



unser Zeichen ms
Datum 9. Februar 2017

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Teilzonenplan Schlosstrasse Parzellen Nrn. 1707 und 1714 - Planerlass

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Einwohnerrätinnen und Einwohnerräte

Die Ramsauer Carreisen AG beabsichtigt ihren Betrieb an der Schlosstrasse auf dem eigenen Grundstück mit einer Busgarage mit Wohnnutzung im Obergeschoss zu erweitern. Damit das Bauvorhaben realisiert werden kann, muss mittels eines Teilzonenplanverfahrens das Areal von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone umgezont werden. Die St. Gallisch-Appenzellischen Kraftwerke (SAK), für welche die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen einst errichtet wurde, benötigt das Areal aufgrund betrieblicher Änderungen auf Dauer nicht mehr. Ein anderer öffentlicher Bedarf ist nicht erkennbar.

Ausgangslage

Die Ramsauer Carreisen AG beantragt die Umzonung des 2'600 m² grossen nicht überbauten Areals (Parz. Nrn. 1707 und 1714) von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone. Das Areal liegt zwischen der Häuserzeile an der Schlosstrasse und der Glatt. Mit der Umzonung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass die Firma auf eigenem Boden eine Garage für Reisecars mit zusätzlicher Wohnnutzung realisieren kann.

Die St. Gallisch-Appenzellischen Kraftwerke (SAK) benötigt das betroffene Areal für ihren Betrieb auch langfristig nicht mehr. Ein anderer Bedarf für eine öffentliche Nutzung ist nicht erkennbar. Daher erachtet es der Gemeinderat als zweckmässig und richtig, die mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen einhergehende Nutzungs- und Eigentumsbeschränkung aufzuheben und das Grundstück der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zuzuweisen.

Erarbeitung des Teilzonenplanentwurfs

Das Ressort Hochbau / Ortsplanung hat den Antrag der Ramsauer Carreisen AG geprüft und unter Berücksichtigung der rechtlichen Grundlagen (insbesondere Planungsrecht und Gewässerschutzrecht) sowie der örtlichen planerischen Rahmenbedingungen in Zusammenarbeit mit dem Raumplanungsbüro ERR Raumplaner AG in Herisau den Entwurf für eine entsprechende Teilzonenplanänderung erarbeitet.



Vorprüfung Abteilung Raumentwicklung

Die kantonale Abteilung Raumentwicklung (ARE) hat den Teilzonenplanentwurf geprüft und stellt einen Antrag an den Regierungsrat, den Teilzonenplan zu genehmigen, in Aussicht.

Öffentliche Information und Mitwirkung

Anwohner der Schlosstrasse reichten im Rahmen des öffentlichen Informations- und Mitwirkungsverfahrens zwei Eingaben gegen die beabsichtigte Umzonung ein. Geltend gemacht wurde, dass die Schlosstrasse für das beabsichtigte Bauvorhaben nicht ausreichend ausgebaut sei. Die Carreise-Unternehmung erzeuge zudem erhebliche Emissionen, die zu grossen Beeinträchtigungen der Anwohner führten. Das Bauvorhaben wirke sich negativ auf die direkt angrenzenden geschützten Kulturobjekte an der Schlosstrasse aus. Auch könne nicht abschliessend festgestellt werden, ob ein öffentliches Interesse für die Nutzung der Grundstücksfläche bestünde. Deshalb sei auf die Umzonung zu verzichten.

Weiter regten die Anwohner an, dass, sofern das Areal aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen entlassen werde, dieses der zweigeschossigen Wohnzone zuzuweisen sei. Die angrenzenden, heute der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugewiesenen Grundstücke an der Schlosstrasse seien zudem der zweigeschossigen Wohnzone zuzuweisen und die Bauvorschriften mittels einer Revision des Baureglements oder eines Sondernutzungsplanes den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Planaufgabe

Der Gemeinderat hat am 12. Januar 2016 beschlossen, den Teilzonenplan Nutzung öffentlich aufzulegen. Die Planaufgabe fand vom 22. Februar bis 22. März 2016 statt. Innerhalb der Planaufgabefrist ging eine Sammeleinsprache ein. Anlässlich der Einspracheverhandlung wurde keine Einigung erzielt.

