



Protokoll des
Regierungsrates

Kanton Appenzell A.Rh.

7. Juni 1994
L.

Gemeinde Wolfhalden; Quartierplan Friedberg; Genehmigung

Dem Bericht der Baudirektion vom 5. Mai 1994 ist zu entnehmen:

Mit Schreiben vom 13. April 1994 ersucht der Gemeinderat Wolfhalden um die Genehmigung des Quartierplanes Friedberg.

Sachverhalt

1. Das Grundstück Nr. 227 der Firma HWB befindet sich im rechtskräftigen Zonenplan in der Gewerbezone G II. Es ist vorgesehen, im neuen Zonenplan die heutige Zonenordnung beizubehalten und mit Quartierplanpflicht zu belegen.
2. Der vorliegende Quartierplan regelt den vorgesehenen Ausbau der bestehenden Produktions- und Lagerfläche. Zudem sollen die heutigen Büroräume umgelagert werden. Insbesondere das zwangsläufig dominante Hochregallager bildet einen wesentlichen Eingriff in das Ortsbild. Mit Hilfe des Quartierplanes möchte die Gemeinde Wolfhalden sicherstellen, dass sich dieses Vorhaben dennoch in die bauliche Umgebung einfügt.
3. Die östlich angrenzende Parzelle Nr. 240 ist als längerfristige Reserve der HWB vorgesehen. Da in bezug auf die künftige bauliche Nutzung jedoch noch keine genaueren Vorstellungen bestehen, wurde dieser Bereich von der Quartierplanung ausgenommen.

Erwägungen

Formelles

1. Über den Quartierplan Friedberg wurde das Vorprüfungsverfahren gemäss Art. 43 EG zum RPG durchgeführt. Die

berührten kantonalen Verwaltungsstellen wurden einbezogen.

2. Der Quartierplan Friedberg wurde durch den Gemeinderat Wolfhalden am 8. Februar 1994 erlassen.
3. Die öffentliche Auflage gemäss Art. 48 EG zum RPG erfolgte vom 16. Februar bis 18. März 1994. Es wurden zwei Einsprachen erhoben, die jedoch in der Folge zurückgezogen wurden.
4. Das kommunale Erlassverfahren ist damit abgeschlossen.

Formell steht der Genehmigung des Gestaltungsplanes damit nichts mehr im Wege.

Materielles

Neben den planungs- und baurechtlichen Regelungen werden auch Festsetzungen in bezug auf die Stellung der Neubauten, die Erschliessung der Parzelle Nr. 227 und der östlichen, nicht innerhalb des Quartierplanperimeters gelegenen Parzelle Nr. 240 sowie der Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild festgelegt.

Bebauung

Die dem Quartierplan zugrundegelegte Nutzung entspricht sowohl dem rechtskräftigen wie auch dem künftigen Zonenplan der Gemeinde. Es wird zudem die zweckmässige Etappierung sichergestellt. Allenfalls entstehende Probleme bei einer Zweckänderung der in den Strassenabstand hineinragenden bestehenden Baute werden durch das Tiefbauamt im Rahmen einer Ausnahmegewilligung bereinigt.

Erschliessung

Die Erschliessung des Werkareals ab der Staatsstrasse und arealintern ist im Grundsatz geregelt. Die detaillierte Ausgestaltung muss im Rahmen der Baugesuche nachgewiesen werden. Insbesondere in bezug auf die Erschliessung der östlichen Parzelle Nr. 240 mussten im Rahmen der Vorprüfung klare Vorbehalte gemacht werden, weil die Zufahrt rechtlich nicht geregelt war. Dies hätte im Falle von Überbauungsabsichten Dritter zu grossen Problemen für die Gemeinde geführt. In diesem Punkt wurde der Quartierplan gemäss dem Vorschlag des Planungsamtes angepasst.

Gestaltung

Das Werkareal der HWB liegt landschaftlich exponiert. Zudem dominieren die grossen Baukörper zwangsläufig das Orts- und Landschaftsbild. Es sind aus diesem Grund erhöhte Gestaltungsanforderungen zu stellen. Das bestehende Gestaltungskonzept vermochte im Rahmen der Vorprüfung noch nicht vollständig zu befriedigen. Die HWB ist ihrerseits bemüht, dem gestalterischen Aspekt bestmöglich Rechnung zu tragen. Sie hat aus diesem Grund die Ortsbildberatung des Heimatschutzes beigezogen. Eine Überarbeitung der Gestaltungsvorschriften drängte sich jedoch nicht auf, da im Rahmen der Quartierplanung nur generelle Aussagen zur Gestaltung möglich sind. Im Rahmen von Baugesuchen wird jedoch besonderes Augenmerk auf die Gestaltung zu legen sein.

Ver- und Entsorgung

Durch die Flachdachbegrünung und Versickerung sowie durch die unversiegelte Gestaltung der Abstellplätze wird ein wesentlicher Beitrag zum ökologischen Ausgleich erbracht. Ebenfalls positiv zu vermerken ist der Wille der HWB, durch ein Energiekonzept die Nutzung von Abwärme und erneuerbarer Energie zu prüfen.

Insgesamt kann der Quartierplan Friedberg als zweckmässig beurteilt werden. Er erfüllt die Anforderungen gemäss Art. 43 EG zum RPG.

Materiell steht der Plangenehmigung durch den Regierungsrat damit nichts entgegen.

Die Baudirektion stellt, gestützt auf Art. 6 Abs. 1 und Art. 50 Abs. 3 EG zum RPG folgenden Antrag:

1. Der Quartierplan Friedberg sei zu genehmigen.
2. Für die Genehmigung sei eine Gebühr von Fr. 500.-- zu erheben.

Beschluss: Zustimmung zum Antrag der Baudirektion.

Amtsblatt (Ziffer 1).

Auszug an Baudirektion
 Sekretariat der Baudirektion
 Zentralstelle für Baugesuche *
 Kantonales Planungsamt *
 Gemeinderat Wolfhalden **

*) Beilage: 1 Expl. des Quartierplanes
 Friedberg mit Genehmigungsver-
 merk

**) Beilage: restliche Exemplare des Quar-
 tierplanes Friedberg mit Geneh-
 mungsvermerk, Rechnung

Im Auftrag des Regierungsrates
Der Ratschreiber:



Versandt am

10. JULI 1954