



GEMEINDE **GOLDACH**

Planungsbericht

Auflage

Überbauungsplan Rietbergstrasse

St.Gallen, 05. November 2015

Proj.-Nr. 1.015.21.026

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
st.gallen@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62
Fax +41(0)71 227 62 63

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Zielsetzungen	5
3	Grundlagen und Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Zonenplan	5
3.2	Naturgefahren	5
3.3	Dorfbach	6
3.4	Gewässerschutz	7
3.5	Lärmschutz	7
4	Ortsbauliche Studie	8
4.1	Allgemeines	8
4.2	Vorgehen	10
5	Überbauungsplan	10
5.1	Allgemeine Bestimmungen	10
5.2	Ziel und Zweck	10
5.3	Überbauung	11
6	Planerische Absichten und Interessenabwägung	12
7	Mitwirkung und Verfahren	13
	Anhang: Ortsbauliche Studie	13

1 Ausgangslage

Vom Bodensee über die Seestrasse kommend, liegt das Plangebiet am Anfang der Rietbergstrasse und bildet den östlichen Ortseingang von Goldach. An dieser Stelle ist die Rietbergstrasse baulich geprägt von einerseits grossmasstäblichen Industrie- und Gewerbebauten mit grosszügig angelegten Erschliessungs- und Parkierungsflächen auf der rechten Seite und andererseits von regelmässig angeordneten, kleinmasstäblichen Einfamilienhäusern auf der linken Seite. Mit einem täglich durchschnittlichen Verkehr von 4'000 Fahrzeugen pro Tag (DTV) verzeichnet die Rietbergstrasse ein relativ starkes Verkehrsaufkommen.

Das rund 3'620 m² grosse Plangebiet umfasst fünf Parzellen (Nr. 777, 915, 930, 931, 932) mit je einem Einfamilienhaus. Auf der Parz. Nr. 915 steht nebst dem Einfamilienhaus zusätzlich eine Garage südöstlich davon.

Die Zonenbestimmungen gemäss kommunalem Baureglement, aber auch die Parzellenformen erschweren eine bauliche Nachverdichtungen in diesem Gebiet. Mit Hilfe einer Ortsbaulichen Studie (vgl. Kap. 4 und Anhang) wurden die Entwicklungsmöglichkeiten für das betroffene Gebiet ausgelotet und in der Planungskommission sowie im Gemeinderat diskutiert. Auch fanden Gespräche mit den Grundeigentümern statt. Anschliessend wurde unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen sowie unter Einbezug der Anliegen der Grundeigentümer der rechtliche Rahmen mittels Überbauungsplan erarbeitet.



Abb. 1: Luftbild mit Planungsgebiet in rot (ohne Massstab - Quelle: Geoportal)

2 Zielsetzungen

Innerhalb des Plangebietes soll eine qualitätsvolle bauliche Nachverdichtung und eine zeitgemässe Erneuerung stattfinden können. Unter dem Aspekt der Gleichbehandlung der Grundstücke innerhalb des Perimeters soll auf den vorhandenen Qualitäten aufgebaut (Strukturverstärkung) und diese weiterentwickelt werden (massvolle Verdichtung).

3 Grundlagen und Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Zonenplan

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich das Plangebiet in der zweigeschossigen Wohnzone W2a (gelb).

