



Stadtverwaltung

Stadtentwicklung

Bahnhofstrasse 25

9200 Gossau

Tel. +41 71 388 43 22

www.stadtgossau.ch

René Haefeli

Tel. +41 71 388 43 22

rene.haefeli@stadtgossau.ch



29. November 2019

C:\TEMP\CMIA\XIOMA\d80ce75b9d7945df8a4a83bf30fcde15\Mitwirkung Fenn Auswertung_Bericht Mitwirkung.docx

Sondernutzungsplan Fenn Mitwirkungsbericht

Geschäft Nr: 2016-17644
 Aushang: Vom 4. Juni bis 3. Juli 2019 im Rathaus
 Informationsveranstaltung: 3. Juni 2018, 19:00 Uhr im Fürstenlandsaal, ca. 100 Teilnehmende
 Inhalt: SNP Fenn
 SNP Gozenbergbach und Bergweidbach, Festlegung Gewässerraum
 Erschliessung Fenn – Geissberg III
 Offenlegung Bergweidbach
 Verlegung Bergweidbach

Eingang: 9 Einzeleingaben, 1 Sammeleingabe (3 Anstösser)
 7 Anstösser, 1 benachbarter Landwirt, 2 Übrige

Die nachfolgende Übersicht sind die aufgeworfenen Fragen und Anliegen themenbezogen zusammengestellt.

Zusammenfassen soll aufgezeigt werden, wie Grundeigentümer, Planer und Stadt damit umgehen. Die Antworten werden den Mitwirkenden zugestellt und sind Teil des weiteren Verfahrens (Beschluss, Genehmigung)

Anliegen	Antwort
Generell zur Bebauung	
Gegenüber dem Überbauungsplan werden nicht mehr einheitlich Einfamilienhäuser erstellt. (A)	Wie in den ersten beiden umgesetzten Etappen des Überbauungsplan vor Ort zu erkennen ist, waren bisher Einfamilienhäuser, Doppel- und Dreifamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser möglich. Der Sondernutzungsplan fordert im Sinne der haushälterischen Bodennutzung neben den bisher zugelassenen Einfamilienhäusern auch acht kleinere Mehrfamilienhäuser (3 Wohneinheiten). Aufgrund der Vorschriften (Art. 8 Abs.2) ist das Richtprojekt und dadurch der Bau von kleineren Mehrfamilienhäusern verbindlich.
«Die geplante Überbauung mit grösseren Gebäuden und mehr Wohnungen ist in der jetzigen Zeit ein Akt der Vernunft.» Die Planung ist wie vorgesehen umzusetzen. (B)	Danke
Die vorgesehene Bebauung entspricht nicht der Abstimmung von 2006 betr. Einzonung. Sie ist mit 32 Wohneinheiten überdimensioniert. (C)	Die Stimmbürger haben am 21. Mai 2006 den Teilzonenplan, nicht aber den Überbauungsplan genehmigt. Er war nicht Bestandteil der Abstimmungsvorlage. Hauptgedanke der damaligen Einzonung war es, in Gossau Eigenheime für Familien zu schaffen. In der Abstimmungsbroschüre war
Entgegen dem Willen der Stimmbürger sollen 8 MFH erstellt werden. (D)	

