

Baulinienplan Bahnhofplatz Gais

Planungsbericht

19. Februar 2022

Impressum

raum.manufaktur.ag
Feldlistrasse 31A
9000 St. Gallen

071 555 03 10
info@raummanufakturag.ch
www.raummanufakturag.ch

Projektleitung
Armin Meier
dipl. Ing. FH SIA, Raumplaner FSU
Raumplaner FSU | REG A
dipl. Wirtschaftsingenieur FH NDS

Fachbearbeitung
Camilla Philipp-Rohrer
BSc ETH in Umweltingenieurwissenschaften
MSc ETH in Raumentwicklung und Infra-
struktursysteme

Das Projekt wurde bis 31. August 2021 durch
Strittmatter Partner AG, St. Gallen bearbeitet
(Projektleitung: Armin Meier, Fachbearbei-
tung: Alessandra Visconti).

3022.003.430/01:Bericht_Baulinien-
plan_211125.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Sachverhalt	4
1.2	Arealentwicklung	4
2	Grundlagen	6
2.1	Masterplan	6
2.2	Verkehrsgutachten	6
2.3	Strassenprojekt	6
3	Erläuterungen	9
3.1	Baulinienplan	9
3.2	Interessenabwägung	9
4	Bewilligung	12
4.1	Verfahrensart	12
4.2	Vorprüfung	12
4.3	Information und Mitwirkung	12
4.4	Erlass und Rechtsverfahren	12

1 Ausgangslage

1.1 Sachverhalt

1.1.1 Planungsanlass

Für das Bahnhofareal Gais wird gleichzeitig ein Teilzonenplan Bahnhofplatz aufgelegt. Hinsichtlich der allgemeinen Fragestellungen und Grundlagen kann auf diese Akten verwiesen werden. Der vorliegende «Baulinienplan Bahnhofplatz Gais» definiert den für die Erschliessung, der südlich der Gleise gelegenen Fläche, benötigten Strassenraum namentlich zu Handen des geplanten Gebäudes auf GS Nr. 45.

1.1.2 Zweck des Baulinienplanes

Der Baulinienplan gemäss Art. 38. BauG regelt die Erschliessung des Bahnhofplatzes ab der Langgasse und insbesondere der südlich der Gleisanlagen gelegenen, künftigen Entwicklungsflächen des heutigen Unterhaltszentrums, das nach Appenzell verlegt werden soll.

Die bezeichneten Baulinien sichern den Raum der geplanten Erschliessungsstrasse gegenüber künftigen und bestehenden Bauten.

Im Bereich der Gleisanlagen werden die Baulinien als Hinweise bezeichnet, da das Gleisareal dem Eisenbahngesetz untersteht.

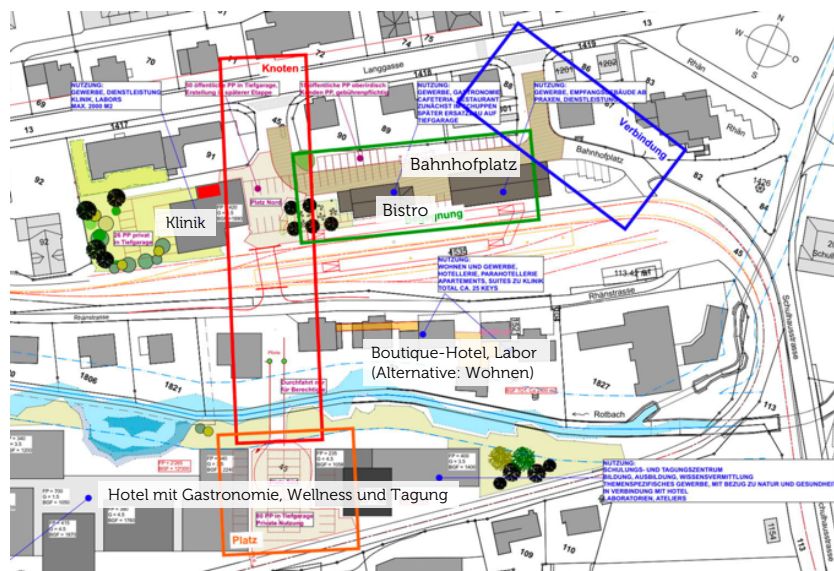
1.2 Arealentwicklung

Im Norden der Bahngleise ist eine Privatklinik geplant. Für die spätere Entwicklung der südlich der Geleise gelegenen Flächen (Instandhaltungszentrum) steht der Bau eines Hotels im Fokus.

