

Stadt Gossau

Baulinienplan Loobachweg

Kurzbericht





Der Grundeigentümer des Grundstückes Nr. 3920 beabsichtigt, die bislang noch unüberbaute Parzelle am südlichen Rand von Arnegg mit einem Wohnhaus neu zu bebauen. Im Norden wird das Grundstück vom Loobach durchquert. Von der Loobachstrasse bis hin zur Bischofzellerstrasse verläuft der Bachlauf unterirdisch. Die Bebaubarkeit der Parzelle wird durch eine bestehende Baulinie entlang der Loobachstrasse weiter eingeschränkt. Die Voraussetzungen für eine zweckmässige Bebauung des Grundstückes sind damit nicht gegeben. Der derzeitige Strassenabstand von 9 m erweist sich in Bezug auf die Anordnung der privaten Aussenräume (strassenseitig, gegen Osten orientiert) als ungeeignet und erscheint auch aus ortsbaulichen Überlegungen als zu überdimensioniert.

Da von Seiten der Stadt Gossau zurzeit keine Ausbauabsichten im betroffenen Strassenabschnitt bestehen, soll die bestehende Baulinie auf dem gesamten Abschnitt Loobachstrasse / Loobachweg / Geretschwilerstrasse bedarfsgerecht ersetzt werden. Der Gewässerraum entlang des Loobachs ist durch den Kanton grundeigentümergebunden festzulegen. Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums gelten die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung vom 1. Juni 2011. Die Bestimmungen von Baureglement und Baugesetzes kommen ergänzend zur Anwendung. Innerhalb des Abstandsbereichs sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

Für das ebenfalls in Besitz des Bauherrn befindliche Grundstück Nr. 1165 bestehen derzeit zwar keine konkreten Bebauungsabsichten, im Rahmen einer Überbauungs- und Erschliessungsstudie wurden dennoch die Möglichkeiten für die weitere Entwicklung des Gebiets ausgelotet. Die Studie schlägt eine kleinteilige Überbauung mit vier Einfamilienhausbauten vor. Die Schliessung der bestehenden Siedlungslücke am südlichen Siedlungsrand von Arnegg ist ganz im Sinne des kommunalen Richtplans. Der im Richtplan vorgesehene Siedlungsabschluss (Siedlungsbegrenzungslinie) ist in der Überbauungsstudie berücksichtigt. Im Sinne der Richtplanung wäre auf dem Areal eine dichtere Bebauung anzustreben. Eine Konzentration des Bauvolumens in einem Teilbereich des Areals wird aber als möglich erachtet.



Kommunaler Richtplan

-  Wohnnutzung hohe Dichte, Entwicklungsabsicht im Baugebiet
-  Zu erschliessende Bauzone, Entwicklungsabsicht im Baugebiet
-  Siedlungsrandgestaltung erwünscht
-  Siedlungsbegrenzungslinie

Die Zufahrt zu den Grundstücken ist von Osten über den Loobachweg vorgesehen. Der Loobachweg muss hierzu ausgebaut und neu klassiert werden. Der Ausbaugrad der Zufahrtsstrasse ist derzeit noch nicht abschliessend bestimmt. Mit dem vorliegenden Baulinienplan wird der maximal erforderliche Raum für den Ausbau des Loobachweges rechtlich gesichert. Mit dem ausgewiesenen Strassenkorridor ist ein Ausbau bis zu einer Strassenbreite von 5.5 m mit einem westseitig angeordneten Trottoir möglich.