

## Überbauungsplan Wilerstrasse/Gerenstrasse Nord

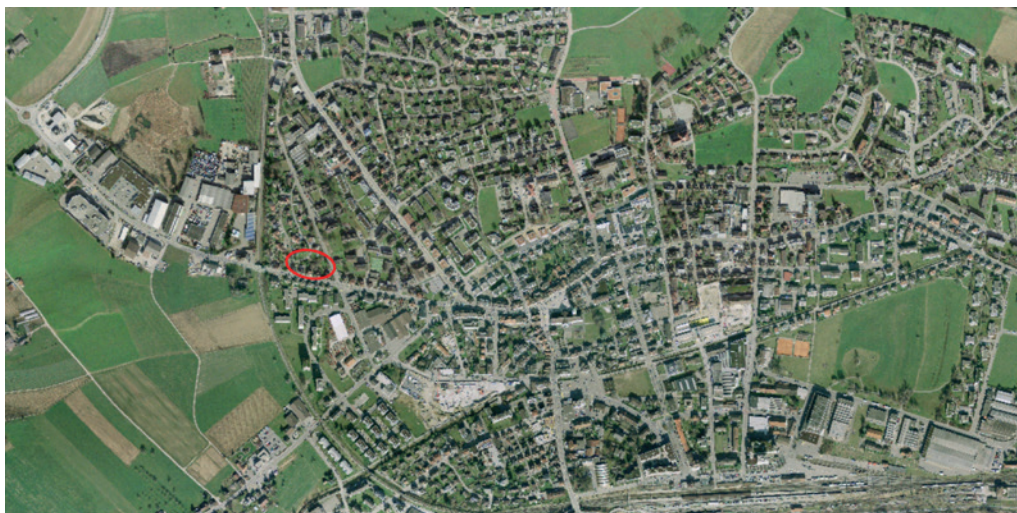
---

# Planungsbericht

---

St.Gallen, 21. Juni 2017

061.7.005



---

## Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

ERR Raumplaner AG  
Kirchgasse 16  
9004 St.Gallen

[www.err.ch](http://www.err.ch)  
[st.gallen@err.ch](mailto:st.gallen@err.ch)  
Telefon +41(0)71 227 62 62  
Fax +41(0)71 227 62 63

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	<b>4</b>
1.1	Plangebiet	4
1.2	Anlass der Planung	5
2	Planungsgrundlagen	<b>6</b>
2.1	ISOS / Kantonaler Richtplan	6
2.2	Kommunaler Richtplan / Ortsbildinventar	7
2.3	Kommunale Nutzungsplanung	8
2.4	Kommunale Schutzverordnung	8
2.5	Überbauungsplan Moosburg–Wadt	8
2.6	Erschliessung	8
2.7	Lärm	8
2.8	Gewässerschutz	9
2.9	Übrige	9
3	Bedeutung des Plangebiets	<b>9</b>
4	Überbauungsplan	<b>11</b>
4.1	Ziel und Zweck	11
4.2	Allgemeine Bestimmungen	11
4.3	Grundsatz	11
4.4	Erschliessung	12
4.5	Bebauung	14
4.6	Umgebung	17
4.7	Lärm	17
5	Information und Mitwirkung	<b>18</b>
6	Kantonale Vorprüfung	<b>18</b>
7	Genehmigung	<b>18</b>
8	Anhang	<b>19</b>
8.1	Bebauungsstudie	19
8.2	Strassenlärmrechnung	23

---

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Plangebiet

Das Gebiet Wilerstrasse/Gerenstrasse Nord befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Gossau, nördlich der Wilerstrasse. Die Wilerstrasse verbindet Gossau mit Niederwil und ist an die Ein- und Ausfahrt der Autobahn A1 angeschlossen. Das Plangebiet gilt als wichtige Auftaktsituation zum Ortszentrum.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Gerenstrasse im Osten, die Wilerstrasse im Süden und die Scheffeneggstrasse im Westen. Nördlich grenzt ein nicht klassierter Fussweg (Parz. Nr. 2802) an das Gebiet. Das Plangebiet umfasst die Parzellen Nr. 18, 19, 20, 21, 22 und 2803. Mit Ausnahme von Parzelle Nr. 2803 sind alle Grundstücke mit Wohn- und teilweise auch mit Nebengebäuden überbaut. Die Hauptgebäude auf Parzellen Nr. 18-21 dienen ausschliesslich der Wohnnutzung. Der Hauptbau auf Parzelle Nr. 22 dient sowohl der Wohn- wie auch der Gewerbenutzung.



Perimeter Überbauungsplan

Quelle: geoportal

## 1.2 Anlass der Planung

Die aktuelle Schutzverordnung der Stadt Gossau war am 9. Dezember 1982 genehmigt worden. Gemäss Schutzverordnung befindet sich das Plangebiet weder in einem Schutzgebiet, noch sind geschützte Einzelobjekte vorhanden. Im kommunalen Richtplan aus dem Jahr 2000 ist das Gebiet jedoch als Erhaltungsgebiet festgelegt und die Gebäude sind im kommunalen Inventar (2002) als erhaltenswert kategorisiert. Mit dem ISOS im Kanton St.Gallen (Inkraftsetzung im Jahr 2010) und der Nachführung des kantonalen Richtplans haben sich die Voraussetzungen für die Ortsplanung grundsätzlich verändert. Seither wird das Gebiet beidseits der Wilerstrasse auch auf kantonaler Ebene als erhaltenswert eingestuft.

Die ursprüngliche regelmässige und kleinteilige Bau- und Freiraumstruktur, welche bis ins Jahr 1914 zurückreicht, besitzt eine hohe harmonische Wirkung und ist noch heute als solche erkenn- und wahrnehmbar, weshalb es sie zu erhalten gilt.

Mit dem Einreichen eines Baugesuchs durch die Grundeigentümer einer Parzelle im Plangebiet hat die Stadt Gossau die Dringlichkeit einer Überprüfung und Anpassung ihrer Ortsplanungsinstrumente wahrgenommen und über das gesamte Plangebiet eine Planungszone erlassen. Eine bauliche Fehlentwicklung soll vermieden, die Schutzwürdigkeit geprüft und eine angemessene Entwicklung gewährleistet werden. Da die Ortsplanungsinstrumente noch nicht überarbeitet sind, soll der Erhalt und die sorgfältige Entwicklung im Plangebiet mit einem Überbauungsplan sichergestellt werden.

