

Planungsbericht zur **Sondernutzungsplanung Fenn**

Inkl. Aufhebung Teilgebiet 3. Etappe des bestehenden
Überbauungsplans Fenn-Geissberg vom 12. Dezember 2006

25. November 2019



Orthofoto 1:5000

Sondernutzungsplanung „Fenn“

Planungsbericht

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 geltenden Überbauungsplan „Fenn-Geissberg“	17
D.2 Verkehrserschliessung	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	Vereinbarkeit mit der übergeordneten Planung	19
D.9.1	Kantonaler Richtplan, Teil Siedlung	19
D.9.2	Agglomerationsprogramm	20
D.9.3	Stadtentwicklungskonzept	19
D.10	Zusammenfassung	21
D.11	Festlegung im Sondernutzungsplan „Fenn“	21
D.11.1	Übersicht über die Sonderbauvorschriften	21
D.11.2	Baudichte / Ausnützung	21
D.11.3	Vergleich mit den Abmessungen gemäss Regelbauweise (Hauptbauten)	23
D.11.4	Interessenabwägung	23

E Verfahren 25

E.1	Vorabklärungen	25
E.2	Anwendbare Vorschriften	25
E.3	Vorprüfung	25
E.4	Information und Mitwirkung	25
E.5	Rechtsverfahren	25

F Fotos 26

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 „Bergweidbach“ 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 Mueltrütistrasse und Talstrasse und gelangt dann in die tiefer gelegene Wohnüberbauung.

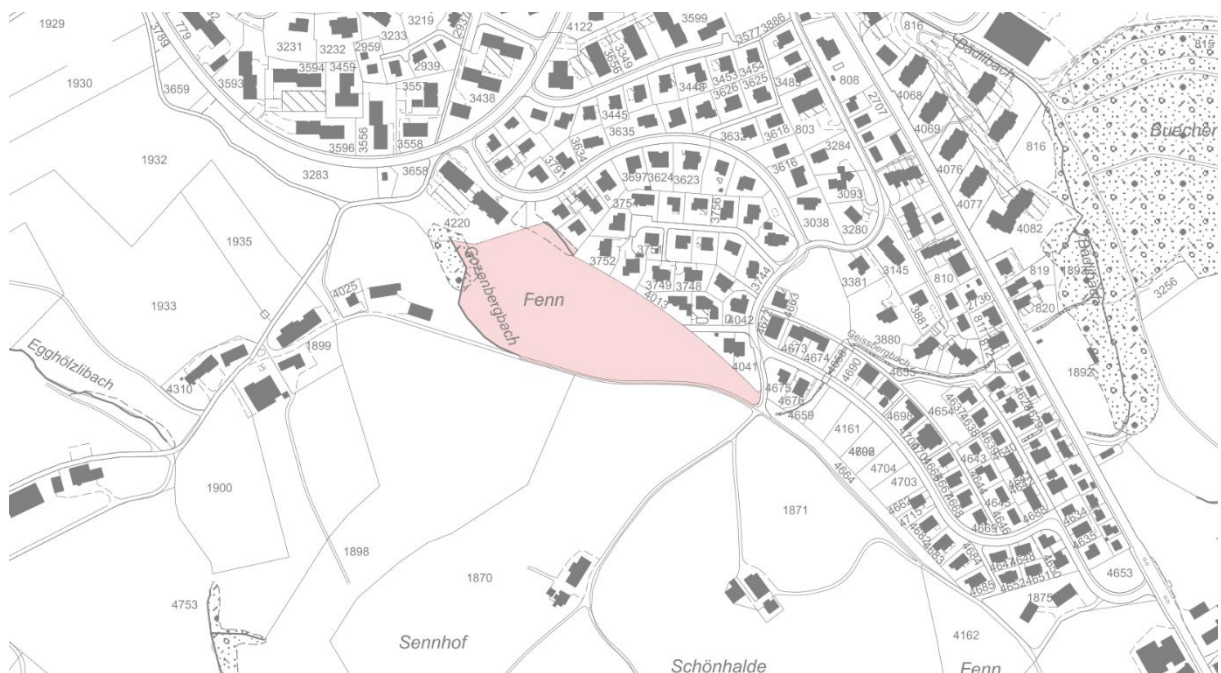


Abb. 1: Planungsgebiet 1:5000 (vgl. Geoportal.ch)

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 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, rechtlich klarzustellen, dass auf den entsprechenden Flächen nicht nur Ein- und Zweifamilienhäuser erstellt werden können, sondern auch kleinere Mehrfamilienhäuser.

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 auch das Baureglement der Stadt Gossau zu beachten, 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 und Bergweidbach“, Festlegung Gewässerraum.

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 Doppel Einfamilienhäusern 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

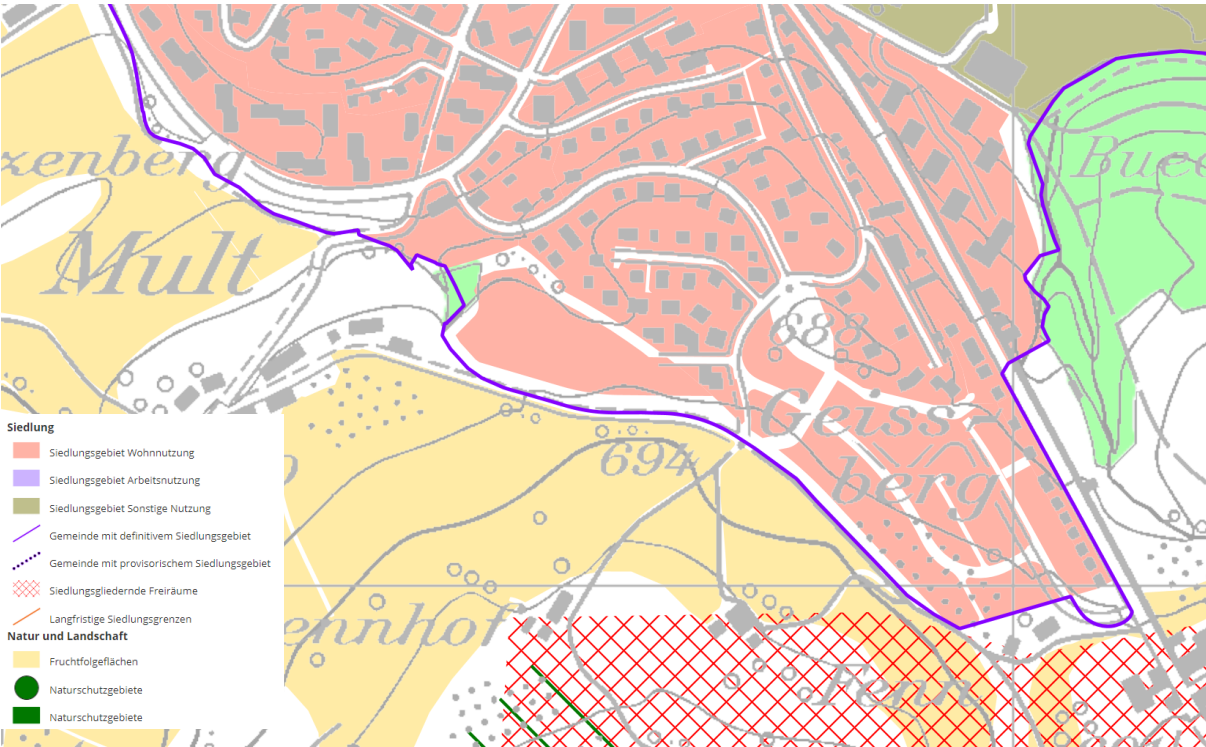


Abb. 2: Richtplan 1:5000 (Geoportal.ch)

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, anderseits 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.

