



13. August 2002

L.

Gemeinde Herisau: Aufhebung Gestaltungsplan Mühlestrasse, Erlass Quartierplan Mühlestrasse; Genehmigung**A. Ausgangslage**

1. Mit Schreiben des Gemeinderates Herisau vom 14. Mai 2002 wird um die Genehmigung des Quartierplanes Mühlestrasse durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Das Quartierplangebiet ist gemäss Zonenplan der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugeordnet. Ein Gestaltungsplan vom 15. Juli 1997 regelt im wesentlichen die Erschliessung, die Parkierung, die Stellung und die Grösse der Bauten. Das Grundstück liegt an einem steilen Nordwesthang unterhalb der AB-Bahnlinie.

Nach verschiedenen erfolglosen Anläufen für eine Realisierung der Überbauung hat nun der Grundeigentümer gewechselt. Aufgrund einer Neuüberprüfung der Realisierungsmöglichkeiten kommen die neuen Eigentümer zum Schluss, das bisherige Überbauungskonzept aufzugeben und durch ein neues, den heutigen Marktverhältnissen besser entsprechendes Projekt zu ersetzen. Dieses sieht Terrassenwohnhäuser vor. Dazu wird der bestehende Gestaltungsplan aufgehoben und durch einen neuen Quartierplan ersetzt.

3. Nach durchgeführtem Mitberichtsverfahren innerhalb der Verwaltung führte das Planungsamt die Vorprüfung gemäss Art. 47 EG zum RPG durch und nahm mit Schreiben vom 11. Januar 2002 zu den eingereichten Unterlagen Stellung.

An der Sitzung vom 22. Januar 2002 wurde der Quartierplan Mühlestrasse mit den Sonderbauvorschriften vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage freigegeben. Gleichzeitig mit dem Quartierplan wurde auch das Baugesuch vom 27. März bis 25. April 2002 öffentlich aufgelegt. Gegen die Aufhebung des Gestaltungsplanes und den Erlass des vorliegenden Quartierplanes wurden keine Einwände erhoben. Gemäss Art. 50 Abs. 2 EG zum RPG in Verbindung mit Art. 10 Abs. 2 BauR werden Quartierpläne vom Gemeinderat erlassen. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung sind gegeben, weshalb der Regierungsrat auf das Geschäft eintreten kann.

B. Erwägungen*Formelles*

1. Das Erlassverfahren ist ordnungsgemäss durchgeführt worden. Der Quartierplan ist aus formeller Sicht genehmigungsfähig.

2. Der bestehende Gestaltungsplan ist erst 5 Jahre in Kraft. Bei derart kurzfristigen Änderungen stellt sich die Frage der Rechtssicherheit. Im vorliegenden Fall ist nichts vorgekehrt worden, was auf den Gestaltungsplan abgestimmt worden wäre. Zudem steht die Änderung im Interesse der direkt betroffenen Grundeigentümer. Anstösser hatten Gelegenheit, die neue Situation im Einspracheverfahren anzufechten. Durch die Planänderung ist niemand in seinem berechtigten Anspruch auf Rechtssicherheit betroffen.
3. Gemäss Art. 3 des Gesetzes über die Verwaltungsgebühren werden für Genehmigungen Staatsgebühren erhoben. Im vorliegenden Fall wird diese auf Fr. 1'000.-- festgesetzt.

Materielles

4. Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG treten Baureglement 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.

Mit dem vorliegenden Quartierplan wird im wesentlichen die Terrassenbauweise ermöglicht.

5. In der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone gilt eine Ausnützungsziffer von 0.6. Bei einer zweigeschossigen Terrassensiedlung ergibt sich eine Ausnützung von rund 0.54. Die vorgesehene Überbauung lässt sich innerhalb der vorgeschriebenen Ausnützung realisieren.
6. In der Wohn- und Gewerbezone WG3 dürfen nach Regelbauweise drei Vollgeschosse und talseitig vier sichtbare Geschosse mit einer Gebäudehöhe von 10.5 m erstellt werden. Bei der Terrassensiedlung entsteht ein Sockelgeschoss für die Parkierung und im Maximum fünf sichtbare übereinanderliegende Geschosse mit einer Höhe ab Erdgeschoss von 15.6 m. In der Ansicht wirken Terrassensiedlungen trotz Gliederung und Terrassenbegrünungen als voluminös. Die Frage drängt sich auf, ob mit der Höhenentwicklung der Bauten der Charakter der WG3 noch gewahrt ist. Durch die starke Staffelung (4.5 m pro Geschoss) liegt das oberste Geschoss um 22.5 m zurückversetzt oder unter einem Winkel von 35°. Wenn es gelingt das Garagengeschoss noch besser von den darüberliegenden Wohngeschossen abzusetzen und als eigenständiges, stark begrüntes Sockelgeschoss in Erscheinung treten zu lassen, weichen die fünf darüberliegenden Geschosse nicht mehr wesentlich ab, zumal in der Regelbauweise auch noch ein Attikageschoss zulässig wäre. Durch die vorgesehene Bauweise wird der Zonencharakter nicht dermassen verändert, dass eine Zonenänderung erwogen werden müsste, zumal die zulässige Ausnützung unterschritten wird.
7. Dem Grundstück ist die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Für das unerschlossene Gebiet sind die Planungswerte gemäss LSV (60/50 dB(A)) massgebend.

Gemäss Emissionskataster der Appenzeller Bahnen liegen die Aussenlärmimmissionen in einem Abstand von 1 m ab Trasse in diesem Streckenabschnitt bei 60/45 dB(A). Die Einhaltung der Planungswerte ist somit kein Problem. Die Mühlestrasse weist bei einem DTV von 3290 gemäss Lärmbelastungskataster einen Emissionspegel von 71.5/57.1 dB(A) auf. Der notwendige Abstand zur Einhaltung der Planungswerte beträgt 13 m ab Strassenachse. Die Sockelbauten müssen ab Parzellengrenze einen Abstand von 9 m einhalten. Bis zur Strassenmitte ergibt sich ein Abstand von 14 m. Die Einhaltung der Planungswerte kann sichergestellt werden.

8. Bezüglich dem Bushalteplatz wird auf die Vereinbarung vom 22.1.1993 zwischen der Eigentümerin des Grundstückes GB Nr. 1061, Frau R. Bleicker und der Eigentümerin der Posthaltebucht GB Nr. 370, Einwohnergemeinde Herisau sowie des Kantonalen Tiefbauamtes (Parkierungsrecht) hingewiesen.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG erfüllt sind. Materiell und formell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat nichts entgegen.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Quartierplan Mühlestrasse wird genehmigt (Art. 6 Abs. 1, Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 1'000.-- erhoben.
3. Rechtsmittel:

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen nach Erhalt mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht (Adresse: Verwaltungsgericht des Kantons Appenzell A.Rh., Postfach, 9043 Trogen) weitergezogen werden. Die schriftliche Beschwerde hat einen Antrag sowie eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen (Art. 9 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, bGS 143.6).

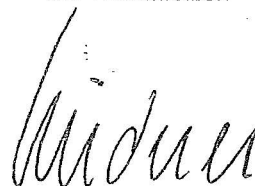
Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Kantonales Tiefbauamt
 Zentralstelle für Baugesuche*
 Kantonales Planungsamt*
 Gemeinderat Herisau**

*) 1 Expl. Mit Genehmigungsvermerk

**) restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

*Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:*



Versandt am 16. Aug. 2002