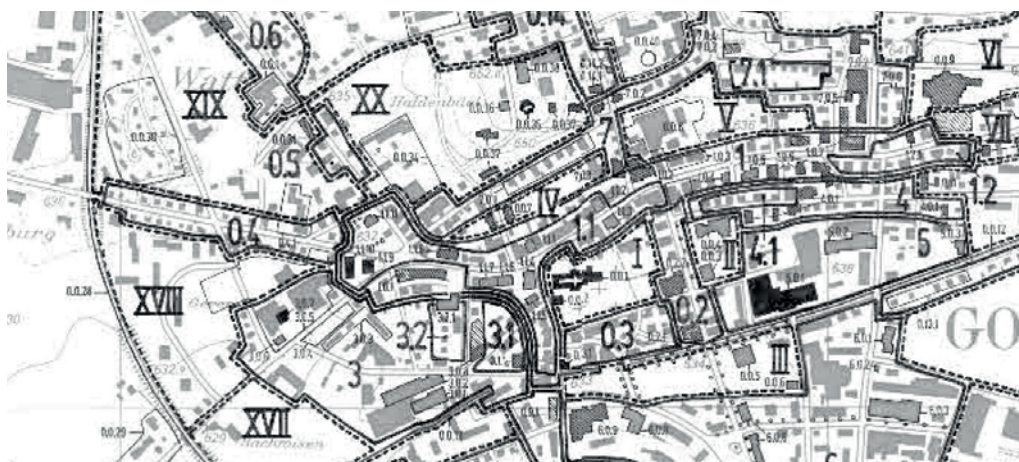
## 2 Planungsgrundlagen

### 2.1 ISOS / Kantonaler Richtplan

Gestützt auf die ISOS-Aufnahme vom Dezember 1989 wurde Gossau mit der Richtplananpassung 2014 als Ortsbild von kantonalen Bedeutung in den kantonalen Richtplan aufgenommen. Das kantonale Inventar bezeichnet das Gebiet beidseits der Wilerstrasse, in dem sich auch das Plangebiet befindet, als Baugruppe B 0.4 (Bebauungsast Wilerstrasse) in der Aufnahmekategorie B (ursprüngliche Struktur) und dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur).

Für Bauten mit dem Erhaltungsziel B ist die Erhaltung der Struktur anzustreben. Die Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume sowie für die Struktur wesentliche Elemente sollen erhalten werden.

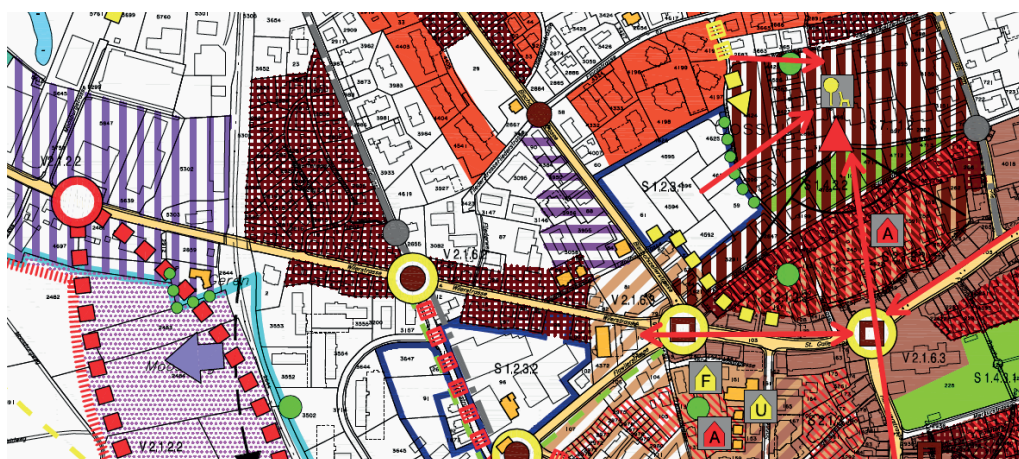
Bei der Baugruppe B 0.4 handelt es sich um einen vorstädtisch anmutenden Bebauungsast mit traufständigen, überwiegend zweigeschossigen Wohnbaureihen. Die im Plangebiet liegenden Wohnbauten wurden den Stickerhäusern nachempfunden.



Ausschnitt kant.  
Inventar  
Quelle: [www.sg.ch/  
home/kultur/denkmal-  
pflege](http://www.sg.ch/home/kultur/denkmalpflege)

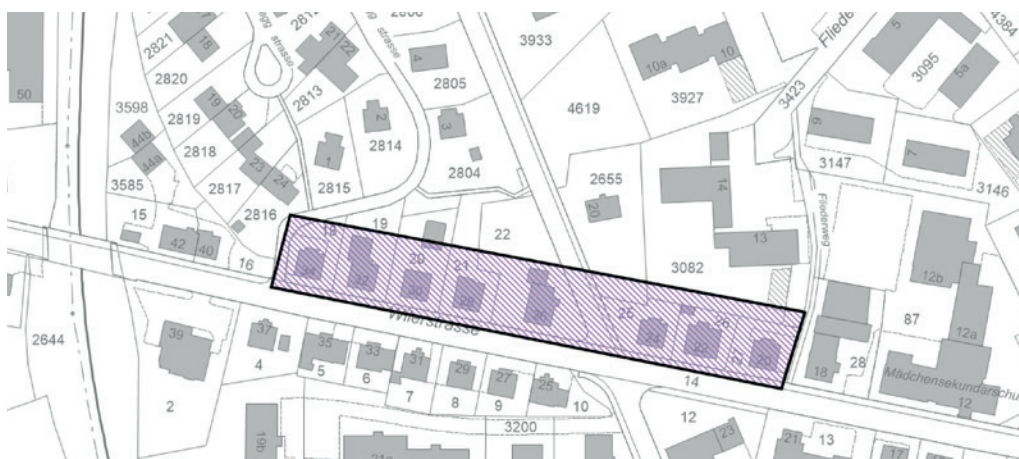
## 2.2 Kommunalen Richtplan / Ortsbildinventar

Der kommunale Richtplan aus dem Jahr 2000 legt für die Häuser nördlich und südlich der Wilerstrasse sowie fürs gesamte Quartier Scheffenegg ein Erhaltungsgebiet fest. Somit befindet sich das Plangebiet gemäss kommunalem Richtplan in einem Erhaltungsgebiet.



Ausschnitt komm.  
Richtplan  
Quelle: geoportal

Zusätzlich bewertet das kommunale Inventar aus dem Jahr 2002 das Ortsbild Scheffenegg als erhaltenswert. Die Bauten im Plangebiet sind Teil des Ortsbilds Scheffenegg, welches total acht Bauten nördlich der Wilerstrasse umfasst. Dabei handelt es sich mit Ausnahme des Hauses auf Parzelle Nr. 22 um relativ einfache, in ihrer Gesamtheit aber einheitliche Bauten, welche die Ausfallstrasse von Gossau nach Niederwil prägen. Schutzwürdig sind die Stellung der Bauten zum Strassenraum und zueinander, die baukubischen Verhältnisse, die Vorgärten, Freiräume und Platzanlagen. Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten, Erneuerungen und Erweiterungen sind der bestehenden Baustruktur, dem Charakter des Ortsbildes sowie seiner Umgebung anzupassen.



Ausschnitt komm.  
Ortsbildinventar  
Quelle: geoportal

### 2.3 Kommunale Nutzungsplanung

Im rechtskräftigen Zonenplan sind die sechs Grundstücke (Parzellen Nr. 18, 19, 20, 21, 22 und 2803) der dreigeschossigen Wohn-Gewerbezone WG3 zugewiesen.

### 2.4 Kommunale Schutzverordnung

Die kommunale Schutzverordnung datiert aus dem Jahr 1982 und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Schutzverordnung.

