



5. Juni 1996

Gemeinderat
8887 Mels

10 JUN 1996

VII 38 Mels: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann
Sehr geehrte Gemeinderäte

Sie haben uns in Nachachtung von Art. 31 des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG) den Ueberbauungsplan Rietbrühl mit besonderen Vorschriften (abgekürzt besV), UVB und Ergänzungen zur Genehmigung eingereicht. Die Prüfung ergibt folgendes:

I.

1. Der Erlass bezweckt nach Art. 7 Abs. 1 besV die Erstellung eines Einkaufszentrums mit 10'400m² Verkaufsfläche. Davon könnten rund 6'000m² für Lebensmittelverkauf genutzt werden (Art. 7 Abs. 3 besV). Gemäss Art. 7 Abs. 1 besV sollen zudem weitere 3'000m² errichtet werden können (Nutzung: Restaurant, Hotel, Motel, Büro). Nach Art. 4 Abs. 2 besV müssen im Plangebiet mindestens 270 Parkplätze erstellt werden. Eine Obergrenze hierfür ist indes nicht festgelegt.

- a) Der UVB, mit welchem die Bauherrschaft die Umweltverträglichkeit des Bauvorhabens nachzuweisen versucht, geht davon aus, dass das ursprünglich vorgesehene Dachgeschoss (Hotel, Motel, Büronutzung) nicht erstellt wird; von den dafür vorgesehenen 3'000m² sollen lediglich 600m² für ein Restaurant im Erdgeschoss beansprucht werden. Genehmigt werden kann nur jener Nutzungsrahmen, für den die Umweltverträglichkeit nachgewiesen wurde. Art. 7 Abs. 1 besV ist deshalb anzupassen.
- b) Gemäss dem Bericht der Bauherrschaft i.S. Art. 69bis BauG vom 7. November 1994 soll im neuen Zentrum vorab ein Fachmarkt untergebracht werden. Der Anteil "Food" wird lediglich mit 1'700m² angegeben (Ziff. 2.6). Daraus leitet die Bauherrschaft ab, dass die Versorgung in umgrenzenden Siedlungsgebieten mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht erheblich gefährdet werde. Die Obergrenze für den Anteil Lebensmittel an der gesamten Verkaufsfläche (Art. 7 Abs. 3 besV) ist deshalb entsprechend herabzusetzen.

2. Zu prüfen ist, ob es sich beim Bauvorhaben um eine Baute von überörtlicher Bedeutung handelt. Nach Art. 7 Abs. 1 besV können insgesamt 11'000m² Verkaufs- und Restaurantfläche erstellt werden. Diese Fläche entspricht ungefähr 60% der Verkaufsflächen des bestehenden Pizolparks. Geplant sind zudem knapp 500 Parkplätze. Das neue Zentrum enthält auch Verkaufsflächen für Lebensmittel. Aufgrund der Grösse und des damit verbundenen

Verkehrsaufkommens handelt es sich zweifelsfrei um eine Baute oder Anlage im Sinn von Art. 69bis BauG.

- a) Art. 69bis Abs. 1 BauG lässt derartige Bauten nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen zu. Verlangt wird insbesondere, dass die Siedlungsstruktur der Gemeinden nicht erheblich nachteilig beeinflusst wird (lit. b). Zudem darf die Versorgung in Siedlungsgebieten mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht erheblich gefährdet werden (lit. c). Ihre Beurteilung, wonach die Voraussetzungen von Art. 69bis Abs. 1 BauG im vorliegenden Fall erfüllt sind, kann unter Berücksichtigung der Anpassungen nach Ziff. 1 hievor geteilt werden. Insbesondere fällt ins Gewicht, dass auch die umliegenden, einspracheberechtigten Gemeinden gegen das Vorhaben keine Einwände erhoben haben.
- b) Nach Art. 69bis Abs. 3 BauG müssen Bauten und Anlagen von überörtlicher Bedeutung mit grossem Benutzer- und Besucherkreis mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein. Die VSS-Norm 641 400 (Tabelle 8) unterscheidet diesbezüglich fünf Kategorien. Zum einen wird der Kursintervall berücksichtigt, zum anderen die Distanz vom Bauprojekt zur Haltestelle. Bei der schlechtesten Kategorie besteht keine öffentliche Erschliessung von Bedeutung, bei der Klasse A besteht ein Kursintervall von Bahn bzw. Bus von 5 bis 10 Minuten mit einer Gehdistanz von weniger als 300m.
 - aa) Gemäss UVB der Bauherrschaft (S. 13) fällt die Bauparzelle lediglich in die Klasse D. Wohl befindet sich die Haltestelle in unmittelbarer Nähe. Demgegenüber ist der Kursintervall ungenügend. Das Bauvorhaben verfügt somit noch nicht über eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Damit hievon gesprochen werden könnte, müsste die Bauparzelle grundsätzlich in die Kategorie A oder B gemäss der erwähnten Norm fallen. In Berücksichtigung der ländlichen Verhältnisse kann im vorliegenden Fall die Güteklasse C als hinreichend erachtet werden.
 - bb) Der Ueberbauungsplan kann somit nur unter der Auflage genehmigt werden, dass bis zur Eröffnung des Einkaufszentrums Rietbrühl ein Busbetrieb geschaffen wird, der der Güteklasse C entspricht. Der Kursintervall muss zwischen 10 und 19 Minuten liegen. Der Busbetrieb muss zumindest die umliegenden Ortschaften Sargans, Mels, Vilters und Wangs mit dem Einkaufszentrum verbinden.

