



A-Post
Gemeinderat Mels
Postfach 102
8887 Mels

21. Juli 2016

Geschäft Nr. 16-3839

Gemeinde Mels: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; BauG) folgende Erlasse zur Genehmigung eingereicht:

- **Teilzonenplan Alte Textilfabrik Stoffel inkl. Abgrenzung Waldareal bei Bauzone**
- **Gestaltungsplan Alte Textilfabrik Stoffel**
- **Aufhebung Gestaltungsplan Stoffel vom 4. Juli 2012**
- **Änderung Schutzverordnung im Gebiet Alte Textilfabrik Stoffel**

inkl.
Planungs-
bericht

Am 4. Juli 2012 genehmigte das Baudepartement den Teilzonen- und den Gestaltungsplan Stoffel. Diese bilden die planungsrechtliche Grundlage für eine Umnutzung der ehemaligen, heute teilweise unter Denkmalschutz stehenden Textilfabrik zu einem Areal mit Wohn-, Freizeit- und Gewerbenutzungen. Bei der anlaufenden Umsetzung hat sich gezeigt, dass nicht alles nach dem Gestaltungsplan umgesetzt werden kann. Beispielsweise soll die gesamte Parkierung vorwiegend unterirdisch erfolgen anstatt im Innenhof zwischen Weberei und Spinnerei; auf das Hotel soll mangels Nachfrage verzichtet werden; die öffentliche Erschliessung mittels eines Schräglifts für die Fussgängerinnen und Fussgänger ist ebenfalls ein Thema. Für die geänderte Ausgangslage wurde daher ein Studienauftrag in Konkurrenz unter acht eingeladenen Architekturbüros gestellt. Die Zusammenstellung der erforderlichen Änderungen des Gestaltungsplans auf Basis des Siegerprojektes zeigen, dass sowohl inhaltlich als auch darstellerisch erheblich vom rechtskräftigen Gestaltungsplan abgewichen werden soll. Der genehmigte Gestaltungsplan Stoffel soll daher durch den vorliegenden Gestaltungsplan Alte Textilfabrik Stoffel ersetzt werden. Die Abweichungen von der Regelbauweise liegen im üblichen Rahmen. Die städtebaulich vorzügliche Gestaltung laut Art. 28 Abs. 1 BauG wird der Gesamtüberbauung attestiert.

Mit der geplanten Schrägliftverbindung ist zudem eine zonenrechtliche Anpassung verbunden. Der Schräglift verläuft durch ein Waldstück. Für die benötigte ca. 5 m breite Schneise ist eine Rodung erforderlich. Das restliche Waldstück im Südosten verfügt anschliessend nicht mehr über eine genügend grosse Fläche um rechtlich als Wald angesehen werden zu können. Entsprechend wird diese Fläche mit dem Teilzonenplan der Grünzone Freihaltung zugewiesen. Das Kantonsforstamt hat die erforderliche Rodungsbewilligung am 19. Juli 2016 erteilt.

Das Baudepartement genehmigte am 6. November 2006 die Schutzverordnung der Gemeinde Mels. Im Zusammenhang mit dem ersten Gestaltungsplan auf dem Stoffelareal wurde die Schutzverordnung am 4. Juli 2012 um das Kulturobjekt Nr. 70, umfassend fünf



Gebäude auf dem Areal (Villa Assek. Nr. 1746, Weberei Assek. Nr. 1757, Kantine Assek. Nr. 3351, Spinnerei Assek. Nr. 1756 und Kraftwerk Assek. Nr. 1755), ergänzt. Mit der Neuerarbeitung des Gestaltungsplans wurde die Schutzwürdigkeit der Kantine detaillierter untersucht. Es zeigte sich, dass der südliche Gebäudeteil aus der Schutzverordnung entlassen werden kann. Im Zusammenhang mit dem verbleibenden Feldgehölz beim Schräglift sowie der neu zu pflanzenden Hecke (als Rodungsersatz) erfährt auch der Natur- und Landschaftsteil der Schutzverordnung eine Änderung.

Die drei Planerlasse wurden letztmals durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 13. März 2015 vorgeprüft. Die im Vorprüfungsschreiben gemachten Ausführungen wurden berücksichtigt. Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind. Sie können genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der Teilzonenplan „Alte Textilfabrik Stoffel“ wird genehmigt.
2. Der Gestaltungsplan „Alte Textilfabrik Stoffel“ wird genehmigt.
3. Die Änderung der Schutzverordnung „Alte Textilfabrik Stoffel“ wird genehmigt.
4. Der Gestaltungsplan Stoffel vom 4. Juli 2012 wird aufgehoben.
5. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 3'880.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 3'200.--
Amt für Umwelt und Energie (15-598 und 14-4060)	Fr. 380.--
Kantonsforstamt (Rodungsbewilligung)	Fr. 300.--

Die Zonenplanänderung und die Änderung der Schutzverordnung sind gemäss Vertrag betreffend Bezug und Nutzung von Daten der Informationsebene Raumplanung innert 60 Tagen nach der Genehmigung in digitaler Form (itf) sowie als Planausdruck dem Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Abt. Geoinformation, einzureichen.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 31 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.



Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

U. Strauss

U. Strauss

Beilagen

- Genehmigte Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Kultur – Denkmalpflege (inkl. Planerlass Änderung Schutzverordnung)
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei (inkl. Planerlass Änderung Schutzverordnung)
- Amt für Umwelt und Energie – RU
- Amt für Umwelt und Energie – KOBA (i.Z. mit Baugesuch 16-2604)
- Hochbauamt
- Kantonsforstamt
- Kantonspolizei – Verkehrstechnik
- Tiefbauamt – Rechtsdienst
- Bundesamt für Umwelt BAFU, Abteilung Wald, 3003 Bern