



A-Post
Gemeinderat Mels
Postfach 102
8887 Mels

20. November 2018

Geschäft Nr. 18-7136
Gemeinde Mels: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

- **Teilzonenplan UPTOWN** (Umzonung innerhalb Baugebiet)
- **Gestaltungsplan UPTOWN**

Für das Areal der Alten Textilfabrik Stoffel wurde am 21. Juli 2016 ein Teilzonenplan, ein Gestaltungsplan sowie eine Änderung der Schutzverordnung genehmigt. Diese Planerlasse bilden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Umnutzung der ehemaligen, teilweise unter Denkmalschutz stehenden Textilfabrik zu einem Areal mit Wohn-, Freizeit- und Gewerbenutzungen. Die Nutzung und Gestaltung des unterhalb der neuen Stoffelgasse gelegene Hanges war im Detail noch nicht klar, weshalb dieses Areal einstweilen der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2 zugewiesen und mit einer „Gestaltungsplanpflicht“ belegt wurde. Die Nutzung und Gestaltung hat sich zwischenzeitlich konkretisiert, so dass dieses Gebiet zonenrechtlich angepasst und das Richtprojekt (Siegerprojekt aus dem Studienauftrag) mittels Gestaltungsplan umgesetzt werden soll.

Mit dem Teilzonenplan UPTOWN soll eine Fläche von 2'875 m² von der WG2 in die WG4 aufzoniert werden und eine Fläche von 2'803 m² von der WG2 der Grünzone Freihaltung innerhalb Baugebiet GF_i zugewiesen werden. Mit dieser Umzonung wird die bauliche Nutzung entlang der Stoffelgasse konzentriert. Die restliche Fläche des Hanges wird als Wiese mit einheimischen Obstbäumen belassen. Das gesamte ehemalige Fabrikareal wird dadurch der Grundzone WG4 zugewiesen. Sowohl eine einheitliche Zonierung als auch die Abgrenzung zwischen der WG4 und der GF_i entlang des neuen öffentlichen Fussweges sind aus raumplanerischer Sicht zweckmässig.

Mit dem Gestaltungsplan UPTOWN wird entlang der Stoffelgasse d.h. unmittelbar an der Hangkante ein rund 120 m langer Baukörper ermöglicht. Laut Zusammenstellung auf Seite 12 des Planungsberichts nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (SR 700.1; RPV) wird wie folgt von der Regelbauweise abgewichen:



- Erhöhung Gebäudelänge von 40 m auf 118 m
- Nichtanwendung Ausnützungsziffer; Festlegung der baulichen Nutzflächen mit Baubereichen Z1 und Z2 sowie max. Gebäudehöhe (Höhenkoten in m.ü.M)
- Aufhebung von Grenz- und Strassenabstand gegenüber Grundstück Nr. 4856 (Trafostation) und Stoffelgasse
- Aufhebung Gebäudeabstand gegenüber Fabrikantenvilla, Spinnerei und Kraftwerk

Die Grenze der zulässigen Abweichungen von der Regelbauweise ergibt sich einerseits aus dem Erfordernis der städtebaulich vorzüglichen Gestaltung und dem damit verbundenen öffentlichen Interesse, andererseits aus dem Erfordernis der Wahrung berechtigter Nachbarinteressen. Aus ortsplanerischer Sicht liegen die Abweichungen im vertretbaren Rahmen. Der Baukörper mit Flachdach fügt sich sowohl durch die Ausrichtung und die Körnigkeit als auch durch seine schlanke Gebäudetiefe und Höhe optimal in die umliegenden, geschützten Bauten und Anlagen ein. Die Fassade mit gerasterten Stützen und den Verglasungen orientiert sich an den industriellen Typologien und passt zu den bestehenden Gebäuden. Die städtebauliche Vorzüglichkeit wird anerkannt. Den Vorgaben des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird ebenfalls Rechnung getragen. Die Nachbarinteressen werden nicht in einer erheblichen Masse beeinträchtigt.

Die Unterlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung und Geoinformation am 12. Juni 2017 vorgeprüft. Die Ausführungen der Vorprüfung sind berücksichtigt. Die im Planungsbericht dargelegte Begründung für die beiden Planerlasse sind transparent, nachvollziehbar und vertretbar. Ein öffentliches Interesse an einer Bereinigung der Zonierung wird anerkannt. Übergeordnete Vorgaben, welche einer Umzonung entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich. Die Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; RPG) sind erfüllt. Die Voraussetzungen nach Art. 32 Abs. 1 aBauG für eine Änderung des Zonenplans sowie nach Art. 28 aBauG für den Erlass eines Gestaltungsplans sind gegeben. Es sind keine Rechtsmittelverfahren mehr hängig. Die Prüfung ergibt, dass die Erlasse recht- und zweckmässig sind. Sie können genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 174 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG), Art. 31 aBauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 1 Abs. 1 i.V. mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'240.--.

Aufteilung der Gebühren:

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation	Fr. 2'100.--
Amt für Umwelt und Energie i Z. 17-2691	Fr. 140.--

Die Zonenplanänderung ist 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. 174 PBG, Art. 31 Abs. 2 aBauG 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

Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Kultur - Denkmalpflege
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
- Amt für Umwelt – Triage Planbeurteilung
- Hochbauamt
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik
- Tiefbauamt – Rechtsdienst