



RRB-2009-508

**Gemeinde Herisau
Teilzonenplan Hölzli Nord; Genehmigung**

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Herisau, Gemeindekanzlei vom 23. Juli 2009, wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Hölzli Nord durch den Regierungsrat nachgesucht.

2. Das Planungsgebiet Hölzli Nord liegt nordwestlich des SOB-Viadukts und umfasst rund 2.16 Hektaren. Der rechtskräftige Zonenplan weist dieses Gebiet der Industriezone I4 und in einem kleinen Teilgebiet dem übrigen Gemeindegebiet zu. Die Industriezone I4 ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Der westliche Abschluss des Gebietes bildet der Krombach. Es besteht die Absicht mit dem Teilzonenplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens der Firma Kern Concept AG, die eine Vergrösserung und Verlegung des Betriebes nach Herisau plant, zu schaffen.

3. Gemäss Projektstudien sind zwei Baukörper nordöstlich der bestehenden Erschliessungsstrasse geplant. Neben der Nutzung durch die Firma Kern Concept AG ist eine Vermietung von Gewerbeflächen an weitere Betriebe vorgesehen. Für die erste Bauetappe ist ein rund 80m langes winkelförmiges Gebäude mit 4 Vollgeschossen plus Attika geplant. Im Sinne des stützenfreien Bauens sind hohe Deckenstärken notwendig, sodass eine Gebäudehöhe von knapp 17.0 m erforderlich ist. Die erforderlichen und geplanten Gebäudehöhen überschreiten die zulässigen Gebäudehöhen in der Industriezone I4. Im Rahmen von Sondernutzungsplänen kann zwar von den Regelbauvorschriften abgewichen werden, jedoch nicht im beliebigen Masse. Aus diesem Grunde ist eine Umzonung in die Industriezone I5 (5 Vollgeschosse) notwendig. Mit der Aufzonung werden die Gebäude- und Firsthöhe um je 4 m (neu GH: 17.00 m, FH: 21.00 m) angehoben.

4. Gleichzeitig wird der rechtsseitige Uferstreifen des Krombaches (ca. 1180 m²) neu der Grünzone zugewiesen.

5. Der Teilzonenplan wurde dem Vorprüfungsverfahren unterzogen. Das nun vorliegende Planungsinstrument berücksichtigt die im Rahmen der Vorprüfung geäusserten Bemerkungen.

6. Der Teilzonenplan wurde vom 7. Mai bis 5. Juni 2008 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist ist eine Einsprache sowie ein kritischer Hinweis eingegangen. Aufgrund der Einsprachverhandlung wurde der Teilzonenplan überarbeitet. Konkret wird auf die Aufzonung südlich der neuen Erschliessungsstrasse verzichtet. Dieses Teilgebiet verbleibt in der Industriezone I4. Zudem wurde gleichzeitig eine Quartierplanänderung des rechtskräftigen Quartierplanes Hölzli vom 26. Juni 2006 erarbeitet. Die Änderung gegenüber der ersten öffentlichen



Auflage wurde zusammen mit der Quartierplanänderung erneut vorgeprüft und anschliessend vom 25. Februar 2009 bis am 26. März 2009 öffentlich aufgelegt. Neue Einsprachen sind keine eingegangen.

7. Aufgrund der überarbeiteten Planungsinstrumente wurde die Einsprache zurückgezogen.

8. Der Gemeinderat erliess den Teilzonenplan am 21. April 2009. An seiner Sitzung vom 10. Juni 2009 hat der Einwohnerrat den Teilzonenplan angenommen. Vom 13. Juni bis 15. Juli 2009 wurde der Teilzonenplan dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses ist unbenutzt abgelaufen. Gemäss Art. 49 Abs. 2 BauG sind Zonenpläne dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Diese wird erteilt, wenn der Plan den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entspricht und nicht als unzweckmässig erscheint.

B. Erwägungen

9. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG (bGS 721.1) sind erfüllt.

10. Mit der Aufzonung von der I4 in I5 werden Gebäude- und Firsthöhe um je 4 m angehoben (neu: GH 17 m, FH 21 m). Alle übrigen Bestimmungen bleiben gleich. Der Umfang der Industriezone wird zu Gunsten einer Grünzone geringfügig reduziert. Mit dem Verzicht der Aufzonung südlich der neuen Erschliessungsstrasse Hölzli kann ein sanfterer Übergang von den Industriequartieren im Glattal ins Landwirtschafts- und Naherholungsgebiet sichergestellt werden. Aus ortsplanerischer Sicht kann der Aufzonungsverzicht in erwähntem Bereich vollumfänglich unterstützt werden, zumal die Ausscheidung einer I4 aufgrund der möglichen Höhe ortsbaulich zweckmässiger erscheint.

11. Der Krombach stellt grundsätzlich ein gewisses Gefahrenpotenzial dar. Ein kleiner Bereich am rechten Bachufer unmittelbar oberhalb des Durchlasses ist in der Gefahrenkarte der mittleren Gefährdung zugewiesen. Im Planungsbericht ist das weitere Vorgehen bezüglich Naturgefahren aufgezeigt. Die Abteilung Wasserbau des kantonalen Tiefbauamtes kann sich grundsätzlich mit dem Vorgehen einverstanden erklären.

12. Aufgrund der Rechts- und Zweckmässigkeitsprüfung kann eine Genehmigung des vorliegenden Teilzonenplanes Hölzli Nord erteilt werden.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Hölzli Nord wird genehmigt (Art. 3, Art. 48 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.- 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. 54 ff. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege VRPG, bGS 143.1).

Amtsblatt.

Auszug an

Departement Bau und Umwelt
Sekretariat Departement Bau und Umwelt
Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Kantonales Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
Gemeinderat Herisau (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk; Rechnung)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Thomas Frey, Ratschreiber i.V.

Versandt am 28. August 2009