### 2.5 Überbauungsplan Moosburg–Wadt

Das Plangebiet ist Teil des Überbauungsplanes Moosburg–Wadt aus dem Jahr 1915. Innerhalb des Plangebietes des vorliegenden Überbauungsplanes werden die Bestimmungen des bestehenden Planes ersetzt.

### 2.6 Erschliessung

Das Plangebiet liegt nördlich der als Kantonsstrasse klassierten Wilerstrasse. Östlich und westlich wird das Plangebiet durch Gemeindestrassen 2. Klasse begrenzt. (Geren- und Scheffeneggstrasse) Die Parzellen Nr. 19-21 werden ab der Wilerstrasse, die Nr. 18 ab der Scheffeneggstrasse und die Nr. 22 ab der Gerenstrasse erschlossen.

Entlang der Wilerstrasse plant das kantonale Tiefbauamt einen durchgehenden Geh- und Radweg zwischen dem Gröblikreisel und dem Gewerbegebiet Eichen. Dem Vorprojekt inklusive Baukredit ist durch das Stadtparlament zugestimmt worden. Da die Fahrbahnbreite auf ein Minimum von 6.5 m reduziert wird, ist der Landbedarf im Plangebiet für den Geh- und Radweg gering. Es wird lediglich in der südöstlichen Ecke der Parzelle Nr. 22 etwas Land beansprucht. Dabei handelt es sich um eine sehr kleine Fläche, die für die geänderte Einmündung der Gerenstrasse in die Wilerstrasse benötigt wird. Das Geh- und Radwegprojekt hat somit keinen direkten Einfluss auf die vorliegende Planung.

### 2.7 Lärm

Das Plangebiet befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe III. Die Lärmbelastung ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens hoch. Sowohl der Immissionsgrenzwert als auch der Alarmwert sind teilweise überschritten (siehe Strassenlärmrechnungen im Anhang). Siehe dazu Kap. 4.8.

## 2.8 Gewässerschutz

Gemäss der Gewässerschutzkarte liegt das Plangebiet im Gewässerschutzbereich  $A_v$  und damit gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung in einem besonders gefährdeten Bereich. Das Merkblatt AFU173 „Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich  $A_v$ )“ ist zu beachten. Im öffentlichen Interesse liegende Quell- oder Grundwasserfassungen sind keine betroffen.

## 2.9 Übrige

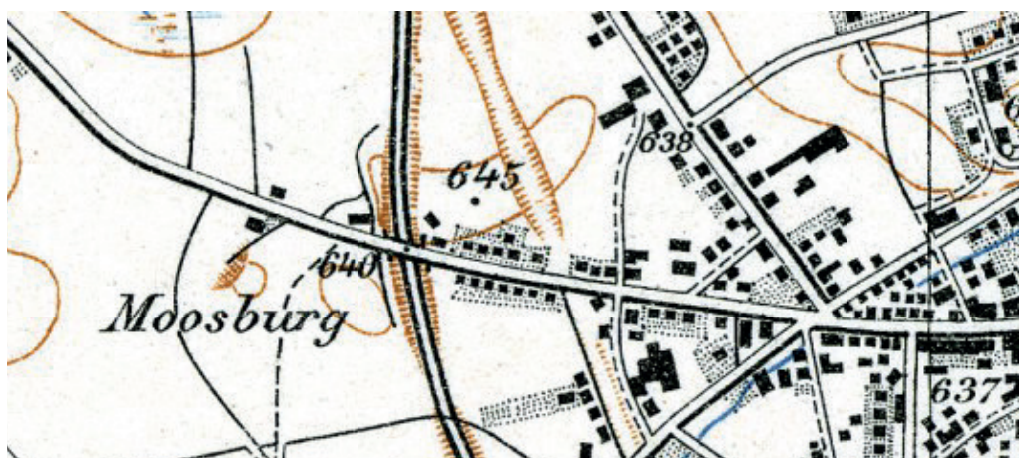
Folgende Themen sind für die Planungsaufgabe nicht relevant und müssen im Rahmen eines konkreten Bauprojekts betrachtet werden:

- Naturgefahren
- Altlasten und Nichtionisierende Strahlung (NIS)

---

## 3 Bedeutung des Plangebiets

Das Plangebiet, welches sich im Ortsbild Scheffenegg befindet, wird durch seine Intaktheit als Gesamtensemble und durch den substanziellen Erhalt der Gebäude ausgezeichnet. Das Ensemble besteht seit über 100 Jahren und ist ein wichtiger Zeitzeuge sowie einer der letzten dieser Art Gossaus. Für den Charakter eines Ortes sind solche Zeitzeugen unersetzlich. Sie stellen wichtige Identifikationsmerkmale dar.



historische Karte  
1914  
Quelle: [www.map.geo.admin.ch](http://www.map.geo.admin.ch)

Durch die Gebäudezeile entlang der Wilerstrasse lässt sich die ortsbauliche Entwicklung der Stadt Gossau ablesen. Sie zeigt die Weiterentwicklung und Verstädterung von Richtung Stadtzentrum

entlang der Wilerstrasse deutlich auf. Diese Lesbarkeit ist aus denkmalpflegerischer Sicht von grosser Bedeutung.

Die regelmässig angeordneten Gebäudekuben besitzen trotz ihrer bescheidenen Konstruktion eine städtebauliche Kraft. Die Gebäude liegen an einer ortsbaulich wichtigen und gut wahrnehmbaren Lage. Sie bilden den Auftakt zum Ortszentrum und haben somit eine prägende Wirkung. Die kleinteilige Gebäudestruktur und die ursprüngliche Bausubstanz konnten bis heute grösstenteils erhalten werden. Trotz geringer Veränderungen, die seit der Inventarisierung vorgenommen wurden, ist das Plangebiet noch immer als Ensemble erkenn- und wahrnehmbar. Neubauten und unsorgfältige bauliche Veränderungen, die sich nicht in die bestehenden Strukturen einfügen, würden das Ortsbild erheblich stören.

Gemäss kantonalem Richtplan und kantonalem Ortsbildinventar ist das Plangebiet in seiner Struktur zu erhalten. Diesen explizit definierten Strukturerhalt gilt es umzusetzen. Die Erhaltung der Anordnung und Gestalt der Bauten, der Freiräume und der wesentlichen Strukturmerkmale ist eine Forderung der kantonalen Denkmalpflege, weshalb die Stadt Gossau bestrebt ist, die Aussagen des ISOS und des Kantonsinventars sachgerecht, parzellenscharf und eigentümerverbindlich in ihrer Nutzungsplanung umzusetzen. Da die entsprechenden Ortsplanungsinstrumente zurzeit noch nicht überarbeitet sind, ist der Erlass eines Überbauungsplans, der diese Forderungen erfüllt, unerlässlich.

Erhaltenswert ist das Plangebiet in seiner Erscheinung als Gesamtensemble, das auch in Zukunft als solches lesbar bleiben soll. Für die Erscheinung als Gesamtensemble massgebend ist die regelmässige Bau- und Freiraumstruktur. Vorderseitig, im Sichtbereich von Strasse und Trottoir, ist die ursprüngliche Bau- und Freiraumstruktur zu erhalten und zu pflegen. Dieser Bereich verfügt über eine besonders prägende, kleinteilige und regelmässige Struktur. Es handelt sich dabei um die Hauptbauten, deren Vorgärten und die Erschliessung. Wo möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist die ursprüngliche Bausubstanz zu erhalten.

Die Rückseite des Gebiets, ausserhalb des Sichtbereichs, eignet sich zur baulichen Entwicklung. Auf den schmalen Parzellen des Plangebiets sind jedoch nach Regelbauvorschriften keine sinnvollen Gebäudegrundrisse bzw. baulichen Entwicklungen möglich. Die Parzellen würden aber im rückwärtigen Bereich eine massvolle zusätzliche Nutzung erlauben. Folglich müssen für die bauliche Entwicklung der Grundstücke, Sonderbauvorschriften erlassen werden. Die Möglichkeit zur baulichen Entwicklung stellt einen wichtigen Anreiz für die Grundeigentümer dar, die Grundstücke in ihrem Besitz zu halten und weiter zu nutzen. Der Besitz und die damit verbundene Nutzung und Pflege der Grundstücke und Bauten ist Voraussetzung für deren Erhalt und somit auch für die Erhaltung des Ortsbilds.

---

## 4 Überbauungsplan

### 4.1 Ziel und Zweck

Mit dem Überbauungsplan wird die ortsangepasste und sorgfältige Entwicklung des Plangebiets sichergestellt. Er bezweckt insbesondere den Erhalt des geschichtlich wertvollen Ortsbildes mit dazugehöriger Bau- und Freiraumstruktur (Art. 99 Abs. 2 und 4 BauG). Gleichzeitig wird durch den Überbauungsplan eine langfristige Nutzung und bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der wertvollen Elemente ermöglicht. Weiter regelt der Überbauungsplan die Erschliessung und Parkierung sowie die Lärmproblematik.

### 4.2 Allgemeine Bestimmungen

Im Überbauungsplan wird zwischen verbindlichen, wegleitenden und erläuternden Elementen unterschieden. Alle in der Legende des Überbauungsplans bezeichneten Festlegungen sowie die besonderen Vorschriften sind verbindlich. Sie legen den Spielraum für zukünftige Bauprojekte fest. Die als Hinweise bezeichneten Planelemente sind wegleitend und der Planungsbericht erläuternd.

### 4.3 Grundsatz

Die vorliegende Planung soll in erster Priorität dazu dienen, den Erhalt des Ortsbildes mit seiner geschichtlich wertvollen Bau- und Freiraumstruktur und wo sinnvoll, der Bausubstanz, zu gewährleisten. Bei Ersatzbauten, Gesamterneuerungen, Renovationen oder baulichen Entwicklungen im rückwertigen Bereich ist nach den Festlegungen im Überbauungsplan und den besonderen Vorschriften zu handeln.

## 4.4 Erschliessung

### 4.4.1 Motorisierter Verkehr und Langsamverkehr

Die geplante Erschliessung der Parzellen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Langsamverkehr (LV) entspricht der heutigen Situation. Parzellen Nr. 19-21 werden ab der Wilerstrasse, Parzelle Nr. 18 ab der Scheffeneggstrasse und Parzelle Nr. 22 ab der Gerenstrasse erschlossen. Als Grundstückszufahrten dienen die Erschliessungsbereiche.

Die Einfahrt in die Wilerstrasse darf aus Sicherheitsaspekten nur in Vorwärtsrichtung erfolgen. Der benötigte Wendebereich ist im Grünbereich und in der Grundfläche C (z.B. Gargen) anzuordnen und möglichst klein zu halten. Auf die im Baureglement (Art.45) vorgeschriebene Ausrundung der Strasseneinmündungen mit einem Mindestradius von 1.5 m ist bei den Zu- und Wegfahrten der Wilerstrasse zu verzichten. Auf diese Weise können die typischen Vorgärten in ihrer ursprünglichen Form erhalten werden.

Von der Wilerstrasse aus gesehen wechseln sich die Erschliessungsbereiche mit den Vorgärten und den dahinterliegenden Hauptbauten ab. Die Erschliessungsbereiche gehören nebst den Vorgärten und den Hauptbauten zum Grundgerüst der ursprünglichen, kleinteiligen und regelmässigen Struktur. Die Einzelererschliessung ist daher zwingend zu erhalten.

Die Richtlinie R 2015.03 des Tiefbauamts des Kantons St.Gallen empfiehlt, private Grundstücke rückwärtig über Gemeindestrassen zu erschliessen und die Erschliessung benachbarter Grundstücke zusammenzufassen. Aufgrund der bestehenden Topographie ist im Plangebiet eine rückwärtige Erschliessung entlang den nördlichen Parzellengrenzen ausgeschlossen. Zudem würde auf diese Weise die Grünfläche durch Erschliessungsstrassen zerschnitten. Auch eine durchgängige Erschliessung auf der Nordseite der Hauptbauten, im Bereich Zwischenbauten, stellt keine Lösung dar. Grundflächen B und C würden voneinander getrennt und rückseitige Anbauten als Ergänzung an die Hauptbauten verunmöglicht. Dies würde die Grundeigentümer in der baulichen Entwicklung ihrer Grundstücke stark einschränken und die langfristige Nutzung, welche Voraussetzung für den Erhalt der Bauten ist, gefährden. Der Fortbestand der wertvollen Strukturen würde definitiv verunmöglicht und das Ortsbild zerstört. Nichtzuletzt würde eine rückwärtige Erschliessung auf der strassenabgewandten und heute am wenigsten lärmbelasteten Seite die Aussenraumqualität für Bewohner beträchtlich vermindern. Der hinsichtlich Besonnung attraktivste Aussenraum (südlich und westlich) ist bereits stark durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Deshalb wäre es unsinnig, den einzig verbleibenden ruhigen Aussenraum durch Erschliessungsstrassen zu zerstören. Das Bild vor Ort macht deutlich, dass der nördliche Aussenraum durchwegs von den Bewohner auf verschiedene Arten genutzt wird.

Es ist zu beachten, dass sich das Verkehrsaufkommen (Anzahl Ein- und Ausfahrten) auf sehr tiefem Niveau bewegt und sich aufgrund der eingeschränkten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auch zukünftig bewegen wird.

