



Projekt Nr. 1.105.3.010

06. Juni 2017

Teilzonenplan Parzelle Nr. 3243J

Planungsbericht

Auflage

ERR Raumplaner AG
St.Gallen Herisau

Kirchgasse 16 | 9004 St.Gallen | T +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch

e r r

Ingress

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und eingeschlossen.

Plandarstellungen sind grundsätzlich nach Norden ausgerichtet.

ERR Raumplaner AG
Kirchgasse 16
9004 St.Gallen

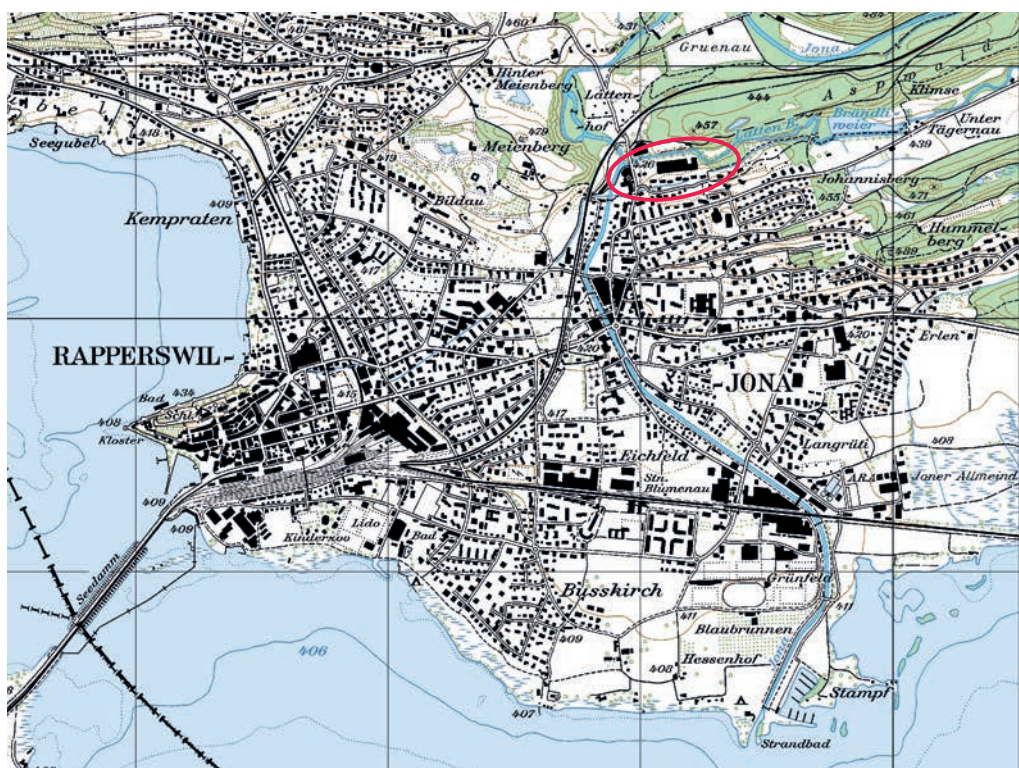
www.err.ch
st.gallen@err.ch
Telefon +41(0)71 227 62 62
Fax +41(0)71 227 62 63

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Planungsinstrument	6
3	Thematische Aspekte	8
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.2	Überbauungsplan Vinora	9
3.3	Lattenbach	10
3.4	Naturgefahren	12
3.5	Grundwasserschutz	14
3.6	Verkehr	15
3.7	Lärm	16
3.8	Belasteter Standort	17
4	Interessenabwägung	17
5	Information und Mitwirkung	18
6	Verfahren	18

1 Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 3243J liegt am nördlichen Ortseingang von Jona und wird seit Mitte der 50er Jahre von der PetroplastVinora AG als Betriebsareal genutzt. Das Grundstück umfasst eine Fläche von rund 2.36 ha und ist weitgehend der Industriezone zugeschrieben. Das Areal grenzt westseitig direkt an die Holzwiesstrasse. Im Norden und im Osten bildet der Lattenbach den natürlichen Abschluss des Areals. Südseitig sind Wohnnutzungen angesiedelt.



Planungsgebiet
Quelle: geoportal.ch

Die PetroplastVinora AG sieht sich aufgrund der heutigen und andauernden wirtschaftlichen Situation gezwungen, den Betrieb am Standort Rapperswil-Jona einzustellen. Die Stadt Rapperswil-Jona beabsichtigt das Areal im Zusammenhang mit der bevorstehenden Betriebsaufgabe einer neuen, zukunftsorientierten Nutzung zuzuführen. Vorgesehen ist eine Umzonung in ein Wohn- bzw. Wohn-Gewerbezone.

Bis weit in die 60er Jahre lag das Industrie- und Gewerbegebiet am Lattenbach noch abseits vom Zentrum Jona. Mit dem Siedlungswachstum in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhundert hat sich Jona stetig nach Norden weiterentwickelt bis an die heutige Siedlungsgrenze. Das Gegenüber von Industrie- und Wohnnutzungen hat in den vergangenen Jahren wiederholt zu Konflikten und Lärmklagen geführt. Mit der geplanten Umzonung wird dieser Umstand nun behoben. Die Neuausrichtung im Planungsgebiet stellt eine Fortsetzung der bereits erfolgten

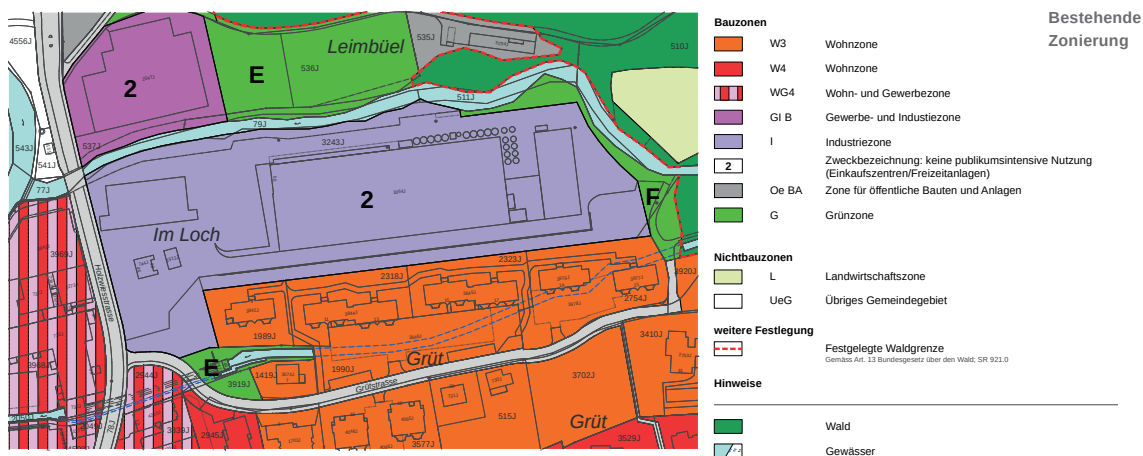
Umnutzungen westlich der Holzwiesstrasse dar. Die zentrumsnahe Lage, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die unmittelbare Nähe zu den bestehenden Naherholungsgebieten rund um den Lattenbach stellen gute Voraussetzungen für die Entwicklung einer neuen Überbauung mit Wohn- und Mischnutzungen dar. Mit der vorliegenden Planung werden die rechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen.



