



3. März 2021

C:\Temp\CMIA\IOMA\6f8436ef22a4e0baa8512009c33fce5\Andwilerstrasse-Tannenstrasse; Bericht Mitwirkung.docx

**Sondernutzungsplan Andwilerstrasse-Tannenstrasse
Mitwirkungsbericht Stand 3. März 2021**

Geschäft Nr: 2016-2278
 Aushang: Vom 26. September bis 25. Oktober 2019 im Rathaus
 Inserat: Gossauer Nachrichten
 Medienbericht: 28.09.2019 und 1.10.2019 im Tagblatt
 Schreiben Anwohner: 23. September 2019
 Informationsveranstaltung: 27.11.2019, um 17.30 Uhr bei Schwizer Badewelten, Andwilerstrasse 32
 Inhalt: Sondernutzungsplan Bebauung Andwilerstrasse-Tannenstrasse

Eingang: 6 Einzeleingaben, davon 1 ASTRA

In der nachfolgenden Übersicht sind die eingegangenen Fragen und Anliegen themenbezogen zusammengestellt.
 Zusammenfassend 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 (thematisch zusammengefasst)	Bearbeitung / Antwort
Überbauung	
Gelten die Gebäude als 5-geschossig mit den zur Tannenstrasse orientierten unteren ½ Geschosse wie im Inserat erwähnt oder nur als 4-geschossig wie im Plan eingezeichnet?(B)	Die Wohnbauten in den Baubereichen A weisen grundsätzlich 3 Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss auf. Die beiden etwas weiter östlich gelegenen Bauten (A2 und A4) weisen zudem ein zusätzliches Wohngeschoss gegen Osten auf, welches planungsrechtlich ebenfalls als Vollgeschoss gilt. Von der Andwilerstrasse her sind jedoch nur drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss sichtbar.
Laut Plan werden mehrere Wohnblocks mit begrüntem Flachdach gebaut. Bedenken bestehen, dass wieder Solar- oder Photovoltaikanlagen auf die Dächer montiert werden, die noch mehr Lichtbelästigung verursachen. (C)	Ein neuer Artikel wurde in die besonderen Vorschriften aufgenommen, welcher übermässige Lichtbelästigung durch reflektierende Photovoltaikanlagen ausschliesst. Ein Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
Gemäss Zonenplan ist das gesamte Gebiet der WG3 zugeteilt. Der Sondernutzungsplan befreit Bauten in den Baubereichen C von der Einhaltung der Gebäudelänge und Gebäudetiefe (Art. 11 der besonderen Vorschriften). Damit wird dieser Baubereich diesbezüglich der GI und I-Zone gleichgestellt. Auf der anderen Seite der Tannenstrasse befindet sich ein	Zwischen Stadtentwicklung und Japako fand am 17. August 2020 eine Besprechung statt. Dabei wurden Fragen zum Gewässerraum und zu den Baubereichen C4/C5 erörtert. Am 23. November 2020 fand eine Besprechung zwischen der Regiobus AG und der Japako statt. Bei dieser Gelegenheit wurden das Bauvorhaben der

<p>hochwertiges Wohnquartier mit Verdichtungspotential. Darauf ist im Sondernutzungsplan Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Namentlich der Baubereich C4 und C5 bedarf der Beschränkung und Rücksichtnahme auf die Wohnbauten auf der gegenüberliegenden Strassenseite. Der Sondernutzungsplan und dessen Art. 11 der besonderen Vorschriften verletzt die raumplanerische Grundordnung auf eine Art und Weise, welche nach Art. 23 Abs. 2 PBG nicht zulässig ist. Dasselbe trifft auf die vorgesehene Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.65 auf 0.96 zu. Über die Gebäudehöhe im Baubereich 04 finden sich zu Unrecht keine Aussagen. Gemäss Planungsbericht ist auf dem Grundstück Nr. 5794/Baubereich C5 ein Busdepot vorgesehen. Ein solcher Betrieb würde gegenüber heute zu erhöhten Immissionen (namentlich wegen des Busverkehrs) für die bestehenden Wohnbauten führen. (D)</p>	<p>Regiobus und die betrieblichen Abläufe detailliert erläutert und die im Plan und den besonderen Vorschriften seit der Mitwirkung vorgenommenen Änderungen dargelegt.</p> <p>Die von Japako aufgeworfenen Fragen konnten an den beiden Besprechungen zufriedenstellend beantwortet werden.</p> <p>Gebäude- und Firsthöhen sind im Plan SNP verbindlich festgehalten in m.ü.M. Im Bericht unter Kap. 5.2 sind die max. zulässigen Gebäudemasse sowie die Abweichungen zur Regelbauweise und deren Begründung beschrieben.</p> <p>Die Ausnützungsziffer in den Bereichen C4 und C5 beträgt 0.65, erlaubt sind nach Regelbauweise 0.8 in einem Gebiet mit mind. 25% Gewerbeanteil.</p> <p>Ein Lärmgutachten wurde erstellt und an der Informationsveranstaltung am 27.11.2019 abgegeben.</p>
<p>Sicht- und Schattenwurf:</p> <p>In Baubereich A5 soll ein Bau an die Andwilerstrasse bis Ende Kante Süd des Grundstück 4530 reichen. Damit ist die Sicht beeinträchtigt, und gibt am Morgen ein weitreichender Schattenwurf mit Sonnenaufgang östlich hinter dem geplanten Bau. Wir gehen aufgrund der geplanten Höhe dieses Gebäude (Gebäude 672.25, First 674.65) auf ca 45 Minuten weniger Sonnenbestrahlung (Stand Ende September). (E)</p>	<p>Dieser Sachverhalt konnte an der Informationsveranstaltung mit den gegenüberliegenden Anstössern (Andwilerstrasse) am 27. November 2019 geklärt werden.</p> <p>Die Gebäudehöhe liegt mit 0.05m knapp über, dafür die Firsthöhe mit 1.85m deutlich unter den max. Massen der Regelbauweise. Die Gebäude- und Firsthöhen sind im Plan SNP verbindlich festgehalten in m.ü.M. Im Bericht unter Kap. 5.2 sind die max. zulässigen Gebäudemasse sowie die Abweichungen zur Regelbauweise und deren Begründung beschrieben.</p>
<p>Lärmschutz</p>	
<p>Mit der eingezeichneten Nahbauweise ist ein starker Anstieg der Lärmreflektion des Autoverkehrs zu befürchten. Der Schall würde an die Wand der neu vorgesehenen Gebäude prallen und sich auf die Gegenseite reflektierend nach oben arbeiten (analog einem Tunnel bzw. Hausschlucht).</p> <p>Zwei der eingezeichneten Gebäude stehen sehr nahe an der Andwilerstrasse, die Gebäude im Baubereich A1 und A5. Während im Baubereich A1, eine Lärmschutzverbauung vorgesehen ist, ist dies bei dem Gebäude im Baubereich A5 nicht der Fall. Für die Lärminderung ist auf der Westseite des Hauses auf Baugrund A5 eine dichte, nieder- und mittelhochstämmige Baumreihe mit Lärmschutzwand vorzusehen (in Ergänzung zu Art. 16).</p> <p>Das neu geplante Gebäude ist länger und kompakter als das momentan dort stehende, so dass wir eine Tunnelwirkung bei der Lärmentwicklung befürchten. Wenn man das Gebäude des Baubereichs A5 weiter von der Strasse zurückversetzen würde, wäre das für die heutigen und künftigen Anwohner wesentlich</p>	<p>Dieser Sachverhalt konnte an der Informationsveranstaltung mit den gegenüberliegenden Anstössern (Andwilerstrasse) am 27. November 2019 geklärt werden. Dazu wurde auch ein Lärmgutachten abgegeben.</p> <p>Eine Lärmschutzwand ist bei den Baubereichen A1 bis A5 entlang der Andwilerstrasse gemäss SNP und Art. 18 festgelegt. Diese ist zudem zu begrünen oder mit einer vorgelagerten Begrünung zu kaschieren (Besondere Vorschriften Art. 18). Die Gebäude liegen mit einem Strassenabstand von mind. 7.0 m weiter zurück, als sie dies gemäss Regelbauweise (mind. 5.0 m) müssten.</p> <p>Mit 25m liegt die festgelegte max. Gebäudelänge im Baubereich A5 deutlich unter den max. 45m nach Regelbauweise. Im Bericht unter Kap. 5.2 sind die</p>