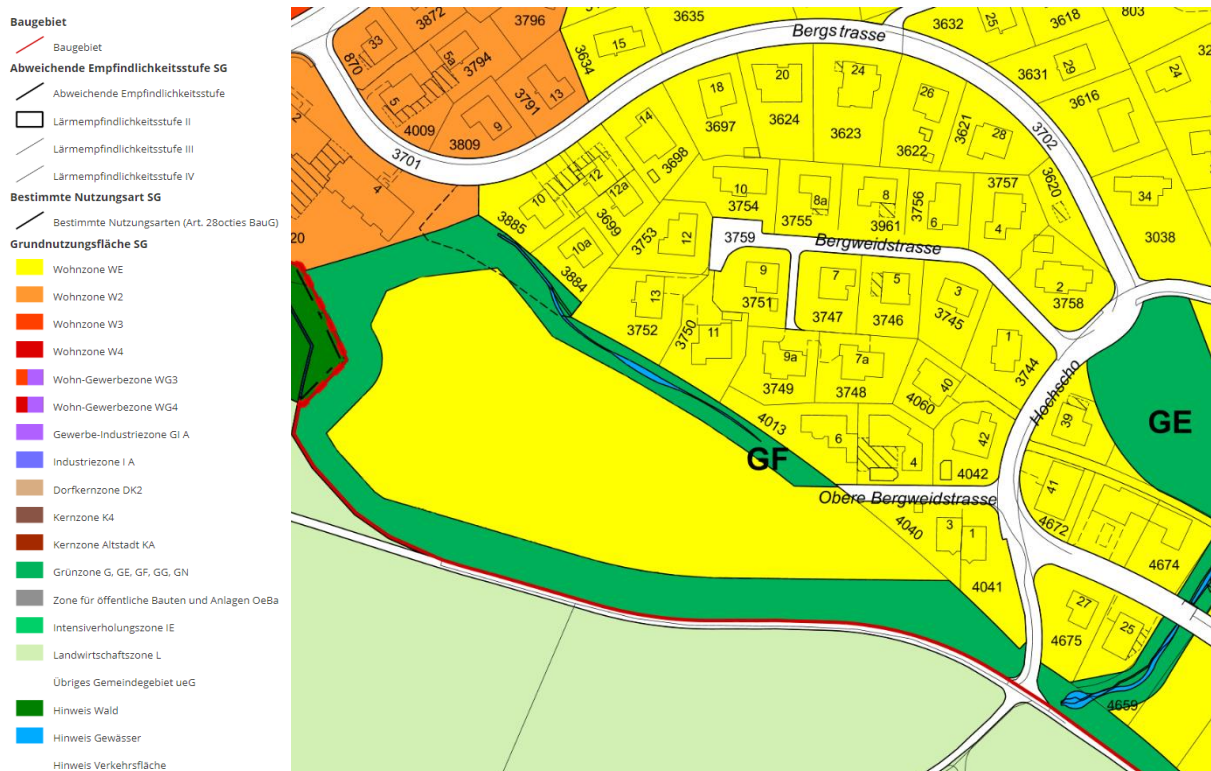


Abb. 3: Zonenplan 1:2000 (vgl. Geoportal.ch)

B.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.

