



10. März 2005

Gemeinderat Mels
Rathaus
8887 Mels

38 **Gemeinde Mels: Genehmigung eines Gemeindeerlasses**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

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

➤ **Überbauungsplan 'Pizolpark' mit besonderen Vorschriften (im folgenden kurz besV)**

Der fragliche Erlass beinhaltet Sonderbauvorschriften für das bestehende Einkaufszentrum „Pizolpark“. Die [REDACTED] plant, dieses umfassend zu erneuern.

Die Prüfung des Erlasses ergibt folgendes:

1. Ein Erlass kann nur dann nach Art. 31 BauG behandelt werden, wenn dagegen eingegangene Rechtsmittel (Einsprachen, Rekurse) erledigt sind. Gegen das Vorhaben gingen verschiedene Einsprachen ein (politische Gemeinde Sargans; politische Gemeinde Vilters-Wangs; [REDACTED]).

Sie bzw. die [REDACTED] als „Bauherrin“ haben hierüber intensive Verhandlungen geführt. Gemäss Ihrem Entscheid vom 12. Oktober 2004 wurden sämtliche Einsprachen erledigt. Die Erledigungen erfolgten unter den verschiedensten Vorbehalten. Der Beschluss des Gemeinderates wurde gemäss Ihrer Mitteilung allen Einsprechern am 28. Oktober 2004 eröffnet. Dagegen gingen beim Baudepartement keine Rekurse ein.

Aufgrund der uns vorliegenden Unterlagen ergibt sich, dass die genannten Vorbehalte bei der nun vorliegenden Fassung des Überbauungsplanes bzw. des Genehmigungsantrages berücksichtigt sind. Dies gilt u.a. insbesondere für Art. 5 Abs. 3 und 4 besV (Bewirtschaftung Parkplätze, Zweiradabstellplätze), die elektronische Fahrgastanzeige, die Kostenbeteiligung [REDACTED] an der ÖV-Erschliessung des Gebietes Riet/Rietbrühl sowie die umgehende Verfahrenseinleitung für die flächendeckende Parkplatzbewirtschaftung. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens nach Art. 31 BauG ist somit möglich.

2. Im Weiteren ist zu prüfen, ob der Überbauungsplan genehmigt werden kann, obwohl für das Gebiet Riet die gemäss Richtplan IV 32 erforderlichen weiteren Planungen noch nicht vorliegen.

a) Der Pizolpark Mels wurde vor 30 Jahren rechtmässig erstellt, die damals geltenden materiellen und formellen Vorschriften wurden eingehalten. Demzufolge ist zu beurteilen, ob sich die vorgesehenen baulichen Massnahmen mit Art. 77bis Abs. 2 BauG vereinbaren lassen. Nach dieser Vorschrift dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die dem heutigen

Recht widersprechen, umgebaut, im Zweck geändert oder erweitert werden, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird. Es sind sämtliche Änderungen seit dem 1. Sept. 1983 zu berücksichtigen. Beim Pizolpark gab es seither, abgesehen von marginalen Anpassungen, keine Erweiterungen der Verkaufsfläche.

- b) Beim Kapitel IV 32 handelt es sich um die Konkretisierung von Art. 69bis BauG, der seit dem 1.9.1983 in Kraft ist. In materieller Hinsicht wird vorab verlangt, dass die Siedlungsstruktur der Gemeinden durch solche Zentren nicht nachteilig beeinflusst wird (Art. 69bis Abs. 1 lit. b), die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht erheblich gefährdet wird (Art. 69bis Abs. 1 lit. c) und durch solche Vorhaben kein Verkehrsaufkommen zur Folge haben, dem die öffentlichen Strassen nicht genügen (Art. 69bis Abs. 1 lit. d). Im kantonalen Richtplan, in Kraft seit 15.1.2003, wird eine Aufteilung der Verkaufsflächen nach ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung vorgenommen (Waren- und Dienstleistungsgruppen 1 bis 3).
- c) Im konkreten Fall wird die Zahl der Parkplätze von 798 auf 666 reduziert. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass zumindest kein nennenswertes zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht, das zu einer Verletzung von Art. 69bis Abs. 1 lit. d BauG führen würde. Gemäss der Beurteilung durch die UVP-Fachstelle lassen sich die vorgesehenen Massnahmen auch mit den Vorschriften über die Umweltverträglichkeit vereinbaren.

