



A-Post
Gemeinderat Mels
Postfach 102
8887 Mels

12. Juni 2020

Geschäft Nr. 20-3347

Gemeinde Mels: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 38 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG) folgenden Erlass zur Genehmigung eingereicht:

- **Sondernutzungsplan Stadtergasse**
Gestaltung und Erschliessung von Parzellen Nrn. 1261 und 1262

Die Genehmigungsprüfung ergibt Folgendes:

Ausgangslage/Vorhaben

Der Sondernutzungsplan Stadtergasse umfasst die Grundstücke Nrn. 1261 und 1262 mit einer Gesamtfläche von 2'794 m². Das Areal liegt vollständig in der dreigeschossigen Wohnzone W3 am Siedlungsrand von Mels. Es grenzt im Südosten an die Stadtergasse, im Norden an den Bahnweg und an den übrigen beiden Seiten an die bestehende, überbaute W3. Mit dem Plan soll die zulässige Bebauung, Erschliessung und Aussenraumgestaltung im Planungsgebiet geregelt werden. Das Überbauungsgebiet wird vom Bahnweg her erschlossen. Die Parkierung ist sowohl ober- als auch unterirdisch geplant. Es sind zwei Baubereiche (dre- und viergeschossig, keine Attikageschosse) vorgesehen, welche mit Fusswegen verbunden sind. Zwischen der Stadtergasse und der oberirdischen Erschliessung ist eine weitere Fusswegverbindung geplant.

Gegenüber der Regelbauweise wird mit dem Sondernutzungsplan wie folgt abgewichen:

	W3: BauR	SNP Stadtergasse
Gebäudelänge	Max. 30 m	Baubereich 4: 35.30 m Baubereich 3: 31.70 m
Gebäudehöhe	Max. 11 m	Baubereich 4: 13.20 m (GH und FH)
Firsthöhe	Max. 14 m	Baubereich 3: 10.20 m (GH und FH)
Vollgeschosse	3	Baubereich 4: 4 Baubereich 3: 3
Attikageschoss	möglich	Kein Attikageschoss
Grenzabstände	6 m / 12 m	aufgehoben und durch Baubereiche ersetzt
Gebäudeabstände		
Ausnützungsziffer	0.7	Mehrausnützung max. 20 %
Kinderspielplatz	Allg. Flächenberechnung	Festlegung der Fläche



Der Sondernutzungsplan wurde vom Gemeinderat Mels am 18. Dezember 2018 erlassen. Der Planerlass lag vom 19. März 2019 bis 17. April 2019 öffentlich auf. Innert Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Laut Mitteilung der Gemeinde Mels konnte eine Einsprache mittels Vorbescheid erledigt werden. Auf den Vorbescheid hin wurde die Einsprache zurückgezogen und vom Gemeinderat Mels nicht behandelt. Die zweite Einsprache wurde durch den Gemeinderat Mels entschieden. Gegen diesen Einspracheentscheid wurde Rekurs beim Baudepartement erhoben. Mit Vereinbarung vom 6. bzw. 20. Februar 2020 wurde der Rekurs zurückgezogen.

Erwägungen

Die Erwägungen aus der Vorprüfung vom 13. Februar 2019 sind mehrheitlich in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen. Gestützt auf die Mitberichte der kantonalen Fachstellen sind nachstehende Bemerkungen anzubringen:

Veloabstellplätze

Neben den MIV Abstellplätzen sind auch Veloabstellplätze zu berücksichtigen. Diese sollen in genügender Anzahl, eingangsnah und überdacht erstellt werden. Die Anzahl ist anhand der SN zu berechnen.

Erschliessungsbereich

Der Vorplatz sollte im Einmündungsbereich in den Bahnweg baulich entflechtet werden. Die projektierte Situation schafft eine zu gross bemessene Grundstücköffnung, welche schleifende Abbiegevorgänge begünstigen. Es wird empfohlen, mittels einer angezogenen, elliptischen Pflasterung im Übergangsbereich die offene Situation zu entschärfen. Auf eine signalisierte und markierte Vortrittsregelung ist mit dem Einbau eines erhabenen Doppelbundes zu verzichten.