Das Vorprojekt der Verkehrserschliessung basiert auf dem Verkehrsgutachten vom 16. November 2020, das zeigt, dass dieses Areal grundsätzlich über diese Erschliessung hinreichend und zweckmässig erschlossen werden kann. Allenfalls muss je nach Nutzung nördlich der Bahnquerung von Einschränkung aufgrund eines mangelnden Stauraumes ausgegangen werden. Je nach künftiger Nutzung kann im Zusammenhang mit der Parkierung die Situation optimiert werden. Die definitive Erschliessungsqualität ist in Abhängigkeit einer künftig geplanten Nutzung im Süden anhand eines konkreten Projekts nachzuweisen (vgl. auch Kap. 2.2).

Der gesamte Strassenraum «Areal Bahnhof» gliedert sich in vier Raumkammern. Im Raum „Knoten“ ändern die Verkehrsteilnehmenden die Fahrtrichtung, um die privaten und öffentlichen Anlagen zu erschliessen und gleichzeitig führt der Knotenraum in die übergeordnete, verkehrsorientierte Kantonsstrasse. Um die Realisierung des Strassenprojekts im Raum „Knoten“ zu sichern, ist der erforderliche Raum durch den Baulinienplan zu Handen der angrenzenden Bauprojekte zu definieren.

Abb. 1 Ausschnitt Masterplanstudie, G&A Architekten, mit Strassenraumkammern Dezember 2020
 ohne Massstab, nicht genordet



2 Grundlagen

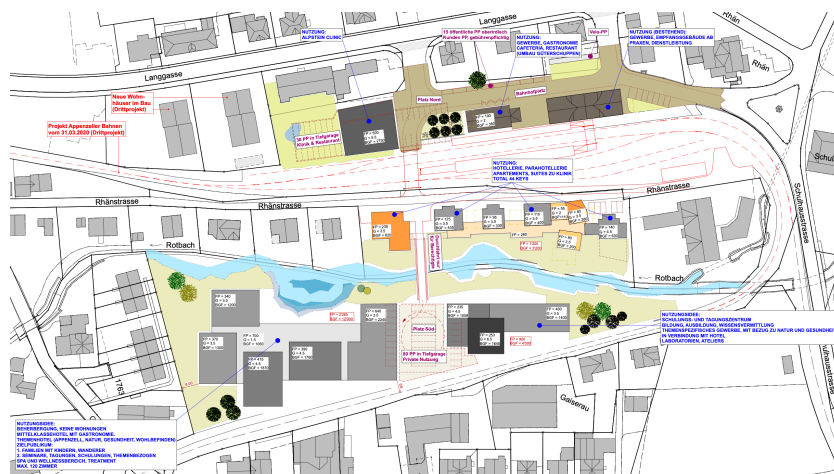
Hinsichtlich der allgemeinen Grundlagen kann auf den Planungsbericht zum Teilzonenplan Bahnhofplatz verwiesen werden.

2.1 Masterplan

Der Masterplan bildet eine mögliche Entwicklung des Areals ab. Das Areal beim Bahnhof Gais eignet sich für publikumsaktive (mittelmässig starke Personenfrequenzen) Nutzungen, wie die vorgesehene Klinik, bzw. das angedachte Hotel im Süden. Durch punktuelle Verdichtungen mit angepassten Kubaturen wird eine qualitätsvolle Überbauung angestrebt.

Für die Entwicklung südlich der Bahngleise sind zu einem späteren Zeitpunkt weiterführende Abklärungen über den Masterplan hinaus zu treffen.

Abb. 2 Ausschnitt Masterplan (G&A Architekten AG) Altdorf, Nov. 2021



2.2 Verkehrsgutachten

Im November 2020 wurde ein Verkehrsgutachten zum Bahnareal Süd erarbeitet. Dieses überprüfte eine verkehrstechnische Untersuchung auf Strasseninfrastrukturen und deren Leistungsfähigkeit. Das Verkehrsgutachten zeigt, dass die Entwicklungsgebiete nördlich und südlich des Bahnhofs via Langgasse bzw. Bahnhofplatz zweckmässig erschlossen werden können. Diese Erschliessungslösung sei sinnvoll und kapazitäts-technisch machbar. Die Untersuchung basierte auf dem angestrebten Hotel. Als Alternativszenarien wurden Wohnen mit Dienstleistung überprüft. Publikumsintensive Einrichtungen sind nicht vorgesehen. Für diesen Fall müsste die hinreichende Erschliessung neu nachgewiesen werden.

2.3 Strassenprojekt

2.3.1 Erschliessung Areal Bahnhof Gais

Die Firma Hersche Ingenieure AG entwickelte auf der Basis eines mit den kantonalen Amtsstellen konsolidierten Verkehrsgutachtens ein

Strassenprojekt, das die Zufahrt zum nördlichen Bahnhofplatz sowie zum südlich der Gleise gelegenen Entwicklungsgebiet erschliesst.

Im nördlichen Strassenabschnitt zur Kantonsstrasse weist die Strassenfläche eine breite von 6.00 Metern auf. Beim Bahnübergang wird die Fussgängerquerung vorerst gemeinsam mit dem motorisierten Individualverkehr über einen separat markierten Gehbereich geführt. Die Strassenfläche beim Bahnübergang beträgt somit 7.00 Meter. Die Strassenbreite ergibt sich aus einer Fahrbahnbreite von 4.50 Metern, 0.50 Metern Entwässerung und anschliessend einem Trottoir von 2.00 Metern. Die Strassenfläche wird so ausgebaut, dass bei einer seltenen Begegnung von zwei Lastwagen das Trottoir mit sehr tiefer Geschwindigkeit befahren werden kann. Durch die Halbschale als Trennung wird dies sichergestellt. Gegen Süden verringert sich die Strassenfläche auf 5.50 Meter.

Die Befahrbarkeit des Strassenprojekts wurde anhand von Schleppkurven (LW B 5 km/h und PW 10 km/h) nachgewiesen.

Im Strassenprojekt wurde gleichzeitig die notwendige Anforderung des Wasserbaus mit der Rotbachsanierung berücksichtigt und das Überfahren durch eine Brücke sichergestellt.

Abb. 3 Situationsplan Strassenprojekt, Hersche Ingenieure AG, Stand 22. Nov. 2021