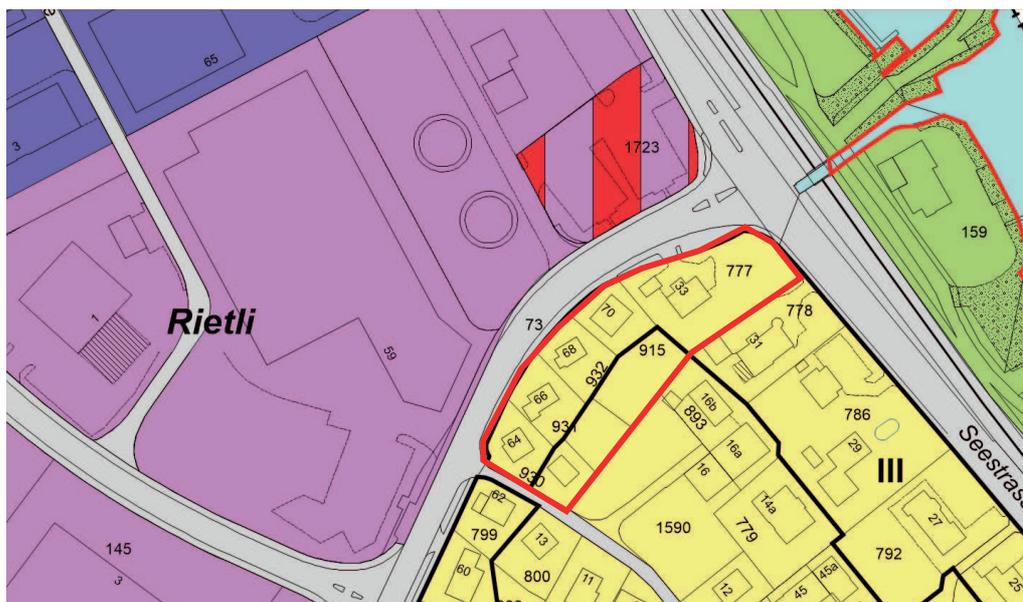


Abb. 2: Rechtskräftiger Zonenplan mit Plangebiet rot umrandet (ohne Massstab - Quelle: Geoportal)

3.2 Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte des Kantons St.Gallen besteht für das Plangebiet eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelb). Einzige Ausnahme bildet die kleine Senkung auf Parz. Nr. 777, welche eine mittlere Gefährdung aufweist (blau). Objektschutzmassnahmen sind vermutlich nicht erforderlich, der Nachweis ist jedoch im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.



Abb. 3: Kantonale Naturgefahrenkarte (ohne Massstab - Quelle: Geoportal)

3.3 Dorfbach

Zwischen der Rietbergstrasse und dem Plangebiet fliesst der eingedolte Dorfbach, welcher zur Zeit umfassend saniert wird. Ein entsprechendes Sanierungskonzept liegt vor und einzelne Bachabschnitte werden offen gelegt. Bei Bedarf kann das Konzept bei der Gemeinde eingesehen werden. Die Gewässersituation für das Plangebiet wurde vor Ort mit den Verantwortlichen vom Kanton begutachtet. Es wurde beschlossen, dass aufgrund der örtlichen Situation (enge Raumverhältnisse, weitgehend überbautes Gebiet) und den damit verbundenen technischen Hindernissen der Dorfbach in diesem Abschnitt weiterhin eingedolt bleibt.



Abb. 4: Dorfbach (ohne Massstab - Quelle: Amtliche Vermessung)

3.4 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au - überlagert mit dem Gewässerschutzbereich Ao - und damit gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) in einem besonders gefährdeten Bereich. Abklärungen beim Kanton haben ergeben, dass keine im öffentlichen Interesse liegenden Quell- oder Grundwasserfassungen unmittelbar betroffen sind.



Abb. 5: Ausschnitt Gewässerschutzkarte (ohne Masstab - Quelle Geoportal)

3.5 Lärmschutz

Für das Plangebiet gilt der Immissionsgrenzwert III, d.h. 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht (erhöhte Immissionsgrenzwerte gemäss rechtskräftigem Zonenplan).

Eine Grobabschätzung des Verkehrslärms hat ergeben, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden können. Die Rietbergstrasse weist heute auf dem Abschnitt Seestrasse - Sonnenhaldenstrasse eine durchschnittlichen täglichen Verkehr von rund 4'000 Fahrzeuge auf. Mit einem mittleren Abstand von rund 10 m weist die neue Pflichtbaulinie eine genügende grosse Distanz zur Strassenachse auf, um eine hinreichende Schallreduktion zu erzielen. Sollten wider Erwarten Lärmüberschreitungen auftreten, sind mit geeigneten gestalterischen Mitteln entsprechende Lärmvorkehrungen zu treffen (z.B. seitliche Entlüftung). Ein detaillierter Lärmnachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

4 Ortsbauliche Studie

4.1 Allgemeines

Die Rietbergstrasse weist im Abschnitt zwischen der See- und Sonnenhaldenstrasse folgende ortsbaulichen Merkmale auf:

- Einfamilienhäuser von ähnlicher Typologie mit nach Südosten gerichteten Wohn- und Ausenbereichen
- Viel befahrene Rietbergstrasse, welche die grossmasstäbliche bauliche Struktur mit grosszünftig angelegten Erschliessungs- und Parkierungsflächen im Norden von der kleinmasstäblichen baulichen Struktur im Süden trennt
- Auftakt zum Ortszentrum, welches jedoch durch die Lage und Stellung der Bauten sowie der Ausgestaltung des Strassenraums kaum als solches wahrgenommen wird (Torfunktion, vgl. auch Kap. 6)

Die ortsbauliche Studie umfasst deshalb nicht nur den Perimeter des vorliegenden Überbauungsplans, sondern den gesamten Abschnitt zwischen der See- und Sonnenhaldenstrasse. Die Studie soll die Voraussetzungen schaffen, dass bei Bedarf auch der Abschnitt Seefeld-/Sonnenhaldenstrasse mittels Sondernutzungsplanung umgesetzt werden kann.



Abb. 6: Orthofoto Abschnitt See-/Sonnenhaldenstrasse (ohne Massstab - Quelle Geoportal)

4.2 Vorgehen

In einem ersten Schritt wurde das Plangebiet auf seine baurechtlichen Verstösse geprüft. Basierend auf diesen Erkenntnissen und den in Kapitel 2 festgelegten Zielsetzungen wurde in einem zweiten Schritt das Gebiet auf seine baulichen Möglichkeiten hin untersucht. In Anwendung verschiedener Grenzabstände und in Abhängigkeit der Ausnützungsziffer wurden Lage, Stellung und Volumen der Bauten getestet. Dabei spielte das Verhältnis der Bauten untereinander ebenso eine Rolle wie der Bezug zum Strassenraum und zur unmittelbaren Umgebung.

Die dem Anhang beiliegende Studie hat gezeigt, dass sämtliche Gebäude in irgendeiner Form gegen die geltenden Bauvorschriften verstossen. Am meisten Probleme bereitet dabei der grosse Grenzabstand (8.0 m nach BauR) sowie der seitliche Gebäudeabstand (10 m nach BauR). Mit anderen Worten, eine Innenentwicklung an diesem Ort unter Anwendung des grossen Grenzabstandes sowie unter Einhaltung der heute geltenden Gebäudeabstände ist nicht möglich. Ein weiterer Punkt ist die Ausnützungsziffer, deren Höhe das Gebäudevolumen und somit den künftigen baulichen Charakter des Ortes beeinflusst. Die Ausnützungsziffer für die Wohnzone W2a legt das Baureglement mit 0.45 fest.

5 Überbauungsplan

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Der Überbauungsplan kann für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen. Unter Beibehaltung der Zweckbestimmung der Zone kann gemäss Art. 23 Abs. 1 lit. b BauG von den allgemeinen Zonenvorschriften abgewichen werden. Im Plan wird zwischen festgelegten und richtungsgebenden Elementen unterschieden. Alle in der Legende als Festlegung bezeichneten Planelemente sowie die Besonderen Vorschriften sind verbindlich. Die übrigen Planelemente sowie der Planungsbericht sind richtungsgebend.

5.2 Ziel und Zweck

Der Überbauungsplan regelt die besondere Bauweise und das Nutzungsmass unter Berücksichtigung der heutigen Parzellierung. Er bezweckt die Erstellung einer ortsbaulich überzeugenden Überbauung entlang der Zufahrtsachse ins Ortszentrum. Im Weiteren sollen die Voraussetzungen für eine Überbauung mit kleinmasstäblichen Wohnbauten in verdichteter Bauweise geschaffen werden.

5.3 Überbauung

Im Folgenden sind die wichtigsten Punkte aus den Besondere Vorschriften zusammengefasst:

- Die Bestandes- und Erweiterungsgarantie gemäss Art. 77bis des Baugesetzes St.Gallen hat auch nach Rechtskraft des Überbauungsplanes für sämtliche Gebäude im Plangebiet unverändert Gültigkeit.
- Die Baubereiche Hauptbauten definieren Lage, Stellung und maximal horizontale Ausdehnung der Neubauten und richten sich gegenüber der Rietbergstrasse nach dem Strassenverlauf. Die Baubereiche sind gemäss Art. 24bis BauG Markierungslinien und gehen gegen aussen allen Abstandsvorschriften vor.
- Der Strassenabstand gegenüber der Rietbergstrasse wird von 5 m auf 4 m reduziert.
- Neubauten auf den Parzellen Nr. 915, 930, 931, 932 sind auf die Pflichtbaulinie (Rietbergstrasse) zu stellen. Der Raum innerhalb des Strassenabstands soll mittels Bepflanzung attraktiv gestaltet werden. Für die Parzelle Nr. 777 kommt die Pflichtbaulinie nicht zur Anwendung. Die ortsbauliche Studie hat gezeigt, dass auf diesem Grundstück die Ausrichtung von Neubauten sowohl auf die Rietbergstrasse als auch auf die Seestrasse erfolgen kann. Damit werden die Voraussetzungen für die optimale Ausschöpfung des Innenentwicklungspotenzials für das Grundstück Nr. 777 geschaffen ohne dabei den Strassenraum und die ortsbauliche Qualität der Umgebung zu beeinträchtigen.
- Eingeschossige Zwischenbauten dürfen mit den Hauptbauten (ohne Abstand) verbunden sein und zählen nicht zur Gebäudelänge.
- Aufgrund der Studienergebnisse sowie zur Förderung der Entwicklung und Verdichtung nach Innen wird die Ausnützungsziffer auf 0.55 festgelegt. Gemäss dem neu revidierten Baureglement entspricht dies zwar nicht der Regelbauweise der W2a, jedoch der Regelbauweise der Zone W2b.

