AG in Gossau.

Die bestehenden Bauten und Anlagen im Geltungsbereich sind gegenwärtig ab einem privaten Fahrweg erschlossen. Um die vorgesehene bauliche Entwicklung im Planungsgebiet zu ermöglichen, muss dieser Fahrweg aufgehoben werden.

Die Zugänglichkeit des Geltungsbereichs für Lösch- und Rettungsfahrzeuge ist ab den Zufahrtsstrassen und der Ruppenstrasse sichergestellt. Die Wendemöglichkeit resp. die Ausfahrt kann erst mit der Realisation der Verbindung zwischen den beiden Zufahrtsstrassen vollständig gewährleistet werden. Diese Verbindung steht jedoch in Abhängigkeit mit dem bestehenden Bäumlhof (Vers. Nr. 541).

Die Sichtbereiche der Zu- und Wegfahrten in das übergeordnete Strassenetz (Zufahrtsstrasse, Sammelgarage und Besucherparkplätze) sind normgerecht (VSS SN 640 273a) freizuhalten.

#### **Wege**

Damit die Durchlässigkeit für den Fussverkehr von Beginn an gewährleistet ist, sind die Wege entlang des Arneggerbaches zusammen mit den Zufahrtsstrassen zu erstellen.

### **Abstellplätze Etagenwohnungen**

Mit den Vorschriften für Abstellplätze bei Etagenwohnungen (Mehrfamilienhäuser) soll der Bedarf an Abstellplätzen für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche abgedeckt werden.

Die Lage und Dimensionierung der unterirdischen Sammelgaragen und deren Rampenanlagen im Baubereich A sind projektabhängig. Um die Verkehrsbelastung im Geltungsbereich gering zu halten, muss die Zu- und Wegfahrt einer möglichen Sammelgarage direkt ab der Ruppenstrasse erfolgen.

Die geforderten Autoabstellplätze für Besucher gemäss Baureglement müssen auf wenige Standorte begrenzt / zusammengefasst werden.

Für die Bewohner und Besucher soll ein ausreichendes Angebot an gedeckten Zweiradabstellplätzen geschaffen werden. Die benötigte Anzahl der Plätze wie auch die nötige Ausstattung einer solchen Abstellanlage richtet sich nach der Schweizer Norm SN 640 065. Mit attraktiven und sicheren Abstellplätzen kann ein Umstieg vom motorisierten Verkehr auf den Langsamverkehr gefördert werden.

### **Gestaltung**

In der Mitte des Quartiers sollen zwei öffentlich zugängliche Plätze entstehen, in denen die Zufahrtswege enden und, nach der Realisation der Notzufahrt, zusammenlaufen. Die ausgewiesenen Quartierplätze dienen, neben ihrer Funktion als Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsräume, als Wendeanlagen für Personewagen.

Damit die Plätze ihrer multifunktionalen Nutzung als Begegnungs- und Spielfläche gerecht werden können, sollen diese mit einem entsprechenden Belag und Möblierung ausgestaltet werden.

Eine Beleuchtung mit einer niedrigen Leuchtpunkt dient einer quartierge-rechten resp. übersichtlichen Beleuchtung der Strassen und Wege. Ein niedriger Leuchtpunkt bezieht sich auf die Sichtweise der Fussgänger. Mit der Regelung von sickerfähigen Belägen soll das Mass der versiegelten Böden auf ein Minimum beschränkt werden.

---

## 4.3 Überbauung

### **Baubereiche**

Die Baubereiche werden vorwiegend durch die zulässige Art der Wohnformen unterschieden. Entlang der Ruppenstrasse (Baubereich A) sind neben klassischen Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäusern (Maisonettewohnungen) auch Mehrfamilienhäuser (Etagenwohnungen) zugelassen. Um einen einheitliche Erscheinung Gebäude entlang der Zonengrenze zu erreichen, wird die zulässige Dachform im Baubereich C definiert.

### **Baulinie für Bauten**

Im Baubereich C wird mittels einer Baulinie der zulässige Strassenabstand für Bauten auf 3.00 m festgelegt. Die Definition der Baulinie richtet sich nach Art. 24 des kantonalen Baugesetzes.

Im Baubereich C wird die zulässige Bebauung gegen Süden stark durch die Festlegungen in Bezug auf den "Siedlungsrand" eingeschränkt. Bauten dürfen in einem Abstand von 9.00 m von der Zonengrenze (Geltungsbereich) keine erstellt werden. Mit der Reduktion des Strassenabstandes werden diese Einschränkungen im Sinne einer besseren Bebaubarkeit (Dimensionierung und Anordnungsspielraum der Bauten) zweckmässig kompensiert.

### **Gebäudehauptausrichtung**

Um eine minimale Einheitlichkeit des Quartiers sicherzustellen, wird die Ausrichtung der Bauten definiert. Entsprechend dem Bauungskonzept soll die Firstrichtung resp. die Ausrichtung der Gebäudekörper bei anderen Dachformen (Flachdächer) an den Erschliessungstrassen ausgerichtet werden.

### **Gestaltung**

Mit den Regelungen zur Grundrissgestaltung und der Farbgebung der Tonziegeln soll vor allem eine gleichartige Erscheinung der Bauten innerhalb des Quartiers sichergestellt werden.

Mit der extensiven Begrünung von Flachdächern wird eine Retention des Regenwassers im Geltungsbereich verbessert.

## 4.4 Umgebung

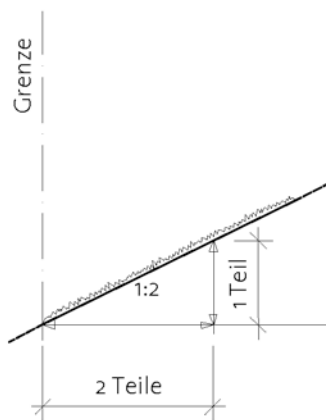
### Allgemein

Die Bestimmungen zur allgemeinen Umgebungsgestaltung dienen der Wohnlichkeit und ermöglichen den Kontakt zwischen den Bewohnern im Quartier.

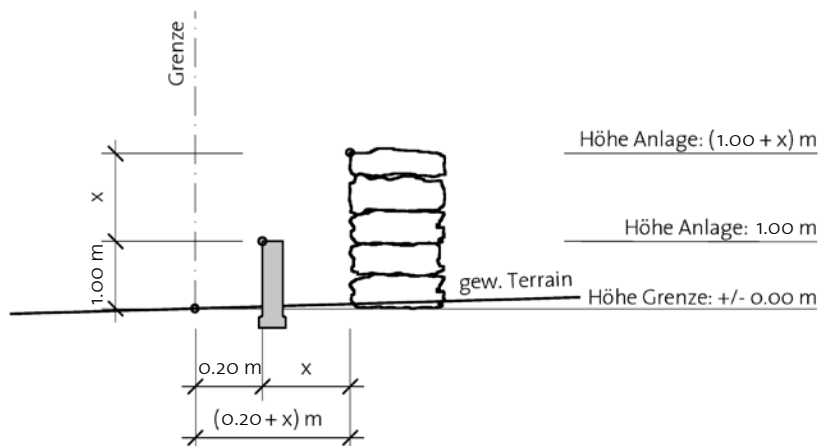
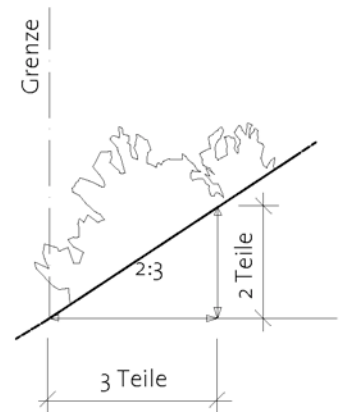
Das Planungsgebiet befindet sich an einer leichten Hanglage. Aus diesem Grund sind bei der Bebauung Terrainveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) zur Nutzung der Parzellen notwendig. Bei einer natürlichen Gestaltung des Terrains (Böschungen) sind Terrainveränderungen bis an die Parzellengrenze möglich, ansonsten muss ein Abstand eingehalten werden.

Prinzipiskizzen, Besondere Vorschriften, Art. 12

Böschungsverhältnis  
ohne Bestockung



mit Bestockung



### **Baumpflanzung**

Die Bepflanzung des Geltungsbereiches mit hochstämmigen Laubbäumen sind ein Teil der Wohnqualität und damit massgebend für die Identifikation mit dem Quartier. Die Quartierplätze sind mit mindestens einem hochstämmigen Laubbaum zu gestalten. Dieser dient der Beschattung des Spiel- und Aufenthaltsraumes. Mit der Baumreihe entlang der Ruppenstrasse wird einerseits der Strassenraum aufgewertet und gefasst und andererseits die Einheit und Qualität der Wohnbebauung gefördert.

### **Siedlungsrand**

Der Siedlungsrand bildet den Übergang zwischen dem Dorf und der angrenzenden Landschaft. Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist für die optische Erscheinung des Dorfes von zentraler Bedeutung. Deshalb soll der ausgewiesene Bereich als möglichst offene Fläche gestaltet werden. Dadurch wird eine grössere optische Durchlässigkeit gewährt. Die Bepflanzung mit einzelnen Bäumen und Sträuchern soll die Privatsphäre sichern und trotzdem die Sichtbezüge gewährleisten.

### **Spielbereiche**

Als Spielwiesen werden öffentlich zugängliche, unmöblierte und rechteckige Rasenflächen bezeichnet. Sie dienen primär der Freizeitnutzung von grösseren Kindern und Jugendlichen und eignen sich für diverse Sport- und Spielformen. Zudem können diese Rasenflächen für allfällige Veranstaltungen oder Ereignisse im Quartier genutzt werden.

Die Quartierspielwiese sollte mindestens 250 Quadratmeter reine Rasenflächen in einer möglichst rechteckigen Form aufweisen. Dabei ist eine Kombination mit möblierten Spielplätzen von Mehrfamilienhäusern denkbar.

### **Uferbereich Arneggerbach**

Um das Gewässer für die Bewohner des Quartiers erlebbar zu machen, soll in einem Bereich die Zugänglichkeit des Bachlaufes mittels Stufen gewährleistet werden. Gemäss den kantonalen Amtsstellen sind eine "Kanalisierung" des Baches und der Einbau von Kunstein- oder Betonelementen nicht zulässig. Als zweckmässige natürliche Materialien gelten einzig Stufen aus Naturstein, welche als Trittsteine und Sitzgelegenheiten dienen könnten.

Für die konkreten Massnahmen im Gewässer- und Uferbereich ist im Bewilligungsverfahren eine wasserbaupolizeiliche wie auch eine Natur- und fischereirechtliche Bewilligung der kantonalen Amtsstellen (TBA und ANJF) einzuholen.

---

## 4.5 Übrige Inhalte

### **Kehrichtbereitstellung**

Der Überbauungsplan legt einen Sammelplatz für Kehricht fest. Eine zweite Sammelstelle befindet sich am Ende des bestehenden Ruppenwegs.

### **Energie**

Gemäss dem Energiegesetz (sGS 741.1) können in Sondernutzungsplänen für Neubauten weitergehende energetische Anforderungen verbindlich erklärt werden. Als Mindestanforderung wird in Bezug auf den Energieverbrauch auf das Label "Minergie" verwiesen.

Die Berechnung des Energieverbrauchs erfolgt nach der Norm SIA 380/1 "Thermische Energie im Hochbau". Der Zweck dieser Norm ist ein massvoller und wirtschaftlicher Einsatz von Energie für Raumheizung und Warmwasser im Hochbau.

Neben den Regelungen zum Energieverbrauch wird der minimale Anteil erneuerbarer Energien für Heizung und Warmwasser verbindlich festgelegt. Damit soll der Bedarf und die Abhängigkeit fossiler Brennstoffe reduziert werden. Diese Bedingung kann mit gängigen Massnahmen eingehalten werden (z. B. Wärmepumpe, Holzpellettheizung, Sonnenkollektoren, ...).

# 5 Nachweise

---

## 5.1 Siedlung

### Lärmschutz

Das gesamte Planungsgebiet ist einer Bauzone zugewiesen. Die rechtskräftige Bauzone war bereits bei Inkrafttreten der Lärmschutzverordnung (1. April 1987) eingezont. Das Gebiet ist ab der Ruppenstrasse in einer Bautiefe erschlossen. Damit gelten in der ersten Bautiefe ab der Ruppenstrasse die Immissionsgrenzwerte und im übrigen Teil die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung.

Das Planungsgebiet liegt abseits von stark befahrenen Strassen und Betrieben mit hoher Lärmemission. Im Planungsgebiet sind keine Betriebe vorgesehen mit hoher Lärmemission. Die Lärmbelastung durch die Bahnlinie wurde überprüft und ist vernachlässigbar. Spezifische Massnahmen bezüglich des Lärmschutzes müssen deshalb nicht getroffen werden.

### Nichtionisierende Strahlung

Die Leitungen der an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnlinie belastet die Baubereiche nicht.

### Störfallverordnung

Es besteht keine Kenntnis über planungsrelevante Störfallrisiken.

### Luftverschmutzung und Gerüche

Es sind für das Planungsgebiet keine Immissionen bekannt und es werden intern keine Belastungen hervorgerufen, die benachbarte Nutzungen einschränken könnten.

### Spielflächen

Gemäss Art. 46 Baureglement sind beim Bau von Mehrfamilienhäusern mit sechs und mehr Wohnungen (Kleinwohnungen mit 1 - 2 Zimmern nicht anzurechnen) oder von 5 und mehr zusammengebauten Einfamilienhäusern genügend besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze für Kinder zu erstellen. Die Kinderspielplätze müssen eine Grösse von mindestens 1/6 der anrechenbaren Geschossfläche aufweisen und sind entsprechend den Anforderungen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche zu gestalten.

---

## 5.2 Erschliessung

### Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Der Geltungsbereich liegt rund 400 m Fussdistanz von der Bahn- und Bushaltestelle Arnegg entfernt. Vom Bahnhof Arnegg sind Bahn- und Busanschlüsse in die nähere Umgebung und die regionalen und kantonalen Zentren gewährleistet.

### **Abstellplätze**

Im Geltungsbereich sind vorwiegend Maisonettewohnungen (Einfamilienhäuser) geplant. Deshalb werden ein Grossteil der Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf den jeweiligen Parzellen angeordnet. Die notwendige Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach dem Artikel 44 des Baureglements der Stadt.

### **Werkleitungen**

Die Erschliessung des Gebietes mit Frischwasser, Kanalisation und Energieversorgung kann gemäss den technischen Betrieben der Stadt Gossau vollständig aus der Ruppenstrasse und den geplanten Zufahrtsstrassen bewerkstelligt werden. Da die Neubaugebiete konsequent im Trennsystem entwässert werden müssen, wird der Einfluss auf die Kanalisation relativ gering sein (im Hinblick auf Abwassermenge). Die konkreten Anschlussbedingungen werden gemäss dem Bauprojekt und im Erschliessungsvertrag geregelt.

### **Generelle Entwässerungsplanung (GEP)**

Für die Erschliessung des Areals besteht ein Entwässerungskonzept. Die effektive Abstimmung auf die generelle Entwässerungsplanung (GEP) erfolgt im Rahmen der Baubewilligung.

---

## 5.3 Umwelt

### **Gewässer- und Grundwasserschutz**

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss der Gewässerschutzkarte im übrigen Bereich üB. Es sind keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen betroffen.

Der Arneggerbach verläuft am östlichen Rand des Areals. Er wird in das Freiraumkonzept für das neu zu entwickelnde Quartier integriert.

### **Naturgefahren**

Das Planungsgebiet ist von keiner Naturgefahr betroffen.

### **Belastete Standorte**

Im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Nähe sind gemäss dem Kataster der belasteten Standorte KbS keine belasteten Standorte bekannt, die Einfluss auf das Planungsgebiet haben. Sollte wider Erwarten während Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der technischen Verordnung über Abfälle (SR 814.600; abgekürzt TVA) sicherzustellen.

# 6 Planungsverfahren

---

## 6.1 Vorprüfungsverfahren

### **Eingabe**

Der Überbauungsplan "Bäumlhof" ist dem kantonalen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 10. Januar 2011 zur Vorprüfung eingereicht worden.

### **Ergebnis**

Das Ergebnis der Vorprüfung wurde vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 10. Februar 2011 der Stadt eröffnet. Die Hinweise und zwingenden Anpassungen der Vorprüfung führten zu folgenden Anpassungen:

#### *Überbauungsplan:*

- Art. 7 "Baubereich A": Präzisierung Perimeter Ausnützungstransfer;
- Art. 8 und 9: Begrenzung der Gebäudelängen aufheben;
- Art. 16 "Uferbereich Arneggerbach": Eingriffe nur naturnah und mit natürlichen Materialien zulassen;

#### *Weitere Anpassungen:*

- Reduktion Strassenabstand auf 3.00 m im Baubereich C;
- Art. 14 "Siedlungsrand": Reduktion von 10.00 m auf 9.00 m.

# Impressum

---

Stadt Gossau SG

---

Überbauungsplan Bäumlihof, Arnegg

---

Planungsbericht

---

---

Projektleitung:

**Armin Meier**

dipl. Ing. FH SIA in Raumplanung

Raumplaner FSU | REG A

dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Sachbearbeitung:

**Tina Hekeler**

Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin

M. Eng. Landschaftsarchitektur

Raumplanerin FSU

**Benjamin Müller**

BSc FHO in Raumplanung

Raumplaner FSU

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

Telefon: +41 71 222 43 43

Telefax: +41 71 222 26 09

[www.strittmatter-partner.ch](http://www.strittmatter-partner.ch)