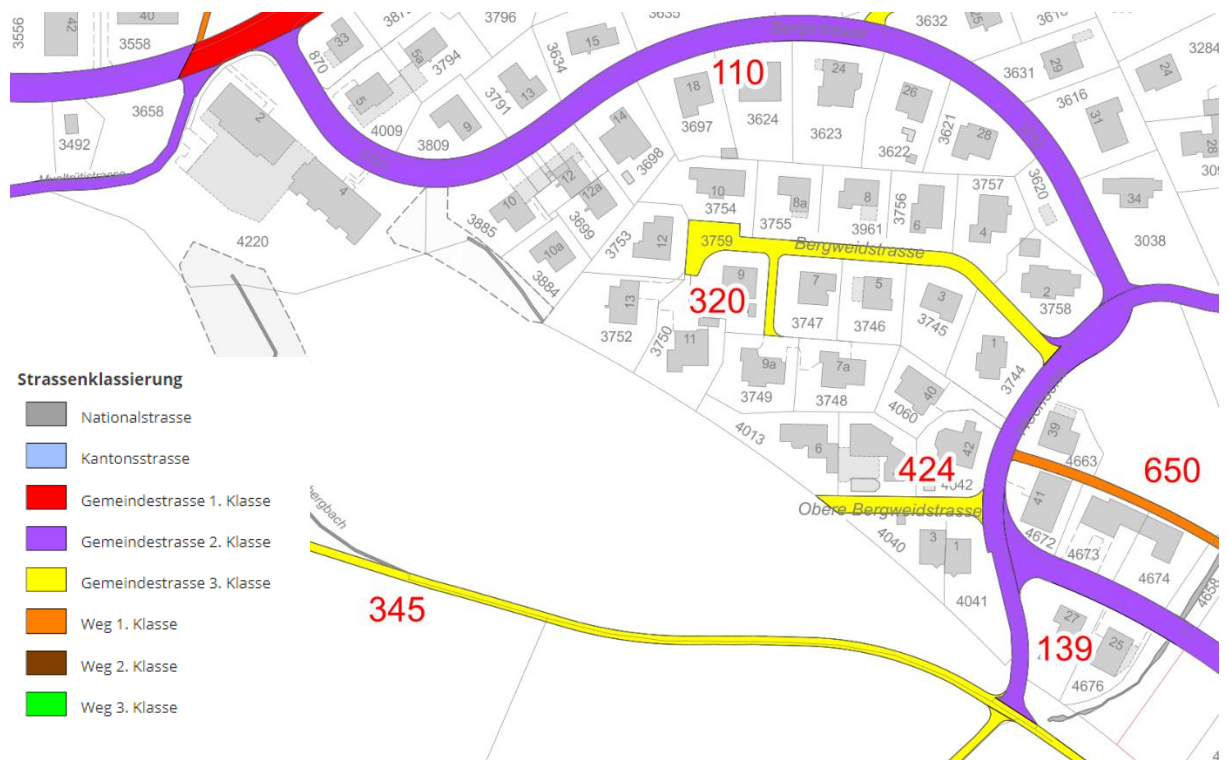


Abb. 5: Strassenplan 1:2000 (Geoportal.ch)

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 zugeschieden 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 „Gozenbergbach und Bergweidbach, Festlegung Gewässerraum“ vorgenommen.

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

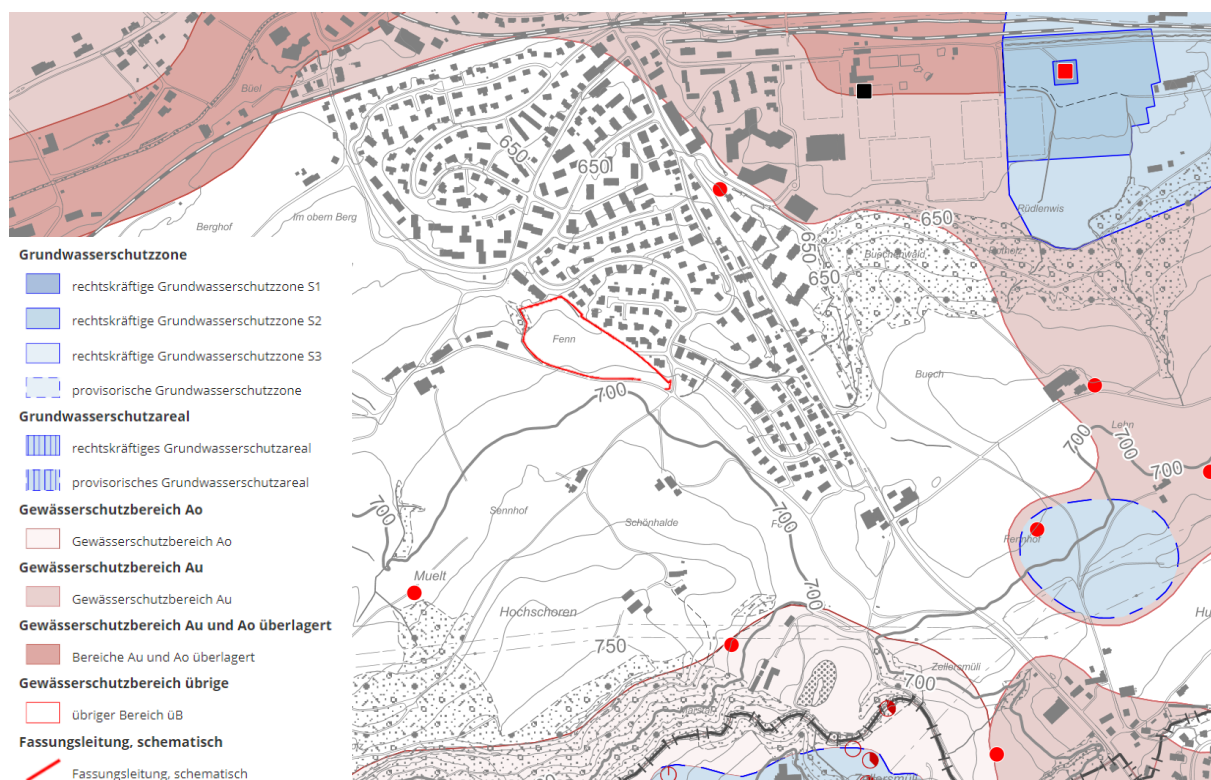


Abb. 7: Gewässerschutzkarte 1:10'000 (Geoportal.ch)

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 Wendeplatz 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 laufenden Fennstrasse, 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 wirken 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 greifen.

