



18. August 1998

L.

Gemeinde Heiden: Gestaltungsplan „Stapfen“, Änderung; Genehmigung

(vgl. Trakt. Nr. 201 vom 4. Juli 1994)

Dem Bericht der Baudirektion vom 7. August 1998 ist zu entnehmen:

Mit Protokollauszug vom 30. Juni 1998 ersucht der Gemeinderat Heiden um die Genehmigung einer Änderung des Gestaltungsplanes „Stapfen“, Heiden.

Sachlage

1. Der Gestaltungsplan „Stapfen“ umfasst das gesamte Betriebsareal der Firma Grossauer AG, welches sich in der Gewerbezone befindet. Der Gestaltungsplan „Stapfen“ wurde aufgrund eines Erweiterungskonzeptes erstellt und am 4. Juli 1994 vom Regierungsrat genehmigt.
2. Gestützt auf diesen Gestaltungsplan wurde eine erste Erweiterung des Betriebes vorgenommen. Im Rahmen der weiteren Planung zeigte sich, dass sich die Bedürfnisse an die Büroräumlichkeiten geändert haben. So können die notwendigen Büros nicht mehr alleine im dafür vorgesehenen Bereich bereitgestellt werden. Aus diesem Grund soll das Bürogeschoss nach Westen und Norden erweitert werden. Damit würde jedoch der rechtskräftige Gestaltungsplan verletzt. Eine Anpassung wurde deshalb notwendig.
3. Am 27. April 1998 wurde die Änderung des Gestaltungsplanes dem kantonalen Planungsamt zur Vorprüfung zugestellt. Mit Bericht vom 12. Mai 1998 nahm das Planungsamt dazu Stellung.
4. Die Änderung des Gestaltungsplanes wurde vom 30. Mai 1998 bis zum 29. Juni 1998 öffentlich aufgelegt. Innert dieser Frist gingen keine Einsprachen ein.
5. Der Gemeinderat Heiden hat die Änderung am 30. Juni 1998 erlassen.
6. Am 14. Juli 1998 sind die Akten dem Planungsamt zur Ausarbeitung des Genehmigungsantrages zugestellt worden. Nachdem in formeller Hinsicht festgestellt wurde, dass die Einwilligung der Grundeigentümer fehlte, wurden die Pläne zur Ergänzung an die Gemeinde Heiden retourniert. Die ergänzten Pläne sind am 6. August 1998 beim Planungsamt eingegangen.

Erwägungen

1. Formelles

a) Aus Gründen der Rechtssicherheit ist es ungünstig, wenn schon kurze Zeit nach dem Inkrafttreten eines Planungsinstrumentes Änderungen an diesem vorgenommen werden. Deshalb müssen die Gründe für eine Planänderung gewichtig sein. Dies trifft vorliegendenfalls zu. Die Schaffung eines ausreichenden Angebotes an Flächen für Wirtschaft, Wohnen etc. und dessen gegenseitige Abstimmung ist eine zentrale Aufgabe der Raumplanung. Das Bedürfnis nach zusätzlichen Büroräumen am Betriebsstandort Heiden ist ausgewiesen. Der Standort „Stapfen“ für die Firma Grossauer AG ist gegeben und aus ortsbaulicher Sicht auch nicht als problematisch zu beurteilen. Aufgrund dieser gewichtigen Gründe kann eine Anpassung des Gestaltungsplanes ins Auge gefasst werden.

b) Die formellen Voraussetzungen für eine Plangenehmigung gemäss Art. 47 ff. EG zum RPG (bGS 721.1) sind erfüllt. Formell steht damit der Plangenehmigung durch den Regierungsrat nichts entgegen.

2. Materielles

a) Gemäss Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG (bGS 721.1) treten 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.

b) Gegen die Aufstockung ist aus materieller Sicht grundsätzlich nichts einzuwenden. Diese soll sich architektonisch dem bestehenden Gebäude anpassen. Eine gute Lösung ist zweifellos möglich.

c) Durch die Erweiterung des Bürotraktes ist auch mit einem erhöhten Bedarf an Autoabstellplätzen zu rechnen. Die Gemeinde Heiden räumt ein, dass für zusätzliche Parkplätze Flächen fehlen. Sie verwies für die Beantwortung dieser Frage aber auf das Baubewilligungsverfahren. Eigentlich wäre es sinnvoll gewesen, die Parkplatzfrage jetzt zu klären.

d) Aus der Sicht des Gewässerschutzes und des Ortsbildes wurde der Gemeinde empfohlen, in die Sonderbauvorschriften einen Passus aufzunehmen, wonach die Dachflächen zu begrünen sind. Auf diese Empfehlung wurde aus "gestalterischen und bautechnischen" Überlegungen bedauerlicherweise nicht eingegangen. Die Begründung für den Verzicht auf diese sinnvolle Massnahme ist schwer nachvollziehbar.

e) 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, Art. 11 Abs. 2, Art. 21 Abs. 3 und Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG (bGS 721.1), folgenden Antrag:

1. Die Änderung des Gestaltungsplanes „Stapfen“, Heiden, sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 500.– zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt.

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Heiden **

- *) 1 Expl. Plan mit Genehmigungsvermerk, Plan Bauvorhaben, Bericht
- **) 1 Expl. Plan mit Genehmigungsvermerk, Plan Bauvorhaben, Bericht
Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber i. V.:



Versandt am

21. AUG. 1998