Unterflurbehälter/Entsorgung

Der Standort des Molok direkt hinter dem herumgezogenen Trottoir wird als sehr konfliktträchtig erachtet. Der vom Aussenparkplatz wegfahrende Verkehr kann insbesondere hinter dem Molok befindliche Kinder nicht oder zu spät wahrnehmen. Der Standort ist daher zu verlegen.

Tiefgarage

Die einspurig befahrbare, mit einer 90-Grad-Kurve versehene Tiefgarage setzt eine Regelung mittels Lichtsignal voraus. Die Ampeln sind für die Ein- und Ausfahrt mit einem weiss zu markierenden Haltebalken zu ergänzen.

Lärmschutz

An der Nordostfassade sind die Immissionsgrenzwerte durch den Betrieb der Bahnlinie und der Autobahn überschritten. Gemäss neuerem Bundesgerichtsentscheid müssen die Belastungsgrenzwerte nicht nur in den Lüftungsfenstern, sondern in sämtlichen Fenstern eines lärmempfindlichen Raumes eingehalten werden. Die Raum- und Fensteranordnung ist dahingehend zu optimieren, dass bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume - nicht nur bei Lüftungsfenstern wie im Planungsbericht festgehalten - der Grenzwert eingehalten wird. Diese Optimierung sollte möglich sein, da beim vorliegenden Projekt durch die Lärmschutzwand und eine mögliche Ausrichtung der Wohneinheiten Richtung Südwesten und



Westen die Grenzwerte nur an der bahnseitigen Fassade überschritten werden. Die Belastungsgrenzwerte gelten auch für Fenster, die sich nicht öffnen lassen, wie transparente Fassadenteile, Festverglasungen und fest verschraubte Flügel. Im Baubewilligungsverfahren sind die entsprechenden aktualisierten detaillierten Nachweise nach Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41; LSV) zum Schutz gegen den Strassenverkehrslärm und nach der Norm SIA 181 "Schallschutz im Hochbau" für die Gebäudehülle zu erbringen.

Bodenschutz

Laut Hinweiskarte "Prüfgebiete Bodenverschiebungen" ist eventuell Oberboden (Humus) entlang der Eisenbahnlinie mit grösserem Verkehrsaufkommen betroffen. Dieser Oberboden ist mit grosser Wahrscheinlichkeit bis 10 m ab Schotterrand mit Schadstoffen wie Kupfer, Cadmium, Blei und Zink belastet. Zu beachten ist die Formularverfügung "Umgang mit ausgehobenem Boden".

Die Ortsplanung ist Sache der politischen Gemeinde (Art. 1 Abs. 1 PBG). Die zuständige kantonale Stelle prüft den Erlass auf seine Rechtmässigkeit sowie auf dessen Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung und der Sachplanung des Bundes (Art. 38 Abs. 2 PBG). Der vorliegende Erlass ist rechtmässig und stimmt mit den übergeordneten Planungen überein.

Verfügung

In Anwendung von Art. 38 PBG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; VRP), Art. 3 Bst. c der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11, PBV), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächtigungsverordnung (sGS 141.41, ErmV) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; GebT) verfügt das

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für die vorliegende Verfügung beträgt Fr. 2'210.--.
(inkl. Geschäfte Nr. 18-7767 und 17-5585: Anteil AFU Fr. 560.--)
3. Die Gesamtgebühr für sämtliche Verfügungen beträgt Fr. 2'690.--.

Aufteilung der Gebühr:

Sondernutzungsplan Geschäft Nr. 20-3347

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Fr. 2'210.--

Amt für Umwelt Fr. 140.--

Teilstrassenplan Geschäft Nr. 20-3470

Tiefbauamt Fr. 340.--

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 132 PBG i.V.m. Art. 47 Abs. 1 VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs beim Baudepartement erhoben werden.



Freundliche Grüsse

Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung
und Geoinformation:

Ralph Etter

Beilagen

- Genehmigter Erlass
- Rechnung mit Einzahlungsschein
- Genehmigung Teilstrassenplan vom 9. Juni 2020

Kopie

- Rechtsabteilung (inkl. Erlass)
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (inkl. Erlass)
- Amt für Umwelt – Recht und UVP
- Kantonspolizei - Verkehrstechnik
- Tiefbauamt – Rechtsdienst