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 Flächen für die Erstellung der Erschliessung und in Freihalteflächen. Bei den Baubereichen erfolgt eine Aufteilung in die Baubereiche I, IIa und IIb:

- Der **Baubereich I** liegt bergseits der Oberen Bergweidstrasse. Für diesen Teilbereich hat der Sondernutzungsplan «Fenn» die Funktion eines Gestaltungsplans. Der Erlass bezweckt und stellt sicher, dass eine einheitliche Überbauung mit acht Wohnhäusern mit je drei Wohneinheiten erstellt wird. 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 Sondernutzungsplan 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“ Regelungen getroffen. Dabei handelt es sich indessen im Wesentlichen nur um Mindest- bzw. Maximalmasse. Aufgrund der verschiedenen Vorgaben wird dennoch eine Einheitlichkeit der Überbauung erreicht, insbesondere gegenüber der Oberen Bergweidstrasse, bezüglich der Art und Anordnung der Erschliessung sowie bezüglich der Dachgestaltung.
- Zum **Baubereich IIb**: Weil Planperimeter und Grundstücksgrenze gegenüber der Parzelle Nr. 4040, bezogen auf die Obere Bergweidstrasse, schräg verlaufen, wurde versucht, eine Grenzbereinigung vorzunehmen. Diese kam jedoch bis heute nicht zustande. Somit verbleibt eine dreiecksförmige Restfläche bergseits der Oberen Bergweidstrasse.

Für diese Teilfläche, im Übergangsbereich von der bestehenden Bebauung zur Neuüberbauung «Fenn», gilt grundsätzlich die Regelbauweise. Die künftige Bebauung kann sich an der bestehenden Bebauung orientieren, oder Elemente von der Neuüberbauung übernehmen.

