



Projekt Nr. 1.032.7.002

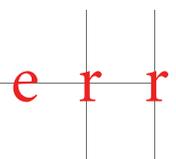
29. März 2017

## **Planung Birkenstrasse - Groffeldstrasse**

### Planungsbericht

ERR Raumplaner AG  
St.Gallen Herisau

Kirchgasse 16 | 9004 St.Gallen | T +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch



---

## 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**

Kirchgasse 16  
9004 St.Gallen

[www.err.ch](http://www.err.ch)

[st.gallen@err.ch](mailto:st.gallen@err.ch)

Telefon +41(0)71 227 62 62

Fax +41(0)71 227 62 63

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>6</b>
2.1	Kantonaler Richtplan	6
2.2	Kommunaler Richtplan	6
2.3	Kommunale Nutzungsplanung	7
2.4	Schutzverordnung	7
2.5	Erschliessung	8
2.6	Naturgefahren	9
2.7	Gewässer	9
2.8	Nicht-Ionisierende Strahlung NIS	9
2.9	Altlasten	10
<b>3</b>	<b>Geplantes Projekt im Norden</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Planungsgrundsätze und mögliche Überbauungskonzepte</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Teilzonenplan</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Überbauungsplan</b>	<b>15</b>
6.1	Ziel und Zweck des Überbauungsplanes	15
6.2	Bebauung	15
6.3	Erschliessung und Parkierung	16
6.4	Umgebung	17
6.5	Energie	18
6.6	Abweichungen zur Regelbauweise	19
<b>7</b>	<b>Teilstrassenplan</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Interessenabwägung</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>Information</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>Kantonale Vorprüfung</b>	<b>23</b>
<b>11</b>	<b>Verfahren</b>	<b>23</b>
<b>12</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>23</b>

# 1 Anlass der Planung

Das Gebiet zwischen Birkenstrasse, Groffeldstrasse und Churerstrasse liegt unmittelbar südlich des Stadtzentrums von Buchs und erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt rund 1.2 ha. Während die Grundstücke entlang der Churerstrasse der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 zugewiesen sind, befinden sich die dahinterliegenden Grundstücke in der Wohnzone W2. Neben einem noch unüberbauten Grundstück (Parz. 2153, 2'490 m<sup>2</sup>) befinden sich im Gebiet auch Neubauten, gut unterhaltene Altbauten, sanierungsbedürftige Altbauten und Abbruchobjekte. Damit zeigt sich bei den verschiedenen Grundstücken ein ziemlich unterschiedlich starker Handlungsdruck.

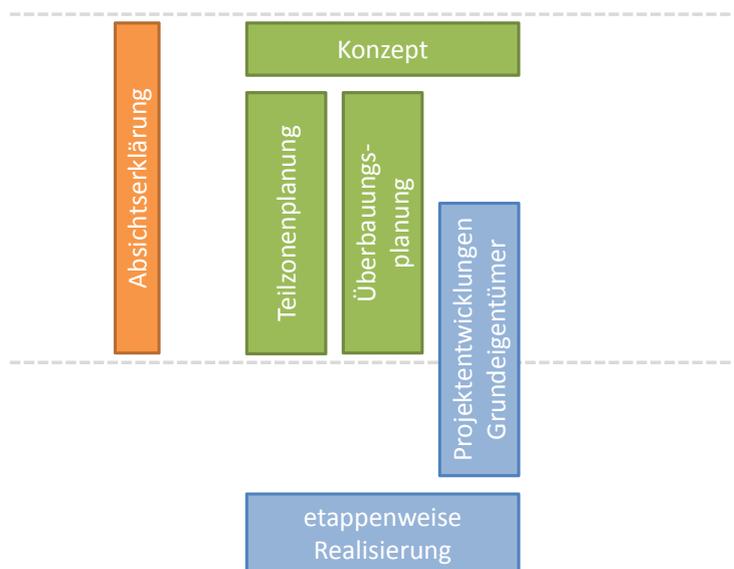


Handlungsbedarf im Quartier Birkenstrasse - Groffeldstrasse

Die Grundeigentümerschaft der noch unüberbauten Parzelle beabsichtigt diese mit Mehrfamilienhäusern zu überbauen. Aufgrund der zentralen und gut erschlossenen Lage des Grundstücks soll eine Umzonung von der zweigeschossigen in die dreigeschossige Wohnzone vorgenommen werden. Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung wurde über das gesamte Gebietes Birkenstrasse - Groffeldstrasse - Churerstrasse geprüft, welches eine geeignete Abgrenzung für die Umzonung sein könnte. Im Rahmen dieser Überlegung stellten sich auch die Fragen, welche Absichten die Grundeigentümer der verschiedenen Grundstücke haben, wie das Quartier zukünftig erschlossen werden kann, wie eine zukünftige Bebauung aussehen könnte und

wie die Entwicklung im Quartier etappiert werden kann. Diese Fragen wurden zusammen mit allen Grundeigentümern aus dem Quartier diskutiert. Im Sinne einer Planungsgemeinschaft wurde eine Absichtserklärung für die weitere Planung (insbesondere die Erarbeitung von Teilzonenplan und Überbauungsplan) von den interessierten Grundeigentümern und der Stadt unterzeichnet. Darin wurden die Zielsetzung und die Planungsgrundsätze, das Vorgehen und die Finanzierung der Planung festgelegt.

Vorgehen



Mit der Planung wird aufgezeigt, wie sich das Quartier kurz- bis langfristig weiterentwickeln kann. Die Planung berücksichtigt die unterschiedlichen Ausgangssituationen der verschiedenen Grundstücke. Für heute noch unüberbaute Flächen werden die planerischen Grundlagen geschaffen, um eine Überbauung von hoher ortsbaulicher und freiräumlicher Qualität realisieren zu können. Dabei stellt sich die Frage, inwieweit die heute bereits bebauten, aber unternutzten Bereiche miteinbezogen werden können. Für die überbauten Bereiche zeigt die Planung auf, welche Entwicklungsmöglichkeiten diese mittel- bis langfristig im Gesamtgefüge des Quartiers haben. Die Handlungsfreiheit der Grundeigentümer auf den einzelnen Grundstücken ist gewährleistet. Die gegenseitigen Abhängigkeiten bezüglich Realisierbarkeit und Etappierung sollen gering gehalten werden.

Da sich die Gebäude entlang der Churerstrasse in einem guten Zustand befinden und kein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht, konzentrierte sich die Planung vor allem auf die hinterliegenden Grundstücke, wobei insbesondere bei der Konzepterarbeitung immer die Auswirkungen auf das gesamte Gebiet betrachtet wurden. Mittels Teilzonenplan werden die Grundstücke, die heute der 2-geschossigen Wohnzone zugewiesen sind, in die 3-geschossige Wohnzone W3 umgezont. Gleichzeitig stellt ein Überbauungsplan im Sinne eines Strukturplanes die Erschliessung und die verträgliche Einordnung der Bebauung in den Bestand sicher. Die einzelnen Grundstücke sollen jedoch soweit wie möglich eigenständig überbaut werden können (Ausnahme: gemeinsame Erschliessung).

## 2 Planungsgrundlagen

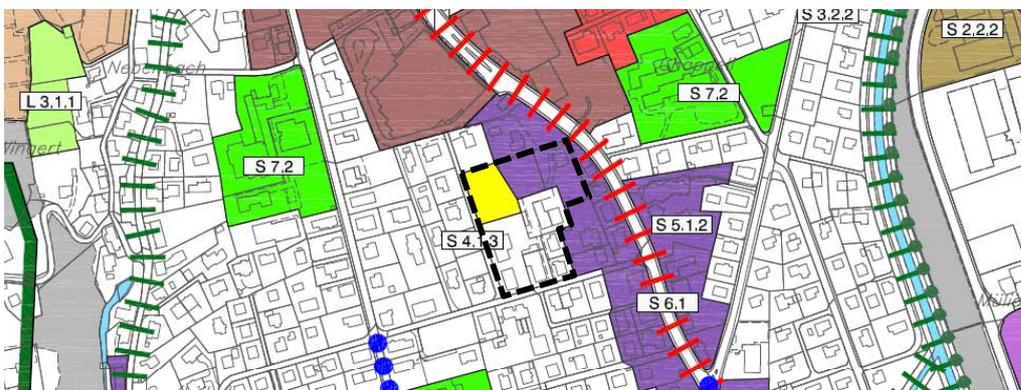
### 2.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan enthält zum Gebiet Birkenstrasse - Groffeldstrasse - Churerstrasse keinen Eintrag.

### 2.2 Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Richtplan ist das Gebiet entlang der Churerstrasse als Entwicklungsgebiet Wohnen/Gewerbe eingetragen (S 5.1.2). In diesem Bereich ist die Wohn-Gewerbe-Zone vielfach unternutzt. Gemäss Richtplan werden ein guter Nutzungsmix von Wohnen und Gewerbe, eine gute Ausnützung sowie eine hohe Qualität der Bauten und Aussenräume angestrebt. Die aufgrund der Zonierung bestehenden Überbaumungsmöglichkeiten sollen besser ausgenützt werden. Dazu sind ortsbauliche Studien durchzuführen, welche die Verdichtungspotenziale und die Abstimmung mit der Gestaltung des Strassenraumes aufzeigen. Die Ergebnisse sind mittels Teilzonenplänen und Sondernutzungsplänen festzulegen.

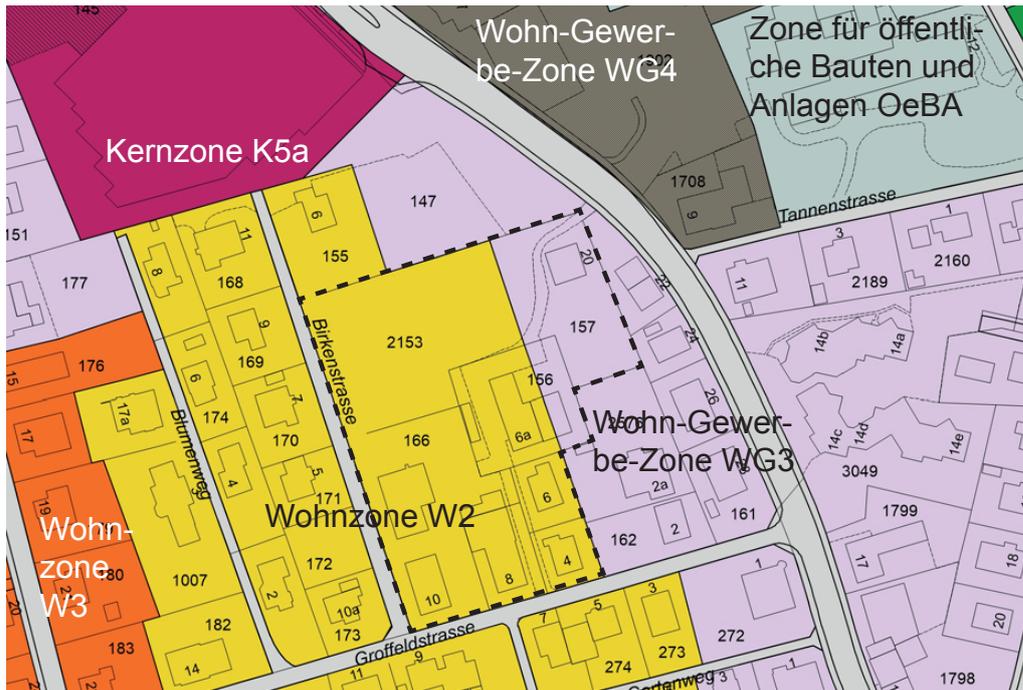
Die noch unüberbaute Fläche entlang der Birkenstrasse ist im kommunalen Richtplan als «Entwicklungsgebiet durchgrüntes Wohnen» bezeichnet. Die Gemeinde sieht in diesem Bereich eine Entwicklung des Innenpotenzials vor.



Kommunaler Richtplan  
Quelle:  
ERR Raumplaner AG

### 2.3 Kommunale Nutzungsplanung

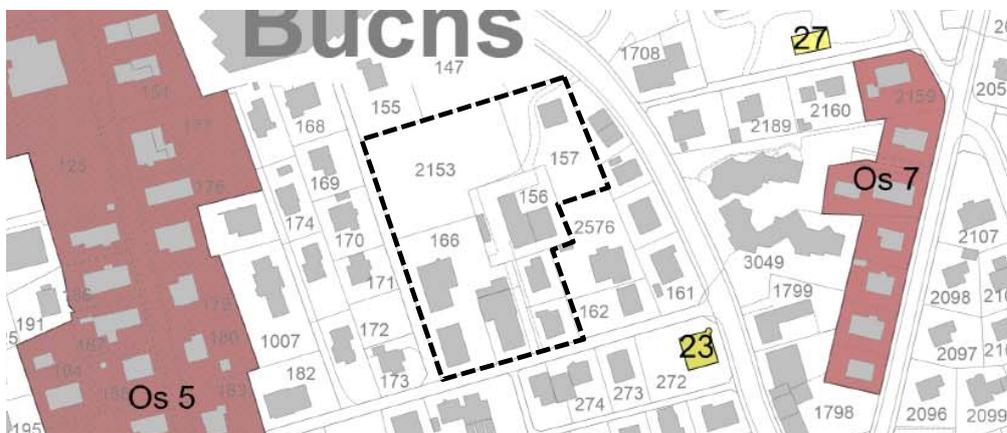
Gemäss rechtskräftigem Zonenplan ist der Bereich entlang der Churerstrasse der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 zugewiesen. Der dahinterliegende Bereich und damit der grosse Teil des Planungsgebietes liegt in der Wohnzone W2. Die Zonengrenze verläuft mitten durch eine Parzelle.



