



Protokoll des

Regierungsrates

Geht zur ☐ Vernehmlassung / ☒ Kenntnis an:

OPK

TBK

Aktuarate (Balmer, Kosterer, Walt)

Tischgeschäft

7.11.90

Gemeindekanzlei
Herisau

Kanton Appenzel A.Rh.

30. Oktober 1990

L.

Gemeinde Herisau: Gestaltungs- und Quartierplan Wiesental;
Genehmigung

Den Unterlagen ist zu entnehmen:

1. Mit Schreiben vom 23. August 1990 ersucht der Gemeinderat Herisau um die regierungsrätliche Genehmigung des Gestaltungs- und Quartierplanes Wiesental.
2. Ueber die Grundstücke des Gestaltungsplangebietes liessen die Eigentümer ein Projekt ausarbeiten. Dieses wird zusammen mit der Erschliessung und Parkierung im Gestaltungsplan und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften verbindlich festgelegt.

Für den westlichen Teil des Planungsgebietes liegen keine konkreten Nutzungs- und Ueberbauungsabsichten vor, so dass weniger projektmässige Details festgelegt werden. Ueber diesen Bereich soll deshalb ein Quartierplan erlassen werden.

3. Der Planentwurf wurde dem Planungsamt gemäss Art. 47 EG zum RPG (bGS 721.1) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 19. Februar 1990 nahm dieses nach einem verwaltungsinternen Mitberichtsverfahren Stellung.
4. Der Plan wurde vom 15. Juni bis 16. Juli 1990 öffentlich aufgelegt. Einsprachen sind während dieser Zeit keine eingegangen. Das kommunale Erlassverfahren ist damit abgeschlossen.
5. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der Kernzone. Diese wird auch im neuen öffentlich aufgelegten Zonenplan weitergeführt, wobei eine Differenzierung der Geschosshöhe vorgesehen ist.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

1. Mit der Ueberbauungsmöglichkeit der Wiesentalstrasse wird städtebaulich eine grundlegende Neuordnung eingeleitet. Die östliche Begrenzung des Planungsgebietes verläuft durch die bestehende Bebauung. Für diese Abgrenzung sind wenig planerische Kriterien erkennbar. Es erscheint deshalb als angebracht, später auch im anschliessenden Bereich städtebauliche und erschliessungsmässige Rahmenbedingungen, die auf den vorliegenden Gestaltungs- und Quartierplan abgestimmt sind, zu erlassen.
2. Der Gestaltungsplan bestimmt die Ueberbauung bis ins projektmässige Detail. Die in den Grundriss-, Fassaden- und Schnittplänen festgelegten Geschosszahlen, Dachformen und Fassadenstrukturen sind verbindlich. Die Voraussetzungen für einen Gestaltungsplan gemäss Art. 45 EG zum RPG (bGS 721.1) sind an sich gegeben. Allerdings ist die Verhältnismässigkeit der öffentlich-rechtlichen Einschränkungen durch den Plan offensichtlich nicht geprüft worden. Die Festlegungen gehen weit über das hinaus, was im öffentlichen Interesse geboten erscheint. Darauf wurde auch in der Vorprüfung des Planungsamtes schon hingewiesen.

Die Gemeinde ist nochmals darauf aufmerksam zu machen, dass der Gestaltungsplan einen sehr engen Rahmen für die Bauausführung darstellt. Eine Projektänderung bei der Ausführung würde mit grosser Wahrscheinlichkeit auch eine Aenderung am Gestaltungsplan erfordern.

3. Im Richtplanentwurf der Gemeinde über die Fusswege ist die Wiesentalstrasse als Verbindungsstück aufgenommen. Mit der vorliegenden Ueberbauung kann diese Funktion nicht mehr aufrechterhalten werden. Die Fussgänger Verbindung Bahnhof - Zentrum beschränkt sich deshalb auf die Bahnhofstrasse und den Zeughausweg, was als genügend bezeichnet werden kann. Der Richtplan über die Fusswege ist deshalb abzuändern.
4. Bezüglich Lärmschutz wird das Planungsgebiet der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Die rechnerische Prüfung zeigt, dass einzig im Gebiet C der Immissionsgrenzwert von 65 dB (A) erreicht, jedoch nicht überschritten wird. Aus Sicht des Lärmschutzes steht einer Genehmigung der vorliegenden Plangrundlagen nichts entgegen.
5. In Art. 4 Abs. 1 wird zusätzlich zu diesem Gestaltungsplan und neben der Baueingabe ein Gestaltungskonzept verlangt. Abgesehen davon, dass dieses Konzept keine Rechtswirkung entfalten kann, muss hier von einer Ueberinstrumentierung gesprochen werden. Sollte ein Teil der Ueberbauung zu einem späteren Zeitpunkt ausge-

führt werden, so ist dannzumal ein neues Baugesuch mit all seinen Folgen einzureichen. Art. 4 Abs. 1 ist überflüssig und von der Genehmigung auszunehmen.