<p>Die vorgesehene Bebauung entspricht nicht der Abstimmung. (G)</p> <p>Die vorgesehene Bebauung entspricht nicht der Urnenabstimmung 2006. (I)</p>	<p>die Rede von der Erstellung von rund 70 Wohneinheiten, welche voraussichtlich vorwiegend als Einfamilienhäuser erstellt werden. Denkbar waren auch zusammengebaute Häuser. Dass Häuser mit mehreren Wohnungen (z.B. Eigentumswohnungen) ausgeschlossen waren, ergab sich jedoch weder aus der Abstimmungsbotschaft noch aus den Vorschriften des kantonalen Baugesetzes und des kommunalen Baureglements.</p> <p>Die 1. und 2. Etappe des Überbauungsplanes wurde mehrheitlich mit Einfamilienhäusern überbaut, teilweise gibt es auch Doppel Einfamilienhäuser. Kürzlich wurde die Erstellung von fünf Mehrfamilienhäusern an der Rosenhügelstrasse (Überbauung «Säntisblick» bewilligt, mit insgesamt 15 Wohnungen, die voraussichtlich als Eigentumswohnungen verkauft werden sollen. Diese sind derzeit im Bau. Die Erstellung von Mehrfamilienhäusern ist somit bereits nach dem geltenden Überbauungsplan zulässig.</p> <p>Gemäss Gesamtkonzept Überbauungsplan von 2006 waren total 72 Wohneinheiten (WE) geplant. Die Wohneinheiten der ersten und zweiten Etappe sind bereits gebaut, respektive im Bau. Eine approximative Zählung im September 2019 ergab:</p> <table border="1" data-bbox="874 1131 1388 1272"> <thead> <tr> <th></th> <th>Gemäss ÜP</th> <th>gebaut / SNP*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Etappe 1,2</td> <td>59 WE</td> <td>61 WE</td> </tr> <tr> <td>Etappe 3</td> <td>17 WE</td> <td>32 WE*</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>72 WE</td> <td>93 WE</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dank der dichteren, zeitgemässen Überbauung können nun für die dritte Etappe mehr Wohneinheiten und damit mehr Eigenheime für Familien erstellt werden. Der Sondernutzungsplan entspricht den geänderten übergeordneten Planungsvorgaben von Bund und Kanton.</p>		Gemäss ÜP	gebaut / SNP*	Etappe 1,2	59 WE	61 WE	Etappe 3	17 WE	32 WE*	Total	72 WE	93 WE
	Gemäss ÜP	gebaut / SNP*											
Etappe 1,2	59 WE	61 WE											
Etappe 3	17 WE	32 WE*											
Total	72 WE	93 WE											
<p>Eine höhere Ausnützung des Gebiets ist heute sinnvoll ((E)</p>	<p>Danke.</p>												
<p>Für die Linienführung Bach und Fennsteig wird eine alternative Linienführung westliche der Büelstrasse vorgeschlagen. (E)</p>	<p>Auf den ersten Blick ist dieser Vorschlag auch im Hinblick der Landschaftsaufwertung reizvoll. Sie beansprucht aber viel Land, unter anderem landwirtschaftliche Fruchtfolgeflächen. Deren Bau würde sehr hohe Kosten verursachen. Zudem würde der Bach nicht mehr in der Nähe seines natürlichen Verlaufes liegen</p>												
<p>Mit der Überbauung soll mehr auf die Biodiversität geachtet werden. Unüberbaute Flächen sollen als Biotope und Naturschutzgebiete gestaltet werden. (G)</p>	<p>Die Freihaltebereiche und Gewässer sind naturnah und extensiv anzulegen und zu pflegen. Ob sich daraus einmal Naturschutzgebiete entwickeln, wird sich im Verlaufe der Jahre zeigen.</p>												
<p>Das Projekt ist zusammen mit den Anstössern zu überarbeiten. (I)</p>	<p>Die betreffenden Mitwirkenden (I) haben Mitte August auf eine entsprechende Gesprächseinladung negativ reagiert.</p>												

