GEMEINDE **HERISAU**

Parlamentarische Kommission
Revision Ortsplanung
9102 Herisau
E-Mail raphael.froidevaux@hispeed.ch
Datum *09.08.2013*

Revision Ortsplanung; Bericht der parlamentarischen Kommission an den Einwohnerrat

1. Zusammenfassung

Die parlamentarische Kommission „Revision Ortsplanung" hat sich in mehreren Sitzungen ein gutes und klares Bild zur Teilrevision der Ortsplanung und den damit verbundenen Änderungen im Baureglement der Gemeinde Herisau verschaffen können.
Dabei wurden sämtliche geplanten Ein- und Umzonungen anhand der entsprechenden Pläne erläutert und auf alle Einsprachen gegen geplante Einzonungen eingegangen.

Die Herren Max Eugster, Andreas Irniger und Christof Simmler von der Gemeindeverwaltung Herisau, sowie Heini Forrer von der Firma ERR Raumplaner unterstützten uns in ausgezeichneter Weise.

Die parlamentarische Kommission kommt zum Schluss, dass die geplante Teilrevision der Ortsplanung und die Änderungen des Baureglements die Entwicklungsziele der Gemeinde Herisau, das Bereitstellen von genügend Bauland für ein Bevölkerungswachstum, zielführend unterstützen. Die Teilrevision ist sehr ausgewogen, realitätsnah und daher in jeder Hinsicht vertretbar.

Deshalb empfiehlt die parlamentarische Kommission dem Einwohnerrat die vorliegende Ortsplanungsrevision zum Erlass.

2. Ausgangslage

Die heute rechtskräftige Ortsplanung stammt aus dem Jahre 1995. Gemäss Gesetzgebung sind die Nutzungspläne und Baureglemente zu überprüfen und allenfalls zu revidieren, wenn sich die Rahmenbedingungen geändert haben. In der Regel ist eine Überprüfung nach 10 bis 15 Jahren zweckmässig.
Der Gemeinderat beschloss daher 2005, eine Revision der Ortsplanung in Angriff zu nehmen.

3. Ziel und Zweck der Ortsplanung

Die Ortsplanung bildet die rechtliche Basis für die bauliche Entwicklung der Gemeinde Herisau. Dabei sind sowohl die Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, als auch die kantonalen Gesetze und Richtpläne zu berücksichtigen.

Folgende Ziele wurden der Ortsplanungsrevision zugrunde gelegt.

- Anpassung an das übergeordnete Recht
- Anpassung der Planungsinstrumente an die Vorgaben des Leitbildes des Gemeinderates, namentlich die Bereitstellung von genügend Bauland für eine Zunahme der Einwohner in Herisau auf ca. 17'300 Einwohner (Planwert)
- Weiter sollen die Erfahrungen aus der Anwendung der bisherigen Planungsmittel berücksichtigt werden.

4. Umsetzung

Der **Gemeinderichtplan** zeigt die längerfristige Entwicklung der Gemeinde Herisau auf. Daraus leiten sich diverse **Teilzonenpläne** ab. Insbesondere das **Erschliessungsprogramm** und die Änderung des **Teilzonenplanes „Nutzung"** stehen dabei im Mittelpunkt des öffentlichen Interessens.

Gegen drei der im **Teilzonenplan „Nutzung"** vorgeschlagenen Einzonungen gingen Einsprachen ein. Dies sind Burghalde West, Sonnenberg und Ifang.

Bei der Einzonung des Sonnenbergs bestand in der parlamentarischen Kommission erheblicher Diskussionsbedarf. In der Vergangenheit wurde die Meinung vertreten, dass der Sonnenberg zum Schutz der restlichen Landschaftskammer und des Schwimmbades Sonnenberg nicht überbaut werden soll. Die Angst, dass der Betrieb des Schwimmbades durch eine künftige Überbauung beeinträchtigt werden kann, ist auch heute durchaus berechtigt. Hier sind wir alle gefordert einen möglichen Druck auf das Schwimmbad abzuwehren. Dies wird durch ein wohl durchdachtes Gesamtkonzept (gegenüber vor 25 Jahren) und Schutzzonen rund um das Schwimmbad und gegen den Höhenweg hin sichergestellt. Zudem grenzt das Schwimmbad schon heute von drei Seiten an überbaute Wohnzonen und ist damit keine „Insel". Deshalb entschied sich der Gemeinderat diesen für Einfamilienhäuser attraktiven Hang einzuzonen, um einer weiteren Verzettelung der Wohnzonen Gegensteuer zu geben.

Die grosse Mehrheit der Kommissionsmitglieder empfiehlt daher dem Einwohnerrat die Änderungen im Teilzonenplan „Nutzung" zu erlassen.

Das **Baureglement** hat in sehr vielen Bereichen Änderungen erfahren. Dabei sind insbesondere die Verdichtung der überbaubaren Flächen durch eine Erhöhung der Ausnützungsziffer und die Erhöhung der Geschosshöhen ein zentrales Anliegen.

Das geänderte Baureglement stellt eine saubere Vorlage dar, wirkt mit der stark reduzierten Anzahl an Artikel leichter und handlicher und trägt in idealer Weise der vergangenen und künftigen Entwicklung der Gemeinde Herisau Rechnung.

Die parlamentarische Kommission empfiehlt dem Einwohnerrat einstimmig die Änderung des Baureglements zum Erlass, da mit dem vorliegenden Vorschlag das Ziel des verdichteten Bauens gefördert wird.

Hingegen möchte die Kommission erreichen, dass die Frist zur Anpassung bestehender Reklameanlagen, Artikel 33, Absatz 3, von 5 auf 2 Jahre verkürzt wird und stellt deshalb einen entsprechenden Antrag an den Einwohnerrat.

Abschliessend soll festgehalten werden, dass die Mitarbeitenden des Hochbauamtes sehr gute Arbeit geleistet haben und dass die Teilrevision der Ortsplanung auf soliden und realistischen Grundlagen basiert. Diesen Mitarbeitenden gebührt ein ganz besonderer Dank.

5. Empfehlung an den Einwohnerrat

Aus all den oben erwähnten Punkten schlägt die Kommission dem Einwohnerrat an dessen Sitzung vom 04. September 2013 vor:

a. Auf die Anträge des Gemeinderates, formuliert im Bericht und Antrag an den Einwohnerrat vom 22. Mai 2013, einzutreten
b. Den Gemeinderichtplan zu erlassen
c. An der Einzonung des Sonnenbergs festzuhalten (Mehrheitsentscheid) und somit die Änderungen der Nutzungsplanung und das Baureglement zu erlassen
d. Festzustellen, dass die Änderungen der Nutzungsplanung und des Baureglements dem fakultativen Referendum unterliegen

Die parlamentarische Kommission erachtet eine 2. Lesung zu dem oben genannten Punkten als nicht notwendig.

Herisau, im August 2013

Raphael Froidevaux
Kommissionspräsident