Zonenplan (mit Perimeter Überbauungsplan)  
Quelle: geoportal

### 2.4 Schutzverordnung

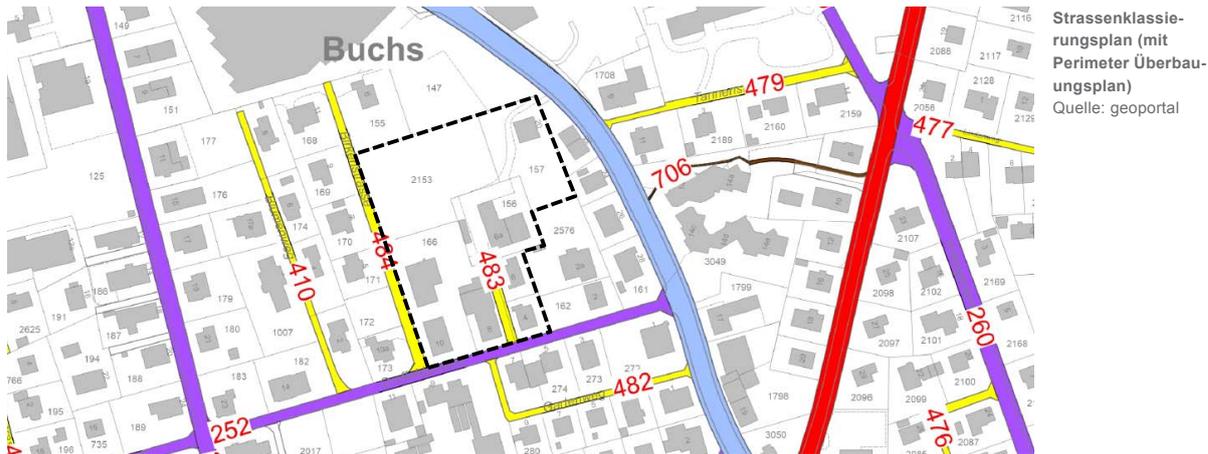
Die Schutzverordnung enthält keine Einträge zum Planungsgebiet. Der Bereich entlang der Schulhausstrasse ist der Ortsbildschutzzone zugewiesen. Das Gebäude auf der Parzelle Nr. 272 ist als Kulturobjekt (KOG 23) geschützt.



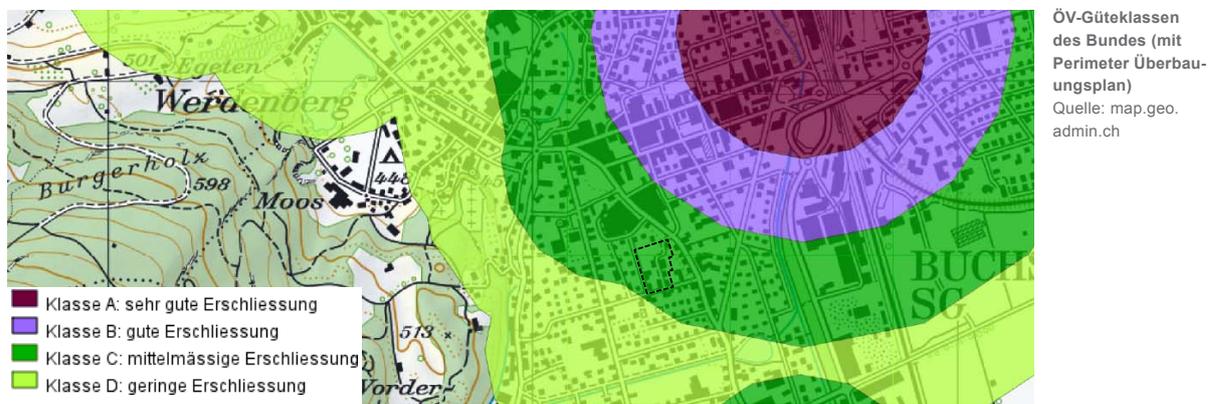
Schutzverordnung (mit Perimeter Überbauungsplan)  
Quelle: geoportal

## 2.5 Erschliessung

Die Churerstrasse östlich des Plangebietes ist als Kantonsstrasse 2. Klasse klassiert. Die Groffeldstrasse ist eine Gemeindestrasse 2.Klasse. Die restlichen Erschliessungsstrassen (Birkenstrasse, Stichstrasse) sind Gemeindestrassen 3. Klasse.

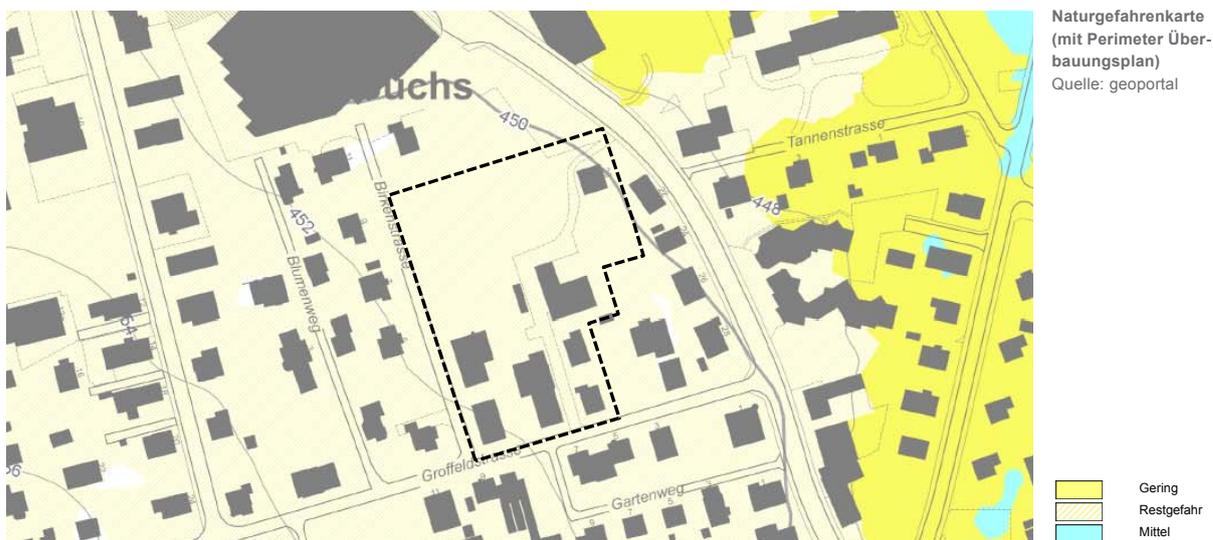


Aufgrund der Nähe zum Bahnhof ist das Gebiet Churerstrasse - Groffeldstrasse in den ÖV-Güteklassen des Bundes der Güteklasse C zugewiesen.



## 2.6 Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte besteht im Plangebiet lediglich eine Restgefahr bezüglich Hochwasser.



## 2.7 Gewässer

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich kein Gewässer. Die Gewässerschutzkarte weist das Gebiet dem Gewässerschutzbereich A<sub>y</sub> und damit einem besonders gefährdeten Bereich (gemäss Art. 29, Gewässerschutzverordnung GSchV, SR 814.201) zu. Das Merkblatt AFU 173 „Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich A<sub>y</sub>)“ ist zu beachten.

