



A-Post
Gemeinderat Mels
Postfach 102
Rathaus, Platz 2
8887 Mels

4. Juli 2012

Gemeinde Mels: Genehmigung eines Gemeindeerlasses

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

- **Teilzonenplan Stoffel (Umzonung Industriezone in Wohn- und Gewerbezone)**
- **Gestaltungsplan Stoffel**

Der Zonenplan der Gemeinde Mels wurde vom Baudepartement am 16. August 2002 genehmigt. Gemäss Art. 32 BauG können Zonenpläne geändert werden, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Mit der Schliessung der [REDACTED] hat sich die Ausgangslage hinsichtlich der Zonierung und der damit verbundenen Nutzung wesentlich geändert. Das Areal ist seit längerem nicht mehr in Betrieb. Eine Weiterführung der industriellen Nutzung an diesem Standort ist weder vorgesehen noch aus planerischer Sicht anzustreben. Die ursprünglich als Spinnerei, Weberei und Färberei genutzten, teilweise schutzwürdigen Gebäude und Anlagen sollen künftig für Wohn-, Freizeit- und Gewerbenutzungen (Ateliers, Hotel, Restaurant, Werkstatt) zur Verfügung gestellt werden. Die alte Bausubstanz soll soweit möglich erhalten bleiben. Die geplante Umnutzung des Areals und damit verbunden die Erhaltung des Industrieensembles bzw. der bestehenden teilweise schutzwürdigen Bauten liegt im öffentlichen Interesse. Um die genannten Umnutzungen zu ermöglichen, ist eine Umzonung des Areals von der Industriezone IA in eine zwei- bzw. viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2 bzw. WG 4 vorgesehen.

Das Stoffelareal befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern an prominenter, einsehbarer Lage am Siedlungsrand, weshalb für die Detailregelungen der vorgesehenen Umnutzungen ein Gestaltungsplan erarbeitet wurde. Die bestehenden Bauten werden neu genutzt, energetisch saniert und mit Vorbauten und Dacheinschnitten versehen. Bis auf die Aufstockung des Baubereiches H sowie möglicher Nebenbauten werden keine Neubauten erstellt. Hingegen werden einige neuere An- und Nebenbauten abgebrochen. Gegenüber der Regelbauweise sollen mit dem Gestaltungsplan folgende Abweichungen ermöglicht bzw. fixiert werden: Die bestehenden Bauten überschreiten teils die zulässigen Gebäudeabmessungen und unterschreiten die zulässigen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände sowie teilweise auch den reduzierten Waldabstand von 10 m. Die Begrenzung für Dacheinschnitte und Dachflächenfenster wird gelockert. Für das Plangebiet soll die Ausnützungsziffer aufgehoben und durch die Umgrenzung der Baubereiche bestimmt



werden. Die maximale Geschossigkeit wird mit der bestehenden Anzahl Vollgeschosse festgelegt. Die vorgesehene Verlegung des Parfannabaches, welcher aus abwassertechnischen und hochwasserschützerischen Gründen verlegt werden soll, ist im Gestaltungsplan Stoffel bereits als Hinweis eingetragen. Aus wasserbaulicher Sicht ist dieser Eintrag in Ordnung. Nach Rücksprache mit der Sektion Wasserbau beim Tiefbauamt ist dazu noch zu ergänzen, dass das unter Hinweise eingetragene, eingedolte Gewässer im Rahmen des Wasserbauprojektes nicht zwingend eine Eindolung bedeutet. Es kann auch eine offene Linienführung gewählt werden. Nach Angaben der Gemeinde Mels wird derzeit das Auflageprojekt vorbereitet, so dass die öffentliche Planaufgabe für die Verlegung des Parfannabaches im Früh-Herbst (Ende August bis September) durchgeführt werden kann.

Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation hat den Teilzonenplan am 8. Juni 2011 und den Gestaltungsplan am 22. Juli 2011 vorgeprüft. Die vorliegenden Planerlasse berücksichtigen die in den Vorprüfungsschreiben gemachten Bemerkungen und Ausführungen. Die Prüfung ergibt: Die Erlasse sind recht- und zweckmässig. Sie können genehmigt werden.

In Anwendung von Art. 31 BauG und Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (sGS 951.1; abgekürzt 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. Die angeführten Erlasse werden genehmigt.
2. Die Gebühr für diese Verfügung beträgt Fr. 1'900.--.

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. 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



Beilagen

- Genehmigte Erlasse
- Einzahlungsschein

Kopie

- Rechtsabteilung
- Amt für Kultur – Denkmalpflege
- Amt für Natur, Jagd und Fischerei
- Amt für Umwelt und Energie
- Hochbauamt
- Kantonsforstamt
- Kantonspolizei – Verkehrspolizei
- Tiefbauamt - Rechtsdienst
- Amt für Raumentwicklung und Geoinformation