



Herisau, 24. August 2015

**Gemeinde Heiden
Gestaltungsplan Waldpark Süd; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben vom 23. Juni 2015 ersucht der Gemeinderat Heiden um die Genehmigung des Gestaltungsplans Waldpark Süd durch das Departement Bau und Umwelt.
2. Am Westeingang zu Heiden, zwischen Gruberstrasse und Hasenbühlstrasse auf den Parzellen Nrn. 2074 und 1717, beabsichtigt die Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft eine Überbauung zu realisieren. Die Überbauung, die den Dorfeingang prägen wird, sieht vier freistehende, unterschiedlich grosse Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern vor. Das westliche Gebäude A wird als rechteckige Längsbaute ausgebildet, die restlichen Gebäude B – D als T-förmige Oktaeder erstellt. Darin soll sowohl gehobener als auch günstiger Wohnraum angeboten werden.
3. Am 16. Juli 2013 nahm das Planungsamt im Rahmen einer ersten Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplan. Aufgrund dessen wurden die Sachbereiche Hochwassergefahr und Gewässer detaillierter überprüft sowie die Gestaltung des Gebäudes A überarbeitet.
4. Aufgrund der zweiten Vorprüfung vom 10. März 2014 wurde die Trottoirführung und die Lage des Fussgängerstreifens angepasst.
5. Die öffentliche Auflage des Planungsinstruments fand vom 19. Mai bis 17. Juni 2014 statt. Dabei gingen zwei Einsprachen ein, wovon eine nach einer Einspracheverhandlung zurückgezogen wurde. Die Gebäude wurden aufgrund der Einsprachen verschoben, woraus ein rund 2 m grösserer Abstand zu den südöstlich angrenzenden Gebäude resultiert. Dadurch können diese Anstösser weiterhin eine freie Aussicht geniessen.
6. Am 12. März 2015 konnte in der dritten Vorprüfung ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden.
7. Der Gestaltungsplan Waldpark Süd wurde vom Gemeinderat Heiden am 21. April 2015 erlassen.



8. Aufgrund der Änderungen wurde das Planungsinstrument vom 4. Mai bis 2. Juni 2015 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt. Nachdem diese Einsprachefrist ungenutzt verstrich, wurden die erste Auflageversion des Gestaltungsplans sowie die noch hängige Einsprache vom Gemeinderat mit Beschluss vom 16. Juni 2015 abgeschrieben.

9. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sind Sondernutzungspläne dem Departement Bau und Umwelt zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung nach Art. 45 ff. BauG sind erfüllt.

2. Die im Rahmen der Vorprüfungen angeregten Ergänzungen und vorgeschlagenen Änderungen wurden berücksichtigt. Die Thematik Schneeräumung bzw. Schneedepot im Bereich der Besucherparkplätze ist im Rahmen des Baugesuchs zu definieren.

3. Die drei T-förmigen Punktbauten sowie das rechteckige Gebäude A treten einheitlich in Erscheinung und sind gut in die Landschaft eingepasst. Durch die vorgesehene Lage bleibt den Hinterliegern der Überbauung die Aussicht gewährt. Das Planungsgebiet liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Aufgrund der eng umschriebenen, in den Sonderbauvorschriften fixierten, gestalterischen Vorschriften können eine Mehrausnutzung von 10 % und ein zusätzliches Vollgeschoss gemäss Art. 41 Abs. 1 BauG gewährt werden.

4. Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Quartierplan Rosenberg aus dem Jahr 1978, worin ein Trottoir entlang der Hasenbühlstrasse vorgesehen ist. Dieses wird mit vorliegendem Quartierplan an die heute gültigen Masse angepasst und realisiert. Wo sich Überschneidungen mit dem bestehenden Quartierplan Rosenberg ergeben, gehen die Vorgaben des Gestaltungsplans Waldpark Süd vor. Der bestehende Quartierplan Rosenberg aus dem Jahr 1978 soll nach Inkrafttretung sämtlicher laufender Planungen im ganzen Gebiet Rosenberg ausser Kraft gesetzt werden.

4. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans Waldpark Süd erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Gestaltungsplan Waldpark Süd wird genehmigt.

2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 3'000.00 erhoben.

3. Mitteilung an:

- Gemeinderat Heiden (3 Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
- Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)



- Sekretariat Departement Bau und Umwelt
- Rechnungswesen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Regierungsrat (Regierungsrat, Regierungsgebäude, 9102 Herisau) schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, VRPG; bGS 143.1).

Mitteilung im Amtsblatt

Versandt am: **24. AUG. 2015**

Departement Bau und Umwelt

Marianne Koller-Bohl, Regierungsrätin