



RRB-2011-492

Gemeinde Herisau: Teilzonenplan Nordhalden; Genehmigung

A. Ausgangslage

1. Mit Schreiben der Gemeinde Herisau, Hochbau/Ortsplanung vom 5. September 2011, wird um die Genehmigung des Teilzonenplanes Nordhalden durch den Regierungsrat nachgesucht.
2. Das Gebiet Nordhalden, das die Parzelle Nr. 737 umfasst, liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Gewerbezone GE3 bzw. GE4 sowie im östlichen Teil in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umfasst das Gelände eines ehemaligen Schiessstandes. Der Schiessstand besteht heute nicht mehr und das Gelände wird für eine andere öffentliche Nutzung nicht mehr benötigt. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist deshalb vorgesehen, das gesamte Gebiet der Gewerbezone GE4 zuzuteilen. Gleichzeitig soll die südliche Zonenabgrenzung in besserer Berücksichtigung der bestehenden topographischen Verhältnisse etwas zurückgenommen werden.
3. Nach der Erschliessung des Gewerbegebietes Hölzli ist die Baulandreserve für Gewerbe- und Industriebauten in Herisau knapp geworden. Nach wie vor besteht aber eine grosse Nachfrage nach solchem Bauland. Entsprechend hat der Gemeinderat beschlossen, das Gebiet Nordhalden so bald als möglich zu erschliessen. Mit vorliegendem Teilzonenplan wird die entsprechende Voraussetzung dazu geschaffen.
4. Die Zonenplanänderung, die Bestandteil der Gesamtrevision der Ortsplanung war, wurde im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens positiv beurteilt.
5. Der Teilzonenplan wurde vom 7. Januar bis 7. Februar 2011 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat erliess den Teilzonenplan am 22. Februar 2011. An seiner Sitzung vom 4. Mai 2011 hat der Einwohnerrat den Teilzonenplan angenommen. Der Teilzonenplan wurde dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses ist am 13. Juni 2011 unbenutzt abgelaufen.
6. 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. Ein grosser Teil der bestehenden Bauzonenfläche im Gebiet Nordhalden befindet sich bereits heute in der Gewerbezone. Mit der Umzonung der nicht mehr benötigten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ca. 13630m²) und der Umzonung eines Teiles der bestehenden Gewerbezone G3 in eine Gewerbezone G4 kann das Gewerbegebiet sinnvoll arrondiert werden. Gesamthaft reduziert sich die gesamte Bauzonenfläche um ca. 3200m² von der Umzonung ist eine Fläche von ca. 23000m² betroffen.
3. Die Erschliessung und Überbauung des Gebietes Nordhalden ist angesichts der gegebenen topographischen Verhältnisse nicht ganz einfach. Entsprechend hat die Gemeinde eine Studie erarbeiten lassen, die aufzeigt wie das Gebiet überbaut und erschlossen werden kann. Der vorliegende Teilzonenplan basiert auf dieser Studie. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und aus Rücksicht auf das südlich, erhöht gelegene Quartier an der Waldeggstrasse sowie die bestehende Landschaftskammer wird die südliche Begrenzung der bestehenden Gewerbezone etwas zurückgenommen und das gesamte Planungsgebiet mit einer Grünzone GRiF gegen Süden abgeschlossen. Die Grünzone, die eine Breite von 12m aufweist, legt gleichzeitig gegenüber den bestehenden Waldrändern den minimalen Waldabstand fest. Beim westlichen Waldrand ist der reduzierte Waldabstand bereits rechtskräftig ausgeschieden. Bei der südöstlichen Waldgrenze wird der reduzierte Waldabstand von 12m neu festgelegt.
4. Durch die zusätzliche Einzonung eines schmalen Streifens (Parz. Nr. 737), der gemäss rechtskräftigem Zonenplan dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen ist, wird der Spielraum für die vorgesehene Erschliessung vergrössert.
5. Mit der gleichzeitigen vorgesehenen Überlagerung des Planungsgebietes mit einer Quartierplanpflicht wird die künftige Erschliessung, die besondere Bauweise sowie der Waldabstand für Anlagen geregelt werden. Im Rahmen des zu erarbeitenden Quartierplanes muss auch die allfällig vorhandene Altlastenproblematik im Zusammenhang mit dem ehemaligen Schiessstand geklärt werden.
6. Insgesamt sind die formellen Anforderungen erfüllt. Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat nichts entgegen.



C. Beschluss des Regierungsrates

1. Der Teilzonenplan Nordhalden wird genehmigt (Art. 3 und Art. 49 BauG).
2. Für die Genehmigung wird eine Gebühr von Fr. 2'000.00 erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung schriftlich Beschwerde erhoben werden beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, verwaltungsrechtliche Abteilung, Fünfeckpalast, Postfach 162, 9043 Trogen. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten, allfällige Beweismittel sind genau zu bezeichnen. Der angefochtene Entscheid und soweit möglich auch die Beweismittel sind der Beschwerde beizulegen.

Amtsblatt

Auszug an Departement Bau und Umwelt
 Departementssekretariat Bau und Umwelt
 Baukoordinationsdienst (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Planungsamt (1 Expl. mit Genehmigungsvermerk)
 Gemeinderat Herisau (restliche Expl. mit Genehmigungsvermerk)

Im Auftrag des Regierungsrates:

Martin Birchler, Ratschreiber

Versandt am 28. Oktober 2011