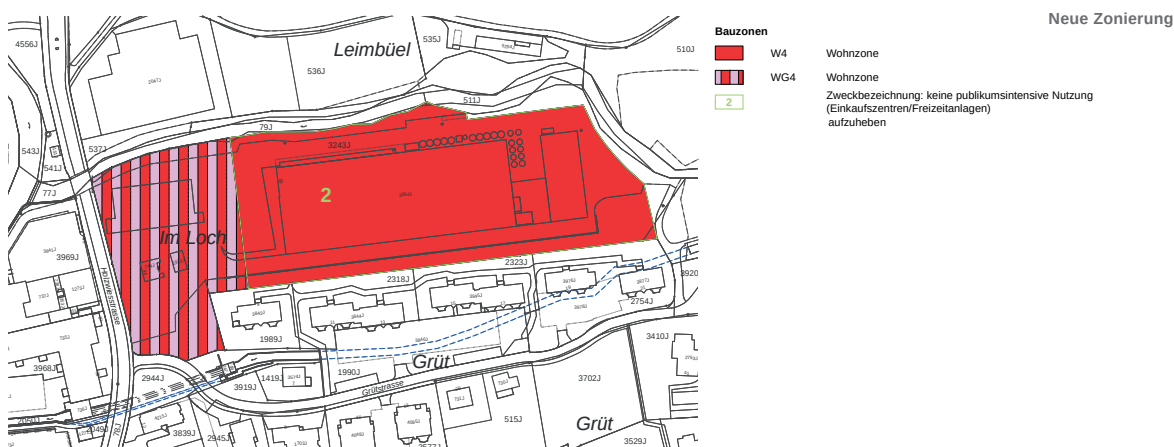
Orthofoto
Quelle: geoportal.ch

2 Planungsinstrument

Das Planungsgebiet ist heute weitgehend der Industriezone (I) zugeschrieben. Ein kleiner Teil am östlichen Rand der Parzelle liegt in der Grünzone (GF). Im Areal sind heute keine publikumsintensiven Nutzungen zulässig.



Mit der vorliegenden Planung wird das Areal in eine viergeschossige Zone überführt. Entlang der Holzwiesstrasse wird auf doppelter Bautiefe eine Wohn-Gewerbezone (WG4) ausgeschieden (6'730 m²). Die Zonierung orientiert sich dabei an den bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartieren. Eine gemischte Nutzung entlang der Hauptstrasse erscheint nicht zuletzt auch aufgrund der guten Erreichbarkeit und der bestehenden Lärmvorbelastungen als geeignet.



Der östliche, lärmberuhigte Teil wird einer viergeschossigen Wohnzone (W4) zugewiesen (15'619 m²). Die bestehende Nutzungsbeschränkung für publikumsintensive Einrichtungen wird mit der Zonenänderung hinfällig und kann aufgehoben werden.

Die bestehende Topographie, die langgezogene Parzellenform wie auch die dichte Bestockung in den Randbereichen des Areal stellen anspruchsvolle Rahmenbedingungen für eine Neuüberbauung dar. Um eine geeignete Zonierung zu eruieren, wurde für das Areal im Vorfeld dieser Planung eine Volumenstudie erarbeitet. Dabei hat sich gezeigt, dass eine Konzentration des Bauvolumens (wenig Gebäudegrundfläche, dafür entsprechende Höhenentwicklung) sinnvoll ist, um eine gute Belichtung- und Besonnung erreichen und angemessenen Grün- und Freiraum schaffen zu können. Es hat sich gezeigt, dass eine Höhenentwicklung aufgrund der bestehenden Senkenlage verträglich ist. Die Anordnung der Bauten erfolgt geeigneterweise eher in den nördlichen Teilbereichen des Areals. Mit einer reinen Wohnnutzung kann trotz anspruchsvollen Rahmenbedingung eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Eine gemischte Nutzung ist im östlichen Teil nicht zweckmässig, da sie mitunter erhöhte Anforderungen insbesondere an die oberirdische Erschliessung stellt und zu einer internen Belastung (u.a. Lärmemissionen) des Areals führen kann. Der ohnehin schon knappe Raum würde mit zusätzlichen, notwendigen Erschliessungsanlagen weiter eingeschränkt. Eine reine Wohnnutzung erscheint daher weitaus geeigneter. Mit einer Bebauung in gemischter oder rein gewerblicher Nutzung entlang der Strasse kann zudem der Lärmschutz sichergestellt werden.

Mit der Umzonung werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen wie folgt angepasst:

Nutzungszone	Industriezone I	Wohn-Gewerbezone WG4	Wohnzone W4
Ausnützung max.	-	0.9 ¹⁾ / 1.0 ²⁾	0.9
Vollgeschosse max.	-	4	4
Gebäudehöhe max.	20.0 m	14.0 m	13.5 m
Firsthöhe max.	23.5 m	18.0 m	17.5 m
Gebäudelänge max.	-	50.0 m	50.0 m
Grenzabstand klein	5.0 m ⁴⁾	5.0 m	5.0 m
Grenzabstand klein	10.0 m ⁵⁾	7.5 m ³⁾	7.5 m
Mehrlängenzuschlag	nein	ja	ja
Empfindlichkeitsstufe	IV	III	II

1) max. zulässige Ausnützung für reine Wohnzwecke resp. rein gewerbliche Nutzungen

2) max. zulässige Gesamtausnützung bei gemischter Nutzung (Zweitnutzung muss mind. der Mehrnutzung gegenüber einer reinen Wohnnutzung oder Gewerbenutzung entsprechen)

3) Sofern das Erdgeschoss dauernd gewerblich genutzt wird, gilt nur der kleine Grenzabstand. Für Wohnnutzungen gilt - unabhängig der Nutzung im EG - der reglementarische Grenzabstand.