Die vorderseitige Einzerschliessung ist aus folgenden Gründen zu erhalten:

- Einzerschliessung als typisches Element der erhaltenswerten Bau- und Freiraumstruktur
- Belebung des vorderseitigen Bereichs
- wenig Landverbrauch, platzsparend und wirtschaftlich
- Ermöglichung rückseitiger baulicher Entwicklung
- Konzentration der Verkehrsbewegung auf bereits lärmbelastete Vorderseite
- Aufenthaltsraum für Bewohner auf lärmberuhigter Rückseite beibehalten

Die Richtlinie des Tiefbauamts dient lediglich als Projektierungshilfe und eine Beurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bleibt ausdrücklich vorbehalten. Gemäss Baureglement (BauR) sind für Garagen- und Hofzufahrten sowie Strasseneinmündungen die VSS Normen verbindlich. Die VSS Norm SN 640 050 besagt, dass Grundstückszufahrten auf Hauptverkehrsstrassen innerhalb besiedelter Gebiete ausnahmsweise angeordnet werden können. Da der Erhalt des Plangebiets im kantonalen Richtplan festgelegt ist und dieser in einer Interessensabwägung als Orientierungsrahmen gilt, sind in diesem besonderen Falle im Sinne des Strukturerhalts Einzerschliessungen auf die Kantonsstrasse zu ermöglichen. Sie sind im Sinne der Bestandesgarantie (BauG Art. 77 bis Abs. 2) wie bisher beizubehalten.

#### 4.4.2 Parkierung

Die Erschliessungsbereiche MIV dienen den Parzellen 18-21 als Abstellplätze für Motorfahrzeuge und leichte Zweiradfahrzeuge. Zusätzlich können Motorfahrzeuge und leichte Zweiradfahrzeuge in der Grundfläche C und im Bereich Zwischenbauten geparkt werden. Hier ist zum Beispiel der Bau oder die Integration von Garagen in Bauten möglich. Selbstverständlich dürfen Fahrzeuge nur ausserhalb der Sichtfelder abgestellt werden.

Auf Parzelle Nr. 22 erfolgt die Parkierung für Bewohner und Beschäftigte in einer Tiefgarage. Oberirdisch sind auf Parzelle Nr. 22 nur Abstellplätze für leichte Zweiradfahrzeuge und Besucher- und Kundenparkplätze erlaubt. Besucher- und Kundenparkplätze müssen im Baubereich D angeordnet werden. Die Zu- und Wegfahrt dieser Parkplätze muss geordnet und zusammengefasst erfolgen.

Die erforderliche Abstellfläche für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 44 des Baureglements.

#### 4.4.3 Tiefgarage

Die Tiefgarage ist so zu realisieren, dass eine Erweiterungsmöglichkeit für mindestens die Parzellen Nr. 20 und 21 besteht und ein direkter Zugang in die Liegenschaften geschaffen werden kann. Bei Anschluss dieser Parzellen an die Tiefgarage, ist auf den entsprechenden Parzellen die Zu- und Wegfahrt ab der Wilerstrasse für den motorisierten Verkehr untersagt. Die Erschliessungsbereiche

selbst müssen jedoch erhalten werden, da sie Teil der erhaltenswerten Bau- und Freiraumstruktur sind. Sie können vom Langsamverkehr weiterhin genutzt werden.

Der im Überbauungsplan festgelegte Bereich Zu- und Wegfahrt Tiefgarage bezeichnet den einzig möglichen Bereich dafür. Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage ist in das neue Gebäude von Baubereich D oder in die Umgebung zu integrieren. Bei der Planung der Tiefgarage ist die Bepflanzung im Baubereich D und im Grünbereich zu berücksichtigen. Eine ansprechende Umgebungsgestaltung mit teilweisem Baumbestand und Baumneupflanzungen sollte möglich sein.

#### 4.4.4 Sichtfelder

Die Sichtfelder gemäss VSS Norm SN 640 273 a sind bei sämtlichen Zu- und Wegfahrten im Plangebiet einzuhalten. Dies ist in den besonderen Vorschriften so vorgeschrieben und mit einer sorgfältigen Planung der Vorgärten und Fahrzeugabstellplätze erreichbar.

### 4.5 Bebauung

#### 4.5.1 Allgemein

Die Grundflächen A und B sind für das Ortsbild von zentraler Bedeutung. Die darin zu erstellenden Hauptbauten sind wichtiger Bestandteil der prägenden Bau- und Freiraumstruktur. Die Grundfläche C und der Baubereich D sind von untergeordneter Bedeutung. Sie liegen durch ihre rückwärtige Lage ausserhalb des Sichtbereichs der Strasse, weshalb sie der baulichen Entwicklung dienen. Der Bereich Zwischenbauten verfügt gegenüber den Hauptbauten in den Grundflächen A und B über eine klare Abstufung in der Gebäudehöhe. Dadurch werden die Hauptbauten in den Grundflächen A und B optisch von den rückwärtigen Bauten getrennt und bleiben in ihrer ursprünglichen Form lesbar.

#### 4.5.2 Grundflächen A und B

Die einzelnen Grundflächen entsprechen in etwa den bestehenden Gebäuden, sind jedoch geringfügig grösser gewählt, um den heutigen Ansprüchen soweit wie möglich gerecht zu werden.

## 4.5.3 Abweichungen von den Regelbauvorschriften

	Baureglement	Überbauungsplan (Grundflächen A und B)					maximale Abweichung
	WG3	Parz. Nr.					
		18	19	20	21	22	
Anzahl Vollgeschosse	3	3	3	3	3	4	+1
Ausnützungsziffer	0.65	0.65/0.80	0.65/0.80	0.65/0.80	0.65/0.80	0.72/0.87	+ 10 %
Strassenabstand - Staatsstrasse - Gemeindestrasse	4.5 m 4.0 m	3.0 m 2.5 m	3.0 m -	3.0 m -	3.0 m -	3.0 m 4.5 m	- 1.5 m
Grenzabstand (innerhalb Plangebiet)	5.0 m	4.1 m	4.2 m	4.1 m	4.1 m	5.0 m	- 0.9 m
Gebäudeabstand (innerhalb Plangebiet)	10.0 m	8.1 m					- 1.9 m

**Grundmasse gemäss Art. 22 BauR**

Da der Überbauungsplan im Wesentlichen den heutigen Bestand sichert, sind die Gebäudeabmessungen (Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Firsthöhe, Gebäudelänge und Gebäudetiefe) mit Ausnahme von Grundfläche A kleiner als gemäss Regelbauweise möglich. Lediglich in der Grundfläche A ist der Bau eines zusätzlichen Vollgeschosses gestattet, wobei dafür kein Dachgeschoss erstellt werden darf und somit die maximal zulässige Gebäudehöhe von 13.0 m deutlich unter der maximal zulässigen Firsthöhe von 14.2 m / 15.2 m gemäss Baureglement liegt. Der Bau eines zusätzlichen Vollgeschosses dient der Stärkung dieses städtebaulich wichtigen Ortes in der Ecke Wiler- / Gerenstrasse. Der Hauptbau auf Parzelle Nr. 22 bildet bereits heute eine Ausnahme zu den übrigen relativ einfachen und einheitlichen Bauten im Ortsbild Scheffeneegg. Er unterscheidet sich im Abstand zu den Nachbarsbauten, in der Kubatur und in der Ausrichtung. Es ist auch der einzige Bau, der sowohl der Gewerbe- wie auch der Wohnnutzung dient.