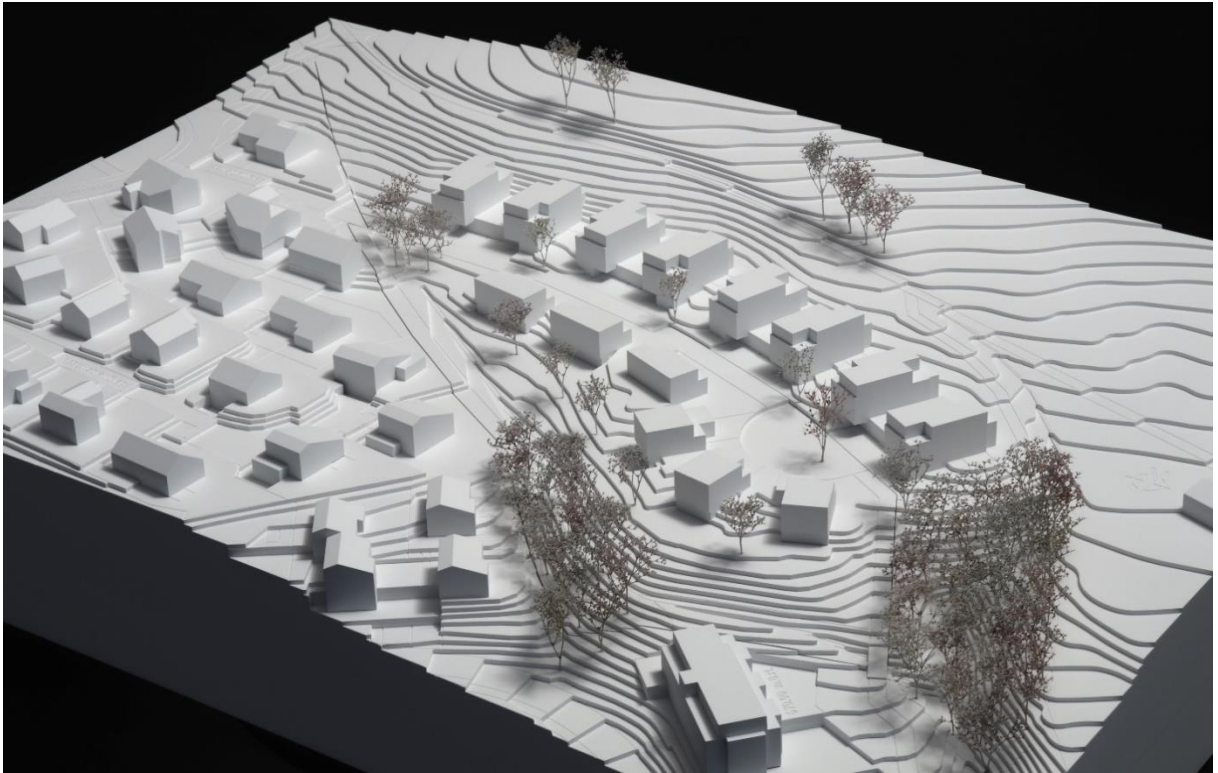


Abb 10: Modell 1:500 Überbauungskonzept

D Sondernutzungsplan „Fenn“

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

Die grundsätzlichen 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 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 Präzisierungen vorgenommen werden:

- Klarstellung, dass auch Bauten mit mehr als einer Wohneinheit (etwa Doppel Einfamilienhäuser oder kleine Mehrfamilienhäuser) zulässig sind;
- 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 werden die für den Bau der Strassen und Wege erforderlichen Flächen ausgespart. 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 dem 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 und nachgewiesen, 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 birgt 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, für die Bebauungen an der Bergweidstrasse und an der Oberen Bergweidstrasse, ist geplant im Bereich der Einmündung der beiden Strassen in die Hochschorenstrasse.

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 (Meteowasser 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 Vereinbarkeit mit der übergeordneten Planung

D.9.1 Kantonaler 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 dem neuen Plan soll klargestellt werden, dass auch kleine Mehrfamilienhäuser möglich sind.
- 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“ hat für den oberen, exponierteren Teil des Plangebiets die Funktion eines Gestaltungsplans. Damit wird die Errichtung einer einheitlichen, gesamtheitlichen Überbauung sichergestellt.
- 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.9.2 Agglomerationsprogramm

Der Sondernutzungsplan «Fenn» bzw. die vorgesehene Bebauung hat keine übergeordnete Bedeutung für das Agglomerationsprogramm St. Gallen - Bodensee.

Umgekehrt ist festzustellen, dass die Bebauung des bereits eingezonten Gebiets in Gossau den allgemeinen Zielsetzungen des Agglomerationsprogramms entspricht. Gossau ist ein Agglomerationsnebenzentrum. Es ist deshalb richtig, dass das Einwohnerwachstum in Gossau, welches sehr gut erschlossen ist, stattfindet.

D.9.3 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Gossau

Gemäss der Zielsetzung «Wo 1» sollen die einzelnen Quartiere weiterentwickelt werden. Dies wird wie folgt konkretisiert: Erhalt bestehender städtebaulicher Grundmuster, punktuelle Umnutzungen, Ersatz, Erweiterung oder Ergänzung bestehender Baustrukturen, Realisierung höherer Dichten durch Ausnutzung oder Erhöhung der Entwicklungsreserven.

Mit der Zielsetzung «Wo 2» wird angestrebt, die Wohnumfeldqualitäten zu erhalten bzw. zu verbessern. In den Quartieren sollen attraktive Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen und erhalten werden. Im Weiteren ist eine «hohe Durchgrünung der Quartiere» sicherstellen.

Das geplante Bebauungskonzept entspricht den beiden genannten Zielsetzungen gemäss dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Gossau, vom Stadtparlament genehmigt am 8. November 2016. Der Sondernutzungsplan «Fenn» enthält verschiedene Festlegungen zu Lage, Anordnung und Gestaltung der Bauten wie

auch der Umgebung. Zudem werden die Masse gemäss den Regelbauvorschriften auf ein quartierverträgliches Mass reduziert.

