



18. März 1997

L.

Gemeinde Heiden: Gestaltungsplan Hinterbissau; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 5. März 1997 ist zu entnehmen:

Mit Protokollauszug vom 7. Januar 1997 ersucht der Gemeinderat Heiden um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.

Sachlage

1. Die Sefar AG möchte Ihre Tätigkeit in Heiden konzentrieren. Betriebszweige, welche heute in Rüschlikon angesiedelt sind, werden nach Heiden verlegt. Zu diesem Zweck hat die Sefar AG die Immobilien der ehemaligen Media AG erworben. Dieses Betriebsareal befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Das bestehende Gebäude verletzt die in dieser Zone geltenden Abstands und Grössenvorschriften stark. Die Ausnützungsziffer ist ebenfalls wesentlich überschritten. Um dennoch eine Aufstockung des Gebäudes für den Bau von Büros vornehmen zu können, wurde der vorliegende Sondernutzungsplan erarbeitet. Neben weiteren baulichen Veränderungen, welche nach einem begleitenden Architekturprojekt erfolgen, soll ebenfalls die Werkerschliessung neu geregelt werden.
2. Das Planungsamt hat mit Vorprüfungsbericht vom 18. September 1996 zum Gestaltungsplan Hinterbissau Stellung genommen. Grundlage des Berichtes war das Ergebnis der baudirektionsinternen Vernehmlassung. Es mussten verschiedene, planungsrechtliche Vorbehalte angebracht werden. Seitens der Gemeinde wurde die politische Bedeutung des Gestaltungsplanes unterstrichen.
3. Der Gestaltungsplan Hinterbissau wurde vom 16. November bis 16. Dezember 1996 öffentlich aufgelegt. Die einzige eingegangene Einsprache konnte gütlich erledigt werden.
4. Das Datum des Erlasses ist nicht bekannt (Planeintrag fehlt). Die Unterschriften sind indes vorhanden. Eine Volksabstimmung erfolgte nicht.
5. Mit Schreiben vom 19. Februar 1997 wurden die fehlenden Planungsberichte nachgereicht. Am 27. Februar 1997 folgten die fehlenden Beilagepläne. Damit waren die Genehmigungsgrundlagen vollständig.

Erwägungen

1. *Formelles*

- 1.1 Gemäss Art. 50 EG zum RPG sind Nutzungspläne der Urnenabstimmung zu unterbreiten. Die Annahme von Sondernutzungsplänen kann durch das Baureglement in die Zuständigkeit des Gemeinderates gelegt werden. Gemäss Art. 12 Abs. 4 BauO wurden alle zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Bauordnung der Gemeinde Heiden bekannt gewesenen Sondernutzungspläne von der Volksabstimmung befreit. Der Gestaltungsplan war damals noch nicht bekannt. Er konnte damit keine Aufnahme in die BauO finden. Aufgrund der oben geschilderten Sachlage ist es zulässig, wenn für den Gestaltungsplan das gleiche Verfahren wie für den Quartierplan akzeptiert wird.
- 1.2 Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. des EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.

2. *Materielles*

Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG treten Baureglemente und Nutzungspläne mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Die Genehmigung wird erteilt, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen.

In den folgenden Punkten sind Feststellungen enthalten, welche eine Auswirkung auf die Genehmigung haben können oder beim Vollzug zu berücksichtigen sind. Grundsätzlich ist auf den Planungsbericht zu verweisen, wo verschiedene, aus der Vorprüfung resultierende Fragen erörtert werden.

2.1 Ausnützung

Die Ausnützung wird bereits durch die bestehenden Bauten massiv überschritten. Durch die Aufstockung entsteht nach Angabe der Gemeinde keine Nutzungserweiterung, da die fraglichen Flächen bereits heute zu Lagerzwecken genutzt würden. Ein neues Anlieferungsdock wurde bereits bewilligt. Dessen Ermöglichung war nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes.

2.2 Zweckmässigkeit

Der Gestaltungsplan bezweckt gemäss Art. 45 EG zum RPG eine architektonisch besonders gute Gesamtüberbauung. Vorliegend ist im Gestaltungsplan der Aspekt der besonders guten Gestaltung gegenüber einer generellen Öffnung der Regelbauvorschriften sehr in den Hintergrund getreten. Dies wird im Zweckartikel auch entsprechend zum Ausdruck gebracht. Im Rahmen der Vorprüfung wurde verlangt, die Fragen der Gestaltung, der Umgebung, des ökologischen Ausgleiches, der Versiegelung, der Bündelung des Werkverkehrs, etc. noch zu vertiefen. Demgemäss wurde das Architekturprojekt wie verlangt als begleitend erklärt. Ebenfalls wurde die Werkszufahrt gestrafft. In bezug auf die Aussenraumbepflanzung fehlen die noch wünschbaren Aussagen.

2.3 Sonderbauvorschriften

In Art. 1 fehlt trotz Hinweis in der Vorprüfung der Verweis auf das EG zum RPG. Es wird darauf hingewiesen, dass, sofern keine anderslautenden Regelungen erfolgen, das EG zum RPG dennoch zur Anwendung gelangt.

Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Der Gestaltungsplan Hinterbissau sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 600.- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Heiden **

- *) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk
**) 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:



Versandt am 21. MRZ. 1997