## 2.8 Nicht-Ionisierende Strahlung NIS

Auf dem Gebäude der Migros nördlich des Plangebietes befindet sich gemäss Bundesamt für Kommunikation ([map.funksender.admin.ch](http://map.funksender.admin.ch)) eine Antenne mit sehr geringer Sendeleistung (ERP) für GSM und Radio-/Fernsehsender. Diese Antenne hat keine Auswirkungen auf das Planungsgebiet

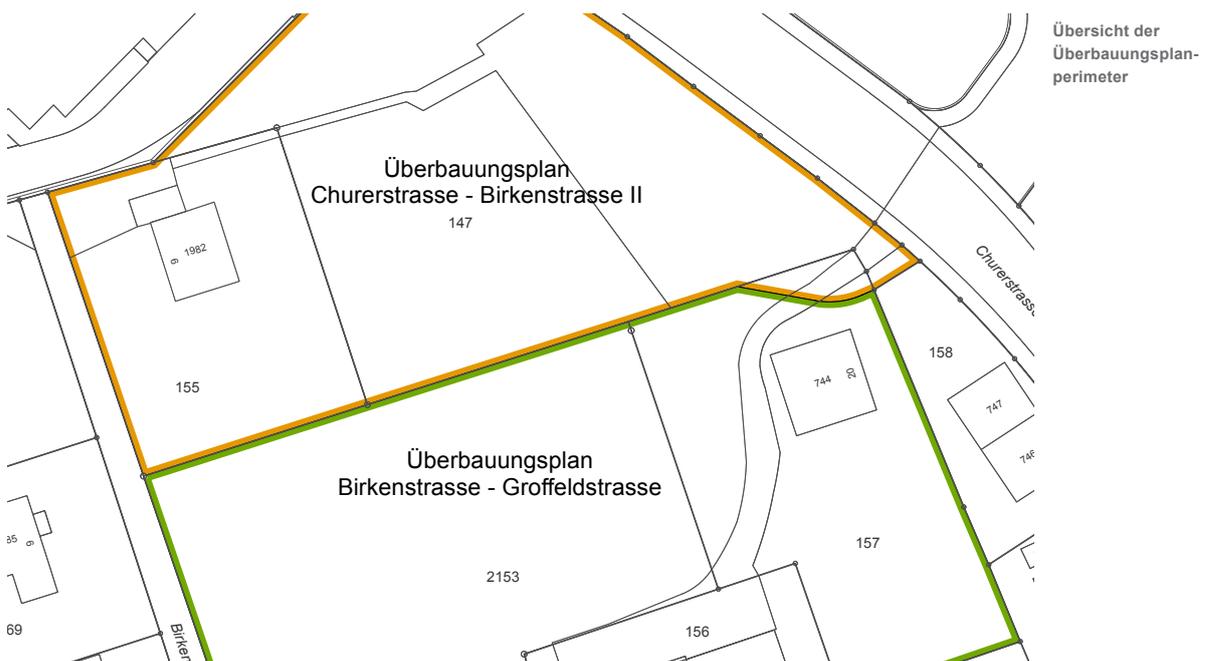


## 2.9 Altlasten

Der Kataster der belasteten Standorte enthält für das Plangebiet keinen Eintrag. Sollte wider Erwarten während den Bauarbeiten verschmutztes Material zum Vorschein kommen, ist eine umweltgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der technischen Verordnung über Abfälle (SR 814.600; abgekürzt TVA) sicherzustellen.

## 3 Geplantes Projekt im Norden

Nördlich des Plangebietes ist auf den Parzellen Nr. 147 und 155 ein Neubau geplant. Im aktuellen Projekt (Stand November 2015) sind im Erdgeschoss eine Verkaufsfläche für einen Detailhändler, im 1.Obergeschoss Kundenparkplätze und im 2.Obergeschoss Wohnungen sowie weitere Gewerbeflächen vorgesehen. Die Erschliessung der Kundenparkplätze erfolgt über die Churerstrasse, die Erschliessung der Bewohnerparkplätze über die Birkenstrasse.



Für dieses Projekt wurde das hinterliegende Grundstück Nr. 155 von der Wohnzone W2 in die Wohn-Gewerbe-Zone WG3 umgezont. Gleichzeitig wurde ein Überbauungsplan erarbeitet.

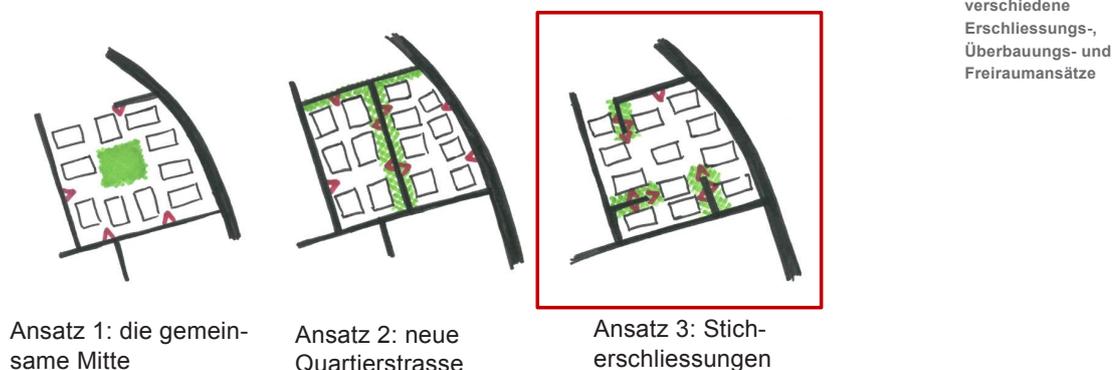
## 4 Planungsgrundsätze und mögliche Überbauungskonzepte

Die zentralen Grundsätze der Quartierplanung wurden in der Absichtserklärung, die von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet wurde, festgehalten:

- eine quartierverträgliche Verkehrsanbindung
- attraktive Fuss- und Veloverbindungen
- eine auf die angrenzende Struktur rücksichtnehmende, verdichtete Bauweise
- eine Durchgrünung der Überbauung

Um ein Bild für das zukünftige Quartier zu entwickeln, wurden mit den Grundeigentümern und der Stadt drei verschiedene Erschliessungs-, Überbauungs- und Freiraumansätze diskutiert (siehe nachfolgende Abbildung). Der erste Ansatz (linke Abbildung) geht von einem grossen gemeinsamen Freiraum aus, der die autofreie Mitte des zukünftigen Quartiers bildet. Dieser Ansatz kommt ohne zusätzliche Erschliessungsflächen im Quartier aus. Der Verkehr wird auf den angrenzenden Strassen konzentriert, zulasten der angrenzenden Nachbarschaft. Das Bauvolumen wird zugunsten einer unüberbauten Mitte am Rand des Quartiers konzentriert. Der zweite Ansatz (Abbildung in der Mitte) funktioniert mit einer zusätzlichen, durchgängigen Quartierstrasse, die gleichzeitig den gemeinsamen Aussenraum sowie Spiel- und Begegnungsfläche des Quartiers bildet. Die Erschliessung der einzelnen Grundstücke erfolgt weitgehend unabhängig voneinander, wobei gemeinsame Tiefgaragen nicht ausgeschlossen sind. Beim dritten Ansatz (rechte Abbildung) erfolgt die Erschliessung über zwei bis drei zusätzliche Stickerschliessungen ins Quartier, die jedoch im Vergleich zum zweiten Ansatz nicht durchgängig sind. Diese Stickerschliessungen sind wiederum gleichzeitig Spiel- und Begegnungsfläche. Im Vergleich zum zweiten Ansatz sind diese jedoch kleinteiliger organisiert und dienen insbesondere den Bewohnern der direkt angrenzenden Gebäude und nicht wie bei Ansatz zwei dem ganzen Quartier.

