



Teilzonenplan Fenn-Geissberg

1. Ausgangslage

Das Gebiet Fenn-Geissberg liegt am südlichen Siedlungsrand von Gossau. Es umfasst die Grundstücke Nr. 3614, 4161 und 4162 im Eigentum der Erbgemeinschaft Bernhardsgrütter. Die Fläche von ca. 66'000 m² befindet sich vollumfänglich in der Landwirtschaftszone und soll der Wohnzone WE resp. der Grünzone zugeteilt werden.

Von der gesamten Bauzone im Ortsteil Gossau (ohne Arnegg) sind gegenwärtig 86 % überbaut. Von den verbleibenden 14 % an Bauzonenreserve ist 2004 noch ein Drittel für die Wohnzonen W1 und W2 verfügbar. Die Reserve in diesen Zonen beträgt 11.7 ha. Seit 1990 nahm die Reserve für W1 und W2 jährlich um etwa 1 ha ab.

Von den heute noch vorhandenen 11.7 ha für die Zonen W1 und W2 gelten weniger als 50 % als erschlossenes Bauland. Bei den noch nicht erschlossenen Gebieten handelt es sich meist um grosse, zusammenhängende Gebiete, die nicht erhältlich sind. Die Bauzone der Stadt Gossau wurde letztmalig im Rahmen der Revision der Ortsplanung 1980 vergrössert. Seither wurden keine grössere Einzonungen mehr vorgenommen. Um die erwünschte wirtschaftliche Entwicklung und das angestrebte Einwohnerwachstum jedoch auch weiterhin zu ermöglichen, werden mit der vorgesehenen Einzonung Fenn-Geissberg die bestehenden Bauzonen ergänzt und im Bereich des Eigenheimbaues wieder Kapazitäten geschaffen.



Ansicht des Gebietes Geissberg (vom Fennweg aus gesehen)

2. Abstimmung auf die Richtplanung

Die langfristige Siedlungsentwicklung soll gemäss kommunalem Richtplan 2000 hauptsächlich nach innen gerichtet sein. Gleichzeitig wird aber auch auf die Bereitstellung von Bauland durch Neueinzonungen verwiesen. Speziell wurde im Richtplan die Prüfung einer Arrondierung des Baugebietes im Gebiet Geissberg festgehalten.

Im Richtplan strebt Gossau für die Planungsperiode bis 2020 eine Steigerung der Bevölkerungszahl auf 18'500 Einwohnerinnen und Einwohner an. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von 0.5 % oder einer Zunahme von rund 100 Personen pro Jahr. Wenn trotz der stagnierenden bis rückläufigen regionalen Entwicklung das angestrebte Wachstum erreicht werden soll, erfordert dies von Gossau besondere Anstrengungen. Die anvisierte Steigerung der Bevölkerungszahl ermöglicht die Sicherstellung der notwendigen Mittel zur Finanzierung des Gemeindehaushaltes, die Erhaltung der ausgeglichenen Altersstruktur sowie eine gute Auslastung der bereits heute vorhandenen Infrastrukturen.

3. Teilzonenplan

Der Stadtrat hat am 16. Februar 2005 den Teilzonenplan „Fenn-Geissberg“ erlassen. Das Planungsgebiet liegt in der Landwirtschaftszone. Die Grundstücke Nr. 3614, 4161 und 4162 sollen in die Wohnzone WE eingezont werden. Im südlichen Bereich und in den Abstandsbereichen von Bächen und Wald werden Grünzonen ausgedehnt. Mit der Einzonung entstehen folgende überbaubare Parzellenflächen:

Parzellenfläche heute (3614, 4161, 4162)		66'594 m²	100 %
davon Wald	./.	466 m ²	0.7 %
davon künftige Grünzone	./.	17'186 m ²	25.8 %
davon Strassenanteil Fennstrasse	./.	1'021 m ²	1.5 %
Total Bauzone		47'921 m²	72 %
davon künftige Strassen-/Wegfläche	./.	6'530 m ²	9.8 %
davon künftige Grünbereiche nach Überbauungsplan	./.	1'426 m ²	2.1 %
Überbaubare Parzellenfläche		39'965 m²	60 %

Diese nutzbare Parzellenfläche reicht für die Erstellung von rund 70 Wohneinheiten. Es dürften vorwiegend Einfamilienhäuser erstellt werden. Denkbar sind aber auch zusammengebaute Häuser.

Die im Plangebiet vorgesehenen Grünbereiche werden in das Eigentum der künftigen Hauseigentümer übergehen. Die Kuppe im Grünbereich Hochschoren wird dabei der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

4. Überbauungsplan

Für das Plangebiet hat der Stadtrat gleichzeitig mit dem Teilzonenplan auch einen Überbauungsplan erlassen. Dieser regelt die zweckmässige Erschliessung, die Dichte, die Art der Überbauung sowie die Höhe und Stellung der Bauten. Gleichzeitig soll er die schrittweise Überbauung des Gebietes gewährleisten. Der Überbauungsplan ist nicht Gegenstand der Parlamentsvorlage.

5. Gewässer

Mit der Erarbeitung der beiden Planerlasse ist die Entwässerungssituation sehr eingehend geprüft worden. Das Gebiet Fenn-Geissberg ist durch eine unregelmässige, geneigte Topografie gekennzeichnet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Bäche: Geissbergbach, Gozenbergbach und Bergweidbach. Aus alten Karten ist ersichtlich, dass das südliche Plangebiet einmal über ein viertes Gewässer entwässert wurde (Zufluss Bädlibach). Dem Hochwasserschutz wurde bei der Erarbeitung des Überbauungsplanes besondere Beachtung geschenkt. Auf der Grundlage eines bereits ausgearbeiteten Gewässerprojektes wurden verschiedene Hochwassermassnahmen festgelegt, deren Ziel nicht nur der Schutz der künftigen Überbauung sondern auch die Verbesserung der heutigen Situation ist. Die heute in zu klein dimensionierten Eindolungen fließenden Bäche - der Geissbergbach und der Bergweidbach - werden offen gelegt und hierfür hinreichend dimensionierte Gewässerläufe geschaffen. Der Überbauungsplan enthält dementsprechend die wesentlichen Festlegungen für Entwässerung und Hochwasserschutz. Die Auflage des konkreten Wasserbauprojektes erfolgt nach der Inkraftsetzung der planerischen Grundlagen, d.h. Teilzonenplan und Überbauungsplan. Das Wasserbauprojekt und dessen Ausführung werden vollumfänglich von der Grundeigentümerin finanziert.

Die wirksamste Massnahme zur Entlastung der unterliegenden Gebiete ist die Retention des Meteorwassers innerhalb der Überbauung. Der Überbauungsplan Fenn-Geissberg schreibt vor, dass das innerhalb der Parzellen anfallende Meteorwasser mit geeigneten Massnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten ist. Um die Meteorwasserleitungen bei Starkregen entlasten resp. die Abflussspitzen brechen zu können, ist vorgesehen, dass im Gebiet Fenn-Geissberg anfallende Meteorwasser innerhalb der Grundstücke mit Einzelretentionsvolumen zurück zu halten. Die dafür notwendigen Retentionsmassnahmen sind bei jedem Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Dies entspricht einerseits der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und andererseits den Regeln der Baukunde. Strassen und Wege sind so auszuführen, dass ein möglichst hohes Retentions-, Versi-

ckerungs- und Verdunstungspotenzial erreicht werden kann. Innerhalb der Überbauung sind zudem Hochwasserabflusskorridore definiert, welche zu den offenen Gewässern führen.

Die Offenlegung der Gewässer wertet das Landschaftsbild auf. Durch die Bepflanzung der neuen Bachabschnitte werden rund 49 a revitalisierter Lebensraum für Fauna und Flora geschaffen. Der Ausbau der Gewässer und die Hochwasserschutzmassnahmen verbessern die Überflutungssituation an der oberen Bergweidstrasse. Durch die dezentralen Regenwasserrückhaltmassnahmen im Rahmen der Überbauung wird keine massgebliche zusätzliche Belastung der unterliegenden Siedlungsgebiete erfolgen.

Der Gozenbergbach, welcher unter anderem das Gebiet Fenn entwässert, hat im Gebiet Talstrasse verschiedentlich zu Überflutungen geführt. Diese Situation muss verbessert werden, unabhängig von der Einzonung Fenn-Geissberg. Die Projektierungsarbeiten sind im Gang, eine erste Grundeigentümerorientierung ist im November 2005 vorgesehen.

6. Erschliessung

Die Stadt hat mit der Erbegemeinschaft Bernhardsgrütter eine Vereinbarung über die Erschliessungsmassnahmen und über deren Finanzierung getroffen. Die Strassen werden durch die Eigentümerschaft finanziert, soweit keine Beiträge der Stadt zur Verfügung stehen. Die Beiträge der Stadt betragen 25 % für Gemeindestrassen 2. Klasse, 0 % für Gemeindestrassen 3. Klasse sowie 50 % für Gemeindewege 1. Klasse.

Die öffentlichen Kanalisationen im Gebiet werden durch die Stadt finanziert, die privaten durch die Eigentümerschaft. Die Abgrenzung der privaten von den öffentlichen Kanälen kann dann gemacht werden, wenn das Vorprojekt vorliegt. Für die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Erdgas sind die üblichen Eigentümerbeiträge zu leisten.

