



Projekt Nr. 061.1.085

13. August 2020

Sondernutzungsplan 1. Änderung Überbauungsplan Sommerau Nord

Planungsbericht

Auflage

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1	Ziele und Grundsätze nach Raumplanungsgesetz (RPG)	5
2.1.1	Ziele gemäss Art. 1 RPG (Auszug)	5
2.1.2	Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG (Auszug)	5
2.2	Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton St.Gallen	6
2.3	Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee	6
2.4	Kantonale Richtplanung	7
2.5	Kommunale Richtplanung	7
2.6	Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) ...	8
2.7	Stadtentwicklungskonzept Stadt Gossau	8
2.8	Kommunale Nutzungsplanung	9
2.9	Kommunale Schutzverordnung	10
2.10	Rechtskräftige Planungsinstrumente	11
2.10.1	Teilzonenplan Sommerau Nord	11
2.10.2	Überbauungsplan Sommerau Nord	12
3	SNP 1. Änderung ÜP Sommerau Nord	13
3.1	Erschliessung	13
3.2	Wegverbindungen	14
3.3	Mobilität und Abstellplätze für Motorfahrzeuge	14
3.4	Abstellplätze für Velos	14
4	Präzisierungen	16
4.1	Ökologischer Ausgleich	16
4.2	ÖV-Anschluss	16
4.3	Quellfassung	18
5	Interessenabwägung	19
6	Kantonale Vorprüfung	20
7	Öffentliche Mitwirkung	23
8	Rechtsverfahren	23

1 Anlass der Planung



Orthofoto des Plangebiets

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 rund 9.2 Hektaren in die Gewerbe-Industriezone eingezont, welche heute (2020) noch nicht überbaut ist. Der Überbauungsplan beabsichtigt:

- Die zweckmässige Erschliessung und die Gewährleistung der Verkehrssicherheit
- Die Sicherstellung einer häuslicherischen 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 eine alternative Routenführung der internen Erschliessungsstrasse sowie der Langsamverkehrswege bedingt, was einer 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 Planerische Rahmenbedingungen

Planungsinstrument	relevant	nicht relevant
Ziele und Grundsätze nach RPG	X	
Planungs- und Baugesetz (PBG)	X	
Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee	X	
Kantonaler Richtplan	X	
Kommunaler Richtplan	X	
ISOS	X	
Stadtentwicklungskonzept Gossau	X	
Kommunale Nutzungsplanung	X	
Kommunale Schutzverordnung	X	
Rechtskräftige Planungsinstrumente	X	

2.1 Ziele und Grundsätze nach Raumplanungsgesetz (RPG)

Im Jahr 2014 ist das neue Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Darin sind zahlreiche Ziele und Planungsgrundsätze für Bund, Kantone und Gemeinden formuliert. Nachfolgend ist der Teil dieser Ziele und Planungsgrundsätze, welche für die vorliegende Planung zu berücksichtigen sind, aufgelistet:

2.1.1 Ziele gemäss Art. 1 RPG (Auszug)

- Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft sind zu schützen
- Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft sind zu schaffen und zu erhalten

2.1.2 Planungsgrundsätze nach Art. 3 RPG (Auszug)

- Die Landschaft ist zu schonen
- Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen
- Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur Verdichtung des Siedlungsgebiets sollen getroffen werden
- Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden
- Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt werden

- Für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen
- Regionale Bedürfnisse sollen berücksichtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden

2.2 Planungs- und Baugesetz (PBG) Kanton St.Gallen

Am 01. Oktober 2017 ist das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St.Gallen in Kraft getreten und hat damit das alte Baugesetz (BauG) ersetzt. Wesentliche Änderungen umfassen die Terminologie und die Zonentypen. Sondernutzungspläne dürfen gemäss Art. 23 PBG keine materielle Änderung des Rahmennutzungsplans bewirken. Die Bestimmungen zur hinreichenden Erschliessung (Art. 66 Abs. 1 lit. a PBG) erfordern eine Ergänzung der besonderen Vorschriften bezüglich Mobilität (Anzahl Parkplätze, Mobilitätskonzept, Verkehrsgutachten, Anbindung Fuss- und Veloverkehr, Anbindung an ÖV-Haltestellen).

2.3 Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee

Das Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee (Hauptbericht 3. Generation, 2016) macht diverse Aussagen zu übergeordneten Themenbereichen, welche für die vorliegende Planung direkt von Relevanz sind:

- Regionale Arbeitsplatzgebiete
- Mobilitätsmanagement in Unternehmen (MMU) und Planungsprozessen von (neuen) Arealen (MIPA)
- Ausbau und Attraktivitätssteigerung Langsamverkehrsnetz
- ÖV-Angebot in der Agglomeration, insbesondere Ausbau Busangebot und S-Bahn Halt Sommerau Gossau
- Verkehrssystemmanagement (VSM) – Teil Nationalstrasse
- Gestaltung Übergang Siedlung – offene Landschaft
- Landschaftsqualitätsgebiete

2.4 Kantonale Richtplanung



Ausschnitt kantonaler Richtplan

Geoportal
05/2020

Das heutige Betriebsgelände liegt gemäss kantonalem Richtplan Teil Siedlung (genehmigt im November 2017) innerhalb des definitiven Siedlungsgebiets mit Zweckbezeichnung «Arbeitsnutzung». Ebenfalls bezeichnet ist das Ausbauvorhaben der Bahn auf der «Weinfelder Linie» im Bereich Sommerau. Die Gemeinde Gossau wird als Raumtyp «Urbaner Verdichtungsraum» beschrieben.

2.5 Kommunale Richtplanung



Ausschnitt kommunaler Richtplan

ERR Raumplaner
AG (Dezember
2000)

Der kommunale Richtplan macht zum Gebiet einige Aussagen. Die Primäerschliessung erfolgt ab dem Autobahnzubringer im Westen. Bezüglich Bahninfrastruktur werden Aussagen

zu einem Industriegleis sowie zur geplanten Haltestelle Sommerau gemacht. Das Gebiet Sommerau ist für die industrielle Nutzung vorgesehen. Durch das Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016) wird der kommunale Richtplan in gewissen Teilbereichen abgelöst. Die ordentliche Revision des kommunalen Richtplans ist derzeit im Gange. Die detaillierten Bestimmungen des SNP werden dabei im Richtplan stufengerecht übernommen.

2.6 Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)



Ausschnitt ISOS
Gossau

Bundesamt für
Kultur, 1989

Angrenzend an das Plangebiet liegt die Baugruppe 0.8 (Siedlung Schönau), welche im Inventar schützenswerter Ortsbilder Schweiz (ISOS) vom Dezember 1989 als Baugruppe von kantonaler Bedeutung mit Erhaltungsziel AB verzeichnet. Mit der Überprüfung der kantonalen Ortsbilder im Dezember 2015 wurde die Baugruppe mit den Stickerhäusern als sehr wertvoll mit Erhaltungsziel A eingestuft.

2.7 Stadtentwicklungskonzept Stadt Gossau

Die Stadt Gossau hat im Jahr 2009 Leitsätze für die weitere Entwicklung verfasst. Diese bilden die Leitlinie für die stadträtliche Arbeit und sind auch Grundlage für das Stadtentwicklungskonzept 2016. Im dritten Leitsatz werden folgende projektrelevante Faktoren genannt:

- Gossau nimmt dank seinen räumlichen Möglichkeiten und der guten Erreichbarkeit eine hohe Bedeutung im Wirtschaftsraum St.Gallen ein
- Die Stadt ist aufgeschlossen gegenüber den Bedürfnissen der Wirtschaft
- Bestandespflege und die Ansiedlung hochwertiger Unternehmen sind ihr wichtig
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt unter sorgfältiger Abwägung der nachhaltigen Interessen von Natur und Landschaft einerseits und von volkswirtschaftlichen Aspekten andererseits

Im Stadtentwicklungskonzept 2016 ist das Gebiet Sommerau als zu aktivierendes Arbeitsplatzgebiet (Wi3) vorgesehen. Es werden folgende Aussagen gemacht

- Gebiet rasch als gewerblich-industriellen Standort profilieren
- Zusammenarbeit mit Grundeigentümern intensivieren, um die Entwicklungen im Gebiet voranzubringen
- Verkehrserzeugung und -abwicklung unter Berücksichtigung eines möglichen zusätzlichen ÖV-Halts optimieren



Ausschnitt Stadtentwicklungskonzept

Stadt Gossau (2016)

2.8 Kommunale Nutzungsplanung



Ausschnitt kommunale Nutzungsplanung

Geoportal 05/2020

Das Plangebiet liegt in der Gewerbe-Industriezone GI A mit einer Nutzungseinschränkung für publikumsintensive Nutzungen. Im Osten grenzt das Plangebiet an weitere Gewerbe-Industriezonen sowie an eine Wohn-Gewerbezone. Im Süden grenzt das Gebiet an die offene Landschaft, Im Norden und Westen bilden Infrastrukturbauten (Autobahn und Autobahzubringer) die Abgrenzung.

2.9 Kommunale Schutzverordnung

Die kommunale Schutzverordnung der Stadt Gossau macht keine Aussagen zum Plangebiet. Knapp 200m südlich des Plangebiets liegt das Naturschutzgebiet Eichen.



Ausschnitt kommunale Schutzverordnung

ERR Raumplaner AG (Nachführungen bis 07/2013)

Im Rahmen der Überarbeitung der kommunalen Schutzverordnung wird die Siedlung Schönau (Baugruppe 0.8 im ISOS, siehe Kapitel 2,6) unter Schutz, kantonaler Bedeutung, gestellt. Die Hofgruppe am südlichen Rand des Planungsgebietes wurde nach erfolgter Prüfung nicht unter Schutz gestellt und nach durchgeführter Auflage und Abbruchbewilligung bereits entfernt.