Auch die erlaubte Ausnützung liegt mit Ausnahme von Parzelle Nr. 22, auf welcher sich die Grundfläche A befindet, unter der maximalen Ausnützung gemäss Baureglement. Die Parzellengrösse und die Lage an der Ecke Wiler- und Gerenstrasse, die eine einfache Erschliessung ermöglicht, sprechen dafür, eine höhere Ausnützung zu ermöglichen. Mit der vorliegenden Planung kann die Ausnützung für Parzelle Nr. 22 um +10% auf 0.72/0.87 erhöht werden. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer um +10% ist an diesem Ort, unter Wahrung des geschichtlich wertvollen Ortsbildes sowie mit Erfüllung der Anforderungen an eine Mehrausnützung gerechtfertigt und sinnvoll. Damit wird eine langfristige und attraktive Nutzung ermöglicht sowie der Bau einer Tiefgarage mit Erweiterungsmöglichkeit für benachbarte Parzellen gesichert. In den Grundflächen B und C wird keine Mehrausnützung gewährt. Die Bebauungsstudie (vgl. Anhang) zeigt, dass eine höhere Ausnützung aus wohngyienischen und ortsbauischen Gründen nicht zweckmässig ist.

Da die schmalen Parzellen im Plangebiet nach Regelbauvorschriften keine sinnvollen Gebäudegrundrisse bzw. baulichen Entwicklungen ermöglichen, lässt der Überbauungsplan bei sämtlichen Grundflächen verkleinerte Grenzabstände zu. Die Grundflächen legen ungeachtet der regulären Grenzabstände die maximale horizontale Ausdehnung der oberirdischen Überbauung dar. Durch die Einschränkung der Geschossigkeit von rückwärtigen Bauten kann trotz der Verkleinerung der

Grenzabstände eine genügende Wohnhygiene gewährleistet werden.

Im Baubereich D kann allseitig der kleine Grenzabstand angewendet werden. Damit wird eine sinnvolle bauliche Entwicklung ermöglicht.

### **Strassenabstände**

Durch die Festlegung einer Pflichtbaulinie reduziert sich der Mindeststrassenabstand gemäss Baureglement gegenüber der Wilerstrasse von 4.5 m auf 3.0 m. Die Pflichtbaulinie stellt sicher, dass sich die Ersatzbauten problemlos in den Bestand einfügen. Nur so kann die Stellung der Bauten zum Strassenraum und zueinander sowie die Erscheinung als Gesamtensemble gesichert werden.

Mit 2.5 m Abstand zur Gerenstrasse wird eine Baulinie für die Tiefgarage festgelegt. Diese soll trotz knapper Platzverhältnisse eine möglichst grosse unterirdische Parkierung ermöglichen.

### **Grundflächen A und B**

Einschränkend zum Baureglement sind in den Grundflächen A und B weder An-, Neben- noch Vorbauten gestattet.

Zudem ist in der Grundfläche A beim Bau von vier Vollgeschossen kein Dachgeschoss erlaubt und das oberste Vollgeschoss muss erhöhten Anforderungen gemäss Art. 15 der besonderen Vorschriften genügen. Bei einem viergeschossigen Gebäude mit vergrößerter Gebäudegrundfläche würde ein Satteldach gemäss heutigem Bestand proportional nicht funktionieren, weshalb ein Flachdach vorgeschrieben ist. Das oberste Vollgeschoss der Grundfläche B ist ebenfalls nach Art. 15 der besonderen Vorschriften zu gestalten. Dies soll eine bessere Nutzbarkeit gegenüber dem Bestand ermöglichen. Das oberste Vollgeschoss in der Grundfläche B kann jedoch als Satteldach entsprechend dem heutigen Bestand oder als Flachdach gestaltet werden. Bei einem Satteldach ist die Firstrichtung sowie die maximale Ausdehnung der Dachgauben definiert. Die Kniestockhöhe ist nicht beschränkt. Die gemäss Art. 15 der besonderen Vorschriften geforderten Rücksprünge im obersten Vollgeschoss mit Flachdach dienen der Anknüpfung an die bestehende Dachform.

Zur Gestaltung der obersten Vollgeschosse ist die im Anhang ersichtliche Studie von Daniel Cavelti Architektur AG mit Datum vom 31.08.2016 beizuziehen. Eine Zusammenarbeit mit den Behörden der Stadt Gossau wird bei der Entwicklung der obersten Vollgeschosse empfohlen.

### **Baubereich D**

Einschränkend zum Baureglement gilt, dass Hauptbauten orthogonal zum Hauptbau in der Grundfläche A situiert werden müssen. Dies, weil somit auch rückwärtige Hauptbauten gut wahrnehmbar sind und damit eine bessere Einfügung ins Gesamtbild erreicht werden kann.

### **Zwischenbauten**

Abweichend zum Baureglement werden für Zwischenbauten separate Vorschriften erlassen. Zuläs-

sig ist das Erstellen von einem Vollgeschoss ohne Dachgeschoss und die Gebäude- resp. Firsthöhe darf nur 3.0 m betragen. Mit schriftlicher Zustimmung von Nachbarn dürfen Zwischenbauten direkt an die Parzellengrenze gestellt und zusammengebaut werden.

#### 4.6 Umgebung

Die Vorgärten, welche sich südlich der Hauptbauten entlang der Wilerstrasse befinden, stellen ein wichtiges Element des Ortsbildes und der dazugehörigen Bau- und Freiraumstruktur dar. Sie tragen massgeblich zum einheitlichen und regelmässigen Bild der Bebauung bei. Die Vorgärten selbst können individuell gestaltet werden. Sie sind aber als sickerfähige Grünfläche zu gestalten und zu bepflanzen. Zusätzlich sind die Vorgärten zur Wilerstrasse hin mit einer Einfriedung zu versehen. Die Einfriedungen müssen nicht einheitlich gestaltet werden, sollen sich aber ins Gesamtbild einfügen und die Wahrnehmung der Vorgärten von Aussen ermöglichen. Denkbar sind kleine Stützmauern, die gleichzeitig den Gefällsunterschied ausgleichen. Bauten und Anlagen sind im Vorgarten nicht gestattet. Die Sichtfelder gemäss VSS Norm SN 640 273 a müssen eingehalten werden.

Mit einer Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Materialisierung, Bepflanzung und Höhen einzureichen.

#### 4.7 Lärm

Die Wohnqualität ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens bzw. der hohen Lärmbelastung teilweise eingeschränkt.

Bei Renovationen und baulichen Entwicklung ist zu klären, ob aus Gründen des Denkmalschutzes die Schallschutzmassnahmen an bestehenden Gebäuden nicht getroffen werden müssen (Art. 15 LSV). Bei zu treffenden Schallschutzmassnahmen sind mit dem Inhaber der ortsfesten Anlagen (Kantonsstrasse) und dem Amt für Umweltschutz mögliche Sanierungsmassnahmen (Schallschutzfenster, Festverglasungen, etc) und Kostenteiler zu besprechen (Lärmschutzverordnung, Kapitel 4 Bestehende ortsfeste Anlagen). Bei sämtlichen Schallschutzmassnahmen gilt es das Ortsbild zu wahren.

Bei Ersatzbauten und Gesamterneuerungen sind in erster Linie planerische Massnahmen zu treffen. Diese sehen vor, keine lärmempfindlichen Räume strassenseitig anzuordnen. Als Ausnahme kann der Wohn-, Ess- und Kochbereich strassenseitig angeordnet werden, wenn keine andere Möglichkeit für eine genügende Besonnung besteht und auch noch andere, lärmunempfindliche Räume strassenseitig angeordnet werden. Dies bedeutet, dass der Wohn-, Ess- und Kochbereich in Nord-Süd-Richtung durchgängig sein muss. In West-Ost-Richtung darf er nicht durchgängig sein. Die Machbarkeit der Raumanordnung ist aufgrund der kleinen Gebäudegrundrisse detailliert zu prüfen.

Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften ist jeweils im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

---

## **5 Information und Mitwirkung**

Die Anwohner wurden in einer ersten Phase über das Konzept des Überbauungsplans informiert. Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist eine weitere Information der Anwohner geplant.

---

## **6 Kantonale Vorprüfung**

Mit dem Schreiben vom 28. März 2017 hat die zuständige Stelle des Kantons zum Überbauungsplan Wilerstrasse/Gerenstrasse Nord Stellung genommen. Die Inputs aus der Vorprüfung wurden geprüft und sind in die Planung miteingeflossen.

---

## **7 Genehmigung**

*noch ausstehend*

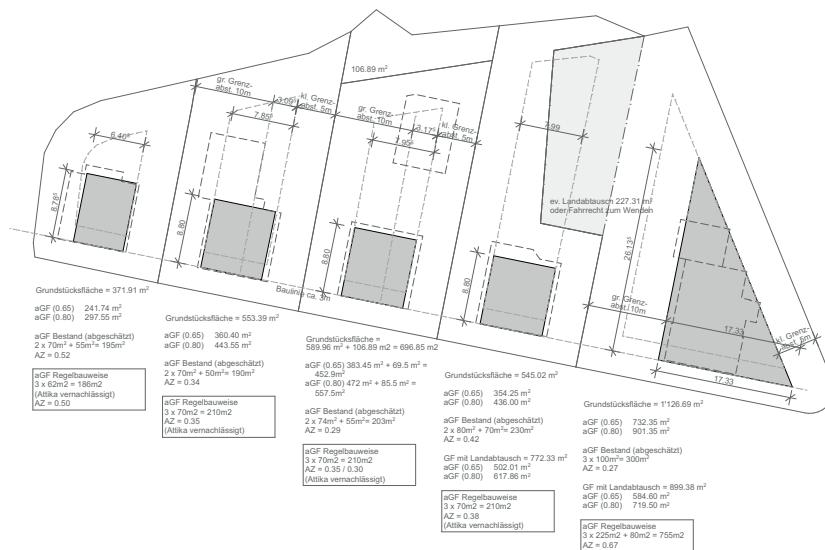
## 8 Anhang

### 8.1 Bebauungsstudie

Daniel Cavelti Architektur AG, 31.08.2016

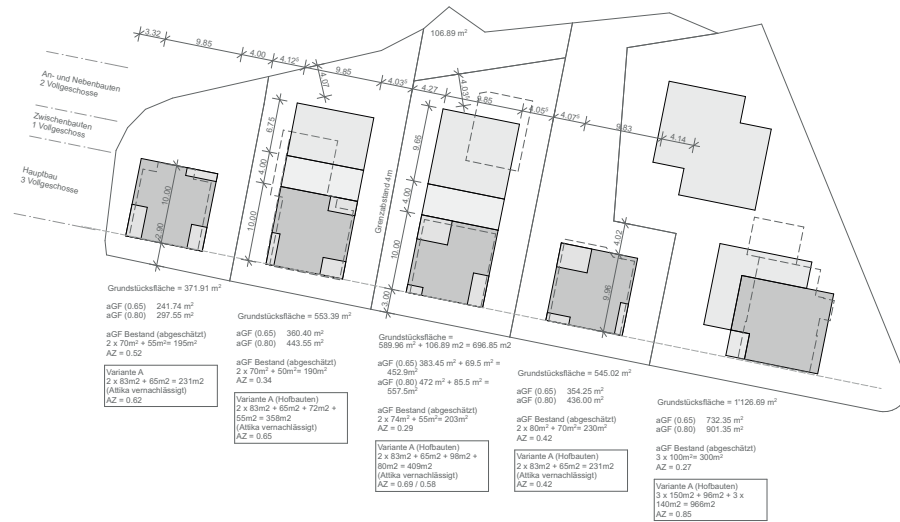


Luftbild



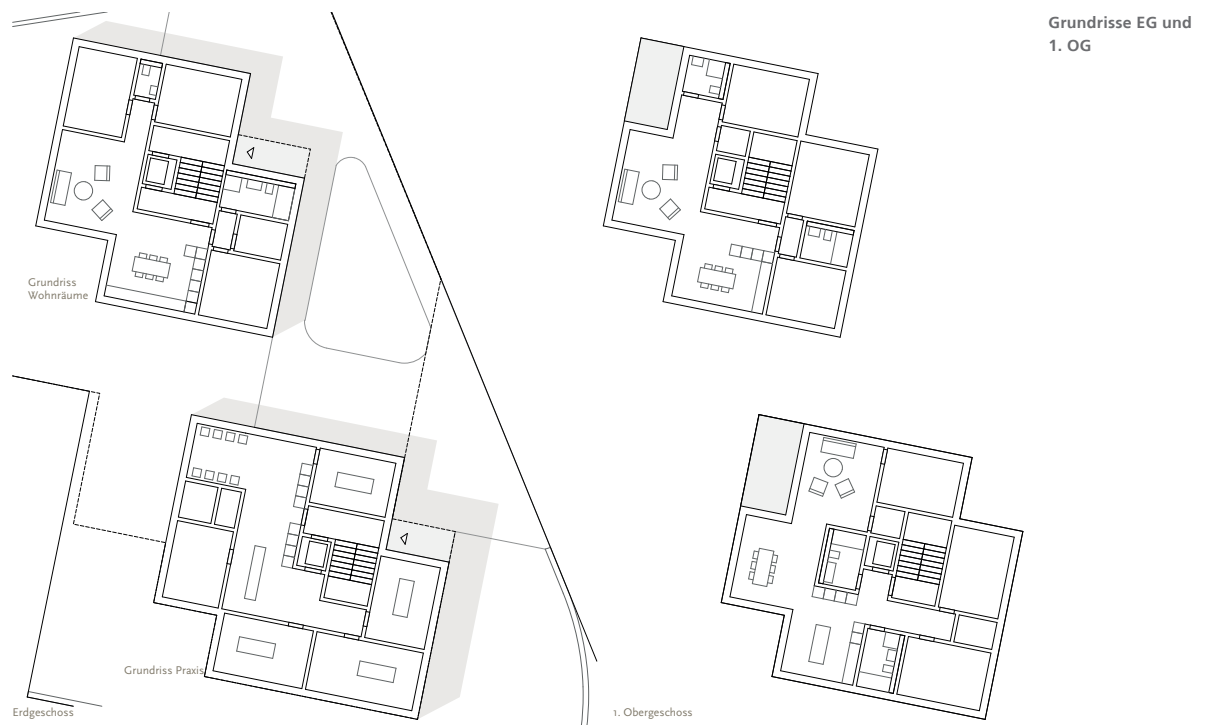
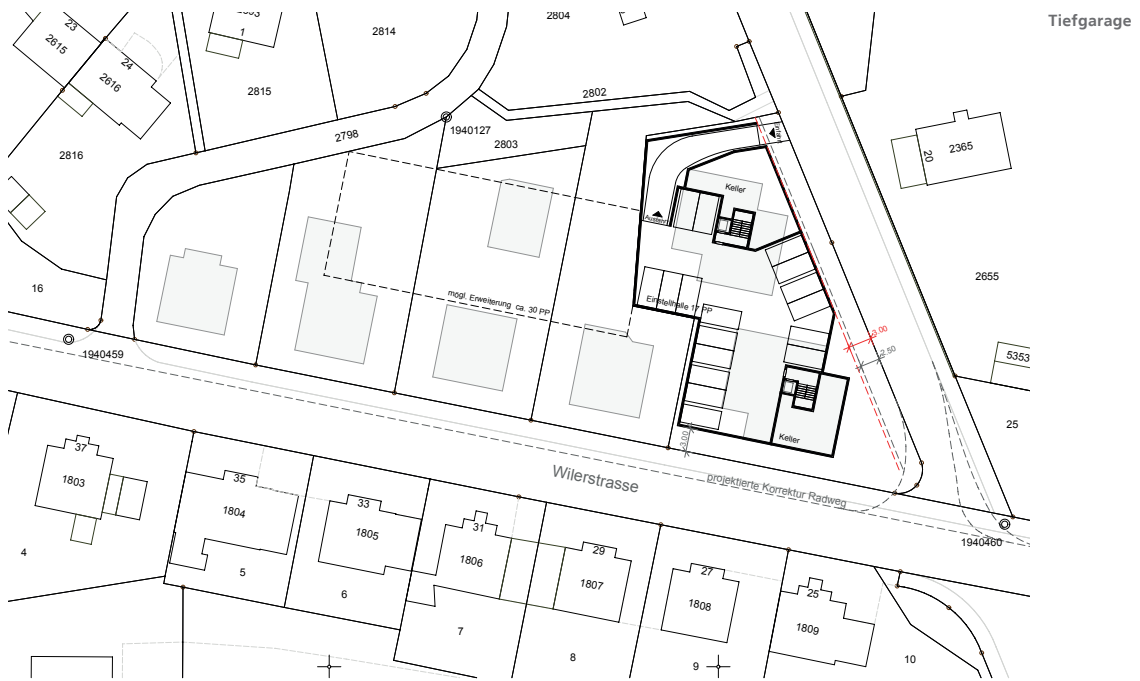
Neuüberbauung nach Regelbauweise (ohne Sondernutzungsplan)

Ausnutzungsberechnung und Grenzabstände

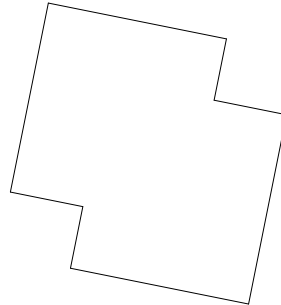


Entwicklungsmöglichkeiten



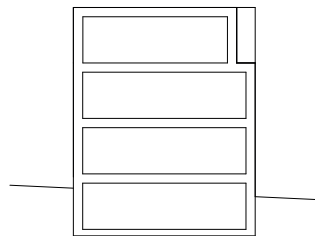
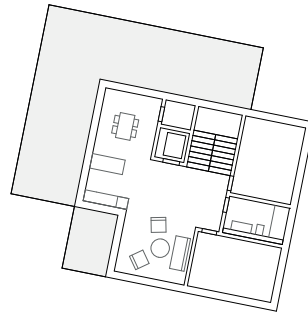
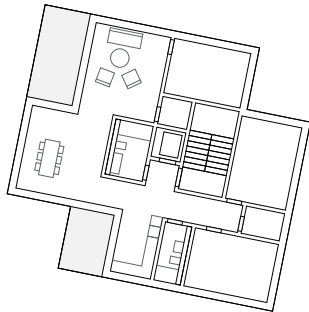


Grundrisse 2. OG und Dachgeschoss

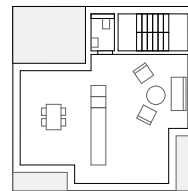


2. Obergeschoss

Dachgeschoss



Schnitt Zeilenhaus



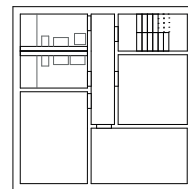
Grundriss 2. OG Wohngeschoss 4,5-Zi Whg.



Grundriss EG 3-Zi Whg.



Grundriss EG 2,5-Zi Whg.



Grundriss 1. OG Zimmergeschoss 4,5-Zi Whg.

### 8.2 Strassenlärmrechnung

ERR Raumplaner AG, 13.06.2016



Ermittlungsstandort	Stockwerk	Lärmquelle	Lr ger. [dB(A)]	massgebender BGW [dB(A)]	Lr / BGW [dB(A)]
<b>Tag</b>					
IP-1	Süd	EG	71.6	IGW ES III 65	6.6
IP-2	Süd	EG	71.6	IGW ES III 65	6.6
IP-3	Süd	EG	67.0	IGW ES III 65	2.0
IP-4	Süd	EG	67.1	IGW ES III 65	2.1
IP-5	Süd	EG	71.1	IGW ES III 65	6.1
IP-6	Süd	EG	67.1	IGW ES III 65	2.1
IP-7	Nord	EG	72.3	IGW ES III 65	7.3
IP-8	Nord	EG	72.0	IGW ES III 65	7.0
IP-9	Nord	EG	70.8	IGW ES III 65	5.8
IP-10	Nord	EG	66.0	IGW ES III 65	1.0
IP-11	Nord	EG	71.4	IGW ES III 65	6.4
IP-12	Nord	EG	65.9	IGW ES III 65	0.9
<b>Nacht</b>					
IP-1	Süd	EG	62.5	IGW ES III 55	7.5
IP-2	Süd	EG	62.5	IGW ES III 55	7.5
IP-3	Süd	EG	57.9	IGW ES III 55	2.9
IP-4	Süd	EG	58.0	IGW ES III 55	3.0
IP-5	Süd	EG	62.0	IGW ES III 55	7.0
IP-6	Süd	EG	58.0	IGW ES III 55	3.0
IP-7	Nord	EG	63.2	IGW ES III 55	8.2
IP-8	Nord	EG	62.9	IGW ES III 55	7.9
IP-9	Nord	EG	61.7	IGW ES III 55	6.7
IP-10	Nord	EG	56.9	IGW ES III 55	1.9
IP-11	Nord	EG	62.3	IGW ES III 55	7.3
IP-12	Nord	EG	56.8	IGW ES III 55	1.8

Lr ger. gerechneter Beurteilungspegel EG Erdgeschoss  
 BGW Belastungsgrenzwert IGW Immissionsgrenzwert  
 Lr / BGW Grenzwertüberschreitung ES Empfindlichkeitsstufe