

Überbauungsplan Widen

Bericht zur 2. Auflage

St.Gallen, 8. April 2010

001.1.034.00

1. Anlass

Der Teilzonenplan sowie der Überbauungsplan Widen lagen vom 26. Oktober bis 25. November 2009 öffentlich auf. Gegen die Planungsinstrumente sind rund 150 Einsprachen, teilweise als Sammeleinsprachen eingegangen. Hauptsächlich richten sich diese Einsprachen gegen eine befürchtete Zunahme der Verkehrsbelastung im Quartier. Zudem wird die Dichte insbesondere der Mehrfamilienhausbereiche B und C als zu hoch erachtet und die schlechte Einfügung in die gewachsene Quartierstruktur bemängelt.

2. Abklärungen

Zur Vertiefung der Fragen betreffend der Verkehrserzeugung hat die Gemeinde Verkehrsmessungen durchgeführt und ein unabhängiges Gutachten erstellen lassen (Gutachten zur Verkehrserzeugung, Emch und Berger, 25. Januar 2010). Der Autor kommt zu folgendem Fazit:

- **Die Differenzen bezüglich der Fahrtenerzeugung der heutigen Nutzung und der geplanten Wohnüberbauung „das A real“ bewegen sich im Unschärfbereich der Abschätzungen. Die Fahrtenerzeugungen sind quantitativ grundsätzlich als gleichwertig zu interpretieren.**
- **Auf der Widenstrasse wird im Szenario 3 „das A real“ zwischen der Birkenstrasse und den geplanten Besucherparkplätzen ein geringer Mehrverkehr von ca. 40 Fahrten pro Tag (oder 6 Fahrten pro Spitzenstunde) erwartet.**
- **Die Verkehrsbelastungen an den Anschlusspunkten bewegen sich quantitativ im Unschärfbereich der Abschätzungen und sind als gleichwertig zu interpretieren.**
- **Betreffend Verkehrslärmemissionen ist aufgrund des kleineren Anteils an Last- und Lieferwagenverkehr der Wohnüberbauung „das A real“ eine Verringerung im Szenario 3 „das A real“ zu erwarten.**
- **Die von der VSS empfohlenen Verkehrsbelastungen für Erschliessungsstrassen (1'500 Fahrten pro Tag) und Sammelstrassen (4'000 Fahrten pro Tag) werden nicht überschritten.**
- **Die Verkehrserzeugung des Szenario 2: Potential bestehende Industrieinfrastruktur wurde nach analoger Berechnungsmethodik zur Berechnung der Verkehrserzeugung des Szenario 3: Potential Wohnüberbauung „das A real“ erstellt. Es wird aufgezeigt, dass je nach Nutzung und Mieter die Verkehrserzeugung der bestehenden Industrieinfrastruktur auch ohne Ausbau grösser sein könnte, als mit den im Jahr 2008 eingemieteten Firmen und Institutionen.**

Die Einsprechenden wurden umfassend über die durchgeführten Untersuchungen und deren Ergebnisse informiert. Zahlreiche Einsprechende haben daraufhin ihre Einsprache zurückgezogen.

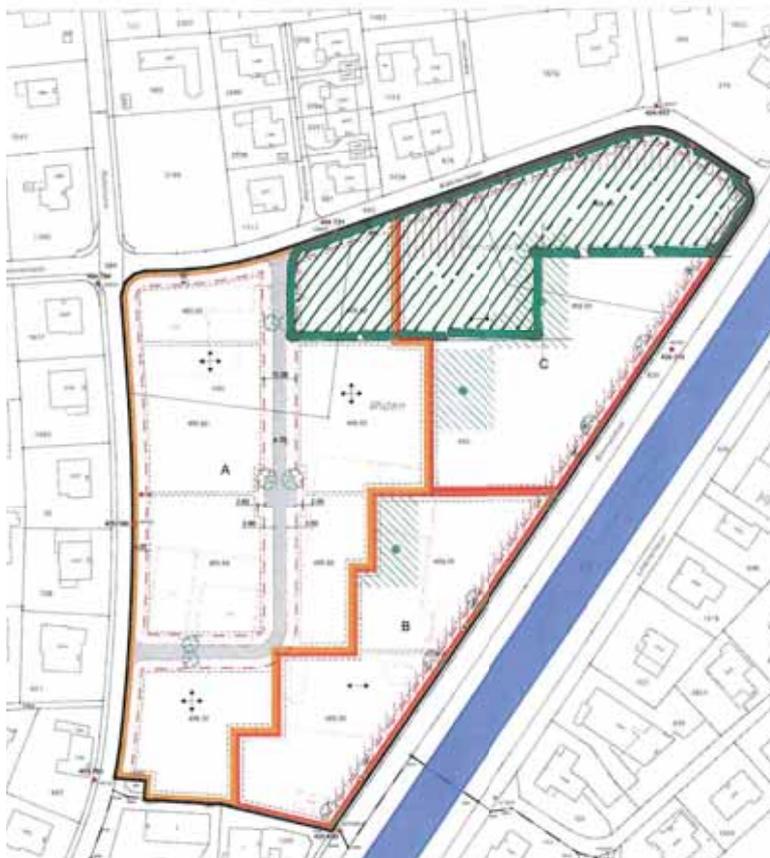
Anwohner der Rietstrasse fordern in ihrer Einsprache die Realisierung von verkehrsberuhigenden Massnahmen und/ oder eines Trottoirs auf oder entlang der Rietstrasse. Die Gemeinde hat

das Einspracheverfahren zum Anlass genommen die Möglichkeiten eines Trottoirbaus mit den betroffenen Grundeigentümern abzuklären. Mit den Anstössern sind Landverhandlungen im Gang. Aufgrund der nun laufenden Verhandlungen wurden die diesbezüglichen Einsprachen ebenfalls zurückgezogen.

3. Kompromisslösung

Um den Anliegen der direkt an das Plangebiet angrenzenden Grundeigentümer entlang der Widenstrasse entgegenzukommen, wurde von der Gemeinde zwischen den Einsprechenden und dem Grundeigentümer des Plangebietes ein Kompromiss vermittelt. Dieser sieht vor, die Bauten entlang der Widenstrasse um ein Vollgeschoss zu reduzieren. Damit wird die Besonnungssituation für die Nachbarliegenschaften wesentlich verbessert. Zudem erfolgt der Übergang von der zwei- zur dreigeschossigen Bebauung im Innern der neuen Überbauung. Festgehalten wird an der Dichte des Gesamtareals. Diese beträgt über alle Baubereiche 0.65, was der Regelbaudichte der dreigeschossigen Wohnzone entspricht.

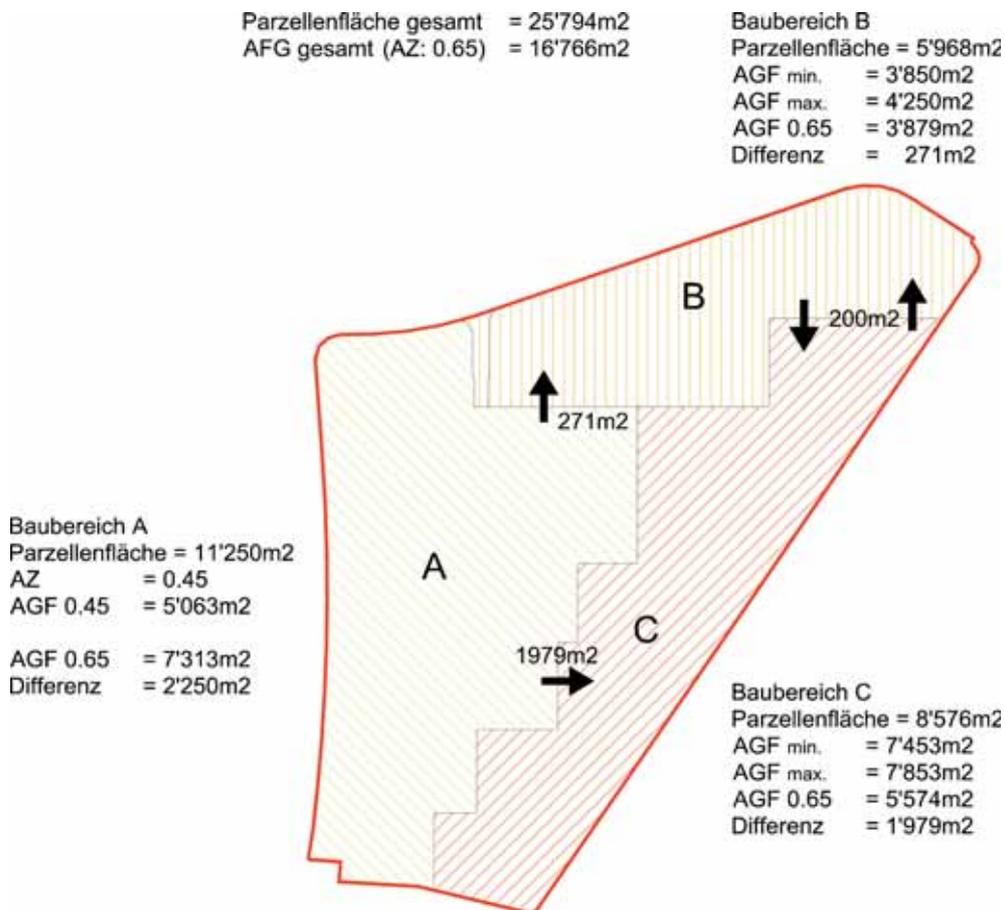
- Neuer Baubereich (grün) mit folgenden Regeln:
- 2 Vollgeschosse + Attika (alt: 3 Vollgeschosse + Attika)
 - Gebäudehöhe 8.0 m (alt: 11.5 m)
 - Firsthöhe 10.0 m (alt: 13.5 m)
 - EG: + 1.50 über Terrain (Hochwasserschutz, unverändert)
 - Gebäudelänge: 35 m (alt: 40 m)
 - Grenzabstand klein / gross: 4.0 m / 6.0 m (alt: 5.0 m / 7.5 m)
- anrechenbare Geschossfläche Baubereiche A+B+C: entspricht gesamthaft AZ: 0.65



Die Festsetzung des Kompromissvorschlags bedingt eine Anpassung des Überbauungsplans. Diese Anpassung wird gleichzeitig mit der Eröffnung des fakultativen Referendums (Teilzonenplan) öffentlich aufgelegt.

4. Nutzungsberechnung (ersetzt Kap. 3.4.3 des Planungsberichts vom 23. September 2009)

Die Ausnutzungsziffer des Plangebietes beträgt entsprechend der vorgesehenen Umzoning in die W3 0.65. Dies entspricht bei einer Gesamtfläche von 25'793 m² einer anrechenbaren Geschossfläche von insgesamt 16'766 m². Diese anrechenbare Geschossfläche wird nun zugunsten einer geringeren Dichte im Baubereich A (AZ = 0.45) und dichteren Bereichen in den Baubereichen B und C (AGF B und C gesamt = 11'703 m²) verteilt. Zwischen den beiden Baubereichen soll ein Puffer von 200m² anrechenbarer Geschossfläche für eine gewisse Flexibilität sorgen, wobei die gesamte anrechenbare Geschossfläche von B und C immer einzuhalten ist. So kann die anrechenbare Geschossfläche im Baubereich B max. 4'250 m² betragen, wobei noch 7'453 m² für den Baubereich C verbleiben. Umgekehrt können die 200m² auch zum Baubereich C gerechnet werden, so dass die anrechenbare Geschossfläche 7'853 m² beträgt. Für B verbleiben in diesem Fall noch 3'850 m². Die Dichte im Baubereich B bewegt sich entsprechend zwischen 0.65 bis max. 0.71; diejenige des Baubereichs C schwankt zwischen 0.87 bis max. 0.92. Die Verteilung der anrechenbaren Geschossflächen ist aus der folgenden Grafik ersichtlich.



5. Abweichung von den Regelbauvorschriften (ersetzt Kap. 3.4.5 des Planungsberichts vom 23. September 2009)

In den Baubereichen A und B werden die Masse der Regelbauvorschriften unterschritten. Die Abweichungen von der Regelbauweise der W3 im Baubereich C sind minimal und lassen sich durch die Hochwassersituation begründen. Die das Plangebiet umgebenden Strassen und damit die für die Bemessung der Höhen massgebende Niveaulinien liegen mit Ausnahme des nordöstlichen Eckbereichs durchwegs auf gleicher Höhe oder unter dem gewachsenen Terrain des Grundstücks. Im nordöstlichen Eckbereich liegt das gewachsene Terrain des Grundstücks 0.1m bis 0.2 m unterhalb des Strassenniveaus.

Die leichte Überschreitung der Gebäudehöhe im Baubereich C hat keine direkten Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke. Die Firsthöhe wird überall eingehalten, bzw. liegt 1.0 m unter der zulässigen Firsthöhe.

	Regelbauweise W3	Baubereich A	Baubereich B	Baubereich C
Lage EG in Bezug auf das gew. Terrain (Art. 7 Abs.2)	1.20 m ab gewachsenem Terrain	1.20 m ab Niveaulinie	1.50 m ab Niveaulinie	
Gebäudehöhe (Art. 8)	10.50 m ab Niveaupunkt	8.0 m ab Niveaulinie	8.0 m ab Niveaulinie	11.50 m ab Niveaulinie
Firsthöhe (Art. 8)	14.50 m ab Niveaupunkt	10.0 m ab Niveaulinie	10.0 m ab Niveaulinie	13.50 m ab Niveaulinie
Vordächer im Attikageschoss (Art. 7 Abs. 4)	Vordächer dürfen die Umhüllung nicht überschreiten	Vordächer dürfen die Umhüllung nicht überschreiten	Vordächer dürfen auf max. 1/3 der Gebäudelängsseite bis an die Fassade reichen	
Ausnutzungsziffer	0.65	0.45	0.65 – 0.72	0.87 – 0.92

6. Umgebungsgestaltung

Um eine genügende Flexibilität für die Anordnung der Bauten zu garantieren wird auf die örtliche Fixierung der Freiflächen verzichtet. Festgehalten wird jedoch an der Bestimmung, dass an drei Orten zusammenhängende Spielplätze resp. eine Spielwiese mit einem definierten Mindestmass zu erstellen sind. Gesamthaft ist für die Mehrfamilienhäuser eine Fläche von einem Fünftel der anrechenbaren Geschossfläche (2'341 m²) als Kinderspielplätze auszuweisen.