Einsprechepunkte

Die Einsprechenden sind der Auffassung, dass die beabsichtigte Umzonung aufgrund der ausstehenden Revision des kantonalen Richtplans nicht rechtmässig sei und beantragen, den Teilzonenplan nicht zu erlassen. Sofern die Umzonung doch zulässig sei, so sei das Areal aufgrund der dezentralen Lage im Siedlungsgebiet der Landwirtschaftszone oder der Grünzone zuzuweisen. Sofern sogar eine Zuweisung zur ordentlichen Bauzone zulässig sei, solle zum Schutze der Kulturobjekte und der schützenswerten Häuserzeile an der Schlosstrasse das gesamte zwischen der Glatt und der Schlosstrasse liegende Gebiet der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen werden. Gleichzeitig seien die baurechtlichen Bestimmungen des Baureglements anzupassen und ein Quartierplan über das Gebiet zu erlassen. Zudem befürchteten die Einsprechenden, dass durch das geplante Bauvorhaben erhebliche Lärmemissionen zu erwarten seien und durch die Zunahme des Reiseverkehrs die Gefährdung der Schüler und weiteren Nutzer der Schlosstrasse stark erhöht werde. Die Einsprechenden erachteten zudem die Schlosstrasse für das geplante Bauvorhaben als nicht ausreichend ausgebaut.

Erwägungen

Der Gemeinderat hat die Anträge und Ausführungen der Einsprechenden sowie die Stellungnahme der Antragsteller zur Kenntnis genommen und erwogen. Er gelangte zum Schluss, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umzonung sehr wohl gegeben sind. Die ausstehende kantonale Richtplanung liegt im Entwurf vor. Soweit erkennbar, wird die Gemeinde Herisau aufgrund ihrer



Funktion als Zentrumsgemeinde sowie der geringen Baulandreserven keine Reduktion der Bauzone vornehmen müssen.

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde der Bedarf an öffentlichen Flächen geprüft und festgestellt, dass für das betroffene Areal kein Bedarf einer öffentlichen Nutzung mehr erkennbar ist. Damit ist die mit der Zone öffentlicher Bauten einhergehende Eigentumsbeschränkung aufzuheben und das Grundstück einer ordentlichen Bauzone zuzuweisen.

Das gesamte Gebiet östlich der Schlossstrasse ist der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone sowie der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Erst westlich der Glatt beginnt die reine Wohnnutzung mit der bestehenden Wohnüberbauung beziehungsweise der geplanten Wohnüberbauung "Schloss". Die Umzonung übernimmt und ergänzt die angrenzenden Nutzungszonen.

Direkt angrenzend an das Areal bestehen gewerbliche Nutzungen, wie das Werk der St. Gallisch-Appenzellischen Kraftwerke (SAK), das Restaurant und der Busbetrieb der Firma Ramsauer Carreisen AG. Eine Zuweisung zur Wohnzone wäre somit unzweckmässig. Der beantragten Umzonung zur Wohnzone steht zudem der bislang beschrittene Weg der Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision entgegen.

Die Bedenken der Einsprechenden bezüglich des geplanten Bauvorhabens können zwar nachvollzogen werden; jedoch ist das Bauvorhaben nicht Gegenstand des Teilzonenplanverfahrens. Auf das Bauvorhaben und die damit allenfalls dadurch verursachten Immissionen und Belastungen kann erst bei der Vorlage des konkreten Projektes im Baugesuchverfahren eingetreten werden.

Da zwar ein öffentliches Interesse an dem in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegenden Areal nicht erkennbar ist, dieses jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird das ordentliche Verfahren nach Art. 48 BauG (Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht, bGS 721.1) durchgeführt. Gemäss Art. 20 Abs. 1 der Gemeindeordnung beschliesst der Einwohnerrat über alle Gegenstände, die dem obligatorischen oder fakultativen Referendum unterstehen und der Gemeinderat über die Einsprachen. Der Planerlass unterliegt dem fakultativen Referendum.

Antrag

Mit Beschluss vom 13. Dezember 2016 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. den Teilzonenplan Schlossstrasse Parzellen Nrn. 1707 und 1714 zu erlassen;
3. den Erlass des Teilzonenplans dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Renzo Andreani, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber



Beilagen

- Planungsbericht vom 17. Februar 2016
- Teilzonenplan Schlosstrasse Parz. Nr. 1707, 1714 vom 11. Mai 2015