Die Kosten der öffentlichen Gesamterschliessung für das Gebiet Fenn-Geissberg betragen nach Kostenschätzung des beigezogenen Ingenieurs CHF 5,9 Mio. Nach dem Kostenteiler des Erschliessungsvertrags übernimmt die Stadt einen Anteil von rund CHF 810'000 sowie Landerwerbskosten für die öffentlichen Strassen von CHF 290'000. Hinzu kommt ein Anteil an die öffentliche Kanalisation, der durch die Anschlussbeiträge der künftigen Gebäudeeigentümer wieder refinanziert wird.

Im Bericht vom 18. August 2005 zur Stadtentwicklung schlägt der Stadtrat ein Stadtbuskonzept vor. Die neue Verbindung von und nach Herisau soll zugleich die Mult-, Tal- und Bergstrasse sowie das Gebiet Fenn-Geissberg mit öffentlichem Verkehr erschliessen. Im Verkehrs- und Staumanagement ist zudem die Herisauerstrasse als Stauraum vorgesehen. Die Dimensionierung der Strassen im Gebiet ist mit dem Strassenprojekt festzulegen.

7. Auswirkungen auf Schulraumbedarf

In den Statistiken der Schule schlagen sich die rückläufigen Geburtenzahlen nieder. Waren aufgrund der Geburtenzahlen z.B. im Jahre 1999 noch 210 Schuleintritte zu erwarten, sinkt diese Zahl z.B. im Jahr 2009 auf 140 Schulanfänger/-innen. Die Schülerzahlen nehmen – und hier liegt Gossau im schweizerischen Trend – kontinuierlich ab. Die Abnahme der Schülerzahl kann nur gebremst werden, wenn neuer Wohnraum für Familien mit Kindern bereitgestellt wird. Mit der Überbauung des einzuzonenden Gebietes mit rund 70 Wohneinheiten kann davon ausgegangen werden, dass rund 200 bis 300 Personen neu in dieses Gebiet ziehen werden. Darunter werden Kinder im Vorschulalter oder im Schulalter sein. Mit diesem Neuzuwachs an Schülerinnen oder Schülern wird die heutige Zahl von total 2000 Schülern nicht überschritten werden. Die neuen Einwohner werden dazu beitragen, dass die Schülerzahl weniger schnell sinkt. Wenn weiter berücksichtigt wird, dass das Gebiet etappenweise überbaut wird, und sich die Kinder auf verschiedene Jahrgänge verteilen, kann festgehalten werden, dass der heute vorhandene Schulraum auch nach der Überbauung Fenn-Geissberg ausreichen wird.

8. Verfahren

Der Stadtrat hat den Teilzonenplan „Fenn-Geissberg“ am 16. Februar 2005 beschlossen und das Einspracheverfahren eröffnet. Gegen den Teilzonenplan und den damit zusammenhängenden Überbauungsplan sind 10 Einsprachen erhoben worden. Über diese hat der Stadtrat entschieden, soweit sie nicht zurückgezogen wurden. Der Teilzonenplan „Fenn-Geissberg“ unterliegt nach Art. 10 lit. c) Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Somit ist das Stadtparlament für dessen Erlass zuständig (Art. 39 Abs. 1 Gemeindeordnung).

Der Stadtrat unterbreitet den Teilzonenplan zum Erlass. Nach der Behandlung im Stadtparlament wird der Teilzonenplan dem fakultativen Referendum unterstellt. Anschliessend ist den Einsprechern Frist anzusetzen für einen allfälligen Rekurs gegen die Einspracheentscheide. Wenn die Einspracheverfahren beendet sind, wird der Teilzonenplan dem Baudepartement des Kantons St. Gallen – zusammen mit dem Überbauungsplan - zur Genehmigung zugestellt. Mit der Genehmigung durch das Baudepartement werden die Erlasse in Kraft treten.

9. Haltung des Stadtrates

Der Anteil unüberbauter Gebiete an der Gesamtfläche der Wohnzone im Ortsteil Gossau (ohne Arnegg) ist bis 2004 auf 14 % zurückgegangen. Davon ist ein grosser Teil wegen der Zurückhaltung der Grundeigentümer nicht verfügbar. Die Bauzone für Wohnbauten wurde letztmals 1980 massgeblich vergrössert. Um die gewünschte wirtschaftliche Entwicklung und das in der Richtplanung angestrebte massvolle Einwohnerwachstum zu ermöglichen, müssen die Bauzonenreserven ergänzt werden. Bauwillige finden in Gossau nur noch vereinzelt Grundstücke vor. Entsprechende Anfragen müssen grossteils negativ beantwortet werden.

In Leitsatz 1 der Stadtentwicklung wird festgehalten: „Gossau ist für seine Familienfreundlichkeit bekannt“ und „sorgt für familienfreundliche Quartiere und attraktive öffentliche Anlagen.“ Die Überbauung Fenn-Geissberg kann - in diesem Sinne realisiert - beispielhaft sein.

Antrag

Der Teilzonenplan „Fenn-Geissberg“ wird gemäss Planbeilage erlassen.

Stadtrat

Planbeilage

Teilzonenplan „Fenn-Geissberg“