4) Für Gebäude auf dem gleichen Grundstück beträgt der Gebäudeabstand mind. 6.0 m. Erweiterte Sicherheitsabstände nach Art. 10 USG und Feuerschutzgesetzgebung bleiben vorbehalten.

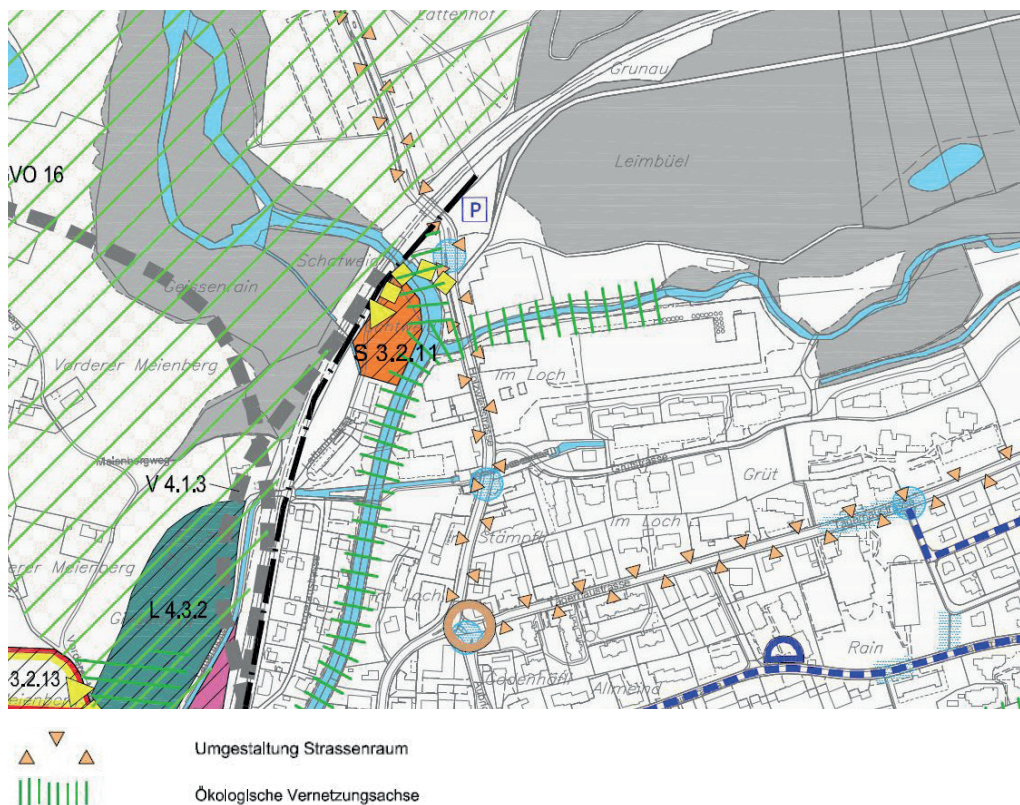
5) Der grosse Grenzabstand kommt nur gegenüber Wohn- und Wohn-Gewerbezone für Bauten mit einer Gebäudehöhe von über 6.0 m allseitig zur Anwendung. In allen anderen Fällen gilt der kleine Grenzabstand.

Auf dem Areal gilt heute ein rechtskräftiger Überbauungsplan (siehe Kapitel 3.2), der die besondere Bauweise im Planungsgebiet regelt. Die Volumenstudie hat gezeigt, dass angesichts der komplexen Randbedingungen auch künftig eine besondere Bauweise anzustreben ist. In Bezug auf die Zonierung kann festgehalten werden, dass die baulichen Rahmenbedingungen tendenziell verschärft und insbesondere die Lärmsituation deutlich verbessert wird.

3 Thematische Aspekte

3.1 Übergeordnete Planungen

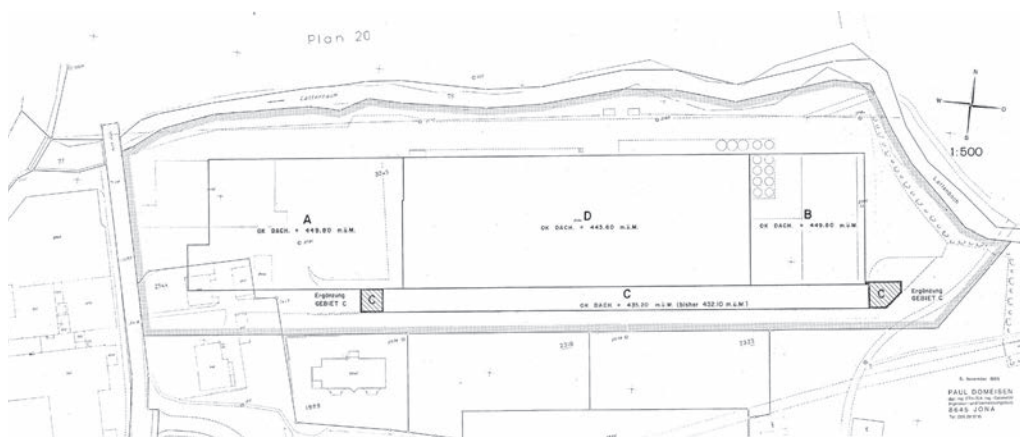
Der kantonale Richtplan trifft keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet. Im kommunalen Richtplan sind zwei Entwicklungsabsichten definiert, die im Rahmen der Detailplanung für das Areal zu berücksichtigen sind. Nebst einer Umgestaltung des Strassenraums entlang der Holzwiessstrasse wird eine verbesserte ökologische Vernetzung im Bereich des Lattenbachs angestrebt. Ein Objekt- oder Ortsbildschutz besteht innerhalb des Planungsgebietes nicht.



Kommunaler
Richtplan

3.2 Überbauungsplan Vinora

Die Stadt Jona hat Ende der 80er Jahre den rechtskräftigen Überbauungsplan «Vinora» über das Planungsgebiet erlassen. Die bestehende Rechtsgrundlage wurde anfangs der 90er Jahre nochmals geringfügig angepasst und am 4. Juni 1991 durch das kantonale Baudepartement genehmigt. Mit dem Erlass bezweckte die Stadt die Schaffung einer Rechtsgrundlage für einen rationellen Ausbau der Betriebsanlagen der damaligen Vinora.

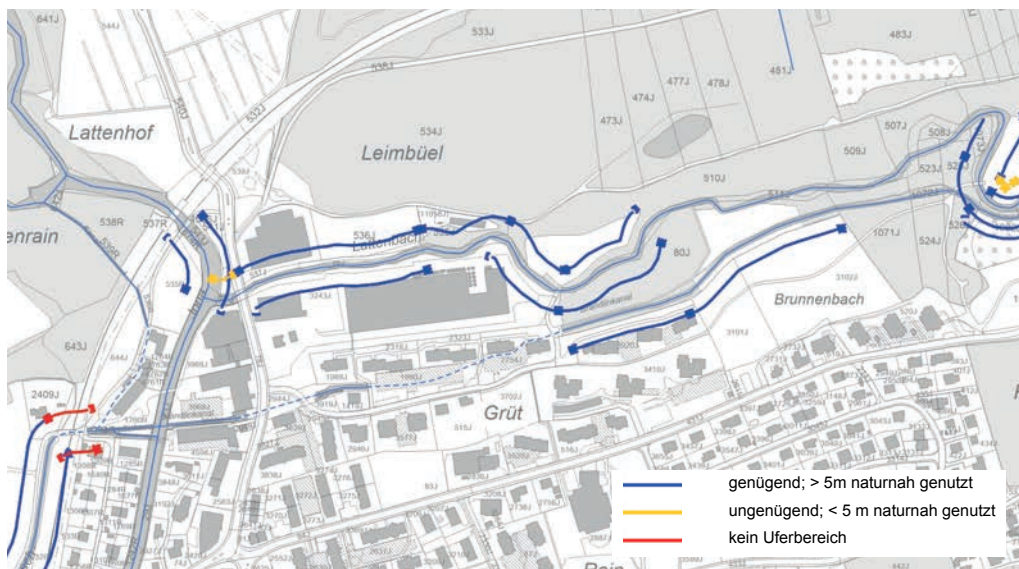
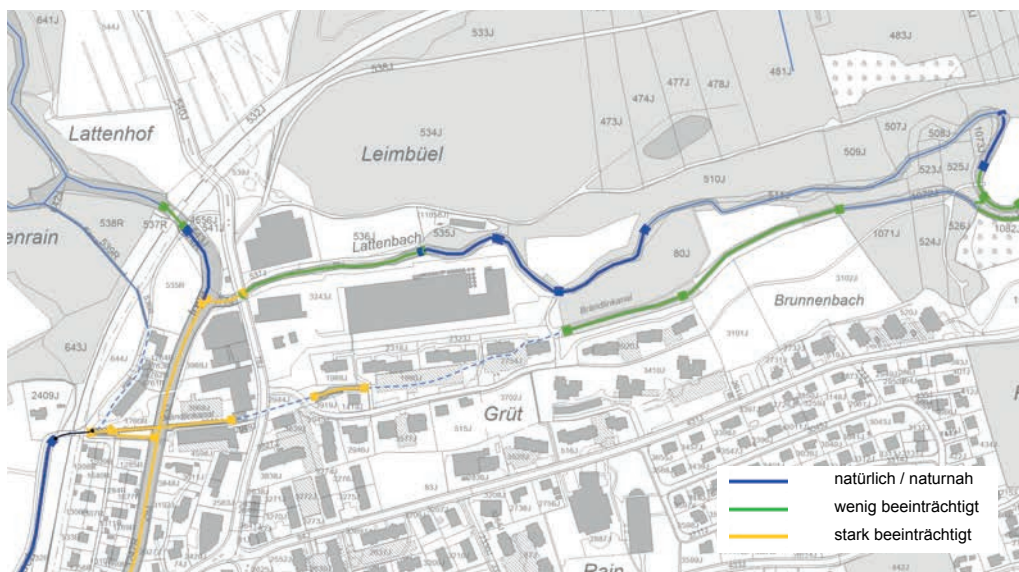


Rechtskräftiger
Überbauungsplan
Vinora (Nachtrag)
Quelle: geoportal.ch

Der geltende Überbauungsplan ist auf die bestehende industrielle Nutzung des Areals ausgerichtet und erweist sich im Zusammenhang mit der Umnutzung des Areals nicht mehr zweckmässig. Eine Aufhebung respektive ein Ersatz des bestehenden Überbauungsplanes wird von Seiten Stadt angestrebt. Das Vorhaben wird von der PetroplastVinora AG - der heutigen Grundeigentümerin des Areals - unterstützt. Mit einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Stadt und der Grundeigentümerin soll eine Verpflichtung für ein Varianzverfahren mit zusätzlicher Sondernutzungsplanpflicht über das heutige Betriebsareal der PetroplastVinora AG geregelt und grundbuchrechtlich vermerkt werden. Am geltenden Überbauungsplan wird aktuell festgehalten. Er wird zu gegebenem Zeitpunkt durch ein neues, geeignetes Planungsinstrument ersetzt.

3.3 Lattenbach

Der Lattenbach grenzt nördlich an das Planungsgebiet. Der bestehende Bachlauf weist auf dem Abschnitt des Areals gemäss Ökomorphologie-Karten in weiten Teilen einen wenig beeinträchtigten bis naturnahen Verlauf auf. Die linksseitige Böschung entlang des Planungsgebietes ist örtlich aber sehr steil und relativ stark verbaut. Beschädigungen an den bestehenden Uferverbauungen sind nicht auszuschliessen. Renaturierungsbedarf ist örtlich gegeben. Der konkrete Raumbedarf ist im Rahmen der weiteren Planung festzulegen.



Der Gewässerabstand entlang des Lattenbachs wird heute durch den rechtskräftigen Baulinienplan «Lattenbach» (Genehmigung 24. März 1997) geregelt. Im Juni 2011 trat auf Bundesstufe zudem die revidierte Gewässerschutzverordnung in Kraft, welche die Abstände gegenüber Gewässern neu regelt. Die Gemeinden und Kantone haben bestehende Erlasse auf die neue Gesetzgebung hin zu überprüfen und wo nötig anzupassen. Bis zur abschliessenden Überprüfung und Anpassung des Baulinienplans «Lattenbach» gelten nebst den Vorgaben des Überbauungsplans ergänzend die Übergangsbestimmungen gemäss eidg. Gewässerschutzverordnung, welche den Raumbedarf entlang des Bachlaufs grosszügig sichern. Der Gewässerschutz ist damit gewährleistet. Eine Gegenüberstellung der verschiedenen Abstandsvorschriften ist im Situationsplan «Geltende Gewässerabstände entlang des Lattenbachs» im Anhang dargestellt.

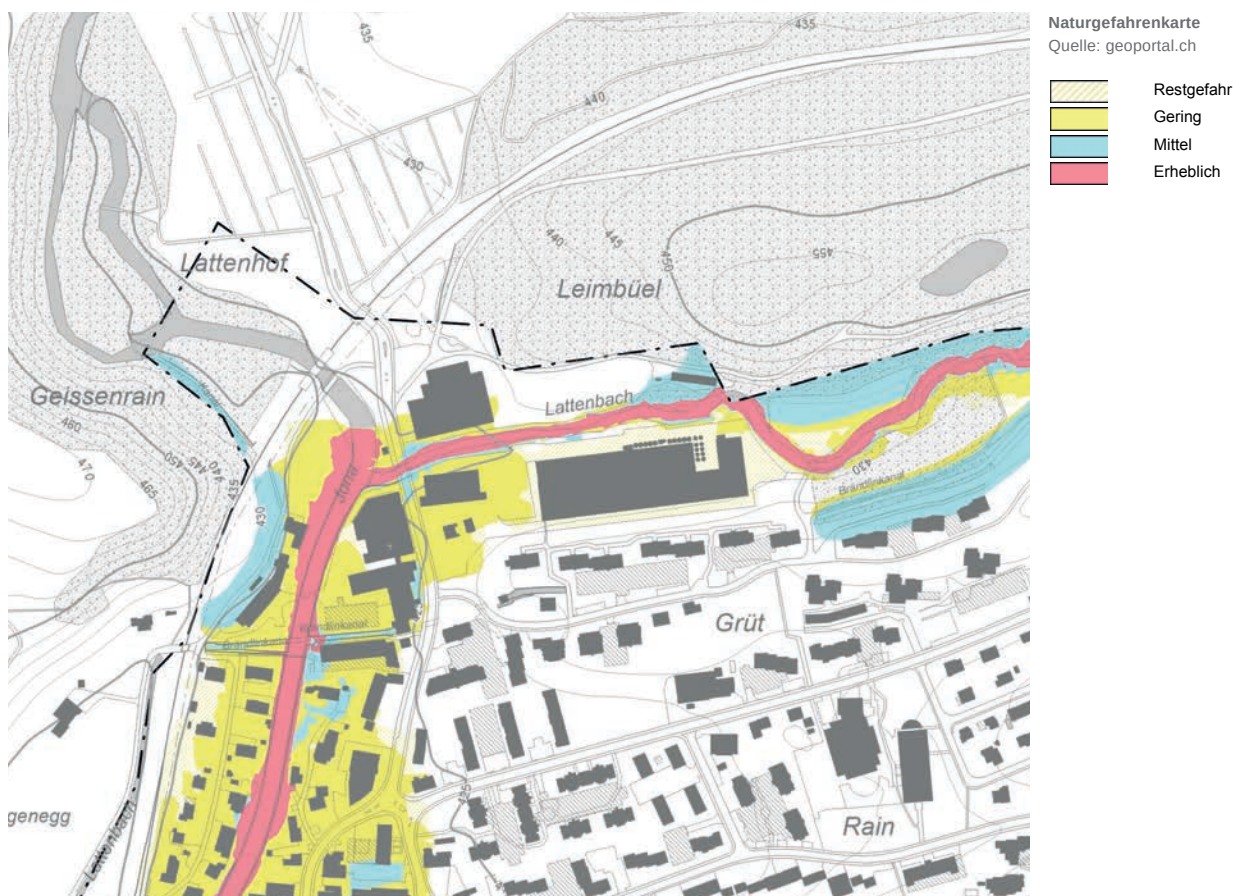


Rechtskräftiger
Baulinienplan
Lattenbach
Quelle: Stadt Rappers-
wil-Jona

Die Stadt Rapperswil-Jona beabsichtigt, die bestehenden Baulinien in einem nachgelagerten Verfahren zu überprüfen und falls nötig anzupassen. Es ist davon auszugehen, dass der Flächenbedarf örtlich das bestehende Raumangebot des Baulinienplans überschreitet. Der konkrete Raumbedarf ist anhand einer Projektstudie zu prüfen. Die Überprüfung der Baulinien soll im Rahmen des geplanten Varianz- und Sondernutzungsplanverfahrens erfolgen. Dies macht in Anbetracht des vorgesehenen Neuerlasses (Sondernutzungsplan) Sinn. Die Gewässerabstände können direkt im entsprechenden Sondernutzungsplan geregelt werden. Eine Aktualisierung des bestehenden Baulinienplans macht vor diesem Hintergrund zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn.

3.4 Naturgefahren

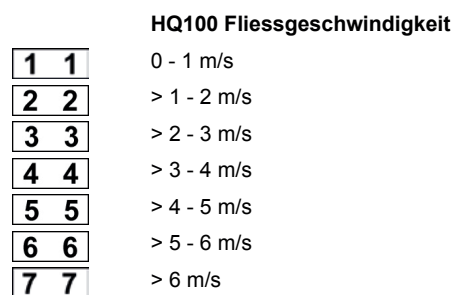
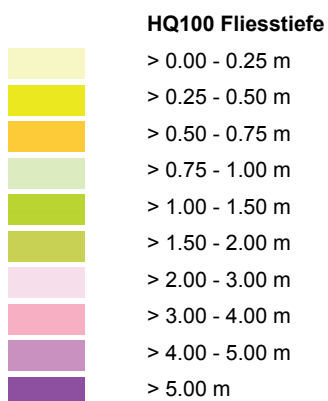
Die Naturgefahrenkarte zeigt im westlichen Teilbereich des Planungsgebiets eine geringe Gefährdung durch Hochwasser. Bei seltenen Ereignissen (HQ100) können die Wassermassen über die Ufer des Lattenbachs treten und zu Überschwemmungen von bis zu 50 cm führen. Im östlichen Teil besteht gemäss Gefahrenkarten eine Restgefährdung. Bei Extremhochwasserereignissen (> HQ300) können auch in diesen Teilbereichen des Areals Überflutungen auftreten. Unmittelbar am Böschungsbereich des Bachs besteht eine mittlere Gefahr. Gemäss Massnahmenkonzept Naturgefahren werden für das besagte Gebiet nebst Objektschutzmassnahmen auch Massnahmen am Gewässer vorgeschlagen. Kurz- bis mittelfristig sieht das Konzept eine Sanierung und Verbreiterung der Mündung in die Jona vor. Im Bereich der Holzwiesstrasse besteht bei einem Starkregenereignis (300-jähriges Ereignis) zudem ein Verklauungsrisiko. Mittel- bis langfristig ist eine Vergrösserung des Brückendurchlasses notwendig. Kurzfristig stehen Objektschutzmassnahmen sowie ein regelmässiger Unterhalt (Gewässer, Waldpflege) im Vordergrund.



Im Rahmen der Entwicklung eines geeigneten Überbauungskonzeptes ist zu beachten, dass insbesondere sensible Objekte, welche ein hohes Schadenspotential aufweisen (z.B. Tiefgarageneinfahrt), angemessen vor Hochwasser zu schützen sind.



Naturgefahrenkarte,
Intensität skaliert
(HQ100)
Quelle: geoportal.ch

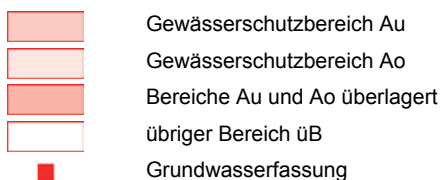


3.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Randbereich eines Grundwasserleiters und ist weitestgehend dem Gewässerschutzbereich Au zugeordnet (Art. 29 GSchV). Das Areal liegt gemäss Art. 29 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) damit in einem besonders gefährdeten Bereich. Zum Schutz des nutzbaren unterirdischen Gewässers sind die geltenden Gesetzgebungen, Richtlinien sowie das Merkblatt AFU173 «Bauten und Anlagen in Grundwassergebieten (Gewässerschutzbereich Au)» zu berücksichtigen. Welche Anlagen und Tätigkeiten im Gewässerschutzbereich Au einer Bewilligung bedürfen, wird in Art. 32 der Gewässerschutzverordnung geregelt.



Gewässerschutzkarte
Quelle: geoportal.ch



3.6 Verkehr

Im Rahmen der durchgeführten Überbauungsstudie wurden die möglichen Verkehrsauswirkungen der Umzonung untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass die Auswirkungen des motorisierten Verkehrs auf das umliegende Verkehrsnetz in einem ähnlichen Rahmen wie heute liegen. Aktuell wird im Betrieb der PetroplastVinora AG im Schichtbetrieb gearbeitet. Bei Schichtwechsel ist in der Spitzenstunde (rund 50 Mitarbeiter) heute mit ca. 100 Ein- und Ausfahrten zu rechnen. Mit einer Überbauung in Regelbauweise werden künftig mit bis zu 90 Ein- und Ausfahrten in der Spitzenstunde zu rechnen sein. Die LKW-Fahrten fallen weitgehend weg bzw. beschränken sich auf die Mischzone entlang der Holzwiesstrasse. Zudem sind publikumsintensive Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes weiterhin nicht erlaubt. Die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Strassennetz erweisen sich somit als verträglich.

Bestehendes Fahrtenaufkommen: 50 MA im Schichtbetrieb, Schichtwechsel innerhalb 15min = **ca. 100 Ein- und Ausfahrten**

Abschätzung künftiges Fahrtenaufkommen:

	Bebauung in Regelbauweise Regelbauweise
Ausnützungsziffer	0.94
ca. Anzahl Wohnungen (Annahme: 100 m ² / Wohnung)	185
ca. Nettogewerbefläche in m ² *	900
ca. Nettodienstleistungsfläche in m ² *	1130
ca. Anzahl Parkplätze	295

* = Aussenwände und Erschliessung bereits abgezogen

Reduktionsfaktor ¹⁾

öV-Güteklasse D; Wohnen mind. 100%, Kunden/Besucher mind. 90%

Wohnen (in Tiefgarage)	265
Kunden / Besucher (oberirdisch)	27

Spezifisches Verkehrspotential (SVP) ²⁾

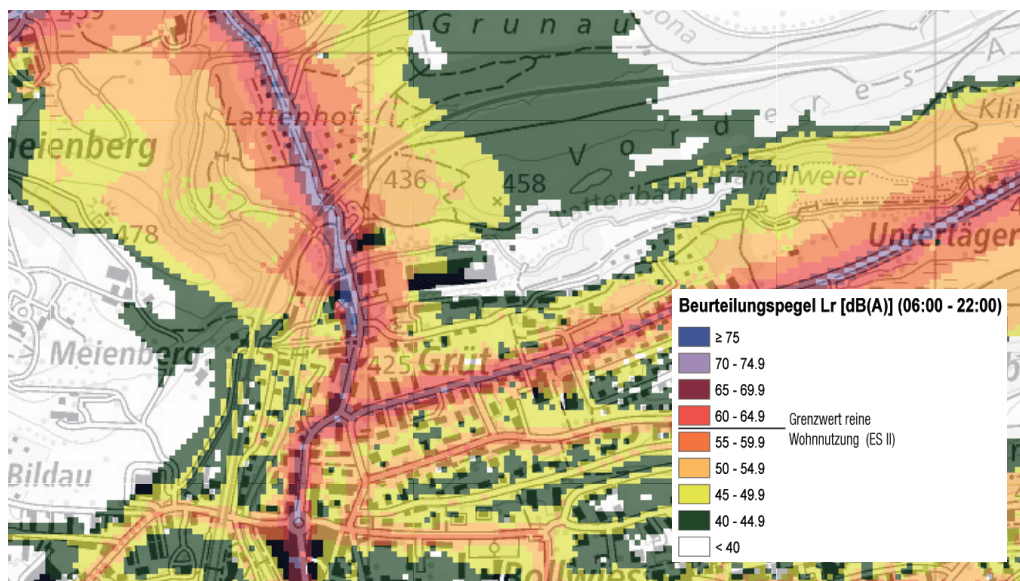
Wohnen: 2.5	663
Kunden / Besucher: 7.5	203
Fahrten in der Spitzenstunde: 10%	87