<p>Die Vorgaben der Planung 2006 wurden nicht erfüllt. Dies betrifft die Parkplätze an der Herisauerstrasse sowie die Anlagen für den gemeinsamen Aufenthalt nördlich Rosenhügelstrasse (I).</p>	<p>Die Aufenthaltsfläche nördlich Rosenhügelstrasse wurde von den Anstössern und Eigentümergemeinschaft verunmöglicht. Die Parkplätze an der Herisauerstrasse sind noch nicht erstellt. Die Grundeigentümerin hat auf die Erstellung des Parkplatzes verzichtet.</p>
<p>Im neuen SNP fehlen Regelungen zum Aussichtsschutz, Kinderspielplätze. Die Umweltbestimmungen wurden gestrichen. (I)</p>	<p><u>Aussichtsschutz</u> Gemäss Vorschriften SNP Art. 10 sind die Gebäudehöhen festgelegt. Wie den dazugehörigen Schnitten des Richtprojektes entnommen werden kann, wird die Aussichtslinie ab der Fennstrasse an den im Plan bezeichneten Orten eingehalten und kann nicht überschritten werden.</p> <p><u>Kinderspielplätze</u> Im SNP wurden Standorte für Kinderspielplätze eingezeichnet. Gemäss den Vorschriften SNP Art. 6 ist im Baubewilligungsverfahren zudem zu prüfen, ob ein gemeinsamer Spielplatz errichtet wird.</p> <p><u>Umweltbestimmungen</u> Die in den Umweltbestimmungen des Überbauungsplan festgehaltenen Aspekte werden möglichst umgesetzt. Dem Umgebungsplan kann die Materialisierung entnommen werden. Die Anliegen hinsichtlich Gewässer werden im Gewässerprojekt geregelt. Durch die ausgeschiedenen Freihaltebereiche sind grosszügige Grünbereiche gesichert. Es bestehen keine weitergehenden Vorschriften zur Umwelt</p>
<p>Baubereich I</p>	
<p>Die Gebäude- und Firsthöhe gemäss geltenden ÜPI von 7m wird mit 8.4m und 11.4 m unverhältnismässig überschritten. (C)</p>	<p>Die Höhen können dem Richtprojekt, respektive den Vorschriften entnommen werden und leiten sich aus dem Bebauungskonzept ab.</p>
<p>Baubereich IIa</p>	
<p>Der SNP führt zu Ungereimtheiten / Rechtsunsicherheit gegenüber der nördlichen Bebauung. (I)</p>	<p>Es ist nicht nachvollziehbar, was damit gemeint ist. Der SNP und das Gewässerprojekt legen die Rahmenbedingungen für den Grenzbereich klar fest.</p>
<p>Baubereich IIb</p>	
<p>Gegenüber der Parzelle 4040 kann ein EFH erstellt werden, das der Parzellenform und nicht dem ortsüblichen Fussabdruck entspricht und sich nicht einpasst. (A)</p> <p>Die besonderen Vorschriften sind im folgenden Sinne zu ergänzen: nur rechteckige Baukörper sind zulässig, nördlich Wand soll parallel zur Oberen Bergweidstrasse stehen. (F)</p>	<p>Wurde angepasst. Gemäss SNP Art. 13 sind die Nord- und Südfassade parallel zur Oberen Bergweidstrasse auszurichten.</p>