6 Planerische Absichten und Interessenabwägung

Nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht über die wesentlichen Abweichung zur Regelbauweise.

	BauR (seit 2015 in Kraft)	Überbauungsplan
Ausnutzungsziffer	0.45	0.55
Strassenabstand	5.0 m gegenüber Rietberg- und Seestrasse	4.0 m gegenüber Rietberg- und Seestrasse
Zwischenbauten eingeschossig	Grenzabstand	kein Grenzabstand
Grenzabstand klein	5.0 m	3.0 m
Grenzabstand gross	8.0 m	aufgehoben
Gebäudeabstand seitlich	10.0 m	6.0 m

Aus den Erkenntnissen der Studie und in Abwägung mit den öffentlichen Interessen lassen sich diese Abweichungen wie folgt begründen.

Erschliessung und Strassenraum

Jedes Grundstück ist weiterhin von der Rietbergstrasse erschlossen. Ausnahme bildet die Parz. Nr. 930, welche wie gehabt von der Seefeldstrasse erschlossen ist.

Neue Baukörper auf den Parzellen Nr. 915, 930, 931 und 932 sollen sich auf den bestehenden Strassenverlauf ausrichten, d.h. sie sind mit ihrer Fassade auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Zudem soll der Bereich innerhalb des Strassenabstands Rietbergstrasse unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten mit einer entsprechenden Bepflanzung ausgestaltet werden. Mit diesen Massnahmen soll der Strassenraum besser gefasst werden und attraktiver in Erscheinung treten. Die Fassaden entlang der Strasse sollen als Torfunktion von der Seestrasse her wirken und mittels baulicher Präsenz den Auftakt zum Ortszentrum bilden. Zusätzlich wirkt eine Verdichtung entlang der Strasse als Lärmschutz für die hinterliegenden Wohnhäuser.

Für die Parzelle Nr. 777 gilt keine Pflichtbaulinie. Die ortsbauliche Studie hat gezeigt, dass auf diesem Grundstück die Ausrichtung von Neubauten sowohl auf die Rietbergstrasse als auch auf die Seestrasse erfolgen kann. Damit werden die Voraussetzungen für die optimale Ausschöpfung des Innenentwicklungspotenzials für das Grundstück Nr. 777 geschaffen ohne dabei den

Strassenraum und die ortsbauliche Qualität der Umgebung zu beeinträchtigen.

Zwischenbauten

Die Hauptbauten können mittels Zwischenbauten (Garage) zusammengebaut werden. Eine weitgehend geschlossene Front gegenüber der Rietbergstrasse wird aus Sicht des Ortsbaus sowie des Lärms begrüsst (vgl. Argumentation Strassenraum).

Grenzabstände

Die Grenzabstände werden allgemein reduziert. Gegen Süden auf 5.0 m und gegen Osten bzw. Westen auf 3.0 m. Die Reduktion der Grenzabstände erhöht die Flexibilität in Bezug auf die Überbaubarkeit der Grundstücke und sorgt für ein zeitgemässes Wohnen an diesem Ort (bessere Grundrisse etc.).

Gebäudeabstände

Die Gebäudeabstände werden seitlich von 10.0 m (5 m + 5 m) auf 6.0 m (3 m und 3 m) reduziert. Diese Massnahme erhöht die Flexibilität in Bezug auf die Überbaubarkeit der Grundstücke und sorgt für ein zeitgemässes Wohnen an diesem Ort (bessere Grundrisse etc.). Die wohnhygienischen Verhältnisse sowie die Brandschutzvorschriften bleiben weiterhin gewährleistet.