1) Art. 9 Abs.3 In besonderen Fällen kann die BUK spezielle Abminderungsfaktoren festlegen

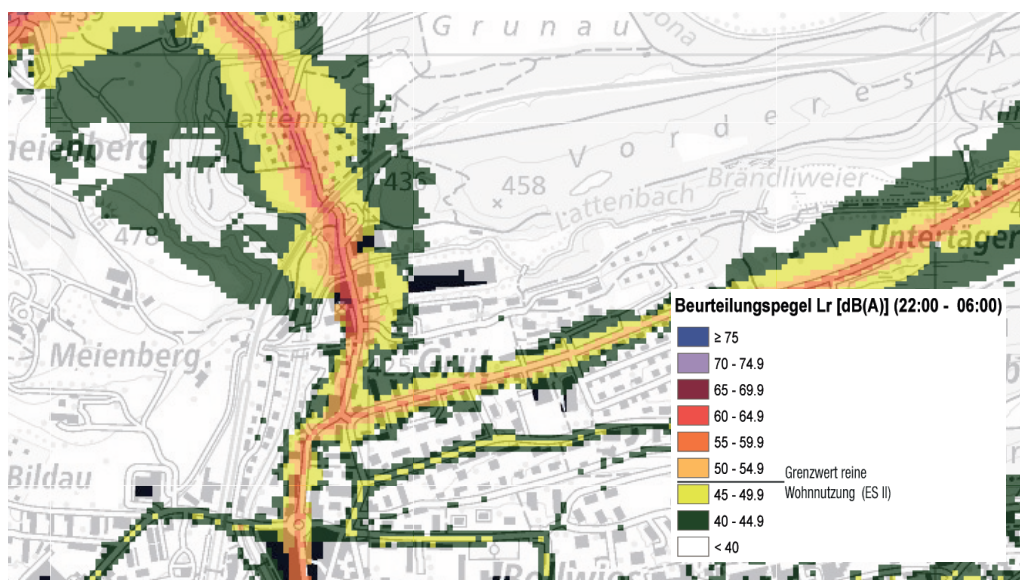
2) Es existieren keine allgemein anerkannte Zahlennormen wie z.B. VSS-Normen, Annahmen gemäss verschiedenen Studien

3.7 Lärm

Das Planungsgebiet ist heute im Nahbereich der Holzwiesstrasse mit Lärm vorbelastet (siehe Abbildung). Im Rahmen der weiteren Planung sind detaillierte Lärmabklärungen erforderlich. Die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung der geltenden Lärmschutzvorgaben sind im Rahmen des Sondernutzungs-/Baubewilligungsverfahren zu erbringen.



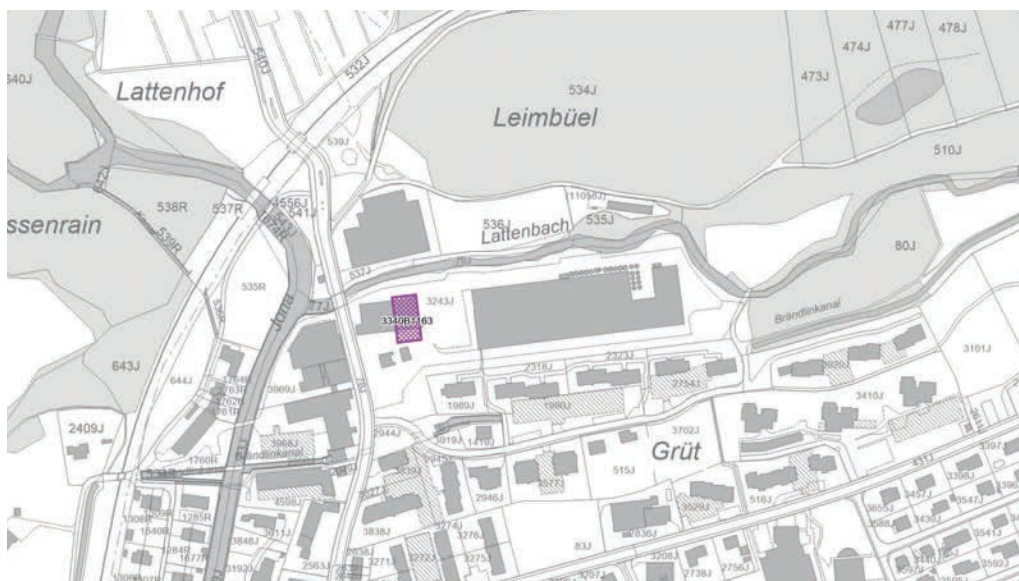
SonBase (Tag)
Quelle: map.geo.admin.ch



SonBase (Nacht)
Quelle: map.geo.admin.ch

3.8 Belasteter Standort

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte ist im Umzonungsgebiet der Betriebsstandort mit Register-Nummer 3340B1163 der Massnahmenklasse C eingetragen. Die Voruntersuchung für den Betriebsstandort wurde abgeschlossen. Zurzeit besteht kein unmittelbarer Sanierungs- oder Überwachungsbedarf. Weitere Massnahmen sind erst bei Vorliegen eines Bauvorhabens bzw. einer konkreten Nutzungsänderung durchzuführen.



Kataster der belasteten Standorte
Quelle: geoportal.ch

4 Interessenabwägung

Die Betriebseinstellung der PetroplastVinora AG und der damit verbundene Verlust an Arbeitsplätzen wiegt schwer. Nichtsdestotrotz gilt es nun Rahmenbedingungen für ein geeignete Weiternutzung des Areals zu schaffen. Mit der Umzonung in eine viergeschossige Zone besteht die Möglichkeit, ein belebtes Quartier in einer angemessenen Dichte zu entwickeln. Den Innenentwicklungsbestrebungen werden mit einer Überbauung in angemessener baulichen Dichte Rechnung getragen. Aufgrund der örtlichen Lage in einer leichten Senke wird die Beeinträchtigung der Nachbarschaft als sehr gering beurteilt. Mit der Umzonung in eine Wohn- und Mischzonen können die heutigen Lärmkonflikte zudem behoben werden. Die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz liegen in einem ähnlichen oder sogar leicht tieferen Rahmen als heute. Mit der Neuüberbauung des Areals wird zudem Spielraum für die Renaturierung des Lattenbachs geschaffen. Mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag wird zudem der Mehrwertausgleich zwischen Stadt und Grundeigentümerin geregelt.

5 Information und Mitwirkung

Die Erarbeitung des Teilzonenplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der PetroplastVinnora AG als betroffenen Grundeigentümerin. Die Anstösser und die Öffentlichkeit werden im Rahmen der Planauflage über das Planungsvorhaben informiert.

6 Verfahren

Das Teilzonenplanverfahren sieht folgenden Ablauf vor:

1. Beratung Bau- und Umweltkommission (BUK)
2. Erlass Stadtrat
3. Öffentliche Auflage (30 Tage)
4. Evtl. Einsprache- und Rekursverfahren
5. Fakultatives Referendum (40 Tage)
6. Evtl. Volksabstimmung
7. Genehmigung Baudepartement Kanton St.Gallen

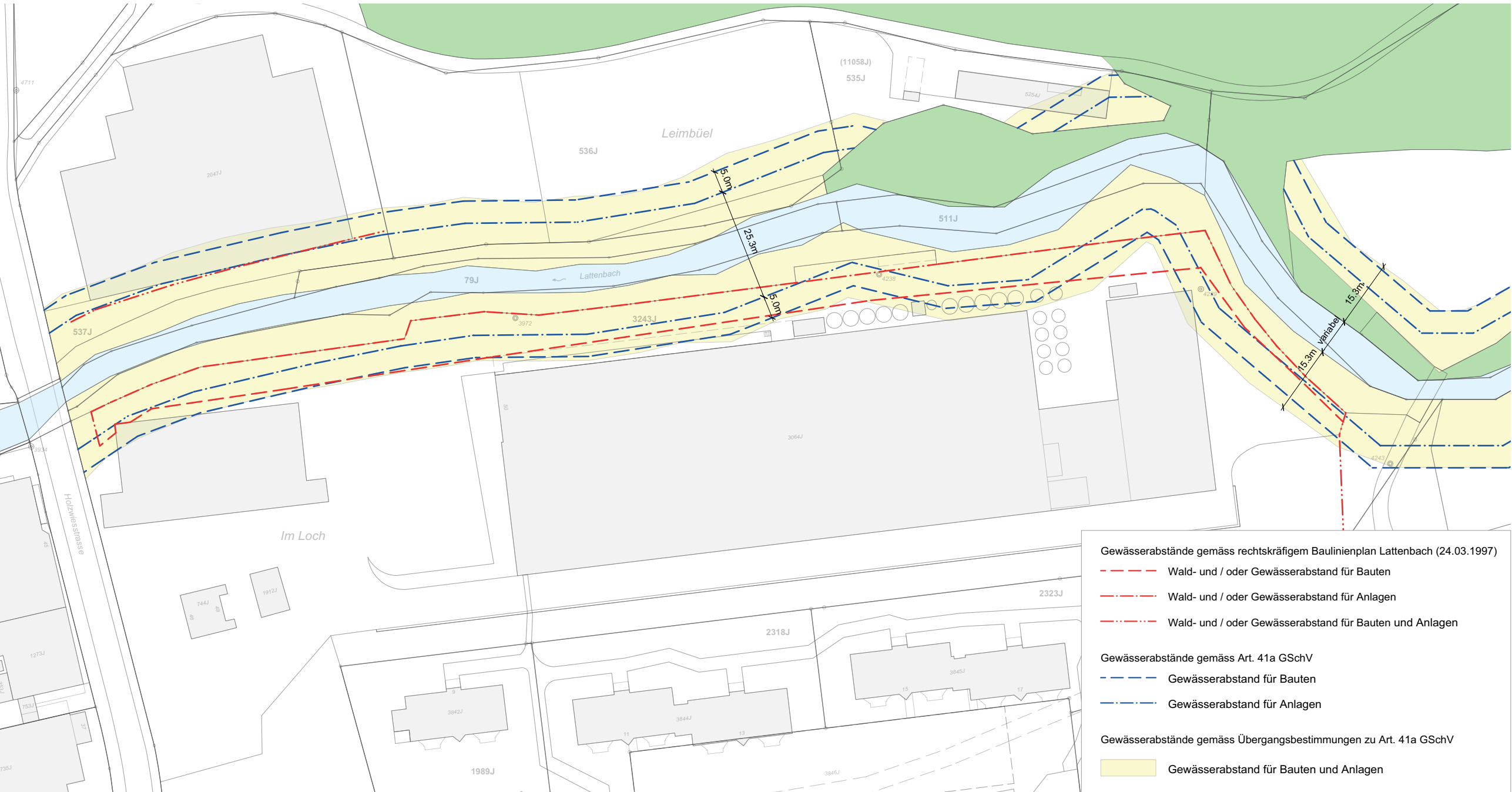
Im Anschluss an das Teilzonenplanverfahren ist ein Varianzverfahren mit entsprechender Umsetzung im Rahmen eines Sondernutzungsplanes vorgesehen.

Anhang

Fotos der bestehenden Situation



Geltende Gewässerabstände entlang des Lattenbachs - Situationsplan 1:1000



Erläuterungen

Die Ermittlung der geltenden Gewässerabstände gemäss Gewässerschutzverordnung erfolgte auf Basis der Daten der Amtlichen Vermessung (AV). Die durchschnittliche Gewässersohlenbreite auf dem betrachteten Untersuchungsabschnitt liegt gemäss AV-Daten bei 7.3 m. Die Ermittlung der Gewässersohlenbreite erfolgte anhand von 10 regelmässig angelegten Querschnitt entlang des Bachabschnitts. Aus der ermittelten Bachsohlenbreite ergibt sich gemäss Art. 42 GSchV ein Gewässerraum von 25.3 m. Zusätzlich zum Gewässerraum muss die Zugänglichkeit zum Gewässer gesichert sein, um den Unterhalt des Gewässers zu ermöglichen. Ob ein Zugängigkeitsstreifen von 5m im vorliegenden Fall beidseitig und auf dem gesamten Abschnitt nötig ist, ist im Rahmen einer Detailbetrachtung mit den beteiligten Stellen noch zu klären. Zur abschliessenden Festlegung des Gewässerraums ist die durchschnittliche Gewässersohle vor Ort nochmals zu verifizieren. Mit den Übergangsbestimmungen ist der Gewässerraum bis zur definitiven Ausscheidung mittels Sondernutzungsplan hinreichend gesichert.