Hinsichtlich der Verkaufsflächen erfolgt gemäss den Unterlagen eine Erweiterung um insgesamt 1'199m² (neu: 15'994m²; 8.1%). Hinzu kommen Änderungen im Verhältnis der Waren- und Dienstleistungsgruppen 1 und 2.

Mit den vorliegend geplanten Änderungen erfolgt eine gewisse Verstärkung der Rechtswidrigkeit im Sinn von Art. 77bis Abs. 2 BauG. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Beurteilung im Richtplan sich der Einfachheit halber auf einen flächenmässigen Vergleich abstützt. Ziel von Art. 69bis Abs. 1 lit. b und c BauG ist es indes, die Abwanderung der Kaufkraft aus den heutigen Stadt- und Dorfzentren zu vermeiden. Im weiteren fällt in Betracht, dass es sich beim Pizolpark um ein Einkaufszentrum handelt, das bereits 30 Jahre alt ist; es ist nicht ersichtlich, inwiefern durch die geplanten Anpassungen eine im Sinn der Vorschrift wesentliche weitere Abwanderung der Kaufkraft erfolgen soll. Eine zeitgemässe Warenpräsentation erfordert mehr Fläche, ohne dass wesentlich mehr Umsatz generiert werden könnte. Im Weiteren ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass verschiedene andere fehlende baurechtliche Vorgaben nunmehr erfüllt werden (Überbauungsplan, Umweltverträglichkeitsprüfung, Einbindung in die Finanzierung des öffentlichen Verkehrs) und auch das Problem der Parkplatzbewirtschaftung (vgl. Einspracheerledigung mit Bedingungen beim Pizolcenter Mels) geregelt wird. Schliesslich fällt ins Gewicht, dass die [REDACTED] weiterhin Verkaufsgeschäfte in Bad Ragaz, Flums und Walenstadt hat und diese auch weiterführen wird. Die Geschäfte wurden teilweise erst kürzlich grundlegend erneuert.

In Berücksichtigung der verschiedenen Umstände ergibt sich, dass das Umbau- und Renovationsvorhaben Pizolpark Mels gestützt auf Art. 77bis Abs. 2 BauG bewilligungsfähig ist, obwohl die Vorgaben des kantonalen Richtplans IV 32 im Raum Riet noch nicht umgesetzt sind. Dementsprechend kann auch der Überbauungsplan, der dieses Bauvorhaben ermöglichen will, genehmigt werden.

3. Im übrigen ergibt die Prüfung, dass der Erlass recht- und zweckmässig ist und genehmigt werden kann.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP), Art. 1 Abs. 1 in Verbindung mit Anhang 6 der Ermächti-

gungsverordnung (sGS 141.41) sowie dem Gebührentarif für die Staats- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5) verfügt das

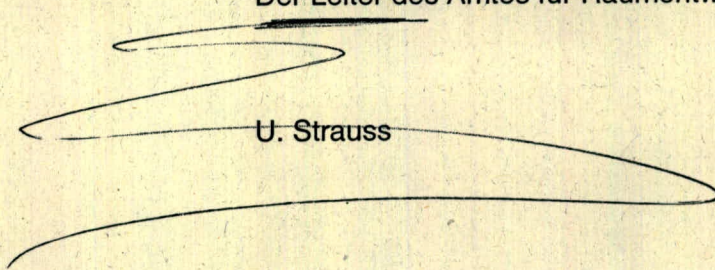
Baudepartement:

1. Der angeführte Erlass wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 7000.— (Fr. 2'500.— für den Überbauungsplan; Fr. 4'500.— für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit durch die UVP-Fachstelle).

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

Für das Baudepartement
Der Leiter des Amtes für Raumentwicklung:



U. Strauss

Beilagen:

- Genehmigter Erlass
- Einzahlungsschein

Kopie:

- Rechtsabteilung
- Amt für Raumentwicklung
- Amt für Umweltschutz, UVP-Fachstelle