Ausnutzungsziffer

Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer im Überbauungsplangebiet wird auf 0.55 festgelegt. Dies liegt über dem im Baureglement festgelegten Wert für die Wohnzone W2a von 0.45. Durch die Volumenstudie konnte nachgewiesen werden, dass die erhöhte Ausnutzungsziffer für das Planungsgebiet und seine Umgebung ortsbaulich gut verträglich ist und die Erhöhung in der Realität kaum wahrnehmbar ist. Die Ausnutzungsziffer entspricht zudem der Regelbauvorschrift der Wohnzone W2b, die bei einer ebenfalls zweigeschossigen Wohnnutzung bereits in der Regelbauweise dieselbe Nutzungsdichte (0.55) zulässt.

7 Mitwirkung und Verfahren

Gespräche mit einzelnen Grundeigentümern sowie ein Informationsanlass für die betroffenen Personen hat stattgefunden. Im Rahmen des Auflageverfahrens gemäss Art. 29 BauG haben die betroffenen Grundeigentümer sowie die Anstösser die Möglichkeit zur Einsprache.

Anhang: Ortsbauliche Studie

**Überbauungskonzept
Goldach:
Rietbergstrasse**

-  Perimeter
 -  Eigentumsgrenze
 -  Strasse/Grenzabstand bestehend
 -  Strasse/Grenzabstand neu
 -  Baulinie neu
 -  Baum geschützt
 -  Gebäude bestehend
 -  Gebäude neu
- AZ: .55



Situation Bestehend



Situation Neu 05.11.2015

**Überbauungskonzept
Goldach:
Rietbergstrasse**

-  Perimeter
-  Eigentumsgrenze
-  Strasse/Grenzabstand bestehend
-  Strasse/Grenzabstand neu
-  Baulinie neu
-  Baum geschützt
-  Gebäude bestehend
-  Gebäude neu

