



31. August 1999

L.

Gemeinde Herisau: Quartierplan Wiesental, Teiländerung; Genehmigung

---

Dem Bericht der Baudirektion vom 20. August 1999 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 12. Juli 1999 ersucht der Gemeinderat Herisau um die Genehmigung des oben genannten Planungsinstrumentes durch den Regierungsrat.

### Sachlage

1. Im Bereich des bestehenden Quartierplanes Wiesental wurde bei der Gemeindebaubehörde ein Bauermittlungsgesuch eingereicht. In ihrem Entscheid hielt die Hochbau- und Ortsplanungskommission fest, dass sie mit dem Bauvorhaben grundsätzlich einverstanden ist, das Bauvorhaben jedoch in einzelnen Bereichen den Vorschriften des rechtskräftigen Quartierplanes Wiesental widerspricht. Voraussetzung für eine Bewilligung eines allfälligen Baugesuches sei eine Anpassung des Quartierplanes.

Der rechtskräftige Quartierplan Wiesental vom 30. Oktober 1990 basiert auf dem alten Baureglement. Die vorliegende Teiländerung umfasst nebst den Änderungen aufgrund des neuen Projektes auch die Anpassung an die Regelbauvorschriften des aktuellen Baureglementes der Gemeinde Herisau.

Im Einzelnen werden Baubereiche leicht verschoben, in einem Baubereich die Zahl der Vollgeschosse von 2 auf 3 erhöht, die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen reduziert, ein neuer Autounterstand im Grünbereich, eine Parkbucht entlang der Bahnhofstrasse, ein Entlastungsbauwerk für den Brühlbachkanal, Massnahmen für den Hochwasserschutz und eine Ausweitung der Möglichkeiten beim Ausbau der Dachgeschosse vorgesehen.

2. Mit Schreiben vom 29. April 1999 nahm das Planungsamt nach einem verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren im Sinne der Vorprüfung nach Art. 47 EG zum RPG vor der öffentlichen Planauflage zu der Planänderung Stellung. Die darin verlangten Änderungen sind erfüllt worden. Eine grundsätzliche Anregung zum Detaillierungsgrad von Quartierplänen fand keine Beachtung.
3. Der überarbeitete Plan wurde vom 26. Mai bis 24. Juni 1999 öffentlich aufgelegt. Gegen die Änderungen sind keine Einsprachen eingereicht worden.
4. Gemäss Art. 27 der Gemeindeordnung Herisau ist der Gemeinderat für den Erlass von Sondernutzungsplänen zuständig. Mit Protokoll vom 6. Juli 1999 beschloss er, die Änderung des Quartierplanes Wiesental dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Das Erlassverfahren ist damit abgeschlossen, weshalb der Regierungsrat auf das Geschäft eintreten kann.

## **Erwägungen**

### *1. Formelles*

- 1.1 Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. des EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt.
- 1.2 In den bestehenden Quartierplan ist der Gestaltungsplan Wiesental integriert. Das Gebiet des Gestaltungsplanes ist bereits mit einem Hotel überbaut und wird von der Teiländerung nicht tangiert.

### *2. Materielles*

Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG treten Baureglemente 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.

#### *2.1 Allgemeines*

Mit der vorliegenden Quartierplanänderung erfolgt eine Anpassung des Quartierplanes an die Überbauungsabsichten. Eigentlich ist es nicht Sinn des Quartierplanes, dass dieser den Bauabsichten folgt, vielmehr sollte der Quartierplan den Rahmen für die Überbauung abstecken. Im vorliegenden Fall hat der ursprüngliche Quartierplan ein konkretes Projekt sehr eng umschrieben. Es liegt in der Natur der Sache, dass sich bei Nichtrealisierung im Laufe der Zeit die Bedürfnisse und Gestaltungsansichten ändern, so dass ein neues Projekt an den Vorschriften scheitert, was zu deren Überarbeitung führt.

Das Planungsamt empfiehlt immer wieder, in den Quartierplänen die wichtigen und im öffentlichen Interesse stehenden, erschliessungsmässigen und gestalterischen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen so festzulegen, dass für die architektonische Ausgestaltung der notwendige Spielraum verbleibt. Durch eine Konzentration auf das Wesentliche kann die Planbeständigkeit viel besser gewahrt werden.

#### *2.2 Übergeordnete Gesetzgebung*

- a) Gemäss Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV, SR 700.1) sind die Interessenabwägungen, die zu den einzelnen Beschlüssen geführt haben, in der Begründung der Behördenentscheide darzulegen. Die Gemeinde legt einen Planungsbericht vor, in welchem die Planungsziele und Ergebnisse beschrieben sind.
- b) Da in dem betreffenden Gebiet noch keine Bauten nach den Quartierplanbestimmungen erstellt wurden, ergibt sich aufgrund der Änderungen keine rechtsungleiche Behandlung in einzelnen Baubereichen.

#### *2.3 Fussgänger*

Eine wichtige Fussgängerverbindung bildet das Trottoir entlang der Bahnhofstrasse. Durch den Einbezug von Parkbuchten ist dieses bis zur Baulinie wesentlich geschmälert worden. Es ist deshalb von Bedeutung, dass in den Sonderbauvorschriften

eine minimale Breite von 3 m vorgeschrieben wird, selbst wenn im Erdgeschoss nicht bis auf die Baulinie gebaut werden kann.

#### 2.4 Hochwassersicherheit

Das Gebiet Wiesental liegt im Hochwasser-Gefahrenbereich. Es ist deshalb wichtig, dass zur Gefahrenabwehr neue Bestimmungen in den Quartierplan aufgenommen wurden.

Die materiellen Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG sind erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

#### Antrag

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1, und Art. 50 Abs. 3 des EG zum RPG, folgende Anträge:

1. Die Änderung des Quartierplanes Wiesental sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 500.-- zu erheben.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Zustellung schriftlich Beschwerde an das Verwaltungsgericht, 9043 Trogen, erhoben werden (Art. 9 Abs. 1 lit. a Gesetz über die Verwaltungsgerichtsbarkeit, VwGerG; bGS 143.6). Die Beschwerde hat einen Antrag und eine kurze Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt

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

\*) je 1 Expl. Quartierplan und Sonderbauvorschriften mit  
Genehmigungsvermerk

\*\*) je 2 Expl. Quartierplan und Sonderbauvorschriften mit  
Genehmigungsvermerk, Rechnung

Versandt am    - 3. Sep. 1999

*Im Auftrag des Regierungsrates*  
*Der Ratschreiber:*

