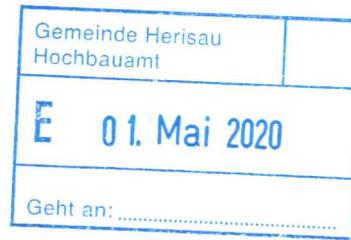




Abteilung Raumentwicklung, 9102 Herisau

Gemeindeverwaltung Herisau
Poststrasse 6
9102 Herisau



Kasernenstrasse 17A
9102 Herisau
Tel. +41 71 353 67 71
Fax +41 71 353 68 33
raumentwicklung@ar.ch
www.ar.ch

Gallus Hess
Kantonsplaner
Elena Gizdovski
Kreisplanerin

Herisau, 27. April 2020

Herisau: Überbauungsplan Hölzli Ost; Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben die oben erwähnte Planung zur Vorprüfung eingereicht. Die Abteilung Raumentwicklung hat ein verwaltungsinternes Mitberichtsverfahren durchgeführt. Die Vorprüfung bezweckt die allfällig notwendige Bereinigung der Planungsinstrumente vor dem Genehmigungsverfahren. Gemäss Art. 49 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) wird die Genehmigung von Nutzungsplänen erteilt, wenn diese den gesetzlichen Vorschriften und der übergeordneten Planung entsprechen und nicht als unzweckmässig erscheinen. Daher wird die Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung bereits im Vorprüfungsverfahren durchgeführt. Kriterien für die Zweckmässigkeitsprüfung bilden die Grundsätze in Art. 5 BauG, nach welchen sich die mit der Planung betrauten Behörden zu richten haben. Der zusammen mit dem Überbauungsplan eingereichte Teilzonenplan Hölzli Ost und Teilrevision Baureglement werden separat vorgeprüft.

A. Ausgangslage

Die Metrohm AG ist ein international tätiger Hersteller von Präzisionsgeräten für die chemische Analytik. Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten zehn Jahren ist die Metrohm AG auf einen Ausbau ihrer Produktionsstätten angewiesen. In einer ersten Etappe werden rund 20'000 m² zusätzliche Fläche benötigt. In der zweiten und dritten Etappe werden zusätzlich ungefähr 33'000 m² benötigt.

Das Unternehmen bevorzugt die Erweiterung des bestehenden Standorts im Gebiet Hölzli in Herisau. Die Erweiterung ist auf den östlich angrenzenden Parzellen Nrn. 2866, 4731 und 4773 vorgesehen. Langfristig ist die Aufstockung des bestehenden Produktionsgebäudes auf der Parzelle Nr. 4769 mit 10'000 m² möglich. Die heutige Lage der hochsensiblen Produktionsbereiche erlaubt keine frühere Nutzung dieses Bereichs.



B. Beurteilung

1. Allgemeines

Planungsbericht

Aktuell in der Umsetzung sind die Programme der 2. und der 3. Generation des Agglomerationsprogramms. In den Leistungsvereinbarungen sind die Parkplatzbegrenzung/-bewirtschaftung, die Parkplatzpolitik und das Mobilitätsmanagement A-Massnahmen. Diesbezüglich sind die Unterlagen mangelhaft. Wie soll das Mobilitätsverhalten im Sinne der Agglomerationspolitik vorliegend beeinflusst werden? Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist die Hauptaufgabe des Agglomerationsprogramms. Die vorliegende Planung gibt keine Auskunft, wie die Ziele des Programms erreicht werden sollen, wenn 450 neue Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr geschaffen werden. Es fehlen zudem Angaben zu den verkehrlichen Konsequenzen durch die neuen Parkierangebote. Ein möglicher Ansatz wäre Anpassungen am Baureglement in Sachen Parkierung im Zusammenhang mit der Überarbeitung der kommunalen Richtplanung vorzusehen.

Anpassungsbedarf: Der Planungsbericht ist zu überarbeiten und eine Anpassung des Baureglementes ist zu prüfen.

Überbauungsplan

Der Gewässerraum (GWR) ist ein Polygonzug und sollte mit Koordinaten inkl. Tabelle auf dem Plan eindeutig definiert werden, damit spätere Unstimmigkeiten mit dem vom Regierungsrat festgelegten GWR ausgeschlossen werden können.

Des Weiteren hat der Regierungsrat mit Beschluss vom 11. Juli 2006 Baulinien für die Umfahrung Herisau festgelegt. Diese tangieren Parzelle Nr. 4731 und sind im Plan und im Bericht zu integrieren. Sie sind im Geportal unter „Sonderbaulinien Kantonsstrassen AR“ dargestellt. Nachteilige Konsequenzen sind nicht erkennbar.

Anpassungsbedarf: Der Überbauungsplan sowie der Planungsbericht sind bezüglich des Gewässerraums sowie der Sonderbaulinien Kantonsstrassen AR zu ergänzen.

2. Fachliche Beurteilung

Abweichung von der Regelbauweise

Die im vorliegenden Projekt vorgesehenen Bauten bedürfen aufgrund ihrer Grösse und Volumen eine hohe ortsbauliche Qualität. Vergleichsmassstab für die wesentliche Qualitätssteigerung sind Projekte, die die Gestaltungsanforderungen gemäss Regelbauweise erfüllen. Bereits die Regelbauweise gemäss BauG verlangt mindestens eine Einpassung von Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Die erhöhten Gestaltungsbestimmungen sind im Überbauungsplan und Sonderbauvorschriften zu sichern. Die Gemeinde hat im Planungsbericht nachzuweisen, dass eine wesentliche Qualitätssteigerung erreicht und gesichert wird. Mit dem Überbauungsplan Hölzli Ost sind gegenüber der Regelbauweise einzig Abweichungen in der Gebäudehöhe in der Grundfläche A2 gegenüber der neue Industriezone I7 vorgesehen. Die Abweichung be-



trägt 3.6 m. Im Gegenzug wird die zulässige Gebäudehöhe in der Grundfläche A1 gemäss Regelbauweise der Industriezone I 7 um 2.7 m reduziert.

Aufgrund der Gebäudehöhen und der Volumina ist bei deren Gestaltung ein besonderes Augenmerk zu legen. Es ist daher auf allgemeine Kann-Vorschriften zu verzichten und es sind möglichst konkrete Angaben zur Gestaltung zu definieren.

Empfehlung: Wir erachten es daher als sehr sinnvoll, wenn seitens der Gemeinde konkrete gestalterische Auflagen verlangt werden, welche verbindlich in den Sonderbauvorschriften festzulegen sind.

Überbauungsprojekt

Im Überbauungsplan wird für die Liegenschaft Assek. Nr. 1267 ein Baubereich Regelbauweise ausgeschieden. Da sich die bestehende Industriebaute teilweise im Gewässerraum befindet, gilt für diese Liegenschaft die Bestandesgarantie für den Altbau, nicht jedoch für einen Neubau am selben Ort. Im Planungsgebiet werden noch zwei weitere Baubereiche Regelbauweise ausgeschieden. Es stellt sich hierbei die Frage, ob alle drei Baubereiche gleich zu handhaben sind. Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht im Kap. 5.3.2 dient der Baubereich Regelbauweise unter anderem zur Sicherung der bestehenden Industriebaute sowie zu deren Erweiterung nach Regelbauweise. Es gilt jedoch zu vermeiden, dass der Baubereich Regelbauweise mit der bestehenden Industriebaute allenfalls fehlgedeutet und eine mögliche Neubaute in diesem Bereich erlaubt.

Anpassungsbedarf: Der Baubereich Regelbauweise mit der bestehenden Industriebaute ist separat auszuweisen. In den dazugehörigen Sonderbauvorschriften ist die Sicherung und die Erweiterung der Industriebaute abzuhandeln, sowie eine allfällige Neubaute innerhalb des Gewässerabstandes zu verbieten.

Empfehlung: Um im Plan die Grundstücksgrenzen besser ersichtlich zu machen, sollte die „Umgrenzung Plangebiet“ in der Layerfolge unter die amtliche Vermessung gelegt werden. Des Weiteren empfehlen wir die Grenzsteine bei den Grundstücksgrenzen ebenfalls darzustellen. Die Gewässerraumlinie ist zwar im Überbauungsplan korrekt dargestellt, jedoch von der Strichbreite her eher dünn. Hierbei empfehlen wir die Strichdicke analog der Interessenlinie Südostbahn vorzunehmen.

Sonderbauvorschriften

Art. 9 Abs. 1: Präzisierung / Ergänzung

Aufgrund der möglichen chemischen Verunreinigungen im Untergrund (belasteter Standort gemäss kantonalem Kataster, KbS) sind zentrale Anlagen zur Versickerung von Regenabwasser nicht zulässig. Es sind daher in erster Linie Retentionsmassnahmen zu planen / umzusetzen. Entwässerungen über die Schulter resp. eine flächenhafte Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser am Anfallort sind zulässig.

Art. 9 Abs. 2: Präzisierung / Ergänzung

Mulden-Rigolen-Systeme mit einer Abdichtung gegen den Untergrund sind zulässig.

Art. 8 Abs. 2: Änderung

Die maximal zulässigen Abflussbeiwerte haben sich nach den natürlichen Verhältnissen (wie Hangneigung, Sickerfähigkeit, Untergrund etc.) im Projektperimeter zu richten (und nicht anhand der Zonenzugehörigkeit). Sie sind im Entwässerungskonzept auszuweisen und zu begründen.



Art 15 Abs 2: Anpassung

Zur Beurteilung der baulichen Einordnung in das Landschaftsbild und der baulichen Gesamtwirkung sind im konkreten Baugesuchsverfahren zusätzliche Beurteilungsgrundlagen wie Gutachten, Visualisierungen und Modell einzureichen.

Art. 16 Abs. 3: Ergänzung

Grosse Flächen von nicht korrosionsbeständigen Blechmateriaien (insbesondere abschwemmbar Schwermetalle wie Kupfer, Zink etc.) sind untersagt.

Art. 17: Ergänzung

Grosse Flächen von nicht korrosionsbeständigen Blechmateriaien (insbesondere abschwemmbar Schwermetalle wie Kupfer, Zink etc.) sind untersagt.

Art. 20: Ergänzung

Die erforderlichen Detailuntersuchungen sind im weiteren Planungsverfahren mitzuberechnen. Dabei ist insbesondere der Aspekt einer allfälligen CKW-Belastung des Untergrunds zu beachten. Ein entsprechendes Untersuchungskonzept ist durch ein auf Altlasten/Schadstoffe spezialisiertes Büro zu erarbeiten und vom Amt für Umwelt zu genehmigen. Sämtliche Rückbau- und Sanierungsarbeiten sind durch ein fachkundiges Büro zu begleiten. Die Untersuchungs- resp. Sanierungsberichte sind durch das Amt für Umwelt zu genehmigen.

Anpassungsbedarf: Die Sonderbauvorschriften sind anzupassen.

Lärmschutz

Zurzeit ist dem Gebiet eine Quartierplanpflicht überlagert, was grundsätzlich auf ein nicht oder nicht hinreichend erschlossenes Gebiet hinweist. Im vorliegenden Fall ist das Quartier jedoch durch die bestehende Lönenstrasse bereits erschlossen. Demzufolge sind in diesem Gebiet die Immissionsgrenzwerte der ES IV einzuhalten.

Anpassungsbedarf: Die Einhaltung der Grenzwerte ist rechnerisch zu prüfen und im Planungsbericht abzuhandeln.

Nichtionisierende Strahlung

Die Aussagen zur Situation bezüglich nichtionisierender Strahlung sind wie folgt zu werten:

- Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Aussage hinsichtlich der Mobilfunkantennen auf die heutige Situation bezieht (kann sich kurzfristig ändern) und dass es in der Verantwortung der Mobilfunkanbieter liegt, im Falle einer Bebauung dafür besorgt zu sein, dass die Grenzwerte eingehalten werden (kein Regelungsbedarf im Teilzonenplan).
- Für die Beurteilung der diesbezüglichen Auswirkung der Fahrleitung der SOB ist das BAV zuständig.

Energie

Es ist davon auszugehen, dass die Fa. Metrohm vermutlich in erster Linie Raumwärme- und Kühlleistung be-



nötigt. Es wäre sehr zu begrüßen, wenn im Gebiet die Energieflüsse der verschiedenen Betriebe einer Prüfung unterzogen würden, um allfällige Ab- oder Wärmenutzungen zu berücksichtigen.

Empfehlung: Es ist zu prüfen, ob in der näheren Umgebung allfällige Ab- oder Wärmenutzungen für die Raumwärme- und Kühlleistung berücksichtigt werden können.

Grundwasserschutz

Das Gebiet, für welches der Überbauungsplan erlassen wird, liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen gemäss Anhang 4 Ziff. 211² der Gewässerschutzverordnung keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Ebenso bedürfen die temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels wie auch das Versickernlassen von unbeeinflusstem Grundwasser einer Bewilligung gemäss Art. 32 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung.

Gemäss Planungsbericht (Beilagen: Quer- und Längsschnitte) wird davon ausgegangen, dass die Gebäude-sole über den mittleren Grundwasserspiegel allenfalls in den Bereich des mittleren Grundwasserspiegels zu liegen kommt. Entsprechende erste hydrogeologische Abklärungen wurden bereits vorgenommen. Die Grundwasserspiegel werden weiterhin gemessen, um verlässliche Angaben über die mittlere und maximale Lage des Grundwasserspiegels zu erhalten (Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben).

Im Hinblick auf Tätigkeiten und Anlagen, welche ins Grundwasser zu liegen kommen (u.a. Pfählungen, Baugrubensicherung, Bauplatzinstallation, Wasserhaltung), werden die entsprechenden Nachweise (u.a. Umströmungsnachweis) allenfalls mit Kompensationsmassnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen sein.

Erschliessung

Die ausschliessliche Erschliessung des ganzen Gewerbegebietes Hölzli über die Hölzlistrasse ist zu hinterfragen. Bei Problemen (Unfall, Überlastung, Werkleitungsarbeiten, Sperre Cilanderstrasse etc.) am Knoten Hölzlistrasse/Cilanderstrasse ist ein sehr grosses Gebiet für den motorisierten Verkehr faktisch abgehängt. Es ist mindestens für den gesamten Langsamverkehr (nicht nur Fuss- und Wanderweg, sondern Veloverkehr) eine zweite Achse sicherzustellen, vorzugsweise zur Schwellbrunnerstrasse. Idealerweise kann diese Zweitachse im Notfall für Personenwagen geöffnet werden. Diese Erschliessungsfrage liegt im Ermessen der Gemeinde.

Der verkehrliche Einfluss auf den Knoten Hölzlistrasse/Cilanderstrasse ist jetzt nachzuweisen. Die Anzahl zusätzlicher Arbeits- und Parkplätze ist ausreichend bekannt. Auch die heutigen Probleme am Knoten durch den Betrieb des WinWin-Marktes sind der Gemeinde bekannt. Betroffen sind in erster Linie Verkehrsteilnehmende aus Herisau und der direkten Umgebung. Die Gemeinde ist in der Pflicht, ihrer Einwohnerschaft und der Allgemeinheit (vertreten durch das kantonale Tiefbauamt) die verkehrlichen Konsequenzen der Überbauungsplanung auf den Knoten aufzuzeigen. Im Sinne einer Gleichbehandlung mit anderen Gemeinden und Planungsverfahren sind die Zahlen jetzt zu berechnen und in einem Gutachten festzuhalten.

Anpassungsbedarf: Die Erschliessung mit einer 2. Achse ist zu prüfen. Die Anpassung des Planungsinstru-



mentes liegt im Ermessen der Gemeinde. Die Prüfung ist im Planungsbericht abzuhandeln.

Langsamverkehrsverbindung am Viadukt

Die schon seit längerem geplante Langsamverkehrsverbindung am Viadukt ist im Agglomerationsprogramm der 2. Generation enthalten, eine Realisierung also langfristig wahrscheinlich. Bezug nehmend auf eine Machbarkeitsstudie des Ingenieurs Jürg Conzett von 2012 (Fussgänger- und Radfahrer Verbindung entlang des Glattalviadukts in Herisau), kann davon ausgegangen werden, dass das Bauwerk auf die südliche Seite zu liegen kommt, mit einer ungefähren Breite von 4 Metern ab Aussenkante Viadukt sowie Stützen die bis zum Boden reichen. Die geplante Langsamverkehrsverbindung ist im Kapitel 2.2 kurz erwähnt. Mögliche Konflikte zwischen der Langsamverkehrsverbindung am Viadukt, einer Bebauung und dem Strassenverkehr sollten jedoch bereits jetzt in der Planung einbezogen werden.

Empfehlung: Es wird empfohlen in den Plänen, Modellen und in der Visualisierung einen Platzhalter für den Langsamverkehr-Steg einzusetzen, auch um die visuelle Wirkung beurteilen zu können.

Abfälle

Gemäss Art. 16 der Abfallverordnung (VVEA, SR814.600) muss im Rahmen des Baubewilligungsgesuchs eine Schadstoffabklärung eingereicht werden. Diese beinhaltet einerseits die Bauabfälle und andererseits das Aushubmaterial. Aufgrund des Alters und der Menge muss für dieses Bauprojekt die Schadstoffabklärung durch einen Spezialisten vorgenommen werden.

Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Derzeit wird der Status der Parzelle 2866, Herisau, nach Altlastenverordnung überprüft („untersuchungsbedürftig“ anstelle von „weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig“). Am Standort wurde neben der Bleicherei auch eine Appretur und Färberei betrieben. Bei der technischen Altlasten-Untersuchung aus dem Jahr 2006 wurde nicht auf chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) untersucht. Aus den Unterlagen zum Thema Störfallverordnung lässt sich entnehmen, dass jährlich ca. 650 kg „Super Fluid K“ eingesetzt wurden, dessen Hauptbestandteil Trichlorethan (CKW) war.

Die Untersuchung auf CKW ist noch vor der Übernahme der Parzelle durchzuführen. Ein allfälliger Sanierungsbedarf muss schon vor einem Baueingriff festgestellt werden. Die baulichen Tätigkeiten dürfen den Sanierungsbedarf nicht ausgelöst haben. Das vorgesehene Untersuchungskonzept muss vorgängig mit dem Amt für Umwelt abgesprochen werden. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Rahmen des Entsorgungskonzepts zu berücksichtigen.

Zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist, handelt es sich um eine sogenannte Bauherrenaltlast: Die Mehrkosten für die Entsorgung von belastetem Material sind durch die Bauherrschaft zu tragen. Das Umweltschutzgesetz sieht in Art. 32b^{bis} nur wenige Fälle vor, bei denen der Verursacher Kosten übernehmen muss. Zeigen entsprechende Untersuchungen, dass es sich um einen sanierungsbedürftigen Standort handelt, sieht die Sachlage anders aus: Der Verhaltensstörer muss einen Teil der Sanierungskosten übernehmen.



Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäss Anhang zur Verordnung zur Umweltverträglichkeit (UVPV; SR 813.011) sind Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen UVP-Anlagen. Laut Art. 8 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) sind Anlagen, die einzeln nicht der UVP unterliegen, als Teile einer UVP-pflichtigen Gesamtanlage anzusehen, wenn zwischen ihnen ein hinreichender enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang besteht und der Schwellenwert für die UVP gesamthaft überschritten wird.

Im Rahmen des Metrohm-Neubaus 2008 wurde bereits eine grosse Anzahl von Parkplätzen erstellt. Ein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang der geplanten Erweiterungen ist gegeben, d.h. die Schwelle von 500 Parkplätzen wird überschritten. Wie unter Kap. 3.4. des Planungsberichtes vom 26. Februar 2020 erwähnt, ist daher im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Umweltverträglichkeitsbericht einzureichen.

Empfehlung: Wir empfehlen, Inhalt und Umfang des (überarbeiteten) Berichts vorgängig in Absprache mit dem Amt für Umwelt festzulegen.

C. Verfahren

Die Ionenstrasse ist heute gemäss rechtsgültigem Strassenverzeichnis eine Gemeindestrasse, klassiert als Erschliessungsstrasse mit einer eigenen Parzelle (Nr. 4771), welche bei einer Teilzonenplanänderung grundsätzlich der Verkehrsfläche zugeordnet werden muss. Die beabsichtigte Entlassung aus dem kommunalen Strassennetz ist nicht im Rahmen der Teilzonenplanänderung und der Sondernutzungsplanung möglich, sondern ist auf der Basis des Strassengesetzes durchzuführen (Art. 8 Abs. 4 Strassengesetz, bGS 731.11).

Gegen das geplante Verfahren ist nichts einzuwenden. Gemäss Art. 46 Abs. 1 sind bei der Auflage von Sondernutzungsplänen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke im Plangebiet oder nicht mehr als 30 m vom Plangebiet entfernt liegen, schriftlich zu benachrichtigen.

D. Zusammenfassung

Für den vorliegenden Überbauungsplan kann - nach Anpassung der oben aufgeführten Punkte - ein Antrag auf Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Vorbehalten bleiben allfällige Rechtsmittelverfahren.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Gallus Hess



Kopie an:

– ERR Raumplaner AG, Teufener Strasse 19, 9001 St.Gallen

Ø ARE (GHe->EGi)

5000.2020-0179