

Überbauungsplan Sommerau Nord – 1. Änderung

Entwurf für Mitwirkungsverfahren nach Art. 34 Planungs- und Baugesetz

Kurzbericht

Inhalt

1	Anlass der Planung	3
2	Änderung des Überbauungsplans Sommerau Nord	4
3	Interessenabwägung	4
4	Vorprüfung, Mitwirkung und Verfahren	5

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Teufener Strasse 19
9001 St.Gallen

www.err.ch
info@err.ch
Telefon +41 (0)71 227 62 62

1 Anlass der Planung



Orthofoto des
Planungsgebiets

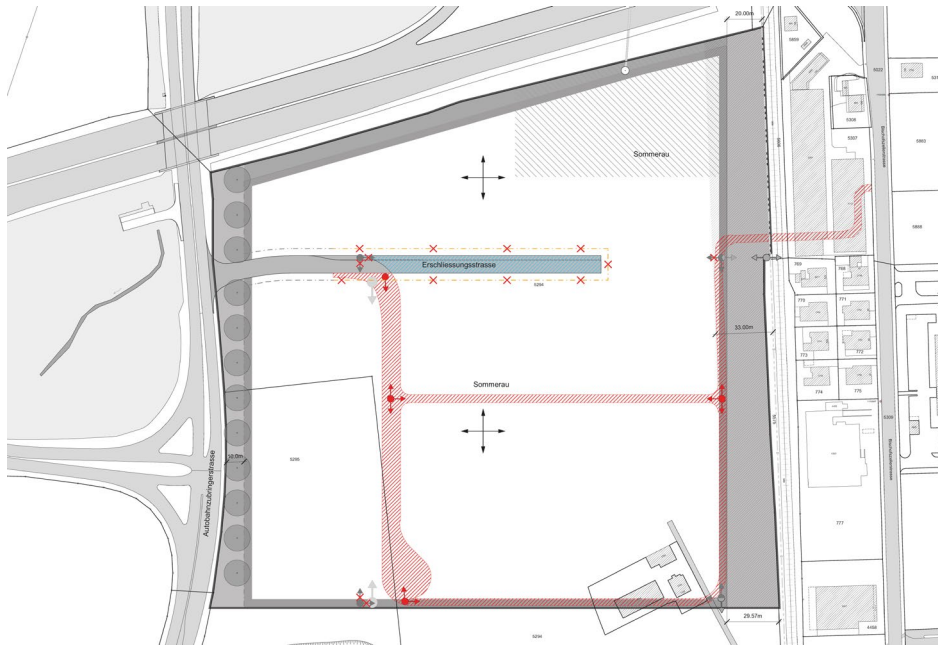
Geoportal, Zugriff
November 2019

Am 24. April 2014 wurden der Teilzonenplan Sommerau Nord und der dazugehörige Überbauungsplan Sommerau Nord vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt. Damit wurde eine Fläche von knapp 10 Hektaren in die Gewerbe-Industriezone eingezont, welche heute (Q4 / 2019) noch nicht überbaut ist. Der Überbauungsplan beabsichtigt:

- Die zweckmässige Erschliessung und die Gewährleistung der Verkehrssicherheit
- Die Sicherstellung einer haushälterischen Nutzung des Bodens
- Die geordnete, dem Siedlungsauftakt gerecht werdende Bebauung
- Die Sicherstellung eines genügenden Lärmschutzes
- Die Schaffung und Sicherung von ökologischen Vernetzungsflächen.

Seit Inkrafttreten des Überbauungsplans hat die Grundeigentümerschaft mehrfach gewechselt. Die heutige Grundeigentümerschaft, die Aepli Invest AG, beabsichtigt das Gebiet in fünf grosse Baufelder aufzuteilen und zeitnah zu überbauen. Im Rahmen der Projektentwicklung hat sich gezeigt, dass die Situierung der Baufelder einer alternativen Routenführung der internen Erschliessungsstrasse sowie der Langsamverkehrswege bedingt, was eine Anpassung des rechtskräftigen Überbauungsplans Sommerau Nord bedarf. Für die geänderte Strassen- und Wegführung liegen entsprechende Teilstrassenpläne und Strassenprojekte vor, die von der Bauherrschaft in Zusammenarbeit mit der Stadt Gossau erarbeitet wurden.

2 Änderung des Überbauungsplans Sommerau Nord



Auszug Änderung Überbauungsplan Sommerau Nord

ERR Raumplaner
AG, Stand: 19.
November 2019

Der rechtskräftige Überbauungsplan soll gemäss obenstehendem Planausschnitt angepasst werden. Die angestrebten Änderungen betreffen ausschliesslich das interne Erschliessungsregime für den Motorfahrzeug- und Langsamverkehr. Die Erschliessungsstrasse Ost-West wird verkürzt und neu nach einer Rechtskurve nach Süden geführt. Die bestehende Baulinie entlang der alten Erschliessungsstrasse wird aufgehoben. Die nach Art. 5 Abs. 3 lit. a der besonderen Vorschriften zum Sondernutzungsplan erforderliche Wegverbindung zwischen der Erschliessungsstrasse und dem Gebiet für ökologische Vernetzung wird um rund 80 m nach Süden verschoben. Die Richtungspunkte Wegverbindungen und die zugehörigen besonderen Vorschriften werden entsprechend angepasst.

3 Interessenabwägung

Die angestrebte Teiländerung des Überbauungsplans Sommerau Nord hat keine Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsregime. Die hinreichende Erschliessung des Plangebiets für den

motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr sowie die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sind nach wie vor sichergestellt. Die weiteren öffentlichen Interessen (Sicherung haushälterische Nutzung des Bodens, gestalterische Anforderungen an die Bebauung, Grüngürtel) sind von der Änderung nicht betroffen. Die 2014 im Rahmen der Genehmigung des Überbauungsplans eingereichten Nachweise respektive Gutachten behalten ihre Gültigkeit.

Aus raumplanerischer Sicht ist festzuhalten, dass mit der Änderung die Grundlage für eine zweckmässige Überbauung des Plangebiets geschaffen werden kann. Anstelle zahlreicher kleiner Baufelder mit einhergehend umfangreicher und flächenintensiver Feinerschliessung werden wenige grossflächige Baufelder angestrebt, was der haushälterischen Bodennutzung gemäss Art. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) entspricht. Zudem besteht an der Aktivierung von Aussenreserven und an der Mobilisierung des im Jahr 2014 geschaffenen Baulands für Gewerbe- und Industriebetriebe ein hohes öffentliches Interesse

4 Vorprüfung, Mitwirkung und Verfahren

- Die 1. Änderung des Sondernutzungsplans Sommerau Nord wird zusammen mit den Unterlagen des Strassenprojektes einer Vorprüfung unterzogen.
- Parallel zur kantonalen Vorprüfung wird die Mitwirkung der Öffentlichkeit in einer geeigneten Weise gewährleistet.
- Es wird das ordentliche Verfahren nach Art. 41 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchgeführt.