



unser Zeichen

mge

Datum

30. Oktober 2019

## Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

### Teilzonenplan Nieschberg; Erlass

*Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident,  
sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte*

*Die Grundeigentümerin beabsichtigt, auf dem unüberbauten Areal (Parzellen Nrn. 1430, 1431, 4742 und 4496) zwischen Bahnareal und Nieschbergstrasse vier Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Die genannten Parzellen sind heute Bestandteil der Gewerbezone GE3. Aufgrund der steilen Hanglage ist das Gebiet für eine rein gewerbliche Überbauung wenig geeignet. Um unter Berücksichtigung des Aspekts der inneren Verdichtung eine Wohnüberbauung an zentraler Lage realisieren zu können, sollen die erwähnten Parzellen im Sinne der Weiterentwicklung neu einer Mischzone (Wohn- und Gewerbezone WG3) zugewiesen werden. Mit vorliegendem Teilzonenplan kann der planungsrechtliche Rahmen für die geplante Wohnüberbauung geschaffen werden.*

*Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat den Erlass des Teilzonenplans. Der Erlass untersteht dem fakultativen Referendum.*

#### 1. Ziel und Zweck des Teilzonenplanes

Das Planungsgebiet Nieschberg, das sich an steiler Hanglage zwischen Nieschbergstrasse und Bahnareal der Appenzellerbahnen befindet, liegt in der Gewerbezone GE3. Es grenzt südlich und westlich an die Wohnzone W2, nördlich und östlich an die Wohn- und Gewerbezone WG3 sowie an übriges Gemeindegebiet. Bei Letzterem handelt es sich um die Gleisanlage der Appenzellerbahnen. Damit die Wohnüberbauung realisiert werden kann, ist eine Umzonung von der Gewerbezone GE3 in eine Wohngewerbezone WG3 unumgänglich.

Die bestehende Erschliessung über die Nieschbergstrasse ist heute ungenügend und nicht entsprechend der Klassifizierung als Quartiererschliessungsstrasse (QES) ausgebaut. Des Weiteren ist der betroffene Bereich der Nieschbergstrasse ab Alpsteinstrasse bis zur Siedlung Ebnet sanierungsbedürftig. Koordiniert mit dem vorliegenden Teilzonenplanverfahren hat das Ressort Tiefbau/Umweltschutz denn auch ein Strassenbauprojekt zur Sanierung und zeitgemässen Anpassung der Nieschbergstrasse erarbeitet.



## **2. Verfahren zum Erlass des Planungsmittels**

### **2.1 Vorprüfung Planungsmittel**

Das kantonale Departement Bau und Volkswirtschaft stellt im Rahmen des Vorprüfungsberichtes vom 9. Juni 2015 für den Teilzonenplanentwurf einen Antrag an den Regierungsrat auf Genehmigung in Aussicht.

### **2.2 Öffentliche Information und Mitwirkung**

Gemäss Art. 6 kantonales Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, bGS 721.1) bzw. Art. 12 Baureglement der Einwohnergemeinde Herisau (SRV 23) informiert die Behörde rechtzeitig über die Ziele, den Ablauf und die Ergebnisse ihrer Planung. Dabei lässt sie die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken. Am 18. Dezember 2017 haben die Ressorts Hochbau/Ortsplanung und Tiefbau/Umweltschutz anlässlich einer gemeinsamen öffentlichen Informationsveranstaltung die betroffenen Grundeigentümer sowie weitere Interessierte über die Bauabsichten der Grundeigentümerin, die beabsichtigte Umzonung sowie die Sanierung und den Ausbau der Nieschbergstrasse informiert. Das Hauptinteresse galt insbesondere dem Strassenprojekt. Innert der gesetzten Mitwirkungsfrist gingen acht Rückmeldungen ein. Sechs der Rückmeldungen hatten das Strassenprojekt zum Gegenstand.

Zwei der Eingaben wendeten sich gegen die beabsichtigte Umzonung. Folgende Befürchtungen bzw. Anmerkungen wurden vorgebracht:

- Mit der Realisierung der Wohnüberbauung sei eine Verkehrszunahme auf der Alpsteinstrasse verbunden, womit sich die Situation weiter verschlechtere;
- es bestehe ein gültiges Baureglement;
- der Entwurf der Nutzungsplanung sei 2013 von den Stimmenden abgelehnt worden;
- das Projekt löse eine umfassende Erschliessung zu Lasten der Öffentlichkeit aus;
- das Areal solle einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die Eingaben wurden geprüft und das Strassenprojekt soweit möglich und zweckmässig angepasst. Bezüglich der zwei Eingaben zum Teilzonenplan wurde darauf erkannt, dass mit der baulichen Entwicklung der Verkehr zunehmen wird, das Planungsgebiet jedoch mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen ist. Ein Verzicht auf die Überbauung hätte zur Folge, dass in der Bauzone eine gemäss eidgenössischem, kantonalem und kommunalem Recht ungewollte freie Nutzunginsel entsteht, was nicht im Sinne der verpflichtenden inneren Verdichtung ist. Es ist korrekt, dass die Stimmenden den letzten Entwurf der Ortsplanungsrevision abgelehnt haben. Jedoch ist dabei zu bedenken, dass während dem ganzen Verfahren keine ablehnende Haltung der Bevölkerung zur beabsichtigten Umzonung laut wurde. Einsprachen wurden keine geführt.

### **2.3 Planaufgabe**

Der Gemeinderat hat in der Folge am 3. Juli 2018 beschlossen, den Teilzonenplan Nieschberg und das Strassenbauprojekt Sanierung und Ausbau Nieschbergstrasse koordiniert, d.h. gleichzeitig öffentlich aufzulegen. Die Planaufgaben fanden vom 7. September bis 7. Oktober 2018 statt. Innerhalb der Planaufgaben gingen zwei Einsprachen gegen den Teilzonenplan und eine Einsprache gegen das Strassenprojekt ein.



#### **2.4 Einspracheverfahren**

Der Gemeinderat hat gestützt auf Art. 47 Abs. 2 Baugesetz (bGS 721.1) die Einsprachen an seiner Sitzung vom 10. September 2019 abgewiesen, soweit er darauf eintreten konnte. Die Eröffnung des Einspracheentscheides betreffend Strassenbauprojekt ist erfolgt, die Einspracheentscheide betreffend Teilzonenplan werden erst nach dem Beschluss des Einwohnerrates eröffnet. Innert der einzuräumenden Rekursfrist können in der Folge beim Regierungsrat Rekurse angemeldet werden.

#### **2.5 Planerlass und Genehmigung**

Gemäss Art. 20 Abs. 1 der Gemeindeordnung (SRV 11) in Verbindung mit Art. 3 Abs. 4 und Art. 48 Baugesetz (bGS 721.1) erlässt der Einwohnerrat den Teilzonenplan Nieschberg und unterstellt den Erlass des Planungsmittels dem fakultativen Referendum. Wird dieser Entscheid rechtskräftig, wird der Gemeinderat das Planungsmittel dem Regierungsrat zur Genehmigung einreichen. Der Regierungsrat entscheidet über allfällige Rekurse zusammen mit dem Beschluss über die Genehmigung.

### **3. Erwägungen des Gemeinderates**

Die fraglichen Parzellen sind seit 1994 rechtskräftig der Gewerbezone GE3 zugewiesen. Bislang konnte kein Betrieb gefunden werden, der dieses Gebiet gewerblich nutzen wollte. Dies ist wohl aufgrund der Steilheit des Areals sowie der für Lastwagen nur eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeit so gegeben. Das kantonale Amt für Wirtschaft und Arbeit hat denn auch im Rahmen der Vorprüfung des Teilzonenplans festgestellt, dass das Areal für eine gewerbliche Nutzung wenig geeignet ist und daher für eine Wohnnutzung freigegeben werden kann.

Die bestehende Erschliessung ist bereits für das heute überbaute Siedlungsgebiet ungenügend und müsste ohnehin ausgebaut werden. Zudem bestünde auch für die heute rechtskräftig ausgeschiedene Gewerbezone GE3 eine Erschliessungspflicht. Würde die Gewerbezone beibehalten, so müsste die Strasse für den Gewerbeverkehr und die zu erwartenden Arbeitsplätze deutlich stärker als nun vorgesehen ausgebaut werden. Zudem ist festzuhalten, dass sich die Umzonung gut mit dem bestehenden Konzept der Ortsplanung vereinbaren lässt.

### **4. Antrag**

Mit Beschluss vom 10. September 2019 unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Anträge:

- a) Auf die Vorlage einzutreten;
- b) den Teilzonenplan Nieschberg zu erlassen;
- c) festzustellen, dass dieser Beschluss gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. g Gemeindeordnung (SRV 11) dem fakultativen Referendum unterliegt.



## NAMENS DES GEMEINDERATES

Kurt Geser, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber

### **Beilagen**

- Teilzonenplan Nieschberg 1:2000, ERR Raumplaner AG, dat. 22.06.2018
- Teilzonenplan Nieschberg, Planungsbericht, ERR Raumplaner AG dat. 22.06.2018