

Quartierplan Brennerei Planungsbericht

Herisau, 25.04.05

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage.....	3
2.	Erschliessung.....	3
2.1	heutiger Zustand.....	3
2.2	geplante Erschliessung	3
3.	Grenzbereinigung.....	4
4.	Bebauung	4
5.	Umgebungsgestaltung	5
6.	Hochwasserschutz	5
7.	Bau- und planungsrechtliche Festlegungen.....	6
8.	Berücksichtigung der übergeordneten Interessen und Gesetzgebungen	6
9.	Verfahren	6
10.	Information und Mitwirkung	6
11.	Vorprüfung.....	7
12.	Öffentliche Planauflage	7
13.	Genehmigung.....	7

1. Ausgangslage

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in einer unerschlossenen Gewerbe- Industriezone I und einer erschlossenen sowie unerschlossenen dreigeschossigen Wohn- Gewerbezone WG3, nahe der Ortsbildschutzzone.

Die Grundeigentümerin, die Firma Emil Ebnetter & Co AG, beabsichtigt die 2. Etappe der Betriebserweiterung in dem Planungsgebiet zu realisieren. Um diesen Ausbau und die damit verbundene Erschliessung sicherzustellen soll ein Quartierplan erarbeitet werden. Der Quartierplan soll insbesondere auf die Thematik Hochwasserschutz eingehen.

2. Erschliessung

2.1 heutiger Zustand

Die Erschliessung erfolgt heute über die Schlachthofstrasse. Der Einlenker in die Weissbadstrasse ist unübersichtlich und vermag den Anforderungen einer Industrieerschliessung in Zukunft nicht zu genügen.

Das südöstlich vom Viadukt gelegene Gebiet ‚Gärbers‘ wird voraussichtlich in einer späteren Etappe überbaut. Aus diesem Grund ist es nahe liegend, die Erschliessungsstrasse schon zum jetzigen Zeitpunkt so auszulegen, dass sie auch eine später folgende Bauetappe zu erschliessen vermag.

2.2 geplante Erschliessung

Die neue Erschliessungsstrasse wird zwischen den Parzellen Nr. 43 und Nr. 483 an die Weissbadstrasse angeschlossen. Die Sichtweiten in diesem Bereich sind ausreichend und genügen den Anforderungen der einschlägigen Normen. Sie wird über die Parzelle Nr. 44 und unter einem Bogen des Viaduktes der Appenzeller Bahnen hindurch in die bestehende Schlachthofstrasse geführt. Von dieser neuen Erschliessungsstrasse können alle noch zu erwartenden Bauetappen genügend erschlossen werden.

Die Schlachthofstrasse, von der neuen Erschliessungsstrasse bis Weissbadstrasse, wird aufgehoben und für den Fussgängerverkehr freigegeben. Einzig die Einfahrt für die Parzelle Nr. 22 bleibt bestehen und muss gewährleistet bleiben.

Um den motorisierten Individualverkehr (MIV) von diesem Teilstück der Schlachthofstrasse zu verdrängen, ist es wahrscheinlich nötig, bauliche Massnahmen zu treffen die eine Verschmälerung bewirken. Dies kann durch einen gesamten Rückbau der Strassenfläche, oder einzelne punktuelle Wiesenflächen bewirkt werden. Dabei sollte allerdings auf die Befahrbarkeit für Notfahrzeuge geachtet werden.

Die Fussgänger Verbindung erfolgt von der schon bestehenden Fussgängerbrücke über die Schlachthofstrasse zur Weissbadstrasse. Nur ein kurzer Teil wird auch von MIV befahren, der an dieser Stelle aus wenigen Fahrzeugen am Tag besteht. Das bestehende Teilstück von der Fussgängerbrücke zur Schlachthofstrasse ist auf der Parzelle Nr. 2 (Emil Ebnetter AG) von der Grundeigentümerin nur geduldet und soll bei Bedarf auf die Parzelle Nr. 40 (Bezirk Appenzell) verlegt werden können.

Zwischen der Häuserzeile der Weissbadstrasse und den beabsichtigten Betriebsgebäuden im Baubereich A soll eine Notzufahrt erstellt werden. Diese dient in Notfällen zum Beispiel der Feuerwehr oder dem Rettungsdienst sowohl dem Betrieb als auch dem rückseitigen Zugang zu der bestehenden Häuserzeile.

Diese Notzufahrt braucht keinen festen Belag. Sie kann in Schotterrasen, Kies oder ähnlichen Materialien ausgeführt werden. Wichtig ist, dass die Lage dieser Zufahrt für die zuständigen Stellen dennoch erkenntlich ist.