3. Zu prüfen bleibt, ob die Erstellung der geplanten maximal 492 Parkplätze zulässig ist.

- a) Bei der Berechnung des Parkplatzbedarfes ist die Bauherrschaft von der VSS-Norm 641'400 ausgegangen. Sie hat einen Grenzbedarf von 1'318 Parkplätzen errechnet. Unter Berücksichtigung des Reduktionsfaktors für die Güteklasse D hat sie einen Bedarf von 923 Parkplätzen errechnet.
- b) Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an das bestehende Einkaufszentrum Pizolpark. Ebenfalls im fraglichen Gebiet liegt der [REDACTED]. Im Vorprüfungsverfahren befindet sich ein weiteres Einkaufszentrum (18'500m²; [REDACTED]), das zwischen Pizolpark und [REDACTED] zu liegen kommt. Bei der Berechnung des Parkplatzbedarfes ist deshalb von den gesamten Verkaufsflächen (rund 50'000m²) auszugehen.
- c) Bei Gesamtanlagen in dieser Grössenordnung geht die genannte VSS-Norm von einem Grenzbedarf von 5 Parkplätzen je 100m² Verkaufsfläche aus. Für das Einkaufszentrum Rietbrühl beträgt der Grenzbedarf demnach 550 Parkplätze. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass das Plangebiet bis zur Eröffnung der Güteklasse C zugeschieden sein muss (Reduktionsfaktor 50%), ergibt sich ein Bedarf von 275 Parkplätzen.
- d) Nach Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (SR 814.01) sind Emissionen unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Wie dargelegt, ist in Berücksichtigung der VSS-Normen der Betrieb des Einkaufszentrums Rietbrühl auch mit 275 Parkplätzen möglich. Zum gleichen Schluss kam ein Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros [REDACTED] vom Juni 1994, das in Art. 4 Abs. 3 besV als massgebend für die

Parkplatzzahl erklärt wird. Zusammenfassend ergibt sich, dass im Plangebiet maximal 275 Parkplätze erstellt werden dürfen. Art. 4 Abs. 2 besV ist entsprechend zu ergänzen.

II.

Insgesamt ergibt sich, dass der Ueberbauungsplan Rietbrühl genehmigt werden kann. Die maximale Nutzung ist entsprechend dem UVB zu präzisieren. Es dürfen höchstens 275 Parkplätze erstellt werden. Schliesslich muss das Einkaufszentrum im Gebiet des Autobahnan-schlusses entsprechend den Erwägungen bis zur Eröffnung des Zentrums Rietbrühl mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) in Verbindung mit Nr. 26.01 des Gebührentarifs für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 2'500.--.

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diese Verfügung kann nach Art. 43 lit. c VRP innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Rekurs bei der Regierung erhoben werden.

Mit freundlichen Grüssen

Der Vorsteher:

sig. Dr. W. Kägi

Dr. W. Kägi
Regierungsrat

Beilagen:

Genehmigter Erlass
Einzahlungsschein

Kopie:

[REDACTED]

weiter an:

Rechtsabteilung (2)
Planungsamt
Amt für Umweltschutz, Rechtsdienst/Koordination (2)
Rechnungsführer (2)