



Teilzonenplan Jonacenter

Planungsbericht

Genehmigung

St.Gallen, 27. Februar 2014

105.3.005

Ingress

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

ERR Raumplaner AG
Kirchgasse 16
9004 St.Gallen
Telefon +41(0)71 227 62 62
Fax +41(0)71 227 62 63
st.gallen@err.ch
www.err.ch

Inhaltsverzeichnis

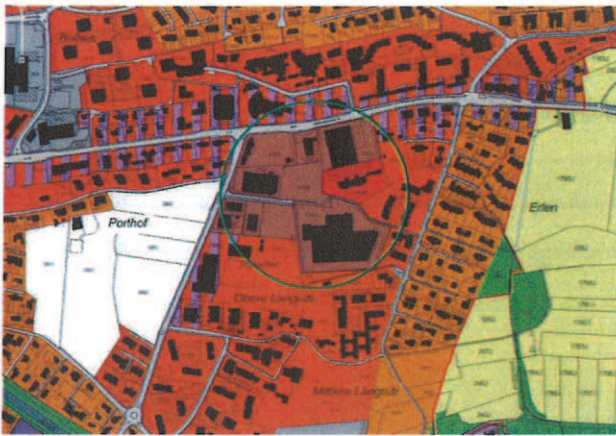
1	Ausgangslage.....	4
1.1	Zonenplan.....	4
1.2	Kommunaler Richtplan.....	4
2	Zielsetzungen, Aufgaben- /Problemstellung.....	5
3	Planungsablauf.....	6
4	Teilzonenplan	6
5	Interessenabwägung, übergeordnete Planungen und Gesetze	7
6	Information und Mitwirkung	8
7	Vorprüfung.....	8
8	Verfahren.....	8

1 Ausgangslage

1.1 Zonenplan

Das Jonacenter liegt am östlichen Siedlungsrand der Stadt Rapperswil-Jona und ist gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Kernzone K4B zugeteilt.

Zur Sanierung und Erweiterung des Jonacenters wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Der Teilzonenplan ist Bestandteil der Gesamtplanung, die zur Umsetzung des Wettbewerbsresultats erforderlich ist.



Planungsgebiet

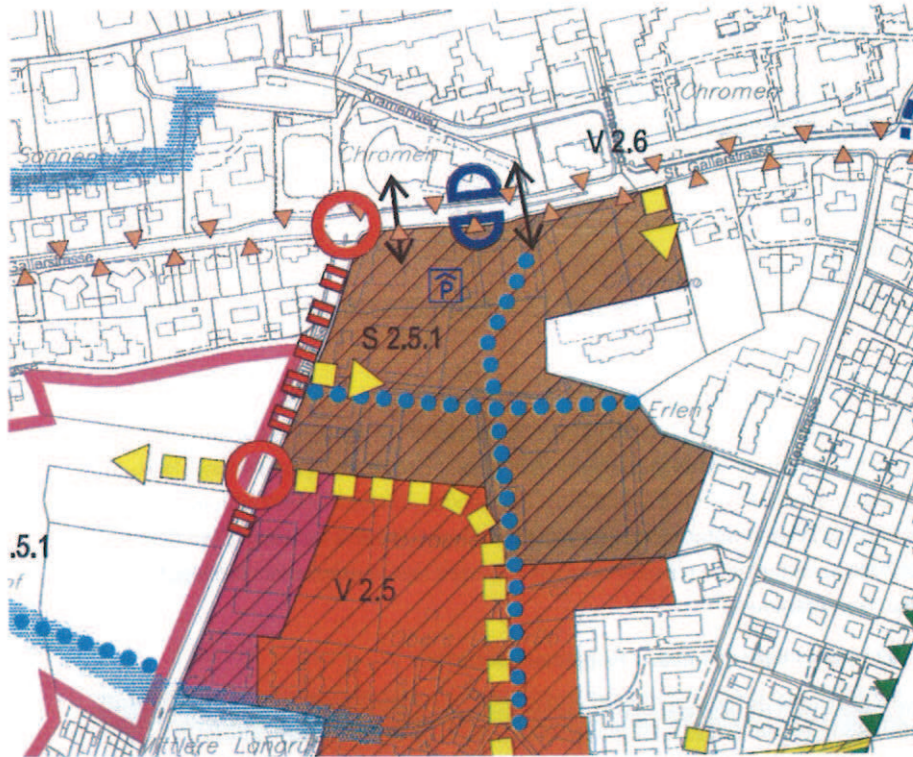
Heutige Zonierung: K4B

1.2 Kommunalen Richtplan

Im kommunalen Richtplan ist das Areal als Gebiet für publikums- oder arbeitsplatzintensive Nutzungen mit besonderem Planungsbedarf bezeichnet. Das Gebiet – insbesondere die Aussenräume – sollen in seiner Funktion als Quartierzentrum gestärkt und aufgewertet werden.