In der Diskussion mit den Grundeigentümern und der Stadt hat sich gezeigt, dass der dritte Ansatz aus folgenden Gründen weiterverfolgt werden soll: gute Verträglichkeit gegenüber Nachbarschaft, Kleinteiligkeit, angenehme Grösse der Freiräume und geringe Abhängigkeiten bei der Etappierung und Bebauung der einzelnen Grundstücke.



Basierend auf dem oben beschriebenen Ansatz wurden verschiedene Konzepte entworfen und anhand eines Arbeitsmodells geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass im Gebiet Birkenstrasse - Groffeldstrasse unterschiedliche Bebauungs- und Aussenraumkonzepte möglich sind. So sind beispielsweise sowohl durchgehend 3-geschossige Gebäude als auch Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem Attikageschoss und im zentralen Bereich mit sogar 4 Vollgeschossen denkbar.



Konzept mit 3 Vollgeschossen und Attika entlang der Birken- und entlang der Groffeldstrasse und 4 Vollgeschossen im zentralen Bereich



Konzept mit 3 Vollgeschossen ohne Attika

Die Arbeiten am Modell haben gezeigt, dass eine gute Eingliederung der Überbauung in den Bestand und eine geeignete Reaktion der Gebäude auf die Kleinteiligkeit der angrenzenden Quartiere notwendig ist. Gegenüber der Einfamilienhausbebauung entlang der Birkenstrasse sollte die Gebäudelänge nicht zu lange sein oder horizontal gestaffelt werden. Alternativ könnten die Gebäude auch einen grösseren Abstand zur Strasse einnehmen. In der Höhe sollten die Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen gegenüber der Birkenstrasse in Erscheinung tre-

ten. Darüber hinausgehende Attikageschoss sollten von der Westfassade zurückversetzt sein. Im hinterliegenden zentralen Bereich der Überbauung sind auch viergeschossige Gebäude verträglich. Auch gegenüber der Groffeldstrasse sollten die Gebäude maximal 3-geschossig in Erscheinung treten. Die Situation ist hier allerdings etwas weniger sensibel, da sich die Gebäude im Norden der Nachbarn befinden. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Parzellen entlang der Groffeldstrasse (Parzellen Nr. 163, 164 und 165) eignen sich diese bei einer Einzelüberbauung nicht für Gebäude mit mehr als drei Geschossen. Es wären keine guten Proportionen mit Attikageschoss möglich und vier Geschosse sind entlang der Strasse ortsbaulich nicht verträglich. Weiter ist mit der Anordnung der Gebäude und der Ausgestaltung der Wohnungsgrundrisse auf das grossvolumige und nah an der nördlichen Grenze stehende Projekt auf den Parzellen Nr. 147 und 155 zu reagieren.

Die Erkenntnisse aus den Arbeiten am Modell flossen in die Regelungen im Überbauungsplan ein.



Einzelbebauung der Parzellen 163, 164 und 165 mit 3 Vollgeschossen > verträglich



Einzelbebauung der Parzellen 163, 164 und 165 mit 3 Vollgeschossen und Attika > nicht verträglich



4 Vollgeschosse zur Groffeldstrasse > nicht verträglich

## 5 Teilzonenplan

Um die baurechtliche Voraussetzung für eine bauliche Verdichtung im Quartier Birkenstrasse - Groffeldstrasse zu schaffen, wird das Gebiet vollständig der 3-geschossigen Zone zugewiesen. Die ersten beiden Bautiefen entlang der Churerstrasse verbleiben weiterhin in der Wohn-Gewerbe-Zone WG3, der dahinterliegende Bereich wird von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 umgezont. Dadurch wird der Grundsatz beibehalten, dass sich die gemischte Nutzung auf den Bereich entlang der Churerstrasse konzentriert.

Die neue Zonengrenze zwischen der Wohn-Gewerbe-Zone WG3 und der Wohnzone W3 verläuft nicht mehr mitten durch ein Grundstück (Parzelle Nr. 156) wie bisher, sondern folgt der Parzellengrenze.



**Festlegung**  
 Bauzone W3 Wohnzone 3 Vollgeschosse II  
Länderprüfstellebuch gemäss Art. 43 Abs. 1 LVV www.bs.ch/100100



**Festlegungen**  
 Bauzonen W2 Wohnzone 2 Vollgeschosse II  
 WG3 Wohn- und Gewerbezone 3 Vollgeschosse III  
 WG4 Wohn- und Gewerbezone 4 Vollgeschosse III  
Länderprüfstellebuch gemäss Art. 43 Abs. 1 LVV www.bs.ch/100100

Teilzonenplan Birkenstrasse - Groffeldstrasse  
 Stand 13.11.2015

## 6 Überbauungsplan

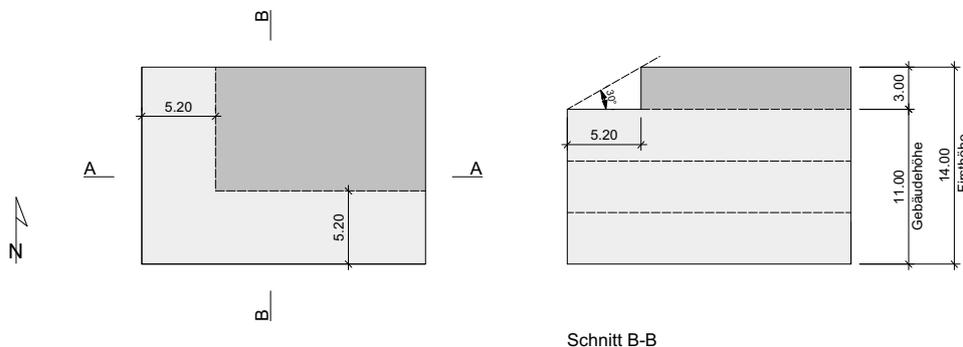
### 6.1 Ziel und Zweck des Überbauungsplanes

Der Überbauungsplan ermöglicht eine etappierte Quartierentwicklung hin zu einem qualitativ hochstehenden Wohngebiet mit attraktiven Aussenräumen.

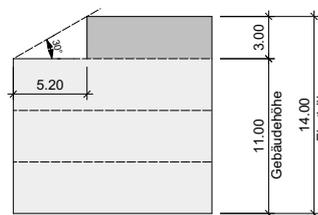
### 6.2 Bebauung

Das Planungsgebiet ist in die beiden Baubereiche A und B aufgeteilt. Während im Baubereich A Abweichungen zum Baureglement geschaffen werden, gilt im Baubereich B die Regelbauweise (Wohn-Gewerbe-Zone WG3). Die Fläche des Baubereichs B wurde in den Überbauungsplan miteinbezogen, um die Erschliessung und Parkierung für den Baubereich A regeln zu können.

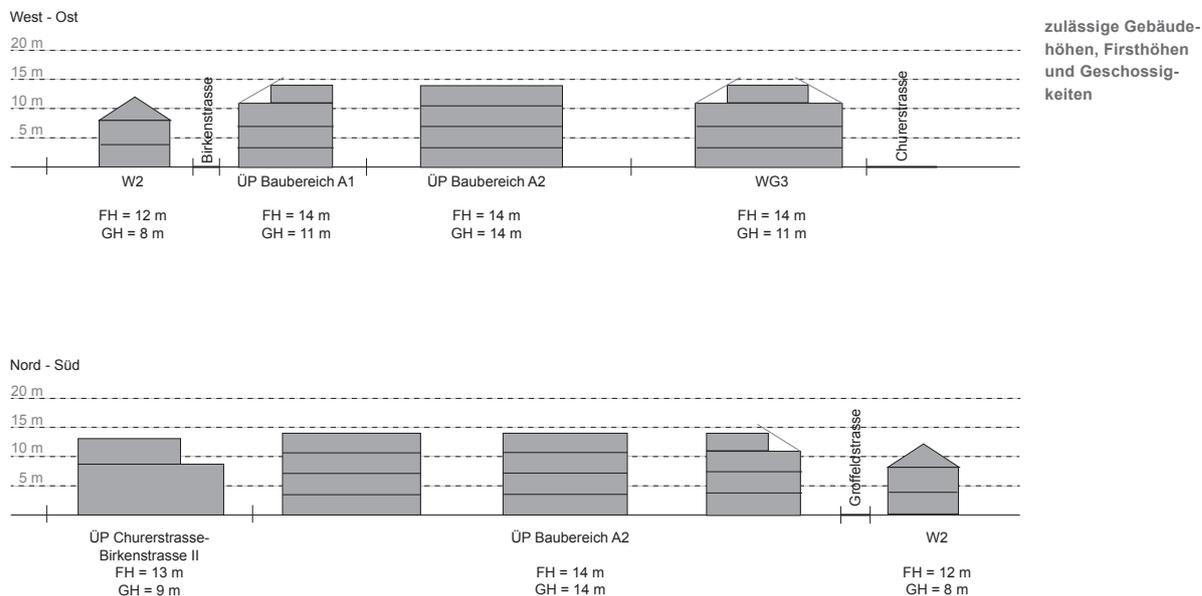
Der Baubereich A ist weiter unterteilt in die Bereiche A1 und A2. Im Bereich A1 entlang der Birken- und entlang der Groffeldstrasse sind maximal 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. Um den Übergang zum Einfamilienhausquartier westlich der Birkenstrasse verträglich auszugestalten, gilt eine spezielle Attikaregelung. Diese bewirkt, dass das Attikageschoss auf der Nord- und Ostseite bis an die Hauptfassade erstellt werden kann, dafür aber auf der Süd- und Westseite stärker zurückrücken muss. Dadurch tritt es gegenüber den Nachbargrundstücken weniger stark in Erscheinung.



Skizze zur Attikaregelung im Baubereich A1



Der Bereich A2 deckt den zentralen Bereich der Überbauung ab. Durch die grössere Distanz zur 2-geschossigen Zone, sind hier vier Vollgeschosse verträglich. Darüberliegende Attikageschosse sind nicht zulässig.



Die Parzellen Nr. 163, 164 und 165 sind heute einzeln überbaut. Werden die Parzellen zukünftig in eine grössere Überbauung miteinbezogen, gelten grundsätzlich die Bestimmungen zu den Baubereichen A1 resp. A2. Werden die Grundstücke jedoch erneut einzeln überbaut, sind gemäss Überbauungsplan maximal 3 Vollgeschosse ohne Attikageschoss zulässig. Die unterschiedliche Regelung ist damit zu begründen, dass aufgrund der Grösse der einzelnen Parzellen bei einer Einzelbebauung und mehr als 3 Vollgeschossen Gebäude mit ungeeigneten Proportionen entstünden. Werden bei einer Einzelbebauung Gebäude mit 2 Vollgeschossen und Attikageschoss erstellt, gelten die reduzierten Grenzabstände der Wohnzone W2 gemäss Baureglement.

Zwischen den Grundstücken im Baubereich A bestehen gewisse Abhängigkeiten bezüglich Erschliessung, Parkierung und Bebaubarkeit. Aus diesem Grund ist bei jeder Bauetappe aufzuzeigen, welche Auswirkungen das Projekt auf die anderen Grundstücke hat und welche Optionen den anderen Grundstücken bleiben. Dadurch kann sichergestellt werden, dass bis zur letzten Etappe optimale Lösungen für Erschliessung, Parkierung und Überbauung möglich sind.

### 6.3 Erschliessung und Parkierung

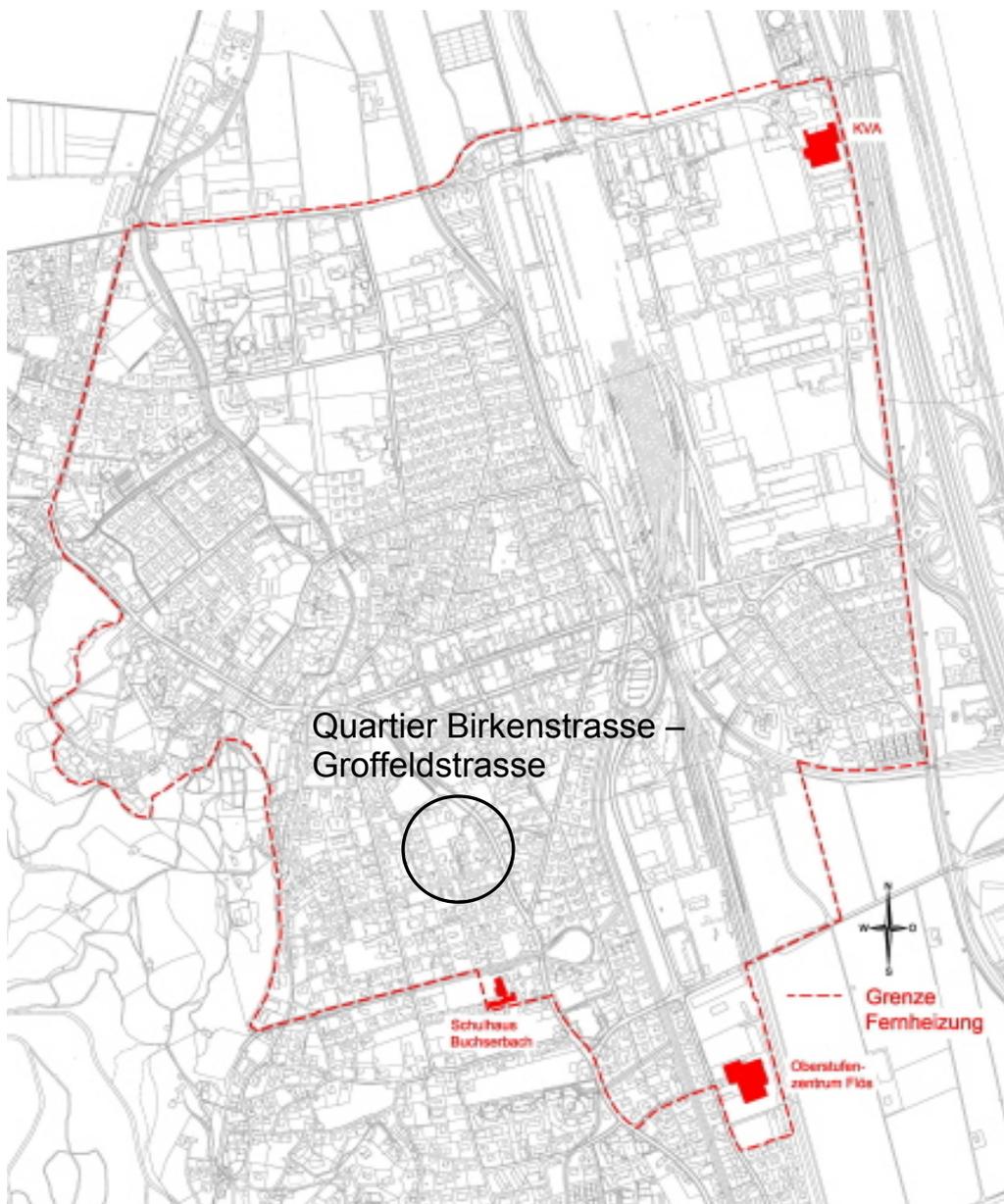
Das Innere der Überbauung des Baubereichs A ist autofrei zu halten. Die Erschliessung der Tiefgaragen ist entweder von Norden über die Churerstrasse oder von Süden über die Groffeldstrasse zulässig. Entlang der Birkenstrasse sind einzig zusammengefasste Besucherparkplätze zulässig.

Die Parkierung für die Bewohner aller Neubauten erfolgt unterirdisch in Tiefgaragen. Aufgrund der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche sind im Baubereich A rund 50 - 70 Wohneinheiten möglich. Dies ergibt ungefähr 60 - 80 Parkplätze. Für nicht realisierte Parkplätze ist eine Ersatzabgabe gemäss dem Reglement über die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen und Kinderspielflächen der Politischen Gemeinde Buchs zu leisten.



## 6.5 Energie

In der Kehrichtverbrennungsanlage KVA in Buchs werden Hauskehricht, Industrie- und weitere Abfälle verwertet. Die daraus gewonnene Verbrennungswärme wird für die Erzeugung von Strom und Fernwärme genutzt. Ende 2013 bezogen in Buchs und Grabs 890 Liegenschaften Wärme aus der KVA. Dies entspricht einem Gesamtanschlusswert von 59'169 kW.<sup>1</sup>



Perimeter  
Fern-wärmenetz  
Quelle:  
www.vfa-buchs.ch

<sup>1</sup> www.vfa-buchs.ch

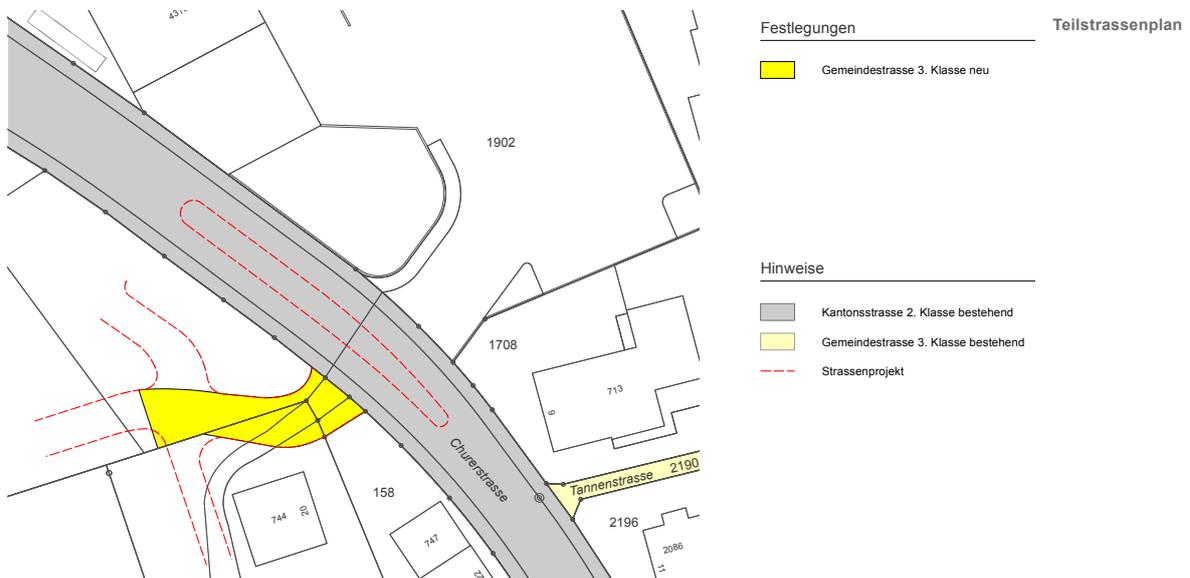
### 6.6 Abweichungen zur Regelbauweise

Im Baubereich B gilt die Regelbauweise. Die Abweichungen zur Regelbauweise, welche der Überbauungsplan im Baubereich A zulässt, sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

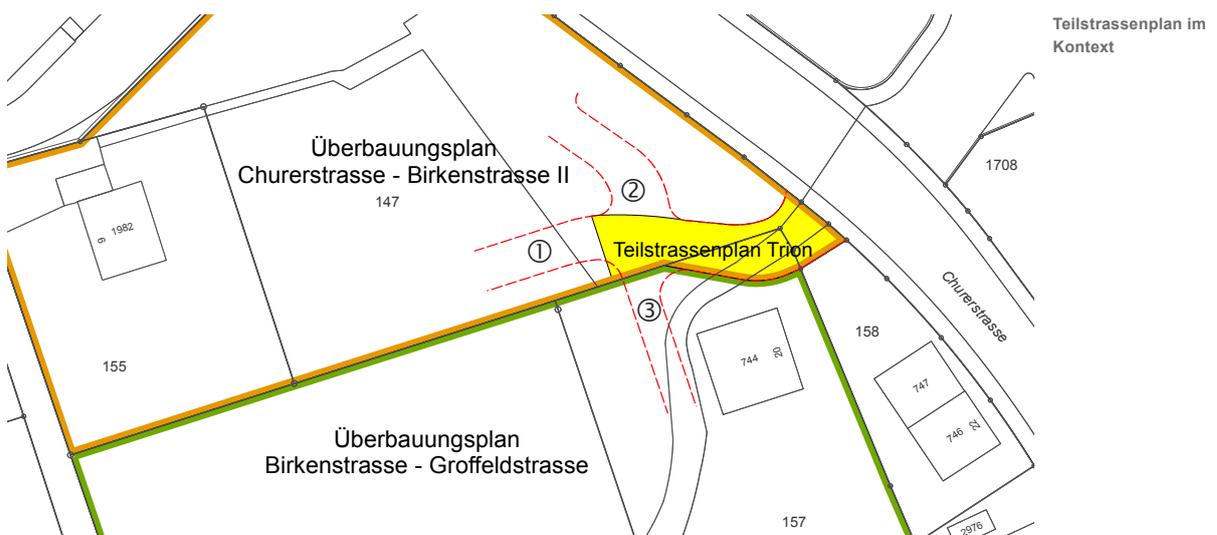
	<b>Regelbauweise (W3)</b>	<b>Überbauungsplan</b> Baubereich A1 Baubereich A2	<b>Abweichung</b>
Ausnutzungsziffer	0.65	0.78	+ 20%
Anzahl zulässiger Geschosse	3 Vollgeschosse (VG) + Attika	3 VG + Attika	spezielle Attika- regelung
		4 VG (ohne Attika)	+ 1 Vollgeschoss
max. Gebäudehöhe	11.0 m	11.0 m	keine Abweichung
		14.0 m	+ 3.0 m
max. Firsthöhe	14.0 m	14.0 m	keine Abweichung
max. Gebäudelänge	35.0 m	35.0 m / 17.0 m entlang Birken- strasse	teilweise - 18.0 m
		35.0 m	keine Abweichung
min. grosser Grenzabstand	9.0 m	9.0 m	keine Abweichung
min. kleiner Grenzabstand	5.0 m	5.0 m	keine Abweichung

## 7 Teilstrassenplan

Die Zufahrt der Churerstrasse zum Projekt Trion (Parzelle 147) und die nördliche Erschliessung zum Planungsgebiet sind heute nicht rechtlich gesichert. Da diese Zufahrt zukünftig mehreren Grundstücken dient, wird eine Verbindung von der Churerstrasse zum Planungsgebiet rechtlich gesichert, öffentlich gewidmet und damit allgemein zugänglich gemacht. Die Klassierung erfolgt dabei als Gemeindestrasse 3. Klasse, was dem System der Klassierung der umliegenden Strassen entspricht.



Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, wie sich der Teilstrassenplan zu den Perimetern der Überbauungsplänen verhält.



Die Skizze macht deutlich, dass sich auf engem Raum drei Verkehrsäste treffen (1: Zu- und wegfahrt Hochgarage Trion; 2: Anlieferung / Aussenparkplätze Trion; 3: Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage und zu den Besucherparkplätzen Planungsgebiet Birkenstrasse - Groffeldstrasse).

Die Anordnung ist so gewählt, dass die drei Verkehrsäste möglichst rechtwinklig aufeinander-treffen. Dadurch wird die bestmögliche Übersicht gewährleistet. Die Sichtbeziehungen sind offen, die Sichtweiten gewährleistet. Es ist vorgesehen, den Knoten als Mischverkehrsfläche mit Rechtsvortritt auszugestalten.



Eine Zusammensetzung des bestehenden Überbauungsplans, welcher sich nördlich des Planungsgebiets befindet sowie des vorliegenden Überbauungsplans zeigt, wie die Gesamtsituation aussieht. Die Ausgestaltung kann jedoch variieren.



Die Zusammenführung der Verkehrsäste wurde möglichst weit von der Ausfahrt auf die Churerstrasse verlegt, sodass ein ungehindertes Einfahren aus der Churerstrasse auf die beiden Plangebiete (Trion / Birkenstrasse – Groffeldstrasse) gewährleistet ist und keine Rückstaus auf der Churerstrasse entstehen. Ein allfälliger Rückstau von ausfahrenden Fahrzeugen in die beiden Plangebiete (nur in der Spitzenstunde allenfalls problematisch) kann in Kauf genommen werden, da sich ein solcher Rückstau nicht negativ auf den Verkehrsablauf auf der Churerstrasse auswirkt.

Mit einer sorgfältigen Gestaltung des Kreuzungsbereichs soll ein auf niedrigerer Geschwindigkeit und gegenseitiger Rücksichtnahme basierender, stetiger Verkehrsablauf zwischen den einzelnen Verkehrsästen gewährleistet werden.

---

## 8 Interessenabwägung

Wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, steht die Planung in keinem ersichtlichen Widerspruch zu übergeordneten Planungen und Grundlagen. Die vorliegende Planung setzt die Anforderungen des kommunalen Richtplans um und folgt dem raumplanerischen Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden. Der Überbauungsplan ermöglicht eine Weiterentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets von Buchs. Die Überbauung des Planungsgebietes liegt im öffentlichen Interesse. An attraktiver Lage kann im Sinne der inneren Entwicklung des Siedlungsgebietes eine grössere Anzahl neuer, attraktiver Wohnungen erstellt werden.

Aufgrund der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche sind im Baubereich A rund 50 - 70 Wohneinheiten möglich. Dies ergibt ungefähr 60 - 80 Parkplätze. Im Rahmen der Vorprüfung des Teilstrassenplans wurde von der Kantonspolizei St.Gallen (Abteilung Verkehrstechnik) darauf hingewiesen, dass die Erschliessung über den nördlichen Bereich gegebenenfalls zu Konflikten führen könnte. Wie im Kapitel „6.3 Erschliessung und Parkierung“ erläutert, führt der Verkehr zu keiner Beeinträchtigung des Knotens an der Churerstrasse. Weiter lässt es der Überbauungsplan grundsätzlich offen, ob das Gebiete über den südlichen oder nördlichen Bereich erschlossen wird oder ob die Erschliessung über beide Bereiche stattfindet. Die Parkierung der Überbauung soll primär unterirdisch stattfinden, um den oberirdischen Bereich möglichst weitgehend vom Verkehr freizuhalten. Für die Erschliessung der Tiefgarage sind zwei Optionen für Ein-/Ausfahrten im Überbauungsplan festgelegt (von Norden über Churerstrasse und von Süden über Groffeldstrasse). Das Angebot zweier Erschliessungsoptionen für das Plangebiet ermöglicht verschiedene Etappierungsvarianten. Die beiden festgelegten Zu- und Wegfahrten ermöglichen die Bündelung des Erschliessungsverkehrs an zwei klar definierte Punkte. Die Birkenstrasse dient nicht der Zu- und Wegfahrt und bleibt als ruhige Quartierstrasse erhalten. Beide Abzweigungen von / auf die Hauptstrasse weisen genügend Kapazität auch für Linksabbiegebeziehungen auf. Eine zwingende Aufteilung der Verkehrsbeziehungen ist nicht erforderlich. Ein durchlässiges Erschliessungssystem ermöglicht es den Benutzern, die jeweils günstigste Fahrbeziehung zu wählen.

---

## 9 Information

Die Planung wurde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern durchgeführt. Die angrenzenden Grundeigentümer und die Öffentlichkeit werden während der Auflage über das Planungsvorhaben informiert.

---

## 10 Kantonale Vorprüfung

Der Teilzonenplan sowie der Überbauungsplan wurden dem Baudepartement des Kantons St.Gallen zur Vorprüfung zugestellt. Mit Schreiben vom 11. August 2016 nahm das Baudepartement Stellung zur Planung. Die Vorprüfungsergebnisse wurden geprüft und eingearbeitet. Insbesondere die Erschliessungsthematik im Norden wurde im Planungsbericht ausführlich erläutert. Im Überbauungsplan wurde der Zufahrtsbereich im Norden angepasst. Zur Sicherung einer möglichen Zu- und Wegfahrt im nördlichen Bereich wurde ein Teilstrassenplan ausgearbeitet. Die Abgrenzung gegenüber dem Überbauungsplan Churerstrasse – Birkenstrasse II wurde bereinigt.

---

## 11 Verfahren

Nach Art. 29 des kantonalen Baugesetzes wird der Teilzonenplan und der Überbauungsplan unter Eröffnung einer Einsprachefrist von 30 Tagen öffentlich aufgelegt und im kantonalen Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Der Teilstrassenplan Nr: 924 wird gemäss Art. 41ff StrG ebenfalls während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Verfahren der Instrumente ist zu koordinieren.

Nach Abschluss des Einspracheverfahrens wird der Teilzonenplan gemäss Art. 30 BauG SG dem fakultativen Referendum unterstellt.

---

## 12 Genehmigung

Der Teilzonenplan, der Überbauungsplan sowie der Teilstrassenplan treten mit der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen in Rechtskraft.