



Gemeinde Herisau: Teilzonenplan Hölzli Süd; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Herisau, Hochbau/Ortsplanung vom 3. September 2008, wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Hölzli Süd durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Das Planungsgebiet Hölzli Süd, zwischen SOB-Viadukt und dem Grundstück der Firma Huber+Suhner gelegen, befindet sich gemäss gültigem Zonenplan in der Industriezone I4 (4 Vollgeschosse) und ist mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Das südlich angrenzende Gebiet befindet sich in der Industriezone I5 (5 Vollgeschosse). Im Jahre 2001 hat die Gemeinde zusammen mit den direkt betroffenen Firmen Cilander und Signer die Erschliessung des Gebietes Hölzli vorangetrieben. In der Folge wurde im Jahre 2006 eine geringfügige Korrektur des Zonenplanes durchgeführt und ein Quartierplan erlassen.
3. Die Firma Methrom AG ist heute an der Oberdorf- und Sturzeneggstrasse ansässig. Das Wachstum der Firma in den letzten Jahren führte dazu, dass die Produktions- und Administrationsräume zu klein geworden sind und ein Ausbau dringend notwendig ist. Versuche, am heutigen Standort diese Entwicklung aufzufangen, scheiterten im Rahmen eines Umzonungsverfahrens. Im Gebiet Hölzli wurde das vorliegende Grundstück gefunden, auf dem ein komplett neues Betriebsgebäude mit der erforderlichen Nutzfläche von rund 25'000 m² erstellt werden kann. Der Verbleib der Firma Methrom AG in Herisau ist für die Gemeinde aber auch für den Kanton von sehr grosser Bedeutung. Sowohl der Gemeinderat als auch das Departement Bau und Umwelt unterstützen den Umzug der Firma von den heutigen Standorten in das Gebiet Hölzli.
4. 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. Das ganze Gebiet zwischen Schwänlikreuzung und dem SOB-Viadukt gilt als eigenständige Geländekammer, die aus raumplanerischen Gründen einheitlich behandelt werden kann. Der südliche Teil der Firma Huber+Suhner ist bereits der Industriezone I5 zugeschrieben. Mit der Aufzonung werden die Gebäude- und Firsthöhe um je 4 m (neu GH: 17.00 m, FH: 21.00 m) angehoben.
5. Gemäss Art. 45 BauG reichte die Gemeinde den erwähnten Teilzonenplan beim Departement Bau und Umwelt zur Vorprüfung ein. Mit Schreiben vom 15. Januar 2008 nahm dieses dazu Stellung. Der Teilzonenplan wurde vom 12. März bis 10. April 2008 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat erliess den Teilzonenplan am 22. April 2008. An seiner Sitzung vom 11. Juni 2008 hat der Einwohnerrat den Teilzonenplan angenommen. Vom 19. Juni bis 18. Juli 2008 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

1. Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 45 ff. BauG (bGS 721.1) sind erfüllt.
2. Gemäss Art. 47 Abs. 1 RPV erstattet die Behörde, die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den kantonalen Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung tragen. Die in der Vorprüfung verlangten Ergänzungen sind in den Bericht eingeflossen. Insbesondere werden darin auch die Überlegungen zur Verkehrsbewältigung aufgezeigt.
3. Der Teilzonenplan sieht die Aufzonung der bestehenden Industriezone I4 zu I5 vor. Der Umfang der Zone bleibt unverändert. Südlich angrenzend befindet sich bereits eine Industriezone I5 (Huber+Suhner). Diese wird neu bis zum Bahnviadukt ausgedehnt. Westlich grenzen eine Wohn- und Gewerbezone WG2 und WG3 an. Diese verlieren durch die Aufzonung an Wohnattraktivität. Bereits im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, die angesprochenen Gebiete dem übrigen Gemeindegebiet zuzuordnen. Im Rahmen von Verhandlungen ist eine privatrechtliche Höhenbeschränkung der zulässigen Bauten auf 750.50 m.ü.M. festgelegt worden. Mit diesen Massnahmen ist der Konflikt kurzfristig entschärft.
4. In der kantonalen wie kommunalen Richtplanung ist das betroffene Gebiet als Baugebiet ausgewiesen. Im kantonalen Richtplantext 2002 ist unter S. 1 Pkt. 3.4 festgehalten:
Gewerbe- und Industriezonen von hoher Standortattraktivität in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessung und Erreichbarkeit kommt überörtliche Bedeutung zu. Wichtig sind dabei die Industriezonen in den Gemeinden mit Zentrumsaufgaben wie Herisau. Das vorliegende Gebiet Hölzli erfüllt diese Voraussetzungen grundsätzlich. Eine Erhöhung der Kapazitäten in diesem Gebiet ist deshalb im Sinne des kantonalen Richtplanes.
5. Gemäss der Gefahrenhinweiskarte liegt die zur Umzonung vorgesehene Fläche nicht innerhalb eines Sturz- oder Rutschgebietes. Die Gefahrenkarte Rutschungen, Hangmuren und die Gefahrenkarte Stein- und Blockschlag, Felssturz, Bergsturz scheiden im betroffenen Gebiet keine Gefahrenbereiche aus. Diesbezügliche planerische Massnahmen erübrigen sich.
6. Insgesamt sind die formellen Anforderungen erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat nichts entgegen.

C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Hölzli Süd wird genehmigt (Art. 3, Art. 48 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.- erhoben.



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; Beilage: 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk
 Kantonales Planungsamt; Beilage: 1 Expl. mit Genehmigungsvermerk
 Gemeinderat Herisau; Beilagen: restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk, Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am - 6. Okt. 2008