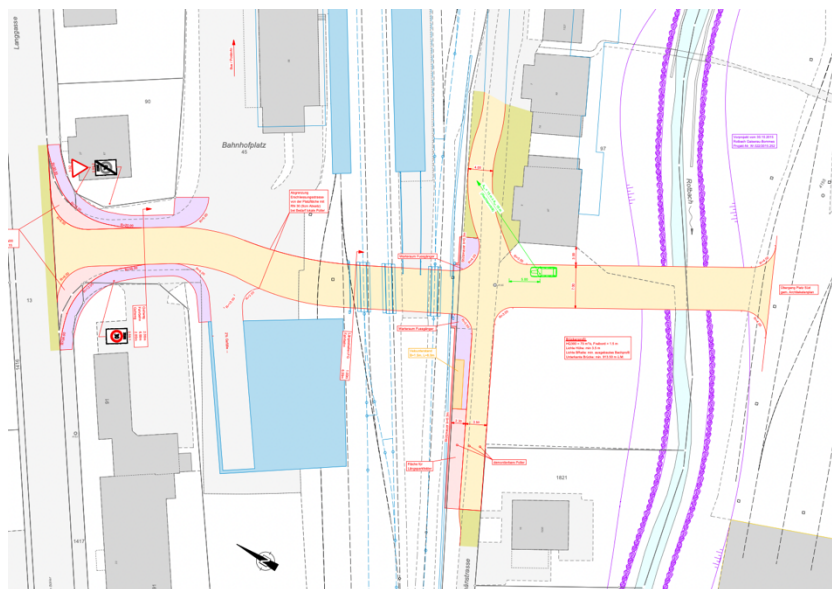
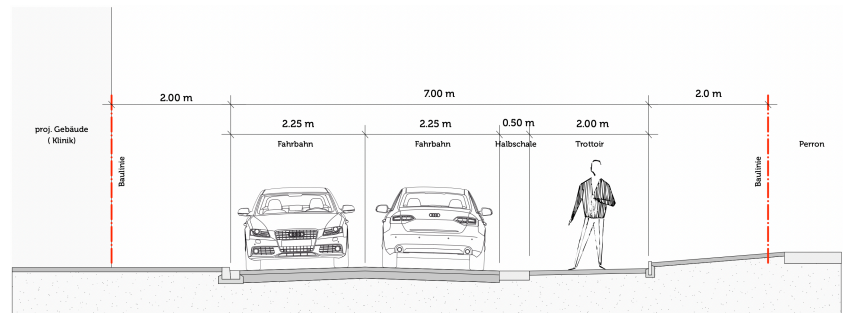


Abb. 4 Normalprofil
Abbildungsquelle: Strittmatter Partner AG



3 Erläuterungen

3.1 Baulinienplan

Für die Realisierung des Strassenprojekts ist der erforderliche Raum zu definieren. Die Baulinien verlaufen mit einem Abstand von 2.00 Metern ab dem Fahrbahn-, bzw. Trottoirrand. Sie gelten für Bauten. Die Baulinien im Bereich der Gleisanlage gelten lediglich als Hinweis, da in diesem Bereich das Eisenbahngesetz zu Anwendung gelangt und keine Baulinien nach Baugesetz festgelegt werden können. Der Korridor wurde indes mit der Appenzeller Bahn abgesprochen, ist machbar und wird von den Appenzeller Bahnen projektseitig ebenfalls berücksichtigt.

An den Knoten werden die Sichtweiten für eine Knotengeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt. Aufgrund des Rechtsvortritts werden nach der SN VSS 640 273a diese jeweils 15 Meter betragen.

Innerhalb des Baulinienplans wird ein künftiges Strassenprojekt gesichert. Die Baulinien sind keine ortsbauliche Aussage über die Lage künftiger Fassaden. Sie definieren lediglich den Mindestabstand zur bestehenden / geplanten Strasse. Durch die verminderten Strassenabstände wird sichergestellt, dass die schutzwürdige Bebauungsstruktur entlang der Langgasse nicht durch übergrosse Baulücken gestört werden darf. Gleichwohl sind die verkehrstechnischen Anforderungen zu erfüllen.

3.2 Interessenabwägung

Grundsätze

Gemäss Art. 3 RPV hat die Interessenabwägung in drei Schritten zu erfolgen:

1. Ermitteln der Interessen, die im konkreten Fall von Bedeutung und im Licht der anwendbaren Bestimmungen rechtlich anerkannt sind;
2. Beurteilen dieser Interessen unter Rückgriff auf rechtlich ausgewiesene Massstäbe und mit Blick auf die möglichen Auswirkungen;
3. Optimieren der ermittelten und beurteilten Interessen, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteil wurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (Interessenabwägung im engeren Sinn).

1. Ermittlung der betroffenen Interessen

Gemäss Art. 1 des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) gilt es den Boden haushälterisch zu nutzen. Dabei soll nach Art. 3 RPG auf die Planungsgrundsätze geachtet werden. Insbesondere soll die Landschaft geschont werden, die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestaltet und in ihrer Ausdehnung begrenzt werden und sachgerechte Standorte für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen bestimmt werden.

Beim vorliegenden Gebiet handelt es sich gemäss kantonalem Richtplan im einen Entwicklungsschwerpunkt (vgl. Kap. 2.2.2, Planungsbericht

Teilzonenplan Bahnhofplatz Gais). Somit ist ein übergeordnetes öffentliches Interesse einer Entwicklung ausgewiesen.

Gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG sind innere Nutzungsreserven konsequent zu mobilisieren. Der vorliegende Baulinienplan sichert die hinreichende Erschliessung des nördlich der Geleise gelegenen, ehemaligen Freiverladeplatzes mit Stumpengeleise der Appenzeller Bahnen sowie der südlich der Geleise gelegenen Entwicklungsfläche des bisherigen Instandhaltungszentrums, das nach Appenzell verlegt werden soll. Die Nutzung dieses sehr zentral gelegenen Bereiches für eine publikumsaktive Nutzung (Tagesklinik, Hotel) liegt im Interesse einer haushälterischen Bodennutzung.

Das Gebiet liegt in einem Ortsbild von nationaler Bedeutung (vgl. Kap. 2.2.1, Planungsbericht Teilzonenplan Bahnhofplatz Gais). Diese Nutzungsbranche (ehemaliges Gleisareal) ist nicht von ortsbaulichem Interesse. Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bezieht sich bei seinem Hinweis betr. Strukturertum um den Bahnhofsbereich als Gesamtanlage und nicht um die heute brachliegende, frühere Fläche des Freiverlades und des Verladegleises. Das Areal lässt heute jede ortsbauliche und freiräumliche Qualität vermissen und verfügt ebenfalls über keine Aufenthaltsqualität.

Durch die Sicherung der Erschliessung kann ausserdem eine Verbesserung der Verkehrsführung für das Gebiet südlich der Gleise ermöglicht werden. Die Querung der Bahngleise kann somit längerfristig gesichert und erneuert werden.

Durch die neue Verbindung und dem damit einhergehenden Mehrverkehr ist mit einer gewissen Erhöhung der Lärmimmissionen zu rechnen. Bei einem konkreten Bauvorhaben ist im Interesse der Anwohnenden die Einhaltung der Grenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung nachzuweisen.

Gemäss Zonenplan Gefahren der Gemeinde befindet sich das Vorhaben teilweise in der Gefahrenzone 3 mit einer geringen Gefährdung für Hochwasser. Für Bauten im öffentlichen Interesse bedarf es nach Art. 6 Abs. 3 BauR einer Bewilligung der kantonalen Fachstelle.

Durch die bauliche Entwicklung der baldigen Brache können ein ortsbaulich störendes Gebäude sowie die Gleisanlagen entfernt werden. Der Gewässerraum kann renaturiert werden, womit ebenfalls eine Verbesserung des Hochwasserschutzes angestrebt werden kann. Allfällige wiederstrebende Interessen der heutigen Anstösser könnten die Furcht vor grösseren Bauten oder der Verkehrsbelastung sein.

2. Beurteilung der Interessen

Die Erschliessung des Gebiets Bahnhof Süd ist von erheblichem öffentlichem Interesse, was durch die Unterstützung des Verfahrens im Rahmen des kantonalen Projektes Bauen und Wohnen ersichtlich ist. Durch eine Neunutzung im Sinne der Entwicklungsstudie verbessert sich die ortsbauliche Situation signifikant.

Die Entwicklung des Gebiets ermöglicht die haushälterische Nutzung nach Art. 1 und Art. 3 RPG. Die Sicherung der Erschliessung entspricht den übergeordneten Interessen gemäss kantonalem Richtplan. Eine Entwicklung des Entwicklungsschwerpunktes wird ermöglicht und gesichert. Durch die grobe Festlegung der Lage der geplanten Klinik im Baulinienplan, kann die Entwicklung bereits gesteuert werden.

Mit dem Vorhaben kann die Situation um den Bahnhofplatz aufgewertet werden, wodurch im Grundsatz auch den Anforderungen des ISOS Rechnung getragen werden kann. Insbesondere mit den Anforderungen an die Gestaltung gemäss Art. 17 und Art. 5 BauR wird die Attraktivität des Ortsbildes erhalten und aufgewertet. Die Interessen einer Entwicklung des Gebiets überwiegen die Interessen der Freihaltung.

Die Erschliessung mit Rücksicht auf die bestehende Erschliessung und Bebauung, wie im Gutachten nachgewiesen wurde. Die Überquerung des Bahnübergangs kann mittels des Baulinienplan bezüglich Verkehrssicherheit optimiert werden. Im Zuge dessen ergibt sich auch die Möglichkeit der Sanierung des Rotbachs. Eine Koordinierung der Sanierung des Rotbach, inkl. Optimierung des Hochwasserschutzes und der neuen Querung wird angestrebt.

Eine allfällige Erhöhung des Mehrverkehrs und damit auch der Lärmimmissionen durch das Vorhaben ist nicht auszuschliessen. Die Einhaltung der Grenzwerte ist im Rahmen des konkreten Bauvorhabens nachzuweisen. Eine leichte Erhöhung der Immissionen kann im Lichte des erheblichen öffentlichen Interesses an der Entwicklung des Gebiets und dessen Erschliessung als vertretbar betrachtet werden.

Die Neunutzung des Areals Süd, dem dieser Erschliessungskorridor dient, entspricht einem erheblichen, öffentlichen Interesse und bietet die Chance einer ortsbaulichen Aufwertung.

3. Interessenabwägung

Aufgrund der vorstehenden Beurteilung und im Lichte des erheblichen Ermessensspielraumes der Planungsbehörde gemäss Art. 2 Abs. 3 RPG überwiegt das Interesse der Erschliessung des Gebiets Bahnhof Süd das Interesse an der Erhaltung der heutigen Nutzung als Gleisareal und Unterhaltszentrum, sowie private Interessen an der Geringhaltung des Verkehrs und den damit einhergehenden Lärmimmissionen.

4 Bewilligung

4.1 Verfahrensart

Der vorliegende Baulinienplan wird nach dem ordentlichen Verfahren nach Art. 45 BauG durchgeführt.

4.2 Vorprüfung

Der Baulinienplan wurde am 22. Juni 2021 zur kantonalen Vorprüfung durch das Amt Raum und Wald eingereicht. Folgende Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung wurden im Hinblick auf die Beschlussfassung und öffentliche Auflage berücksichtigt:

- Der Planungsbericht wurde redaktionell überarbeitet.
- Die Ausführungen zum Masterplan wurden in Bezug auf die südliche Entwicklung ergänzt.
- Die Interessensabwägung wurde überarbeitet. Die betroffenen Interessen wurden ergänzt. Dementsprechend wurde die Beurteilung der Interessen sowie die Abwägung der verschiedenen Interessen angepasst.
- Der Bezug zu den kantonalen Interessen gemäss kantonomer Richtplanung wurde in der Interessensabwägung ergänzt.
- Im Baulinienplan wurde der Abstand von 5 m zur Kantonsstrasse vermassst. In der Legende wurde ergänzt, dass die Baulinien für Bauten und Anlagen gelten.
- Die Kapitel 1.2, 2.1 und 2.3 wurden gemäss des Vorprüfungsberichtes angepasst.
- Das Kapitel 1.3 wurde gestrichen.

4.3 Information und Mitwirkung

Der Baulinienplan wurde im Rahmen der Information und Mitwirkung gemäss Art. 6 BauG und Art. 2 BauR vom 9. Oktober bis am 25. Oktober 2021 zur schriftlichen Mitwirkung durch jedermann bekannt gemacht.

Zum Baulinienplan und Teilzonenplan Bahnhofplatz Gais erfolgten gesamthaft fünf schriftliche Eingaben. Bezüglich Details der Eingaben und Antworten des Gemeinderates in der Mitwirkung wird auf den Mitwirkungsbericht der Gemeinde Gais verwiesen.

4.4 Erlass und Rechtsverfahren

Beschlussfassung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat den Baulinienplan an der Sitzung vom 1. Dezember 2021 erlassen und zur Auflage freigegeben.

Auflage

Der Baulinienplan wurde vom 4. Dezember 2021 bis am 10. Januar 2022 öffentlich aufgelegt.