Da zurzeit erst generelle Überbauungskonzepte für den Teilbereich A vorliegen, kann der Standort einer zentralen Abfallsammelstelle erst im Rahmen eines konkreten Überbauungsvorschlags festgelegt werden. Spätestens bei der Baubewilligung ist ein solcher Containerstandort festzulegen.

Für Werkleitungen (Gas, Wasser, Elektrizität, etc.) wird ein Korridor entlang des Fussweges zur Fussgängerbrücke ausgeschieden. Über diesen Korridor kann auch eine spätere Bauetappe südlich des Viaduktes erschlossen werden.

3. Grenzbereinigung

Die im Quartierplan eingetragene Grenzbereinigung ist verbindlich und im Rahmen der Quartierplanung durchzuführen. Sie hat nach Art. 41 Baugesetz zu erfolgen.

Es werden 167m² Bauland des Grundstücks der Parzelle Nr. 2 (Emil Ebnetter AG) an die künftige Erschliessungsstrasse des Grundstücks Parzelle Nr. 40 (Bezirk Appenzell), sowie 43m² Bauland der der Parzelle Nr. 2 (Emil Ebnetter AG) an die Werkhofzufahrt des Grundstücks Parzelle Nr. 40 (Bezirk Appenzell) abgetreten.

Als Ausgleich werden 143m² Strassenfläche vom Grundstück Parzelle Nr. 40 (Bezirk Appenzell) an das Baulandgrundstück Parzelle Nr. 2 (Emil Ebnetter AG) abgetreten.

Die Erschliessungsstrasse soll ab dem neuen Grenzverlauf zwischen der Parzelle Nr. 40 (Bezirk Appenzell) und der Parzelle Nr. 2 (Emil Ebnetter AG) beim Werkhof dem Bezirk Schwende zugewiesen werden.

4. Bebauung

Um spätere Massnahmen für den Hochwasserschutz zu ermöglichen, ist der Sitter entlang ab der Oberkante der Uferböschung ein Abstand von 10.0m einzuhalten. Die Uferböschung wird ab dem mittleren Wasserstand mit 5.0m angenommen. Daraus ergibt sich ab der Grundstücksgrenze, respektive dem mittleren Wasserstand ein Baulinienabstand von 15.0m.

Der Strasse entlang gilt ein Baulinienabstand von 5.0m. Dies entspricht der kantonalen Gesetzgebung. Entlang der Parzelle Nr. 40 wird der Baulinienabstand auf 6.5m erhöht. Damit kann im Baubereich A die maximale Gebäudehöhe erstellt werden und der Fussweg als auch der Leitungskorridor haben dennoch genügend Freiraum gegenüber den Gebäuden.

Im Baubereich A kann an die bestehenden Brennereigebäude angebaut werden. Dadurch können lange Gebäudeeinheiten entstehen, deren Zugänglichkeit für die Feuerwehr oder zu Unterhaltsarbeiten erschwert ist. Gegenüber der Häuserzeile der Weissbadstrasse entlang soll deshalb ein erweiterter Abstand von 10.0m ab Grenze eingehalten werden. In diesem Bereich ist wie erwähnt eine Notzufahrt sicherzustellen.

Ab dem als Kulturobjekt geschützten Bahnviadukt gilt ein Baulinienabstand von 15.0m. Damit konkurrenzieren die zu erwartenden hohen Gebäude das wertvolle Viadukt nicht.

Im vorliegenden Quartierplan gilt die Regelbauweise. Da das Gebiet an die Ortsbildschutzzone (Häuser an der Weissbadstrasse) angrenzt und grossvolumige Bauten zu erwarten sind, soll eine architektonisch gute Gestaltung der Bauten verlangt werden.

Aufgrund der für den Hochwasserschutz zur Diskussion stehenden Aufschüttung des Areals könnte längerfristig die Messweise der Gebäudehöhe zu Fragen Anlass geben. Mit der Regelung im Reglement, wonach der Niveaupunkt für die Gebäudehöhen ab dem heute gewachsenen Terrain zu messen ist, wird dies klar geregelt.

5. Umgebungsgestaltung

Damit im Quartierplangebiet eine Retention bewirkt werden kann und um natürliches Grün zu erhalten, ist ein Freihaltebereich ausgeschieden worden. Durch diesen Freihaltebereich kann die Landschaft zwischen Industrie- und Wohngebiet aufgewertet werden. Die Umgebungsgestaltung der Bauten soll wo möglich in wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden. Dies kann zu einer weiteren Retention von Regenwasser führen.

6. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Quartierplanung wurde der Hochwasserschutz über das Quartierplangebiet abgeklärt. Da das Schutzziel hoch einzuschätzen ist, wird als Schadensereignis ein Extrem-Hochwasser angenommen. Dies ist in etwa vergleichbar mit dem Hochwasser von 1941. Aus diesem Grund wird die Hochwasserkote bei 778.0m angesetzt.

