



Gemeinderat

9102 Herisau

Postfach 1160

Telefon 071 354 54 6740

www.herisau.ch

E-Mail

unser Zeichen

Datum



heinz.weber@herisau.ar.ch

hw

12. April 2019

Schweizerische Südostbahn AG
Bahnhofplatz 1a
9001 St. Gallen

**Beantwortung kritischer Hinweis gemäss Art. 51 BauV
i.S. „Teilzonenplan Bahnhof und Ergänzung Baureglement, Rodungsgesuch“**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der öffentlichen Auflage haben Sie uns mit Schreiben vom 14. Februar 2019 einen kritischen Hinweis im Sinne von Art. 111 Abs. 3 BauG eingereicht. Zu Ihrem Schreiben können wir uns wie folgt äussern:

I. Ausgangslage

In Ihrem kritischen Hinweis weisen Sie auf folgende Punkte hin:

1. Der „Teilzonenplan Bahnhof“ sieht für die Liegenschaft Parz. Nr. 579 beginnend nach dem Postgebäude in Richtung Nordosten die Umzonung von der heute bestehenden Gewerbezone GE3 neu in eine Kernzone K5 vor. In den Unterlagen zum Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2015 wird den zukünftigen Gebäuden auf diesem Grundstück eine Geschosshöhe von 4.5m im EG als doppelte Sockelgeschosse zugestanden. Zudem wird festgehalten, dass die „derzeitigen SOB-Nutzungen bei der Verlegung der Güterstrasse zu gewährleisten sind.“ Diese beiden Vorgaben können in Einklang gebracht werden, wenn zugestanden wird, dass das Erdgeschoss auch über zwei Geschosse gehen kann. Massgebend sollte aus Sicht SOB, unabhängig der Geschosshöhe, die Gebäudehöhe sein, solange der Gebäudecharakter nicht beeinträchtigt wird. Das partielle Zusammenfassen von zwei Geschossen erlaubt eine möglichst flexible Nutzung (Lager, Montagen).
2. In der Stellungnahme zur Vernehmlassung des Teilrichtplans Bahnhof im Jahr 2017 hat die SOB darauf hingewiesen, dass seitens der SOB-Infrastruktur weiterhin das Bedürfnis bestehe, die bestehenden Nutzungen (Güterumschlag, LKW / Bahn, Lagerung, Magazin, Stellwerk) langfristig zu erhalten. Um diesen Anforderungen Rechnungen tragen zu können, sollte die im Richtplanbeschluss hinterlegte gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss auch eine industrielle Nutzung umfassen. Die SOB geht davon aus, dass diese grundlegenden Anforderungen, welche bereits in das Entwicklungskonzept eingeflossen und von allen Partnern bestätigt worden sind, weiterhin so gelten.



3. Die SOB erwartet den frühzeitigen Einbezug bei der Erstellung des erforderlichen Quartierplanes, bzw. beim dafür notwendigen, vorgelagerten, qualifizierenden Verfahren.

II. Erwägungen

1. Formelles

- 1.1 Mit Protokoll Nr. 122 vom 8. Januar 2019 hat der Gemeinderat dem Entwurf des Teilzonenplans Bahnhof Herisau und der Ergänzung des Baureglements zugestimmt und gleichzeitig das Ressort Hochbau/Ortsplanung beauftragt, die öffentliche Planaufgabe des Teilzonenplans Bahnhofs durchzuführen. Die erwähnte Auflage fand vom 18. Januar bis 16. Februar 2019 statt.
- 1.2 Der kritische Hinweis im Sinne von Art. 111 Abs. 3 BauG datiert vom 14. Februar 2019 und erfolgte somit fristgerecht.
- 1.3 Gemäss Art. 51 BauV werden kritische Hinweise von den davon zuständigen Behörden schriftlich jedoch nicht in Verfügungsform beantwortet. Das Antwortschreiben ist nicht anfechtbar.

2. Materielles

- 2.1 Im gemäss allseitig unterzeichnetem Entwicklungskonzept vom 14. Dezember 2015 wurden aus den Angaben der maximalen Geschosshöhen und unter Anwendungen verschiedener Richtgrössen für die Geschosshöhen die angestrebte Gebäudehöhe für das SOB Areal mit 18m definiert. Zwischenzeitlich wurde die bauliche Umsetzung des Entwicklungskonzeptes im Teilrichtplan Bahnhof behördenverbindlich festgelegt. Gemäss Teilrichtplan Bahnhof ist neu eine Gebäudehöhe von 19.5m möglich. Mit dieser Anhebung der möglichen Gebäudehöhe wird angemessen auf die angestrebten, überhohen Sockelgeschosshöhen reagiert. Sofern es die beabsichtigte Nutzung erfordert, ist das Zusammenfassen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses durchaus denkbar, sofern sich diese Zusammenfassung nicht nachteilig auf den Gebäudecharakter auswirkt. Im Rahmen des erforderlichen Sondernutzungsplanes können entsprechende Vorgaben verbindlich festgelegt werden.
- 2.2 Dem Anliegen, wonach die im Richtplanbeschluss hinterlegte gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss auch eine industrielle Nutzung umfassen soll, kann leider nicht entsprochen werden. In der Kernzone sind gemäss Art. 20 BauG neben Wohnbauten und öffentlichen Bauten nur mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig. Industrielle Nutzungen sind immer mit erheblichen Immissionen verbunden, womit dem eigentlichen Zonenzweck der Kernzone nicht mehr entsprochen werden kann. Auch besteht keine Möglichkeit, mit dem zu erarbeitenden Sondernutzungsplan vom eigentlichen Zonenzweck der Kernzone abzuweichen.
Im Übrigen kann festgehalten werden, dass sämtliche grundlegenden Anforderungen, welche bereits in das Entwicklungskonzept eingeflossen und von allen Partnern bestätigt worden sind, in vorliegenden Planungsinstrumenten berücksichtigt werden.



2.3 Aus Sicht der Gemeinde ist es unabdingbar, dass bei Erarbeitung des erforderlichen Sondernutzungsplanes die SOB als Grundeigentümerin frühzeitig in den Prozess miteinbezogen wird.

III. Beschluss des Gemeinderates

1. Der Gemeinderat nimmt den kritischen Hinweis der schweizerischen Südostbahn AG zur Kenntnis und beantwortet diesen gemäss Art. 51 BauV schriftlich im Sinne der vorstehenden Ausführungen.
2. Dieser Beschluss ist nicht anfechtbar.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Regula Ammann-Höhener
Gemeindevizepräsidentin

Thomas Baumgartner
Gemeindeschreiber

Kopie an:

- Ressortchef Hochbau/Ortsplanung
- Ressortchefin Tiefbau/Umweltschutz
- Abteilungsleiter Hochbau/Ortsplanung
- Abteilungsleiter Tiefbau/Umweltschutz
- Sekretariat Tiefbau/Umweltschutz