AZ: .55



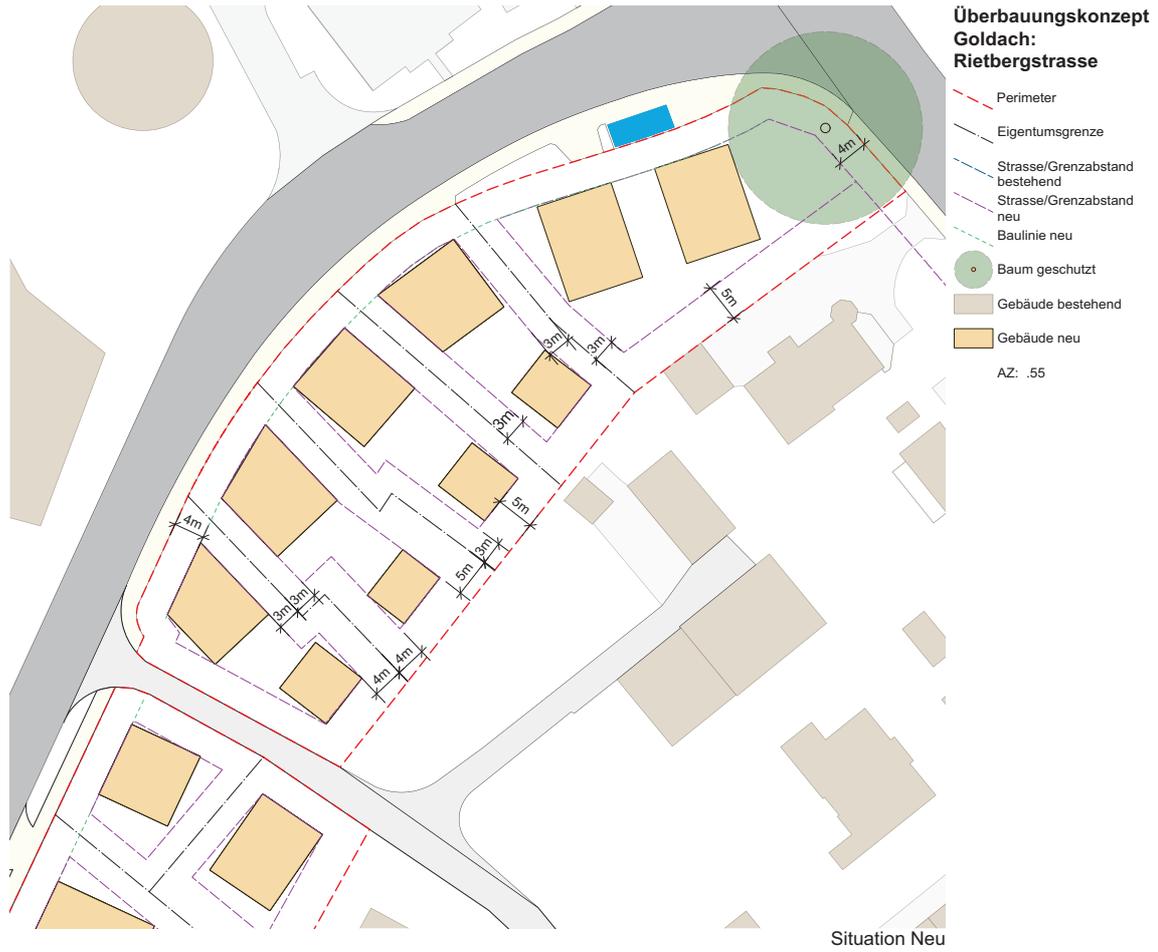
Situation Bestehend



Situation Neu 05.11.2015

Situation

1:1000 N

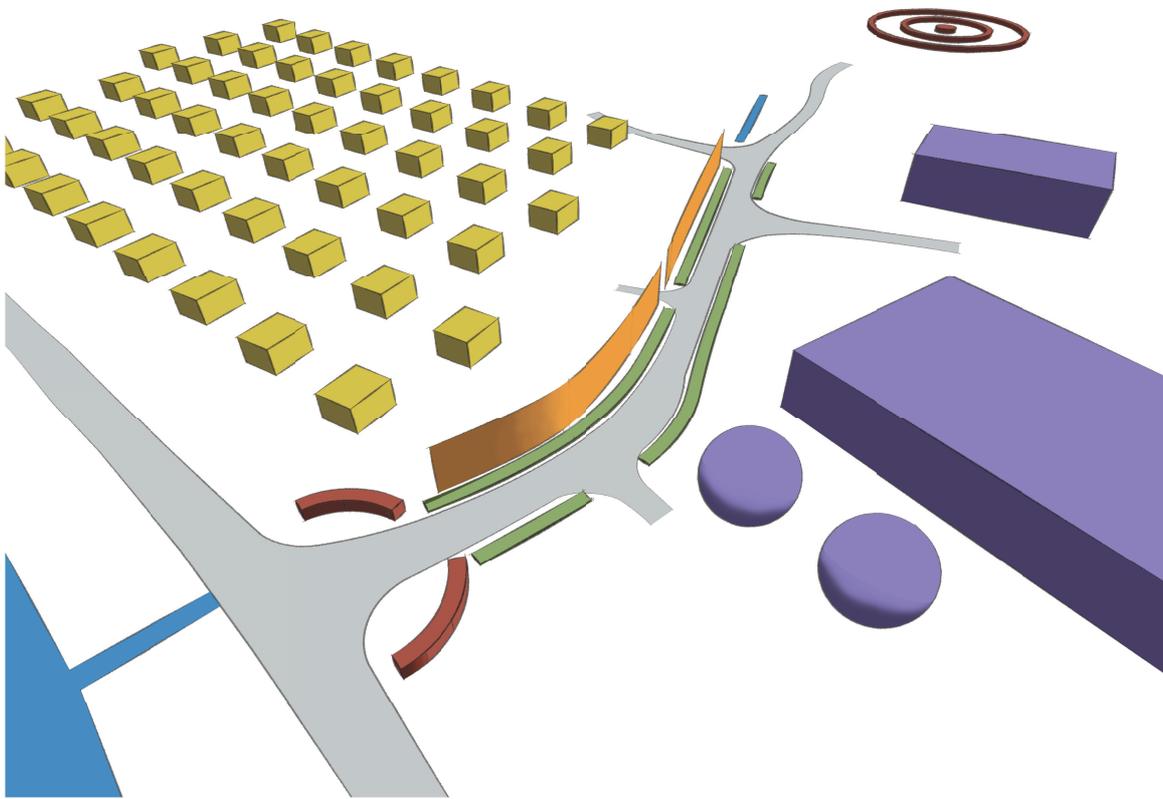


**Überbauungskonzept
Goldach:
Rietbergstrasse**

AZ: .55



Überbauungskonzept
Golddach:
Rietbergstrasse



**Überbauungskonzept
Goldach:
Rietbergstrasse**

AZ: .55