besser, ein Minimum wären Lärmschutzmassnahmen in diesem Bereich. (B) (E)	max. zulässigen Gebäudemasse sowie die Abweichungen zur Regelbauweise und deren Begründung beschrieben.
Wir stellen die Forderung, den geplanten Bau analog auf Baubereich A4 auf gleiche Höhe nach Osten zu versetzen. Wir sehen nicht ein, warum dies nur auf Baugrund A2 und 4 vorgesehen ist. Die Fenster der Neubauten wie unsere gesamten Fenster der Ostseite sind verstärkt zu isolieren (Dreifachverglasung oder technischer Standard mit gleichem Effekt) (E)	Die versetzte Anordnung der Bauten entstammt aus dem Arealentwicklungsprozess und hat zum Zweck, eine punkrtartige, von der Umgebung umlaufende Siedlung zu bilden. Es resultiert eine wohnhygienisch und städtebaulich bessere Situation. Zudem liegen die Gebäude mit einem Strassenabstand von mind. 7.0 m weiter zurück, als sie dies gemäss Regelbauweise (mind. 5.0 m) müssten. Ein Lärmgutachten wurde erstellt und an der Informationsveranstaltung am 27.11.2019 abgegeben.
Zu prüfen ist, ob der Lastwagen - Verkehr (v.a. der Grossverteiler) Richtung Thurgau mit zusätzlichen Massnahmen (enge Pfortneranlage, Vorgaben...) auf die Autobahn Gossau Ost und dann Gossau West - Bischofszell gesteuert werden kann. (E)	Im Sondernutzungsplan wird die Fläche für eine mögliche Pfortneranlage gesichert (Art. 7 besVo). Diese wird jedoch lediglich das Fahrtempo und nicht direkt die Anzahl Fahrten reduzieren. Zudem liegt die Zuständigkeit beim Kanton, da es sich bei der Andwilerstrasse um eine Kantonsstrasse handelt.
Weiter dürfte der Busverkehr der Linie 156 sinnvollerweise wieder wie vor 2018 Richtung Bahnhof statt zur Sack- und Umsteigezone Mettendorf gelenkt werden. Damit könnte der zwischenzeitlich aufgekommene Pendlerverkehr für die auswärts Arbeitenden Richtung Westen ab unserem Quartier wieder eingedämmt werden. Alternativ könnte die Verdichtung der Linie 155 via Friedhof auch in den Randstunden zum gewünschten Effekt führen. (E)	<i>Ist im Rahmen des laufenden Gesamtverkehrskonzeptes zu prüfen.</i> Dies hat keinen Einfluss auf den Sondernutzungsplan.
Baulinien	
Die Nationalstrassenbaulinie ist gemäss dem angehängten Baulinien-Plan entsprechend im Sondernutzungsplan Andwilerstrasse-Tannenstrasse zu korrigieren. (A)	Die Baulinie (hinweisend im Plan) wurde mit dem originalen Baulinienplan abgeglichen.
Diverses / Festlegung Gewässerraum	
Die Festlegung Gewässerraum nimmt nicht Rücksicht auf die bestehende Bebauung. Die beiden bestehenden offenen Parkfelder und das Gebäude mit der Assek. Nr. 5020 werden künftig ganz bzw. teilweise im Gewässerraum liegen, wenn auch in etwas geringem Umfang als der bestehende Gewässerabstand gemäss Gestaltungsplan. Nach Art. 41a GschV kann der Gewässerraum in dicht überbautem Gebiet den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Wir beantragen deshalb, den Gewässerraum entsprechend der gegebenen baulichen Situation anzupassen und an den westlichen Rand der bestehenden Parkplätze zu verlegen, damit diese nicht mehr innerhalb des Gewässerraums liegen und im Bereich des Gebäudes Assek. Nr. 5022 den Gewässerraum so festzulegen, dass dieses Gebäude vollständig ausserhalb des Gewässerraums zu liegen kommt.	Der Gewässerraum wird nach Art. 41a GschV ausgeschrieben. Der Gewässerraum liegt im öffentlichen Interesse und geht den privaten Interessen vor. Bauten und Anlagen die in den Gewässerraum reichen haben Bestandesgarantie. Bei der Assek. Nr. 5020 handelt es sich um eine Trafostation. Ein bebautes Gebiet entlang eines Gewässers ist nicht gleich als dicht überbaut einzustufen. Gerichtsentscheide in den vergangenen Jahren haben die Definition der Dichten Überbauung festgelegt. Bei der vorliegenden Überbauung Chellenweiher liegt eine dichte Überbauung nicht vor und somit auch keine Veranlassung zur Reduktion des Gewässerraums.

<p>Im Zuge der Festlegung des Gewässerraums muss die entsprechende anderslautende Vorschrift des Gestaltungsplans Chellenweiher Nord betreffend Gewässerabstand formell aufgehoben werden. (D)</p>	<p>Mit der rechtsgültigen festgelegten Baulinie Gewässerraum wird die im Gestaltungsplan enthaltene Gewässerabstandslinie aufgehoben.</p>
<p>Der „Verzicht auf Festlegung Gewässerraum bei der Parzelle 4394“ ist aufzuheben und die im rechtsgültigen Gestaltungsplan Chellenweiher festgelegte Gewässerabstandslinie im Entwurf Sondernutzungsplan Andwilerbach, Chellenbach, einzutragen. (F)</p>	<p>Bei der Vorprüfung durch den Kanton wurde verlangt, dass in diesem Bereich ein Gewässerraum auszuscheiden ist. Der Gewässerraum wird nach Art. 41a Gewässerschutzverordnung festgelegt. Sie beträgt 22.00 m und wird symmetrisch angeordnet.</p>
<p>Wir verlangen, dass der Gewässerraum entlang der Eschenstrasse auf 22 m verringert wird und dies so aufgeteilt wird, dass 15.00 m auf der Eschenstrasse und 7.00 m auf unserer Seite des Baches zu liegen kommen. Es geht um den sogenannten technischen Zugang zum Gewässer um Unterhaltsarbeiten am Bach ausführen zu können. In dicht überbauten Gebieten sind aber Ausnahmen zulässig. Diesbezüglich stellt sich auch die Frage auf das Recht der Besitzschutzgarantie. Diese gilt auch für bestehende Strassen, Durchfahrtsmöglichkeiten und Parkplätze im Gewässerraum. (G)</p>	<p>Es ist richtig, dass die errechnete Gewässerraumbreite nach Art. 41a Gewässerschutzverordnung 22.00 m beträgt. Der südliche Strassenrand der Eschenstrasse war als fixe Linie festgelegt, wodurch sich eine Gewässerraumbreite von 26.00 m ergab. Der Gewässerraum wird neu auf 22.00 m reduziert.</p> <p>Es ist bekannt, dass eine asymmetrische Gewässerraumanordnung möglich ist. Der Chellenbach entlang der Eschenstrasse ist ausgemarkt und somit eine eigene Parzelle. Die Parzellenfläche ist ausgefüllt von der Bachsohle und den Bachböschungen. Die Zugänglichkeit auf dem Bachgrundstück ist gemäss den Plänen im Mitwirkungsverfahren nicht möglich.</p> <p>Durch die Verschiebung des Baubereiches Schwizer nach Norden und der Festlegung eines Freihaltegebotes in den BesV kann aber die geforderte Zugänglichkeit zum Gewässer in Absprache mit den kant. Stellen sichergestellt werden. Entsprechend wurden die beiden Sondernutzungspläne Bebauung und Gewässerraumfestlegung angepasst.</p>

Mitwirkende:

A -G