Erschliessung	
Die ÖV-Erschliessung soll man zu einem späteren Zeitpunkt nachholen (Stadtbuskonzept). (B)	Wird aufgenommen mit dem Stadtbuskonzept im Rahmen des Gesamtverkehrskonzeptes.
Im ganzen Gebiet fehlen Trottoirs. (C)	Auf den Bau von Trottoirs wird bewusst verzichtet. Die Erschliessung erfolgt im sogenannten Mischverkehr. Auf Grund der tiefen Anzahl Fahrten teilen sich Autofahrer, Fussgänger und Velofahrer die Strassenfläche. Eine Strasse mit Trottoirs würde mehr Land in Anspruch nehmen und eine separate Führung des Autoverkehrs würde höhere Fahrgeschwindigkeiten erzeugen, was vermieden werden soll.
Für die Erschliessung genügt die Obere Bergweidstrasse mit 5m Breite nicht. (Schneeräumung, Bauverkehr, Blaulichtorganisationen). Die Hauszufahrten an der Oberen Bergweidstrasse werden eingeschränkt. Für spielende Kinder ist es gefährlich. (C)	Die Fahrbahnbreite von 5m erlaubt das Kreuzen von Lastwagen und PW mit reduzierter Geschwindigkeit. Zwei Personenwagen können problemlos kreuzen. Eine grössere Dimensionierung der Fahrbahn wäre überdimensioniert und würde zu schneller gefahrenen Geschwindigkeiten führen.
Die Erschliessung des Baugebietes soll über den Fennweg oder die Talstrasse geprüft werden (Lärm, Staub, Erschütterungen). (C)	Die Erschliessung des Baugebiets muss zwingend über die Obere Bergweidstrasse erfolgen. Ein zusätzlicher Strassenbau ab der Talstrasse wäre äusserst aufwendig, mit viel Bodenverbrauch verbunden und daher nicht verhältnismässig. Die Fennstrasse ist zum einen nicht für eine Erschliessung des Baugebiets Fenn ausgelegt und weiter würde sich eine Erschliessung über die Fennstrasse aus Gründen der Topografie nur schwer bewerkstelligen lassen.
Eine Erschliessung des Gebietes über die Obere Bergweidstrasse ist keine Variante. (G)	Siehe oben.
Die Kurve im Grundstück 4042, Obere Bergweidstrasse- Hochschorenstrasse entspricht bezüglich Sicht nicht den Bauvorschriften. (H)	Die Sichtweiten gemäss Vorschriften müssen eingehalten werden. Zuwiderhandlungen werden sanktioniert.
An der Hochschorenstrasse sind keine Massnahmen zur Erhöhung der Sicherheit für den Langsamverkehr vorgesehen. (I)	Die Hochschorenstrasse ist nicht Bestandteil der angedachten Überbauung. Allfällige Verbesserungen an der Hochschorenstrasse werden im Zuge einer zukünftigen Sanierung geprüft.
Entwässerung	
2006 wurde versprochen, dass im Bereich der Talstrasse der Abfluss verbessert wird. Nichts ist geschehen. Ebenso gibt es Missstände mit Kellerüberschwemmungen. Der Hochwasserschutz ist vor den Bauarbeiten zu lösen sind.(H)	Die Talstrasse ist ausserhalb des Projektperimeters. Die Stadt Gossau verbessert mit dem Massnahmenkonzept die Hochwassersicherheit in der gesamten Stadt. Da sich in Gossau 45 Gewässer befinden, erfolgt die Umsetzung etappiert. Das Meteorwasser der Oberen Bergweidtrasse wird im Projekt an den Bergweidbach angeschlossen und somit wird sich die Abflusssituation im Abfluss verbessern.
Das Gewässerprojekt weist wie 2006 elementare Mängel auf. (I)	Es ist nicht nachvollziehbar, was damit gemeint ist.
Bergweidbach	
Gemäss bestehender privatrechtlicher Vereinbarungen ist für den Berweidbach im oberen Bereich ein Gewässergrundstück auszuscheiden. (D)	Wurde ausgeschieden, siehe Amtliche Vermessung, Parzelle Nr. 4841. Die Breite beträgt 9.0m.
Mit der Ausscheidung des Gewässerraums soll nicht das Grundstück 3750 belastet werden. (D)	Gemäss gültigem Überbauungsplan liegt die Grenz- und Gewässerabstandslinie für Bauten und Anlagen

Keine Bodenabtretung für das Gewässer von den Parzellen 3752, 3750, 4013. (E)	4.0m innerhalb der anstossenden Parzellen. Die Reduktion des Gewässerraumes von 13.0m auf 11.0m erfolgte vollumfänglich zu Gunsten der Anstösser. Es erfolgt eine Reduktion um 2.0m auf 2.0m.
Die Planung widerspricht der Vereinbarung von 2006. Bem: dabei geht es um die Öffnung Bergweidbach sowie den Gewässerabstand. (I)	Projekte wurden überarbeitet.
Ver- und Entsorgung	
Es wird keine Kehrachtsammelstelle ausgeschieden. (C)	Gemäss Auskunft Stadtwerke soll eine Sammelstelle erstellt werden. Standort und Vorgehen ist bei den Stadtwerken in Abklärung. Ergänzung SNP.
Baumpflanzungen	
Die im Richtprojekt vorgesehenen Bäume dürfen nicht höher als die Einfamilienhäuser werden. (H)	Gegenüber den nördlichen Nachbarparzellen gilt das EG zum ZGB
Hundeversäuberungsplätze	
Mit mehr Bewohnende im Fenn gibt es auch mehr Hunde und höhere Belastung mit Hundekot im Landwirtschaftsland. Die erichtung von Hundeversäuberungsanlagen ist im BauR Art. 47 klar geregelt. Die Stadt kann Vorbildfunktion übernehmen. (K)	Im BauR ist eine kann-Formulierung enthalten. Praktisch werden mit der Kotalaufnahmepflicht keine Hundeversäuberungsanlagen mehr erstellt. In Gossau gibt es keine einzige.