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. Zudem erfolgt die Klarstellung, dass neben Einfamilienhäusern auch Doppel- und Dreifamilienhäuser oder kleine Mehrfamilienhäuser zulässig sind. 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 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, hat der Sondernutzungsplan die Funktion eines Gestaltungsplans. Dementsprechend 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 rund 19'500 m² auf. Davon werden ungefähr 12'000 m² der Wohnzone WE zugewiesen, rund 7'000 m² der Grünzone Freihaltung (Bauzone) und etwa 500 m² sind Wald.

Für die Baubereiche IIa und IIb (**Überbauungsplan**) enthält der Sondernutzungsplan «Fenn» keine abweichende Regelung für die Bebauungsdichte. Es gelten die Vorschriften von Art. 22 BauR.

Für den Baubereich I (**Gestaltungsplan**) werden die Regelbauvorschriften ersetzt durch die Festlegung der zulässigen Baukörper. Die max. Gebäudelänge wird von 38 m auf 18 m reduziert, die max. Gebäudetiefe von 14 m auf 10 m. Im Gegenzug zur massiven Reduktion der max. Abmessungen der Bauten kommen die Vorschriften über die Ausnützungsziffer nicht mehr zur Anwendung.

Für den Baubereich I (Gestaltungsplangebiet) ergibt sich damit ungefähr folgende Nutzungsdichte:

a) anrechenbare Geschossflächen:

- | | |
|---|--------------------------|
| - anrechenbare Geschossflächen je Baute (Grundlage Richtprojekt): | ca. 375 m ² |
| - anrechenbare Geschossflächen für alle 8 Baute im Baubereich I: | ca. 3'000 m ² |

b) anrechenbare Grundstücksfläche:

- | | |
|--|-------------------------|
| - Baubereich I: | 4'314.00 m ² |
| - vorgelagerte Strassenabstandsfläche (Art. 61 BauG): | 763.00 m ² |
| - vorgelagerte Strassenfläche (Art. 61 BauG, 50% von 1'067 m ²): | 533.50 m ² |
| Zwischentotal 1: | 5'610.50 m ² |
| - vorgelagerte Umgebungsfläche (Grünzone innerhalb Bauzone, Art. 17 BauG*) | 3'126.00 m ² |
| Zwischentotal 2: | 8'736.50 m ² |

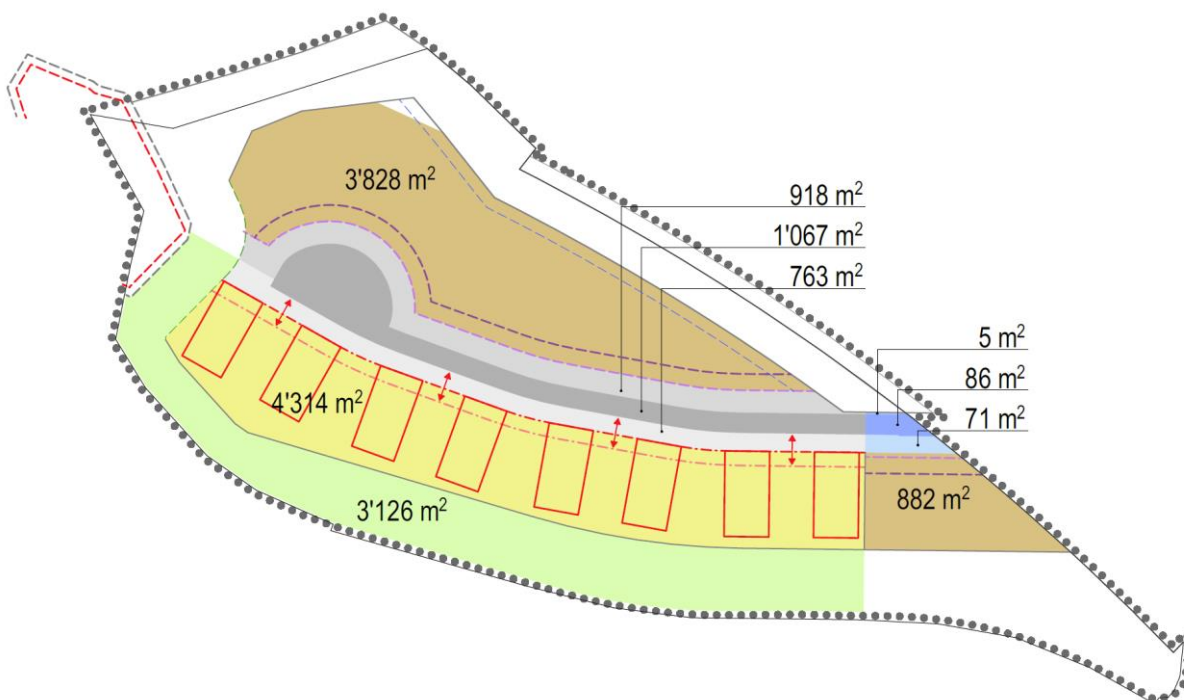


Abb 11: Planskizze Flächennachweis

* In Grünzonen innerhalb der Bauzonen (Art. 17 Abs. 1 lit. a BauG) sind gemäss Art. 17 Abs. 2 BauG anrechenbare Geschossflächen nicht generell ausgeschlossen. Art. 34 BauR enthält keine zahlenmässige Begrenzung.

Die Bebauungsdichte (Ausnützungsziffer) im Baubereich I beträgt somit ungefähr 0.53 (ohne Berücksichtigung der zugehörigen Umgebungsfläche/Grünzone innerhalb Bauzonen) bzw. ungefähr 0.34 (mit Berücksichtigung der Umgebungsfläche/Grünzone innerhalb Bauzonen).

Aufgrund der detaillierten Regelung für diesen Teil des Sondernutzungsplans (Gestaltungsplan) ist diese Dichte mit der Grundordnung (vgl. Art. 7 BauR) vereinbar, selbst wenn die Umgebungsfläche gar nicht berücksichtigt würde. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, dass für die Dichte der Bebauung in den beiden anderen Baubereichen des Sondernutzungsplans «Fenn» die Regelbauweise gilt.

D.11.3 Vergleich mit den Abmessungen gemäss 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>Gebäuelänge</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.

Die (teilweise) vorgesehenen Erhöhungen der Gebäude- und Firsthöhe für den Baubereich I sind erforderlich, damit das angestrebte besonders gute Gesamtbild der Gesamtüberbauung (Gestaltungsplan) erreicht werden kann.

Bezüglich der Geschosshöhe ergibt sich, dass der Sondernutzungsplan wohl im Baubereich I (Gestaltungsplan) einen etwas grösseren Ausbau des Attikageschosses zulässt. Im Gegenzug wird jedoch im Baubereich IIa eine Reduktion der Geschosshöhe vorgenommen (kein Dach- oder Attikageschoss).

Die Abweichungen von der Regelbauweise, die der Sondernutzungsplan «Fenn» zulässt, sind insgesamt mit der Grundordnung von Baureglement und Zonenplan vereinbar.

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.

Hinsichtlich der Anpassung der Gebäude- und Firsthöhe ist anzumerken, 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“ auch die heute geltenden Bestimmungen des Baureglements der Stadt Gossau mitzubersichtigen.

E.3 Vorprüfung

Der Sondernutzungsplan wurde dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Vorprüfung eingereicht. Die Einwendungen in der Vorprüfung betrafen nicht die geplante Überbauung an und für sich, sondern deren Umsetzung in die einzelnen Erlasse. Dementsprechend wurden verschiedene Plandarstellungen und Formulierungen verdeutlicht bzw. überarbeitet.

E.4 Information und Mitwirkung

Der Sondernutzungsplan «Fenn» wurde, zusammen mit den weiteren Planerlassen und Projekten, vom 4. Juni bis 3. Juli 2019 dem Mitwirkungsverfahren unterstellt. Zudem wurden die Erlasse an einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt, die am 3. Juni 2019 stattfand.

Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wurde in einem Bericht zusammengefasst und dem Stadtrat zur Mitbeurteilung im Zusammenhang mit dem Erlass des Plans vorgelegt.

E.5 Rechtsverfahren

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

Die öffentliche Auflage des Plans erfolgt gleichzeitig mit jener für die weiteren Planerlasse (Strassenprojekt; Sondernutzungsplan „Gozenbergbach und Bergweidbach“, Festlegung Gewässerraum; Wasserbauprojekt).

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