Zum Thema Verkehr sind folgende Absichten zu berücksichtigen:

- Ausbau Feldliststrasse und Knoten St. Gallerstrasse
- Strassenraumgestaltung und Querungsmöglichkeiten St. Gallerstrasse
- Wegverbindungen
- Öffentlich zugängliches Parkhaus
- Erschliessungsrichtungen



Das Karteiblatt S 2.5.1 Verdichtungsgebiet Jonacenter gibt Auskunft über die in der Nachfolgeplanung zu berücksichtigenden Interessen.

2 Zielsetzungen, Aufgaben- /Problemstellung

Das Wettbewerbsprojekt sieht die Erstellung von Gebäuden mit 8 Vollgeschossen vor. Für die Umsetzung des Projektes wird ein Gestaltungsplan erarbeitet. Die vorgesehene Anzahl Vollgeschosse sprengt jedoch den Rahmen der heutigen Zonierung. Deshalb ist zeitgleich mit dem Gestaltungsplan die Zonierung anzupassen. Das Gebiet muss der „höchsten Bauklasse“ zugeteilt werden, die der Zonenplan und das Baureglement von Rapperswil-Jona kennt.

Die Zonierung wird nur im Bereich des Jonacenters geändert und ist faktisch mit dem Bauprojekt resp. dem Gestaltungsplan verknüpft. Im Sinne einer zweckmässigen Abgrenzung wird die Zonenplanänderung auf die Parz. 413 (Lidl) ausgedehnt.

3 Planungsablauf

Der Teilzonenplan wurde separat vom Gestaltungsplan entwickelt. Die Koordination der beiden Instrumente und Verfahren erfolgt durch die Bauverwaltung Rapperswil-Jona.

4 Teilzonenplan

Der Teilzonenplan umfasst die Grundstücke Nr. 2301J, 3113J, 415J, 413J und 3612J, gesamthaft 2'454 m².

Das Gebiet wird von der Kernzone K4B in die Kernzone K5A umgezont. Auf den Grundstücken 415J, 3113J, 3612J und 2301J wird gleichzeitig ein Gestaltungsplan aufgelegt. In diesem Sondernutzungsplan werden alle raumplanungsrechtlich relevanten Parameter (Ausnützung, Bauvolumen, Erschliessung, architektonische Gestaltung, Umgebung, Sicherstellung Raumbedarf für Strassenausbauten, Strassenraumgestaltung) umfassend und detailliert geregelt. Die Bestimmungen des Sondernutzungsplans ersetzen innerhalb seines Geltungsbereichs die Regelbauvorschriften des Baureglements.

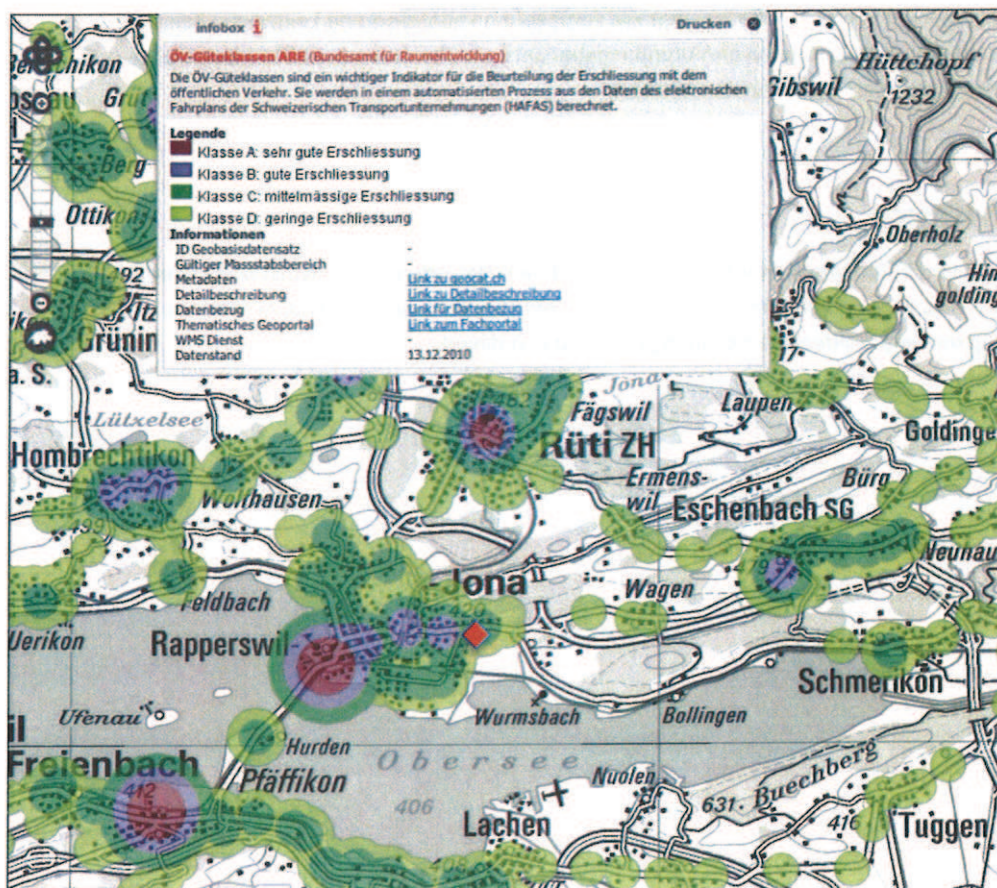
Für die Parzelle 413J gelten folgende neuen Regelbauvorschriften:

	K5 A (neu)	K4 B (alt)
Ausnützungsziffer	1.4 / 1.6	1.2 / 1.4
Anzahl Vollgeschosse	5	4
Gebäudehöhe max.	17.0 m	16.0 m
Firsthöhe max.	21.0 m	16.0 m
Gebäudetiefe	Über dem 2. Vollgeschoss max. 16.0 m	Keine Regelung

Alle übrigen Regelbauvorschriften sind in alter und neuer Zone identisch. Das Grundstück Nr. 413J wurde vor ca. 3 Jahren mit einem Neubau überbaut. Es ist nicht davon auszugehen, dass in nächster Zeit das durch die Umzonung theoretisch geschaffene Potenzial ausgeschöpft werden wird. Für ein Neubauprojekt auf dem Grundstück 413J ist gemäss kommunalem Richtplan ein Sondernutzungsplan einzufordern.

5 Interessenabwägung, übergeordnete Planungen und Gesetze

Das Jonacenter ist im kantonalen Richtplan St. Gallen als geeigneter Standort für publikumsintensive Einrichtungen bezeichnet. Das Vorhaben steht im Einklang mit den Absichten der kommunalen und der kantonalen Planungen. Im Sinne der inneren Verdichtung werden durch das Projekt bestehende Gebiete innerhalb der Bauzone dichter bebaut (haushälterische Nutzung). Dabei werden die Qualitäten des Aussenraums für Kunden, Beschäftigte und Bewohnern gegenüber dem heute von Autoabstellplätzen dominierten Zustand deutlich verbessert. Das Gebiet wird in seiner Funktion als Quartierzentrum deutlich aufgewertet. In Bezug auf die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr weist das Gebiet gemäss der Berechnung des Bundes die Güteklasse B auf.



Jonacenter

Für die in der kommunalen Richtplanung definierten Anliegen betreffend Erschliessung (Ausbau Feldlistrasse, Gestaltung / Querung St. Gallerstrasse, Gesamterschliessung, Durchwegung) konnten qualitativ hochwertige Lösungen gefunden und im Gestaltungsplan festgelegt werden.

Über die verkehrlichen Auswirkungen liegt ein Verkehrsgutachten vor (Unterlagen Gestaltungsplan).

6 Information und Mitwirkung

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wird im Vorfeld der Planaufgabe durchgeführt. Die Bevölkerung wird mittels Inserat in den lokalen Medien dazu eingeladen. Alle Anstösser im umgrenzenden Gebiet werden zudem mit separatem Brief angeschrieben.

7 Vorprüfung

Der Teilzonenplan wurde zusammen mit dem Gestaltungsplan Jonacenter durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation vorgeprüft. Es wurde festgehalten, dass beide Instrumente (Teilzonenplan und Gestaltungsplan) wie vorgesehen koordiniert und zeitgleich öffentlich aufliegen müssen. Ansonsten sind im Vorprüfungsbericht vom 29. November 2013 keine weiteren Bemerkungen zum Teilzonenplan enthalten.

8 Verfahren

Die Auflage des Teilzonenplans erfolgt zeitgleich mit dem Gestaltungsplan. Nach Behandlung allfälliger Einsprachen untersteht der Teilzonenplan dem fakultativen Referendum. Eine Genehmigung der verschiedenen Teilplanungen erfolgt koordiniert.