2.10 Rechtskräftige Planungsinstrumente

2.10.1 Teilzonenplan Sommerau Nord

Das Gebiet Sommerau wurde mit dem Teilzonenplan Sommerau Nord in die Gewerbe-Industriezone GI A mit einer Nutzungseinschränkung für publikumsintensive Nutzungen eingezont. Die Planung wurde am 24. April 2014 vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt. Weiter ist der Hinweis aufgeführt, dass für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen die Planungswerte einzuhalten sind.



Teilzonenplan
Sommerau Nord

ERR Raumplaner
AG, 24. April 2014

Legende Festlegungen

Lärmempfindlichkeitsstufe
(Art. 43 LSV
sowie Art. 32
EG-USG)

Zonenart



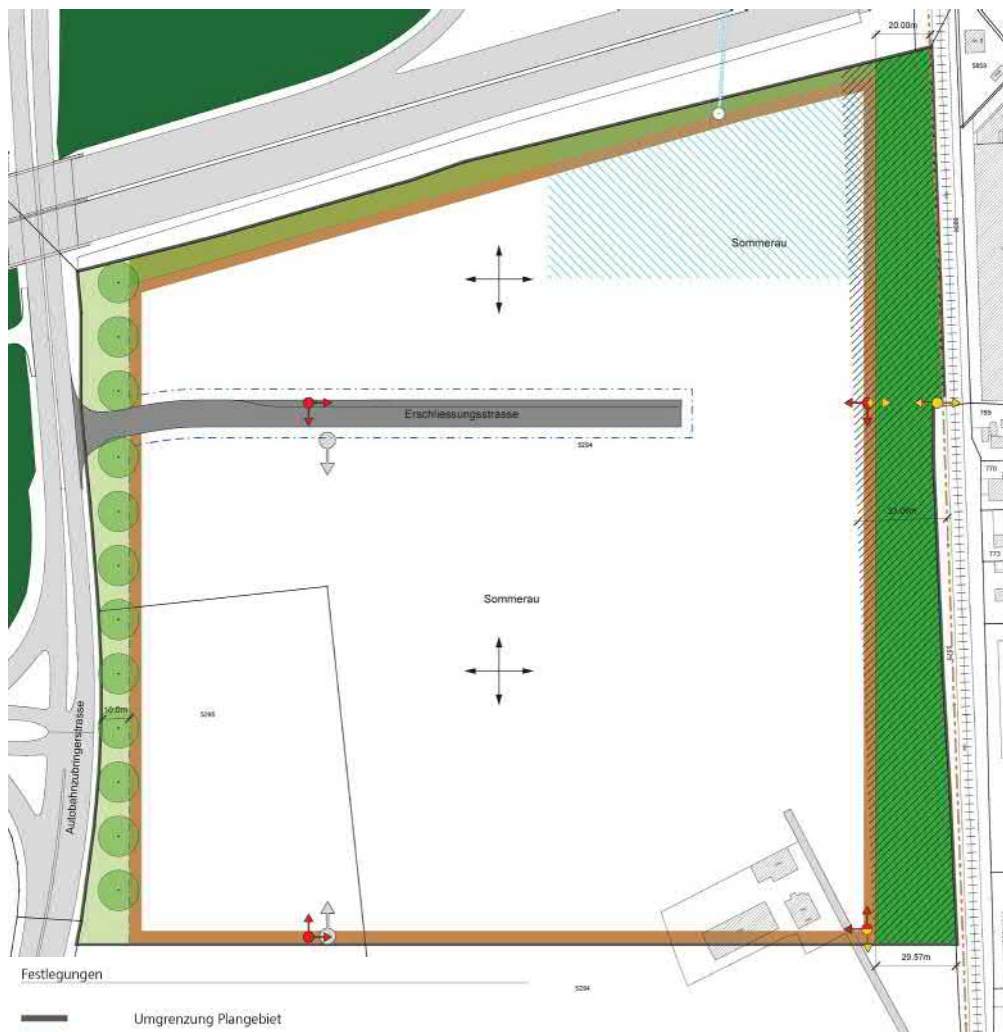
GI Gewerbe-Industriezone

Für neue Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen sind die Planungswerte einzuhalten
keine publikumsintensiven Nutzungen gemäss Art. 28^{ter} BauG zulässig



2.10.2 Überbauungsplan Sommerau Nord

Zusammen mit dem Teilzonenplan Sommerau Nord wurde zusätzlich ein Überbauungsplan erarbeitet. Dieser wurde am 24. April 2014 vom Baudepartement des Kantons St.Gallen genehmigt.

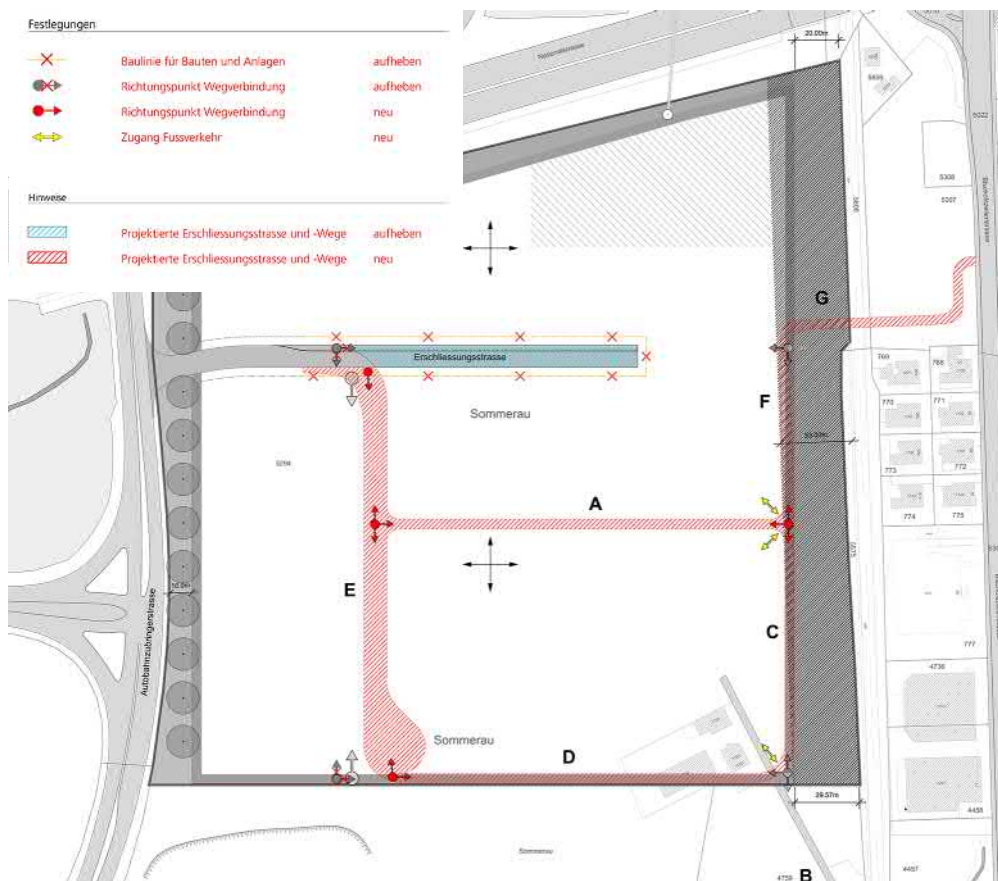


Überbauungsplan Sommerau Nord

ERR Raumplaner AG, 24. April 2014

- Festlegungen
-  Umgrenzung Plangebiet
 -  Baubereich
 -  Baulinie für Bauten und Anlagen
 -  Richtungspunkt Erschliessung
 -  Richtungspunkt Wegverbindung
 -  Richtungspunkt Wegverbindung Bischofszellerstrasse
 -  Gebiet für ökologische Vernetzung
 -  Grünstreifen Siedlungsrand
 -  Retentionsbereich
 -  Standort Baum
 -  Orte mit empfindlicher Nutzung (NISV) sind ohne bauliche Massnahmen nicht zulässig
 -  Fassadenrichtung
 -  Objektschutzmassnahmen Hochwasser

3 SNP 1. Änderung ÜP Sommerau Nord



Sondernutzungsplan 1. Änderung Überbauungsplan Sommerau Nord

ERR Raumplaner AG, Stand: 05. Juni 2020

Aufgrund veränderter Ansprüche und konkreter Bauvorhaben der heutigen Grundeigentümerschaft soll der rechtskräftige Überbauungsplan Sommerau Nord gemäss obenstehendem Planausschnitt angepasst werden. Die angestrebten Änderungen betreffen das interne Erschliessungsregime für den Motorfahrzeug- und Langsamverkehr sowie die Themenbereiche Mobilität und Parkierung.

3.1 Erschliessung

Die arealinterne Erschliessungsstrasse (vgl. Art. 3 besV) verläuft neu primär in nord-süd Richtung und nicht mehr in ost-west Richtung. Abgesehen von der Lage gibt es keine Veränderungen zum rechtskräftigen Überbauungsplan Sommerau Nord (2014).

3.2 Wegverbindungen

An den geforderten Wegverbindungen wird grundsätzlich festgehalten. Einzige Veränderungen sind die Lage der Wegverbindung (Wegverbindung A) ab der Erschliessungsstrasse zur Langsamverkehrsverbindung entlang des Gebiets für ökologische Vernetzung am östlichen Rand des Plangebiets sowie der Wegverbindung zur Bischofszellerstrasse (Wegverbindung G), die zum Schutz der Stickerhäuser in gebührendem Abstand nach Norden verschoben wurde.

Die beiden grösseren westlichen Baufelder müssen zudem von den beiden Bushaltestellen an der Bischofszellerstrasse sowie von der zukünftigen Bahnhaltestelle für Fussgänger direkt zugänglich sein (siehe auch 4.2).

3.3 Mobilität und Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Verkehrsbelastung auf dem übergeordneten Strassennetz der Stadt Gossau hat in den letzten Jahrzehnten stark zugenommen. Geprüfte Umfahrungslösungen wurden 2018 in einer Zweckmässigkeitsbeurteilung aufgrund mangelnder Wirksamkeit respektive eines schlechten Kosten-Nutzenverhältnisses verworfen. Seitens Stadt werden im Bereich Mobilität nun erhöhte Anforderungen bezüglich Mobilität bei Neubauten gestellt und entsprechend wurden die besonderen Vorschriften ergänzt.

Die Bedarfsermittlung an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge richtet sich nach der Norm VSS 40 281. Mit einem Verkehrsgutachten ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen der induzierte Mehrverkehr (motorisierter Individualverkehr, MIV) auf das übergeordnete Strassennetz hat. Wird von der erforderlichen Anzahl Parkplätzen abgewichen (Über- respektive Unterschreitung), ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Die bereits im rechtskräftigen Überbauungsplan festgelegte Fahrtenbeschränkung (vgl. Art. 4 Fahrtenbeschränkung) bleibt bestehen.

Bei jeder Bauetappe, welche die Errichtung von mindestens 25 Parkplätzen beinhaltet, ist die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts zwingend. Im Mobilitätskonzept sind Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs respektive des Langsamverkehrs aufzuzeigen. Das Mobilitätskonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

Mit diesen Massnahmen wird sichergestellt, dass eine Veränderung des Modalsplits zugunsten des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs erreicht wird. Dies trägt dazu bei, dass eine angemessene Erschliessungsqualität auf dem übergeordneten Strassennetz gewährleistet bleibt.

Das Bauprojekt der ersten Etappe sieht die Errichtung einer grossen zentralen Tiefgarage vor, in welche sich auch weitere Unternehmen einmieten können.

3.4 Abstellplätze für Velos

Die Förderung und Attraktivitätssteigerung des Fuss- und Veloverkehrs ist wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung. Arbeitsplatznahe, gedeckte Abstellplätze

für Velos sind an gut zugänglichen Stellen in der Nähe der Hauszugänge sowie in der Tiefgarage zu errichten. Der Bedarf richtet sich nach der Norm VSS 40 065. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die definitive Anzahl der erforderlichen Abstellplätze sowie deren Lage festzulegen.

4 Präzisierungen

4.1 Ökologischer Ausgleich

Im Überbauungsplan Sommerau Nord von 2014 wurden weitreichende Vorschriften zum Thema Ökologie gemacht. Massgebend sind dabei insbesondere folgende Artikel:

- Artikel 9: Gestaltung
- Artikel 10: Grünstreifen Siedlungsrand
- Artikel 11: Gebiet für ökologische Vernetzung

Gegenüber 2014 fordert der Kanton heute zwingend, dass 7% der Gesamtfläche des Planungspereimeters als ökologische Ausgleichsfläche auszugestalten sind. Die geforderten Flächen werden bereits mit den gültigen Vorschriften deutlich übertroffen. Details sind der nachfolgenden Flächenbilanz zu entnehmen. Weitere zentrale Elemente sind zudem die Dachflächenbegrünung und die Gestaltung der Freiflächen inklusive Baumpflanzungen bei oberirdischen Parkplätzen.

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Anteil Gesamtfläche (%)
Perimeter Überbauungsplan	91'400	100
Grünstreifen Siedlungsrand	3'300	3.6
Gebiet für ökol. Vernetzung	7'820	8.6
Retentionsbereich	2'090	2.3
Total - ökologische Ausgleichsflächen	13'210	14.5

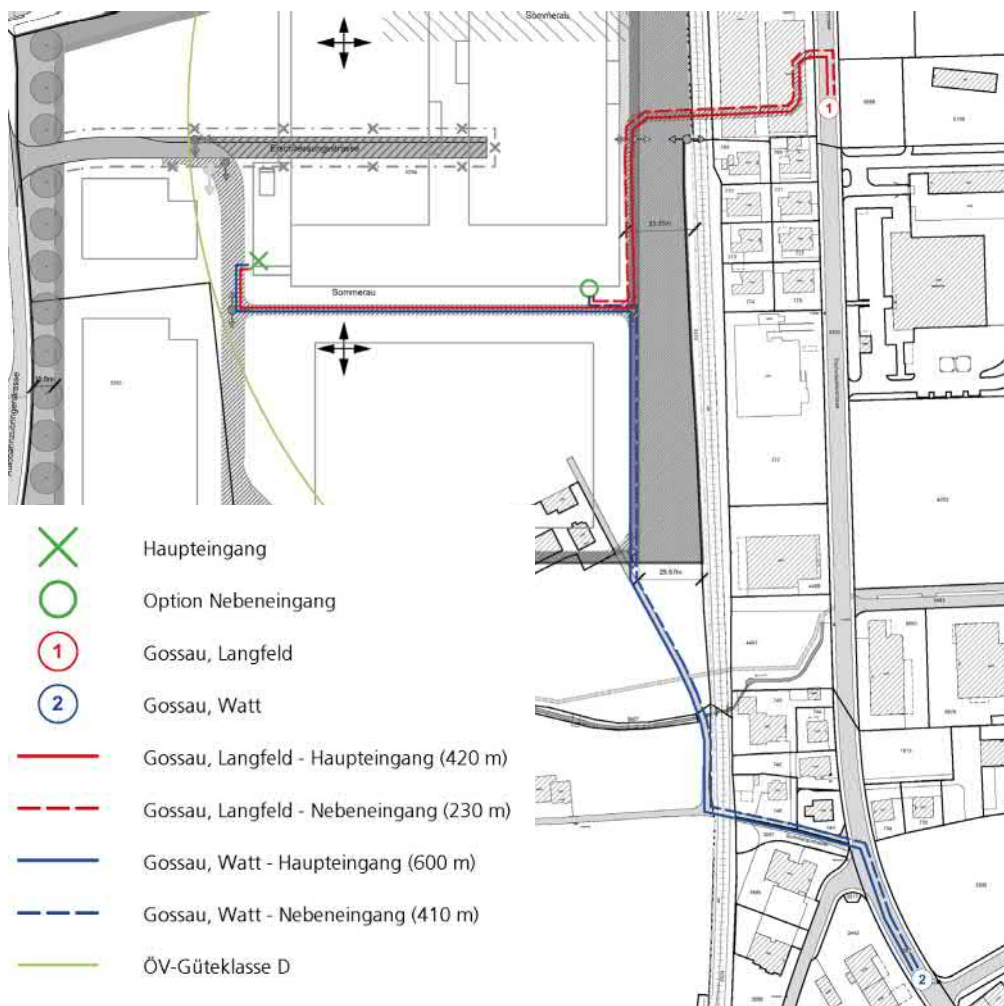
4.2 ÖV-Anschluss

Das Areal ist heute der ÖV-Güteklasse D zugewiesen und verfügt über zwei Bushaltestellen Gossau, Langfeld im Osten und Gossau, Watt im Südosten des Plangebiets. Um die Erschliessungsqualität des Gebiets Sommerau zu verbessern sind folgende Massnahmen erforderlich:

Gossau, Langfeld: Auf der Höhe der Parzelle Nr. 5307 ist die Erstellung einer Querung für den Langsamverkehr (Wegverbindung G) vorgesehen. Diese Verbindung muss gebaut werden, wenn mindestens 50 Prozent der Gesamtbaubereichsfläche überbaut werden. Mit dem vorgesehenen Bauvorhaben werden bereits über 50 Prozent der Gesamtbaubereichsfläche überbaut und die Langsamverkehrsverbindung (Wegverbindung G) muss demzufolge mit der ersten Etappe (Gebäude) gebaut werden. Der Bau muss abgeschlossen sein, bevor eine Baubewilligung für die letzten 25 Prozent erteilt wird. Mit diesem Mechanismus ist ein zeitlicher Handlungsspielraum für den Fall, dass gegen die Langsamverkehrsverbindung (Wegverbindung G) zur Bischofzellerstrasse Rechtsmittel ergriffen werden, gewährleistet. Die Arealentwicklung soll unabhängig der neuen Überführung fortgesetzt werden können.

Seitens der Grundeigentümerschaft ist der Bau dieser Wegverbindung G unbestritten und mittels Erschliessungsvereinbarung gesichert.

Der Sommerauweg als Verbindung zwischen dem Gebiet Sommerau und der Bushaltestelle Gossau, Watt (Wegverbindung B) muss verbreitert werden, besteht aber heute schon. Eine weitere Verbesserung der ÖV-Erschliessung wird durch den Bau von Sekundärzugängen für den Fussverkehr zu den Betriebsarealen bewirkt. Im Falle der Aepli Invest AG reduziert ein solcher Zugang die Fusswegdistanz um knapp 200m. Details sind der nachfolgenden Grafik zu entnehmen



Wegdistanzen
ÖV-Haltestellen
ERR Raumplaner
AG, 04/2020

4.3 Quellfassung

Im Norden des Planungsgebiets liegt eine Quellfassung mit einer in Richtung Norden verlaufenden Leitung (GN10-Gewässer Nr. 21'621). Diese Leitung wurde vom Amt für Wasser und Energie des Kantons St.Gallen aus der GN10-Karte entlassen, da es sich nicht um ein eingedoltes Gewässer, sondern ein technisches Bauwerk handelt.

5 Interessenabwägung

Die angestrebte 1. Änderung 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. Das Vorhaben entspricht den übergeordneten planerischen Rahmenbedingungen. Anstelle zahlreicher kleiner Baufelder mit einhergehend umfangreicher und flächenintensiver Feinerschliessung werden wenige grossflächige Baufelder realisiert, was der haushälterischen Bodennutzung gemäss Art. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) entspricht. Zudem besteht an der Aktivierung und Mobilisierung des im Jahr 2014 geschaffenen Baulands für Gewerbe- und Industriebetriebe ein hohes öffentliches Interesse.

6 Kantonale Vorprüfung

Das Gesamtdossier zur 1. Änderung des Überbauungsplan Sommerau Nord wurde am 11. Dezember 2019 dem Baudepartement des Kantons St.Gallen zur Vorprüfung zugestellt. Mit dem Bericht vom 30. März 2020 nimmt das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) dazu Stellung.

In nachfolgender Tabelle werden die wichtigsten Punkte aus dem Vorprüfungsbericht tabellarisch zusammengefasst. Die zwingenden Änderungen/ Ergänzungen wurden entsprechend aufgenommen.

Stelle / Anliegen	Behandlung
A. Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	
<p>4.1 Raumplanungsbericht (H) Die Änderung des Überbauungsplans wird in einem Kurzbericht abgehandelt. Die Berichterstattung ist zwar sehr knapp gehalten, eine erste Beurteilung der Planung ist jedoch aufgrund der vorliegenden Unterlagen und Berichterstattung möglich.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass seit Genehmigung des Erlasses im Jahre 2014 die übergeordneten Gesetze und Plangrundlagen massgeblich geändert haben. Die Abstimmung bzw. die Bezüge zur übergeordneten Planung (Agglomerationsprogramm, kommunale Richtplanung, etc.) und der Gesetzgebung (PBG, etc.) werden im vorliegenden Kurzbericht nicht aufgezeigt. Im Hinblick auf all-fällige Rechtsmittelverfahren empfehlen wir den Planungsbericht entsprechend zu ergänzen.»</p>	<p>Der Planungsbericht wurde mit einem Kapitel «planerische Rahmenbedingungen» ergänzt.</p>
<p>4.4 Ökologischer Ausgleich Mit der Überbauung der Gewerbe-Industriezone Sommerau Nord werden 9 ha Landwirtschaftsland versiegelt und intensiv genutzt. Gemäss Amt für Natur, Jagd und Fischerei (ANJF) ist für die intensive Nutzung des Gebietes ein ökologischer Ausgleich zu leisten. Gemäss "Vollzugshilfe: Praxis-taugliche Regelung des ökologischen Ausgleichs bei raumwirksamen Tätigkeiten" vom Dezember 2017 hat der Umfang des ökologischen Ausgleichs bei Infrastrukturanlagen mindestens 7% zu umfassen. Dieser Ausgleich kann nicht im Vernetzungskorridor gemäss Dienstbarkeitsvertrag mit der Pro Natura geleistet werden.</p>	<p>Dies wurde im Rahmen eines runden Tisches mit dem Amt für Natur, Jagd und Fischerei geklärt. Siehe auch Flächennachweis im Kapitel 4.1 Ökologischer Ausgleich des Planungsberichts.</p>

<p>(Z) Die Pflicht zum ökologischen Ausgleich sowie die Zuweisung der Verantwortlichkeit ist in den besonderen Vorschriften des Sondernutzungsplans Sommerau festzuhalten. Details zu den Massnahmen des ökologischen Ausgleichs können im Rahmen von konkreten Bauvorhaben dargestellt werden.</p>	<p>Die bestehenden Bestimmungen im rechtsgültigen Überbauungsplan Sommerau Nord (Art. 7ff) von 2014 sind sehr weitreichend.</p> <p>Keine Anpassung erforderlich.</p>
<p>4.8 Plandarstellung/Titelblatt/Legende (Z) Der Titel ist wie folgt zu ändern: "1. Änderung Sondernutzungsplan Überbauungsplan Sommerau Nord"</p>	<p>Die Anpassungen wurden entsprechend der Vorlage des Kantons (Mustertitelblätter) vorgenommen.</p>
<p>(Z) Es ist zu ergänzen, dass die Änderungen rot bezeichnet sind.</p>	<p>Die Anpassungen wurden entsprechend vorgenommen.</p>
<p>4.9 Besondere Vorschriften (Z) Die besonderen Vorschriften werden gemäss neuem Erschliessungsprojekt angepasst. Sie stimmen jedoch, trotz Anpassung, nicht mit den neuen Planeinträgen überein. Zum Beispiel ist die nördliche Verbindung über das Bahntrasse an die Bischofszellerstrasse nicht mehr geregelt. Die besonderen Vorschriften sind so anzupassen und zu vereinfachen, dass sämtliche Wegverbindungen wieder klar geregelt sind. Wir empfehlen statt oder ergänzend zur "beschreibenden" Bestimmung, die Anschlusspunkte mit je einem Buchstaben oder einer Zahl zu kennzeichnen.</p>	<p>Der fehlende Wegabschnitt wird mit der Wegverbindung G sichergestellt.</p> <p>Die Lesbarkeit wurde verbessert (Plan/Vorschriften)</p>
<p>(Z) Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist eine Grundvoraussetzung für die bauliche Entwicklung in der Sommerau. Zurzeit besteht eine solche nicht, diese wäre erst mit Fertigstellung der Langsamverkehrsbrücke über die Bahnlinie gewährleistet.</p> <p>Bereits mit der ersten Überbauungsetappe wird eine grosse Anzahl Arbeitsplätze in die Sommerau verlegt (Neubau Firma Aepli Metallbau AG). Es ist nicht statthaft, die ÖV-Anbindung erst mit dem letzten Viertel der Überbauung im Plangebiet einzufordern (Art. 5 Abs. 3bis BVo). Die arealinterne Erschliessung, die Bewilligung einer ersten Bauetappe sowie die ÖV-Anbindung sind zwingend zu koordinieren (inhaltlich und Auflageverfahren). Art. 5 Abs. 3 bis BVo inhaltlich zu überarbeiten.</p>	<p>Eine ausreichende ÖV-Anbindung ist mit dem Ausbau des Sommerauwegs (Wegverbindung B) und der geplanten Überführung zur Bischofszellerstrasse (Wegverbindung G) gewährleistet.</p> <p>Siehe Kapitel 4.2 ÖV-Anschluss</p>

<p>Veloabstellplätze: (H) Eine attraktive und direkte Fuss- und Veloerschliessung ist Grundvoraussetzung, dass das Angebot von Fussgängern und Velofahrern angenommen wird. Des Weiteren sind auch eingangsnah, überdachte und in genügender Anzahl vorhandene Veloabstellplätze wichtig, um den Veloverkehr zu fördern. Wir empfehlen dies mit einer Bestimmung in die besonderen Vorschriften zu verankern. Auf der Homepage des Kantons finden Sie Merkblätter zum Thema Fuss- und Velonetzplanung sowie Veloparkierung.</p>	<p>Die Anforderungen an Veloabstellplätze werden neu in die besonderen Vorschriften (Artikel 7) aufgenommen. Siehe Kapitel 3.4 Abstellplätze für Velos</p>
<p>Mobilitätskonzept: (H) Bei grossen Überbauungen ist ein Mobilitätskonzept sinnvoll. Damit können der öffentliche Verkehr sowie der Fuss- und Veloverkehr nachhaltig gefördert werden. Art. 69 PBG</p>	<p>Die Bestimmungen zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts werden in die besonderen Vorschriften (Artikel 6) aufgenommen. Siehe Kapitel 3.3 Mobilität und Abstellplätze für Motorfahrzeuge</p>

7 Öffentliche Mitwirkung

Die Stadt Gossau ist nach Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG) und nach Art. 34 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) dazu verpflichtet, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und eine geeignete Weise der Mitwirkung sicherzustellen.

Die Planunterlagen Sondernutzungsplan 1. Änderung Überbauungsplan Sommerau Nord und der SNP Gewässerraumfestlegung Fenngraben konnten vom 16. Januar bis 14. Februar 2020 im Rathaus öffentlich eingesehen werden. Am 16. Januar fand zudem eine Informationsveranstaltung statt, wobei die Anstösser direkt angeschrieben wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurden drei Eingaben gemacht, welche sich primär auf den SNP Gewässerraumfestlegung Fenngraben beziehen. Anlässlich der Vorprüfung wurde mit den kantonalen Fachstellen der Gewässerraum nochmals geprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass dieser für die Planung der fraglichen Langsamverkehrsverbindung nicht ein geeignetes Mittel ist. Um den Ausbau der Seitenwände der Überführung über den Fenngraben zu ermöglichen, erweist sich eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung als das sachgerechte Mittel. Auf die Ausscheidung des Gewässerraums wird deshalb zum heutigen Zeitpunkt verzichtet.

Damit verbleibt eine Forderung zum Planungsvorhaben:

Anliegen	Antwort
Erschliessung	
Der Sommerauweg (heute noch Gemeindestrasse 3. Klasse und zukünftig Gemeindegeweg 1. Klasse Nr. 458) ist im Eigentum von Albert Forster. Im Grundbuch (Eintrag vom 30. März 1995 Bel. 203) ist nur der Unterhalt der Strasse eingetragen. Albert Forster beteiligt sich nicht an den Kosten von Bau der Strasse und der Verbreiterung der Brücke und deren Unterhalte. (B)	Die Kosten für die Anpassungen an der Gemeindestrasse 3. Klasse werden vollumfänglich durch die Bauherrschaft getragen. Nach den Bauarbeiten und der Umklassierung wird der Unterhalt durch die Stadt Gossau getragen.

8 Rechtsverfahren

Es wird das ordentliche Verfahren nach Art. 41 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durchgeführt. Die öffentliche Auflage von Sondernutzungs- und Teilstrassenplan (inkl. Strassenprojekt) sind nach Art. 132 PBG zu koordinieren. Es ist vorgesehen, das Baugesuch der Aepli Metallbau AG gleichzeitig öffentlich aufzulegen.