



Jakob Brunnschweiler
Regierungsrat
Bau- und Umweltdirektor

Herisau, 22. Oktober 2009

**Gemeinde Herisau
Quartierplan Hölzli Nord; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Herisau vom 29. September 2009 wird um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch das Departement Bau und Umwelt nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet Hölzli Nord liegt nordwestlich des SOB-Viadukts und umfasst rund 2.16 ha. Im Westen wird das Planungsgebiet vom Krombach begrenzt und im Süden grenzt es an die Industriezone I4. Der Perimeter des Quartierplanes Hölzli Nord umfasst den nördlichen Teil des rechtskräftigen Quartierplanes Hölzli (genehmigt 2006) und grenzt südlich an den Quartierplan Hölzli Süd. Innerhalb des neuen Quartierplanes wird der rechtskräftige Quartierplan Hölzli Nord aufgehoben.
3. Im Rahmen der öffentlichen Auflage des Teilzonenplanes Hölzli Nord ist eine Einsprache sowie ein kritischer Hinweis gegen die beabsichtigte Aufzoning eingegangen. Anlässlich der Einsprachverhandlung zeigt sich die Gemeinde bereit, den rechtskräftigen Quartierplan Hölzli im nördlichen Bereich so anzupassen, dass ein harmonischer Übergang von der bestehenden Industriezone I5 zur Gewerbezone GE3 und der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone WG2 sichergestellt werden kann.
4. Gemäss Teilzonenplan Hölzli Nord, der vom Regierungsrat mit Entscheid vom 25. August 2009 genehmigt wurde, wurde das Planungsgebiet nördlich der neuen Erschliessungsstrasse neu der Industriezone I5 zugewiesen.
5. Mit dem vorliegenden Quartierplan wird eine auf die Topografie abgestimmte, zweckmässige Erschliessung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung der speziellen generellen Entwässerungsplanvorgaben (GEP) sowie die Sicherstellung einer geordneten Überbauung des Industrie- und Gewerbegebietes unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes bezweckt. Insbesondere wird mit dem Quartierplan ein harmonischer Übergang von der bestehenden Industriezone I5 zur Gewerbezone GE3 und dem angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiet WG2 sichergestellt.



6. Der Quartierplan Hölzli Nord wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen
7. Der Quartierplan Hölzli Nord wurde vom Gemeinderat am 8. September 2009 erlassen.
8. Die öffentliche Auflage des Planungsinstrumentes erfolgte vom 25. Februar 2009 bis 26. März 2009. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

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. Zur Unterstützung eines bestmöglichen Überganges zur angrenzenden Wohn- und Gewerbezone WG2 werden im Baubereich A bauliche Einschränkungen festgelegt. So darf in diesem Baubereich maximal eine Hauptbaute erstellt werden, welche gegenüber dem Freihaltebereich mit einer maximalen Länge von 25m in Erscheinung treten darf. Gemäss Regelbauvorschriften könnten 50m lange Hauptbauten in der GE3 je nach Höhe bis 3m an die Grenze zur WG2 gestellt werden. Mit diesen Bestimmungen kann eine wesentliche Verbesserung für die angrenzenden, der WG2 zugeordneten Grundstücke erreicht werden.
3. In den Baubereichen A, B und C werden die Gebäude- und Firsthöhen gemäss den heute gültigen Regelbauvorschriften festgesetzt. Mit der Festsetzung der maximalen Gebäude- und Firsthöhen kann sichergestellt werden, dass mit der anstehenden Revision des Baureglements diese nicht nachträglich erhöht werden.
4. Die Bemerkungen und Anregungen aus der Vorprüfung wurden berücksichtigt.
5. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Quartierplanes Stofel Ost erteilt werden.

C. Beschluss

1. Der Quartierplan Hölzli Nord Ost wird genehmigt (Art. 49 Abs. 2 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 800.00 erhoben.
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Herisau (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: **23. OKT. 2009**

Departement Bau und Umwelt

Jakob Brunnschweiler, Regierungsrat