Mit dieser Kote ist auch eine Überflutung aus der Kanalisation, welche in flachen Gebieten wie dem Brennereiareal auftreten können, abgedeckt.

Bei starken Regenfällen ist zudem zu rechnen, dass die umliegenden Einzugsgebiete die Meteorleitungen zusätzlich belasten. Darauf muss bei der Verlegung der Meteorleitung geachtet werden.

Zusätzlich kann sich Oberflächenwasser aus den näheren Quartieren in der bestehenden Mulde im Planungsgebiet sammeln.

Ein Hochwasser der Sitter könnte durch lückenlose Dämme vom Areal ferngehalten werden. Dabei werden aber Gefährdungen verschoben, auf die gegenüberliegende Bachseite, flussabwärts, die in einer übergeordneten Betrachtung nicht verantwortbar sind. Zudem kann das Quartierplangebiet aufgrund bestehender Bauten nicht auf das Dammniveau angehoben werden. Somit würde ein Damm verhindern, dass das anfallende Wasser aus starken Regenereignissen nicht zur Sitter abfließen kann.

Aus diesen Gründen wird vorgeschlagen, im Quartierplangebiet den Hochwasserschutz an den betreffenden Objekten sicherzustellen. Damit bleibt eine Überflutung des betreffenden Gebietes zwar nicht ausgeschlossen, doch tritt an den Gebäuden keine Schäden auf. Zusätzlich kann durch eine Aufschüttung der bestehenden Mulden und leichtes Gefälle zur Sitter hin ein Abfliessen von auftretendem Oberflächenwasser gewährleistet werden. Dieses Gefälle muss aber auch beim Bau der Erschliessungsstrasse, der Stellung der Bauten und der Umgebungsgestaltung berücksichtigt werden.

7. Bau- und planungsrechtliche Festlegungen

Der vorliegende Quartierplan regelt die Erschliessung, bestimmt mit den Baubereichen die überbaubare Fläche und mittels Reglement die speziellen Anforderungen an die zu erstellenden Bauten.

Der Quartierplan lässt den notwendigen Spielraum für Gestaltung und Stellung der Bauten offen.

8. Berücksichtigung der übergeordneten Interessen und Gesetzgebungen

Der Quartierplan steht in keinem ersichtlichen Widerspruch zur Bundesgesetzgebung, zum kantonalen Baugesetz oder zu den Bestimmungen der Feuerschaugemeinde Appenzell.

9. Verfahren

Beim Quartierplan Brennerei, Parzelle Nr.2 ist das ordentliche Planverfahren mit öffentlicher Auflage und Genehmigung durch die Standeskommission durchzuführen.

10. Information und Mitwirkung

Die betroffene Grundeigentümerschaft wurde laufend über den Stand der Planung informiert. Eine Mitwirkung konnte ebenfalls gewährleistet werden. Durch die öffentliche Planauflage im Zusammenhang mit der öffentlichen Ausschreibung wird die Öffentlichkeit über die Quartierplanung informiert.

11. Vorprüfung

Der Quartierplan wurde der Feuerschaugemeinde Appenzell, respektive der Standeskommission zur Vorprüfung eingereicht. Diese führt zu folgenden Anpassungen:

Öffentliche Erschliessung:

Die Erschliessungselemente, welche von der Öffentlichkeit übernommen werden, sind in der Legende des Quartierplanes bezeichnet.

Der Viadukt der Appenzeller Bahnen wird durch einen entsprechenden Artikel im Reglement so gut als möglich vor Kollisionsschäden geschützt.

Freihaltebereich:

Der Freihaltebereich entlang der Sitter wird weggelassen. Durch die Baulinie wird der Uferbereich trotzdem von Bauten freigehalten.

Eine natürliche Umgebung wird aufgrund einer Ergänzung im Reglement sichergestellt.

Hochwasserschutz:

Der Hochwasserschutz ist verstärkt ins Reglement eingeflossen. Aufgrund der späteren betrieblichen Abläufe sind Anliefermulden etc. eventuell nötig. Aus diesem Grund wurde der Vorschlag der Standeskommission, beziehungsweise der Feuerschaugemeinde ergänzt.

12. Öffentliche Planauflage

Der Quartierplan wurde vom 5.3.2005 bis zum 4.4.2005 öffentlich aufgelegt.

In dieser Zeit ging eine Einsprache betreffend Grenzbereinigung ein, die auf gütlichem Wege gelöst werden konnte.

13. Genehmigung

Der Quartierplan tritt nach Genehmigung durch die Standeskommission in Kraft und ist für jedermann verbindlich (Art. 35 Baugesetz).