



Herisau, 4. September 2014

**Gemeinde Speicher
Gestaltungsplan Rickstrasse, Parz. Nrn. 524, 947 und 1696; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeindeverwaltung Speicher vom 11. August 2014 wird um die Genehmigung des obengenannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet liegt am Dorfausgang des Ortsteils Speicherschwendi zwischen der Kantonsstrasse und der Rickstrasse. Es handelt sich um einen steil abfallenden Nordhang mit Sicht auf den Bodensee. Das Areal schliesst unmittelbar an das gewachsene Siedlungsgebiet an. Im Osten wird das Planungsgebiet durch den bewaldeten Verlauf des Kitzlerbaches begrenzt. Der rechtskräftige Zonenplan der Gemeinde Speicher weist das Planungsgebiet teilweise der Wohn- und Gewerbezone WG45 und teilweise der Wohnzone W35 zu. Entlang des Waldstückes ist zudem eine Grünzone innerhalb Baugebiet mit Zweckbestimmung Freihaltung GRiF, bzw. Schutz GRiS ausgeschieden. Das gesamte Planungsgebiet ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Anlass der vorliegenden Planung sind konkrete Bauabsichten eines Investors, der im Quartierplanperimeter 4 Mehrfamilienhäuser und 7 Einfamilienhäuser realisieren möchte. Ein entsprechendes Bebauungskonzept liegt vor. Das im Planungsgebiet bestehende Gebäude Assek. Nr. 694 soll abgebrochen werden.
3. Zweck der vorliegenden Planung ist die Realisierung einer Überbauung in hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität mit unterschiedlichen Typologien, die Gewährleistung einer hochwertigen Umgebungsgestaltung in der gut einsehbaren Hanglage und der Sicherstellung einer geeigneten Erschliessung des Planungsgebietes.
4. Das zur Genehmigung eingereichten Planungsinstrument wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen.
5. Der Gestaltungsplan Rickstrasse Parz. Nrn. 524, 947, 1696 wurde vom Gemeinderat am 7. Mai 2014 erlassen.
6. Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes Rickstrasse erfolgte vom 26. Mai 2014 bis 25. Juni 2014. Gegen den Gestaltungsplan ist eine Einsprache eingegangen. Zwischen Einsprecher und Grundeigentümer



konnte eine gütliche Einigung getroffen werden. Grundlage für die Einigung ist eine Detaillierung der Bepflanzung bezüglich Hoch-, Mittel- und Niederstammbäumen. Diese Präzisierung, die in den Umgebunggestaltungsplan aufgenommen worden ist, hat keine konzeptionelle Auswirkung auf den vorliegenden Gestaltungsplan. Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 10. Juli 2014 schriftlich zurückgezogen.

B. Erwägungen

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. des Baugesetzes (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht der Plangenehmigung durch das Departement Bau und Umwelt damit nichts entgegen.

2. Mit den Baufeldern A-E und den entsprechenden Sonderbauvorschriften (Gestaltungsbestimmungen) wird gestützt auf das Überbauungskonzept die Stellung und Anordnung, aber auch die Gestaltung der Bauten eng umschrieben.

3. Für die Wohn- und Gewerbezone WG45 gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III, für die Wohnzone W35 die Stufe II. Im vorliegenden Fall ist der Planungswert massgebend (Empfindlichkeitsstufe III: 60 dB (A), tags, 50 dB (A) nachts; Empfindlichkeitsstufe II: 55 dB (A) tags, 45 dB (A) nachts). Für das gesamte Planungsgebiet liegt ein detailliertes Lärmgutachten vor. Voraussetzung für die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist eine Anpassung des Temporegimes auf der Rehetobelstrasse. Dabei sollen die Tempo 60-Tafel und die Ortstafel in Richtung Rehetobel versetzt werden, so dass auf dem Abschnitt unterhalb der neuen Überbauung neu Tempo 50 (innerorts) gilt. Ein entsprechender Antrag wurde vom kantonalen Tiefbauamt mit Schreiben vom 31. Oktober 2013 positiv beurteilt. Das Tiefbauamt schlägt vor, die Verschiebung der T50-Signalisation dann vorzunehmen, wenn die beiden betreffenden Sondernutzungspläne Rehetobelstrasse und Gestaltungsplan Rickstrasse rechtskräftig und die darauf basierenden Baugesuche bewilligt sind.

4. Im Rahmen der ersten und der zweiten Vorprüfung hat das Tiefbauamt drauf hingewiesen, dass sich die Beibehaltung der Entsorgungsstelle bei den gegebenen räumlichen Verhältnissen als sehr ungünstig erweist. Auf der Entsorgungsstelle dürfen keine Parkplätze eingezeichnet / realisiert werden. Für den Zu- und Abtransport ist ein Fahrmanöver mit einem Lastwagen 11m einzuplanen. Wie im Plan 13.635-011b eingetragen, ist mit der beabsichtigten Zu- und Wegfahrtvariante bei der Ausfahrt ein Signal „2.46 Wenden verboten“ anzubringen. Die aufgezeigten Sichtfelder für die Tiefgaragenausfahrt und die Recyclingausfahrt müssen eingehalten werden. Das Tiefbauamt weist darauf hin, dass ein überfahrbarer Randabschluss nur im Bereich der Ein- und Ausfahrt toleriert wird. Zudem muss der Vorplatz für Waren- und Personenumschlag und allfällige Besucherparkplätze über die Ein- und Ausfahrt erschlossen werden. Die Besucherparkplätze dürfen weder im Sichtfeld noch im Wendebereich der Kehrtafel geplant werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens behält sich das Tiefbauamt vor, entsprechende Auflagen zu verfügen.

5. Die Gemeinde verzichtet, im vorliegenden Planungsinstrument den Standort des Fussgängerüberganges festzulegen. Dies soll erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen. Das Tiefbauamt nimmt davon Kenntnis; es wäre aber zu gegebener Zeit nicht bereit, eine allfällige unzureichende Planung des Fussgängerüberganges innerhalb der Überbauung als Sachzwang hinzunehmen.



6. In Abweichung zu den Regelbauvorschriften werden im Gestaltungsplan ein zusätzliches Vollgeschoss und ein zusätzliches, talseitig sichtbares Geschoss ermöglicht. Die Gebäudehöhen (Baufelder A - E) und zusätzlich die Firsthöhen (Baufelder C, D und E) werden im Gestaltungsplan mit m.ü.M festgelegt. Dem Planungsbericht kann entnommen werden, dass bezüglich Gebäudehöhe gegenüber der Regelbauvorschrift (8.0m) bei den Mehrfamilienhäusern um maximal +2.45m abgewichen wird. Bei den Einfamilienhäusern beträgt die Abweichung bis zu +4.3m (EFH 1). Bezüglich Firsthöhe wird lediglich bei einem Gebäude die gemäss Regelbauvorschriften zulässige Firsthöhe von 10.0m um 1.2m überschritten. Diese Abweichungen werden in der beigelegten Niveaupunktberechnung (Anhang zum Planungsbericht) aufgezeigt.

7. Gemäss Art. 41 BauG kann eine Mehrausnützung von bis zu 10% gewährt werden, wenn mit dem Projekt in Bezug auf die architektonische Gestaltung, die Wohnhygiene sowie die Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegenüber der zonenmässigen Überbauung eine wesentliche Qualitätssteigerung verbunden ist. Die architektonische Qualität, die Stellung der Bauten und die daraus resultierenden grosszügigen Aussenräume rechtfertigen das Gewähren einer Mehrausnützung.

8. Aufgrund der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des Gestaltungsplanes Rickstrasse Parz. Nrn. 524, 947 und 1696 erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Gestaltungsplan Rickstrasse Parz. Nrn. 524, 947 und 1696 wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1200.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Speicher (restliche Exemplare mit Genehmigungsvermerk)
 - Sekretariat Departement Bau und Umwelt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonaler Baukoordinationsdienst (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - Kantonales Planungsamt (1 Exemplar mit Genehmigungsvermerk)
 - 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: **11. SEP. 2014**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat