



Überbauungsplan Gubel

Planungsbericht

Rapperswil-Jona, 30. Januar 2014

Auflage

Vom Stadtrat erlassen am:

Stadtpräsident

Stadtschreiber

Öffentliche Planaufgabe:

Vom Baudepartement des Kantons St. Gallen genehmigt am:

Mit Ermächtigung der Leiter des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation

1. Ausgangslage

Mit der Zonenplanrevision der Gemeinde Jona 1996 sind das Grundstück Nr. 35J der Erbgemeinschaft Dr. L. Burgerstein mit einer Fläche von 1'095 m² und eine Fläche von 850 m² ab östlicher Grenze des Grundstücks Nr. 726J, heute im Eigentum von Emmanuel Séquin, der Grünzone E (Erholungszone) zugewiesen worden. Diese Umzonung wurde am 19.06.1998 rechtskräftig. Entschädigungsforderungen sind pendent.

Im Zuge der Gesamtrevision der Ortsplanung der (fusionierten) Stadt Rapperswil-Jona wurde die Grünzone E auf diesen Grundstücken beibehalten und zusätzlich im Richtplan der Eintrag "öffentliche Grünanlage" vermerkt. Dagegen erhoben die betroffenen Grundeigentümer Einsprache, Rekurs und schliesslich mit Datum vom 11. März 2011 Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Die Grundeigentümer und die Stadt Rapperswil-Jona einigten sich darauf, gemeinsam die Planung des öffentlichen Seezugangs an die Hand zu nehmen, um die strittige Angelegenheit einer einvernehmlichen Lösung zuzuführen.

Die Fischer Landschaftsarchitekten GmbH erarbeitete zusammen mit der Stadt Rapperswil-Jona und den Grundeigentümern das Projekt "öffentlicher Seezugang", Plan Nr. 1005_Ü_04 vom 14.01.2014, welches Grundlage des Überbauungsplans ist. Weil der öffentliche Seezugang einschneidende Auswirkungen auf den Bestand der Bauten und Anlagen sowie für die Bebaubarkeit der benachbarten Grundstücke hat, werden im Überbauungsplan Festlegungen zur Sicherung von Bestand und Bebaubarkeit getroffen.



Abbildung 1: Ausschnitt Landeskarte mit Lage des Plangebietes

2. Zielsetzung

Der Überbauungsplan bezweckt einerseits die planungs- und nachbarrechtlichen Festlegungen des öffentlichen Seezugangs "Gubel" sicherzustellen. Andererseits sollen Bestand, Erweiterung bestehender Bauten und Anlagen, die Bebaubarkeit und die Gewässerabstandslinien auf den Nachbargrundstücken festgesetzt bzw. sichergestellt werden.

3. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die folgenden Grundstücke:

- a) Erbgemeinschaft Dr. L. Burgerstein
 - Grundstück Nr. 35J in der Grünzone
 - Grundstück Nr. 2183J in der Zone W2c

- b) Emmanuel Séquin
 - Grundstück Nr. 726J, zum grossen Teil in der Zone W2a, mit dem denkmalgeschützten Ensemble der Villa Gebäude Nr. 72J mit Ökonomiegebäude und Gartenanlage sowie einer Fläche von ca. 850 m² ab östlicher Grundstücksgrenze in der Grünzone E.
 - Grundstück Nr. 2342J, zum grössten Teil in der Zone W2a.

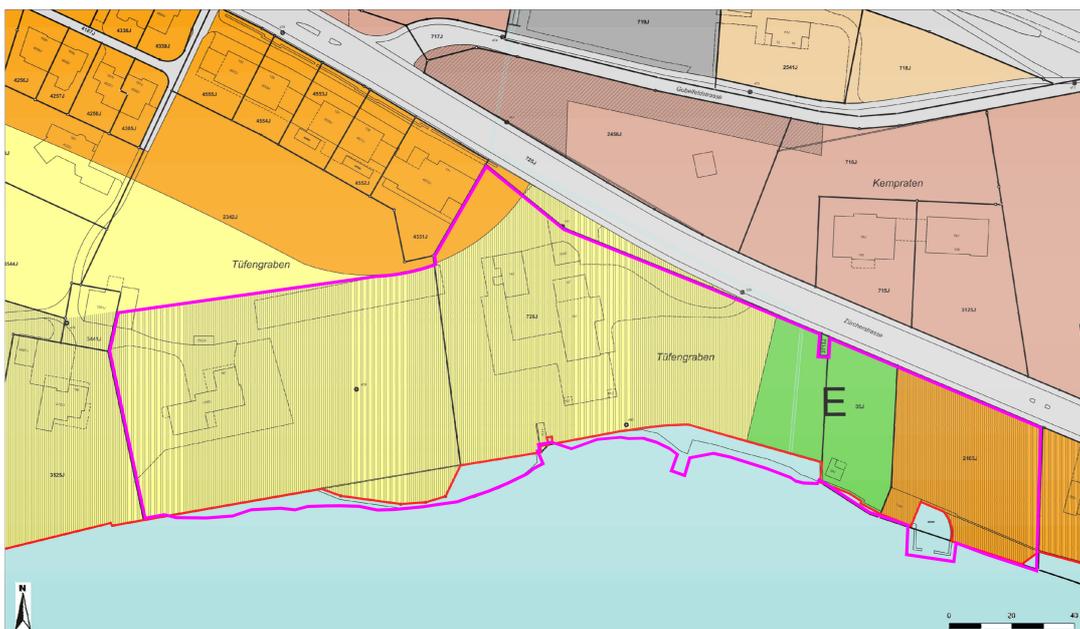


Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan mit Umrandung des Planungsgebietes

4. Projekt "Öffentlicher Seezugang mit Bachöffnung"

Grundlage des Überbauungsplans ist das Projekt der Fischer Landschaftsarchitekten GmbH, Plan Nr. 1005_Ü_04 vom 14.01.2014 (Beilage 1) und das Bau- und Ausführungsprojekt der Nüesch + Partner Ingenieurbüro AG vom 10.01.2014 (Beilage 2) für die Offenlegung des eingedolten Bachs und einen öffentlichen Seezugang.

Das Projekt zur Offenlegung des eingedolten Bachs basiert auf den hydraulischen Daten und Berechnungen gemäss Beilage 3.

Für den öffentlichen Seezugang sind folgende Anlagen geplant:

- Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten am Seeufer
- Öffentlicher Weg von der Zürcherstrasse ans Seeufer
- Unterhalts- und Notzufahrten
- Zaunabschränkungen gegenüber den privaten Grundstücken
- Bepflanzungen mit einheimischen Gehölzen.

Nicht vorgesehen ist eine Nutzung als öffentlicher Badeplatz.

Der Seezugang soll tagsüber, 08.00-22.00 Uhr, für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Vorgesehen sind bauliche und organisatorische Massnahmen, um die Ruhe, Ordnung und Sicherheit der benachbarten Grundstücke und Anwohner sowie der Benutzer des öffentlichen Seezugangs selbst zu gewährleisten.

Die Zufahrt für den laufenden Betriebsunterhalt (Abfallentsorgung etc.) erfolgt über den öffentlichen Weg.

5. Überbauungsplan

5.1 Erschliessung / Parkierung

Die Grundstücke Nrn. 35J und 2183J einerseits und Nr. 726J andererseits werden durch die bestehenden Ein- und Ausfahrten ab bzw. in die Zürcherstrasse erschlossen. Die im Überbauungsplan markierten Stellen der Ein- und Ausfahrten können im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens verschoben werden. Im Grünzonenbereich der Parzellen Nrn. 35J und 726J können begrünte Abstellflächen für Besucher- und Unterhaltsfahrzeuge erstellt werden.

Über das Grundstück Nr. 726J und deren Grünzone E führt die Unterhalts- und Notzufahrt für den Seezugang sowie für die seeseitigen Bauten und Anlagen auf den Parzellen Nrn. 726J und 2342J.

5.2 Gewässerabstände

Grundlage für die Messung der Gewässerabstände ist die Gewässerlinie des mittleren Sommerwasserstandes von 406.00 m ü.M., die im Plan der Lukas Domeisen AG, Ingenieur- und Geometerbüro, Plan Nr. 1005_Ü_02 vom 30.01.2014, eingezeichnet ist (Beilage 4).

Bei Bauten und Anlagen nahe dem See sind folgende Seehochwasserstände zu beachten:

- HW 30 = 407.00 m ü.M.
- HW 100 = 407.15 m ü.M.
- HW 300 = 407.30 m ü.M.

a) Gewässerabstand für Bauten

Der Gewässerabstand für Bauten beträgt in der Regel 20 m ab Gewässerlinie. Massgebend ist die im Überbauungsplan festgelegte Gewässerabstandslinie für Bauten (rot punktierte Linie).

b) Gewässerabstand für Anlagen

Der Gewässerabstand für Anlagen beträgt in der Regel 15 m ab der Gewässerlinie (rot gestrichelte Linie).

Die bestehenden Bauten und Anlagen im Gewässerabstandsbereich haben Bestandeschutz.

Die Zufahrt zum Unterhalt des Grundstücks ist gestattet und darf mit schonenden baulichen Massnahmen sichergestellt werden.

Im Bereich zwischen den Gewässerabstandslinien für Bauten und Anlagen können Terrainveränderungen, sowohl Abgrabungen als auch Aufschüttungen sowie Stützmauern von 1.50 m Höhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, vorgenommen werden. Weiter sind Gartenanlagen und befestigte Flächen (z.B. Gehwege, Sitzplätze) zulässig.

5.3 Baubereiche

Es werden vier Baubereiche ausgeschieden, für die Besondere Vorschriften festgelegt werden. Für die übrigen Flächen des Überbauungsplans gelten die Vorschriften der jeweiligen Bau- und Zonenordnung der Stadt Rapperswil-Jona.

5.3.1 Baubereich A

Die Bebauung des Baubereichs A soll auf die denkmalgeschützte Villa (Gebäude Nr. 72J) und ihre zugehörigen Anlagen Rücksicht nehmen. Dementsprechend soll die Architektur zurückhaltend und von höchster Qualität sein.

Der Baukörper im Baubereich A soll gegenüber der Regelbauweise niedriger in Erscheinung treten und kann dafür eine grössere Länge beanspruchen.

Im Übrigen gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Stadt Rapperswil-Jona.

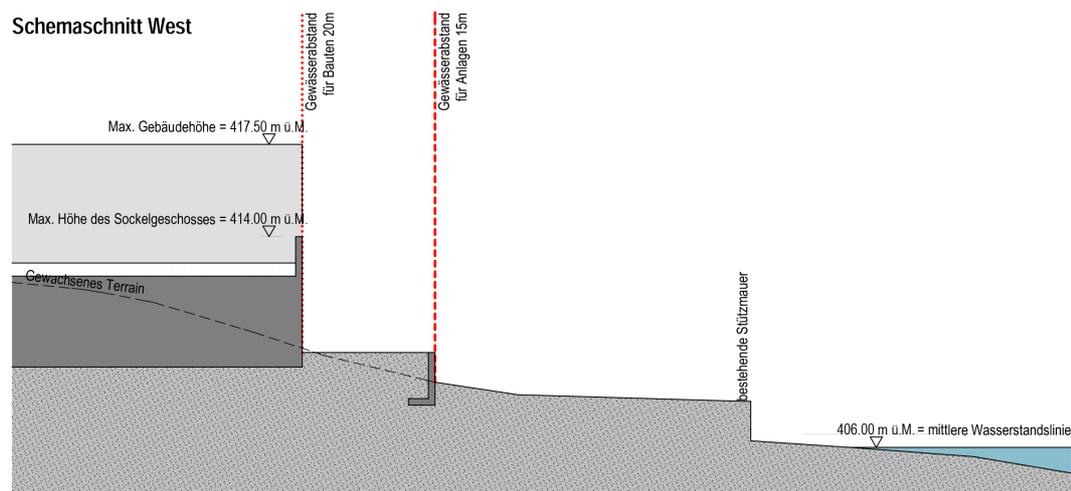
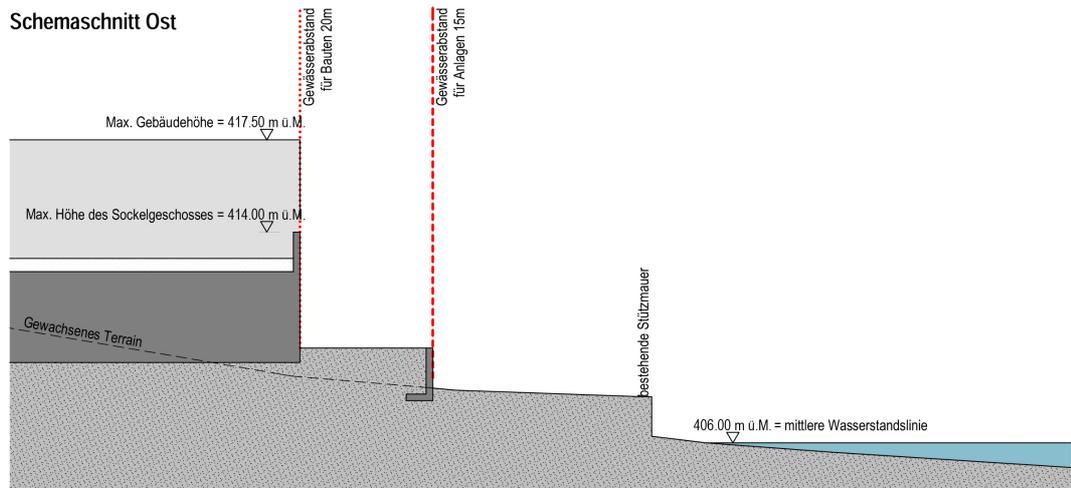


Abbildung 5: Schemaschnitte

5.3.2 Baubereich B

Im Baubereich B gelten die im Überbauungsplan eingezeichneten Gewässerabstandslinien für Bauten und Anlagen sowie die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung der Stadt Rapperswil-Jona.

5.3.3 Baubereich C

Die Bebauung des Baubereichs C hat nach Regelbauweise zu erfolgen.

5.4 Anlagen

Der Bestand insbesondere der folgenden Anlagen wird durch den Überbauungsplan gesichert:

5.4.1 Auf Grundstück Nr. 35J

Badehaus Gebäude Nr. 59J

Sitzplatz mit Hartbelag und Treppe zum Wasser

5.4.2 Auf Grundstück Nr. 726J

Ersatz Bootsplatz mit Steg Ost durch Boje neu

Bootsplatz mit Steg Mitte. Es handelt sich um einen reinen Badesteg, an welchem das Anlegen oder Stationieren von Booten untersagt ist.

Gartenanlage vor Gebäude Nr. 72J

Bootshaus Gebäude Nr. 111J mit 1 Bootsplatz. Die zeitgemässe Erneuerung und Erweiterung im Rahmen der Bestandesgarantie bis zu einer Breite von max. 4.00 m ist gestattet. In Anwendung des Richtplans Zürichsee-Obersee ist kein zusätzlicher Bootsplatz zulässig. Der Unterhalt und jegliche Erneuerung bedürfen einer Sondernutzungsbewilligung (Art. 9 GNG). Es ist ein Bewilligungsgesuch einzureichen, das in der Form den Anforderungen an ein wasserbauliches Detailprojekt zu entsprechen hat.

5.4.3 Auf Grundstück Nr. 2183J

Bootshaus Gebäude Nr. 114J

Bootshafen mit vorgelagerter Hafenummauer und 2 Bojen

Bootsslip

Badeplatz

Beilagen

1. Projekt der Fischer Landschaftsarchitekten GmbH (Plan Nr. 1005_Ü_04 vom 14.01.2014)
2. Bau- und Ausführungsprojekt der Nüesch + Partner Ingenieurbüro AG vom 10.01.2014
3. Grundlagen und Berechnungen zur Bachöffnung vom 30. August 2012
4. Gewässerlinienplan Lukas Domeisen AG, Ingenieur- und Geometerbüro, Plan Nr. 1005_Ü_02 vom 30.01.2014
5. Teilstrassenplan 10.01.2014