6. In Art. 8 Abs. 2 der Gestaltungsbestimmungen wird bezüglich der Festlegung der frei zugänglichen Besucherparkplätze auf das Baubewilligungsverfahren verwiesen. In einem früheren Schreiben hat das kantonale Tiefbauamt mitgeteilt; dass in Anbetracht der geplanten offenen Parkieranlagen auf eine Längsparkierung entlang der Bahnhofstrasse verzichtet werden muss.
7. Gemäss Art. 9 der Gestaltungsbestimmungen ist zwischen der Bahnhofstrasse und dem Ebnet ein öffentlicher Fussweg zu erstellen und dauernd diesem Zweck zu erhalten. Dieser Weg führt über Grundstücke ausserhalb des Gestaltungsplangebietes. Auf der angrenzenden Parzelle Nr. 4216 ist kein öffentliches Fussrecht eingetragen, und die Linienführung ist auch nicht öffentlich-rechtlich gesichert. Auch im Entwurf zum Richtplan der Fusswege fehlt diese Verbindung. Im Vorprüfungsbericht ist darauf hingewiesen und ein Nachweis des öffentlichen Fusswegrechtes auf oben genannter Parzelle verlangt worden. Dieser Nachweis konnte nicht erbracht werden. Da eine öffentlich-rechtliche Sicherung fehlt, ist die Realisierbarkeit der im Gestaltungsplan vorgesehenen Fussgänger Verbindung fraglich oder zumindest erschwert, wenn nicht auf freiwilliger Basis ein öffentliches Fusswegrecht erreicht werden kann.
8. In Art. 10 der Gestaltungsplanbestimmungen und Art. 5 der Quartierplanbestimmungen sind Wohnnutzungsanteile verbindlich festgelegt. Gemäss Art. 26 EG zum RPG ist die Festlegung von Wohnnutzungsanteilen nur im Zonenplan und Baureglement möglich. In ihrem öffentlich aufgelegten Baureglement sieht die Gemeinde Herisau vor, dass Mindestanteile an Wohnflächen bis 60 % in Sondernutzungsplänen festgelegt werden können. Diese Regelung ist noch nicht genehmigt und bedarf der eingehenden Prüfung.
Bereits im Quartierplan Gutenberg wurde, um auf die Wohnnutzungsanteile vor Inkrafttreten der neuen Ortsplanung Einfluss zu nehmen, eine ähnliche Regelung ausnahmsweise genehmigt.
9. Entlang der Bahnhofstrasse ist gemäss Art. 6 der Quartierplanbestimmungen eine Allee mit hochstämmigen Bäumen zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Das Tiefbauamt hat darauf aufmerksam gemacht, dass bei den Strasseneinmündungen die vorgesehenen Bäume die Sicht auf den Strassen- und Trottoirverkehr nicht beeinträchtigen dürfen. Ausserdem müssten Baumarten verwendet werden, welche auch in einem späteren Zeitpunkt mit der Krone nicht oder nur geringfügig in das Lichttraumprofil der Staatsstrasse hineinragen würden.

10. Im weiteren halten Plan und Sonderbauvorschriften der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung unter Einschränkung dessen, was unter Punkt 2 gesagt wird, stand.
11. Für die Genehmigung von Sondernutzungsplänen wird eine Gebühr erhoben, wenn die Planungskosten nicht vollständig durch die Gemeinde getragen werden. Im vorliegenden Fall werden sie den Grundeigentümern weiterbelastet.

Gestützt auf Art. 6 Abs. 1 und Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG sowie Art. 3 des Gesetzes über Verwaltungsgebühren beantragt die Baudirektion:

1. Der vorliegende Gestaltungs- und Quartierplan Wiesental vom 21. August 1990 sei zu genehmigen.
2. Von der Genehmigung auszunehmen sei Art. 4 Abs. 1 der Gestaltungsplanbestimmungen.
3. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 300.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zu den Anträgen der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion (2 Expl.)*
 Kantonales Tiefbauamt
 Kantonales Planungsamt (2 Expl.)*
 Gemeinderat Herisau (4 Expl.)* *

*Beilage: Gestaltungs- und Quartierplan
 Wiesental

* * Beilage: Gestaltungs- und Quartierplan
 (2 Expl.); Auflageplan; Rechnung

Versandt am - 2. Nov. 1990

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:

