

Quartierplan «Underem Benze» Beringen

Planungsbericht



Stand: 10. Dezember 2010, **Genehmigung**

Bearbeitung:

Gloor + Winzeler Raumplanung • Projektorganisation Dorfstrasse 33 8259 Rheinklingen

Wildberger Schuler Partner AG Ingenieure & Planer sia usic Mühlentalstrasse 28 8200 Schaffhausen

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Quartierplangebiet

Das Quartierplangebiet umfasst die Gebiete «Iischlag», «Underem Benze» und «Staa Acker» mit den Grundstücken GB Beringen Nrn. 774, 777, 808 (im Besitz der Gemeinde Beringen) und 776, 804, 809 (im Besitz der Pensionskasse der SIG) und einer Fläche von insgesamt ca. 46'500 m² (in Abb. 1 rot umrandet).

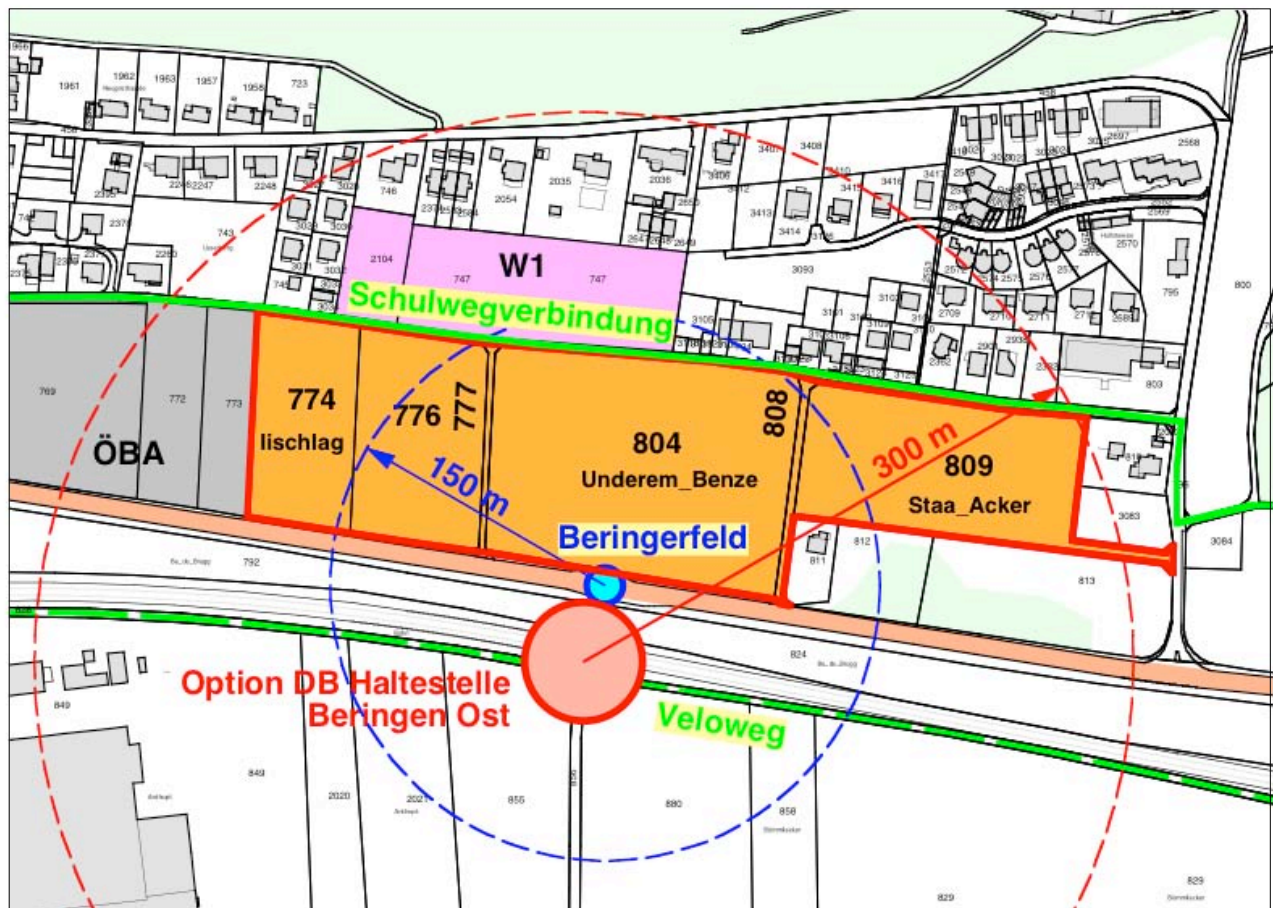


Abb. 1: Quartierplangebiet

Wichtige Punkte, welche konzeptionell besonders berücksichtigt werden sollten, sind

- die Anbindung an die Schaffhauserstrasse;
- die Anbindung an den öffentlichen Verkehr;
- die Schulwegsicherung;
- die westlich angrenzende Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen, welche für einen zweiten Schulstandort vorgesehen ist;
- die verkehrs- und werkleitungstechnische Anbindung der nördlich des Benzeweges gelegenen Wohnzone W1 (in Abb. 1 violett angelegt);
- Anordnung, Dichte, Gestaltung von Bauten und Aussenräume für eine hohe Wohnqualität.

1.2 Planungsabsicht

Die Pensionskasse der SIG beabsichtigt mit der Erarbeitung des Quartierplans, die planerischen Grundlagen für die interne Erschliessung, einer möglichen Parzellierung und eine auf das Gebiet abgestimmten Bebauung zu schaffen, um das Gebiet anschliessend ganz oder teilweise an Investoren zu verkaufen. Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben und beteiligt sich gemäss ihrem Flächenanteil an den Planungskosten (Grundstücke 774, 777 und 808).

1.3 Zonenplan, Erschliessung

Das Gebiet ist gemäss Zonenplan 1988 der Wohnzone W2 zugewiesen. Der Zonenplan von 1968 wies die Gebiete «Im lischlag» und «Underem Benze» der W3 und das Gebiet «Staacker» der Zone für öffentliche Bauten zu.

Das Quartierplangebiet ist verkehrs- und werkleitungstechnisch erschlossen.

1.4 Bedeutung für die Öffentlichkeit

a) aus kantonaler Sicht

Die kantonale Richtplanung bezeichnet im Abschnitt 2.2 der Grundzüge der räumlichen Entwicklung Beringen als Gemeinde mit überregionalem Entwicklungspotenzial. Gemäss Richtplanung haben diese Gemeinden eine hohe Entwicklungspriorität. Über die Nutzungsplanung ist eine vielseitige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zu begünstigen. Um eine konzentrierte Siedlungsentwicklung zu erreichen, soll die Nachfrage nach zusätzlichen Wohn- und Arbeitsplätzen neben dem Dienstleistungszentrum in den Gemeinden mit überregionalem Entwicklungspotenzial abgedeckt werden. Unter anderem bedeutet dies, dass eine besondere Bevorzugung beim öffentlichen Verkehr durchgesetzt wird. Bei denjenigen Gemeinden, die an einer Bahnlinie liegen, ist die Bevorzugung des öffentlichen Verkehrs über die Schiene und nicht über die Strasse anzustreben.

Das Quartierplangebiet ist Teil des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Beringen gemäss Agglomerationsprogramm Schaffhausen plus, Teil Siedlung und Verkehr. In dessen Schlussbericht wird dem Agglomerations-Paket Beringen mit ESP, Aufwertung Ortsdurchfahrt und neuer Bahnhaltestelle Beringen Ost, ein hoher Nutzen und ein gutes Kosten/Nutzenverhältnis bescheinigt. Es wurde daher der Priorität A zugewiesen, zu deren Finanzierung der Infrastrukturmassnahmen der Bund einen Beitrag von 40% zugesichert hat (Stand 2005). Mit der neuen Bahnhaltestelle wird das Gebiet optimal mit öffentlichem Verkehr erschlossen werden (siehe Abb. 1). Nach dem Bau des Galgenbucktunnels wird es zusätzlich direkt an das übergeordnete Strassennetz angebunden sein. Der ESP soll gemäss der dem Bund zur Genehmigung eingereichten Richtplanergänzung 2008 festgesetzt werden und ist auch im Prüfbericht des Bundes zum Agglomerationsprogramm Schaffhausen vom 12. Dezember 2008 unbestritten.

b) aus kommunaler Sicht

Wohn- und Industriezonen sind durch den Zonenplan durch die Schaffhauserstrasse klar voneinander getrennt. Gemäss den Grundlagenarbeiten der generellen Revision der Nutzungsplanung und den Aussagen des Gemeinderates zu dieser Quartierplanung soll die Trennung zwischen Arbeitsplatz- und Wohngebieten auch künftig beibehalten werden.

Das Quartierplangebiet stellt für Beringen die mit Abstand grösste zusammenhängende Baugebietsreserve für Wohnnutzungen dar. Eine geordnete Entwicklung ist sowohl aus ortsbaulicher Sicht, als auch bezüglich der notwendigen Infrastrukturanlagen (z.B. Schulraum) und dem Wohnwert von zentraler Bedeutung.

Fazit:

Das Gebiet ist für die Öffentlichkeit für die Realisierung von Wohnnutzungen von grosser Bedeutung.

Ein Quartierplan, welcher Aspekte wie etwa die Anbindung an die Schaffhauserstrasse, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus, Option DB-Haltestelle Beringen Ost), die Schulwegsicherung, die westlich angrenzende Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen sowie die verkehrs- und werkleitungstechnische Anbindung der nördlich des Benzeweges gelegenen Wohnzone W1 besonders berücksichtigt, liegt somit im öffentlichen Interesse.

1.5 Hauptzweck des Quartierplans aus öffentlicher Sicht

Auf Grund der oben teilweise dargelegten öffentlichen Interessen ist eine dichte Wohnnutzung mit möglichst hoher Wohnqualität anzustreben.

Der Quartierplan kann zur Zielerreichung beitragen. Insbesondere können Festlegungen zur Gewährleistung einer möglichst hohen Wohnqualität getroffen werden, welche über die reine Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben hinausgehen.

2. PLANUNGSPROBLEME, ZU BERÜCKSICHTIGENDE PUNKTE**2.1 Strassenlärm**

Bei der Erarbeitung eines Erschliessungs- und Überbauungskonzepts zeigte sich rasch, dass durch den Verkehr auf der Schaffhauserstrasse ein massives Lärmproblem vorliegt, welches der angestrebten hohen Wohnqualität zuwiderläuft. Dazu wurden daher in einer sehr frühen Phase entsprechende Abklärungen durch einen Lärmspezialisten gemacht und das Gespräch mit den zuständigen kantonalen Amtsstellen gesucht.

2.2 Altlast

Ein weiteres Problem stellt eine Altlast in Form einer grösstenteils mit Giessereisand verfüllten ehemaligen Grube im Ostteil des Areals dar. Auch dazu wurden detaillierte Abklärungen getroffen (siehe Gutachten der Ökogeog AG, Schaffhausen, vom 29. November 2006).

2.3 Voranfrage

Zur Ausarbeitung des Quartierplans wurde auf Grund der erkannten Planungsprobleme beim Planungs- und Naturschutzamt eine Voranfrage eingereicht, welche bezweckte, verbindliche Aussagen zu erhalten, mit welchen planerischen Mitteln das Lärmproblem im Rahmen des Quartierplans (teilweise) gelöst werden kann und welche übergeordneten Vorgaben im Quartierplan auf Grund der kantonalen Interessen besonders zu berücksichtigen sind.

Mit Brief vom 18. März 2008 des Planungs- und Naturschutzamtes wurden die Fragen der Vorabklärungen in Form eines Prüfberichts beantwortet. Sie lieferten im Wesentlichen folgende Resultate:

1. Als eine vor Inkrafttreten der LSV bestehende und erschlossene Bauzone ist bezüglich Lärm Art. 22 USG anwendbar, was konkret bedeutet, dass bei Bauvorhaben die Immissionsgrenzwerte gemäss LSV eingehalten werden müssen.
2. Die Frage, ob gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV, Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II die nächst höhere Stufe zugeordnet werden kann, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind, wurde nicht kategorisch verneint. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass im konkreten Fall abzuklären ist, ob gewisse, vom Bundesgericht aufgestellte Voraussetzungen erfüllt sind.

3. Bezüglich gegenüber Art. 22 USG weitergehenden Lärmschutzmassnahmen wurde erwähnt, dass schlussendlich mit einer Höchstgeschwindigkeit auf der Schaffhauserstrasse von 50 km/h gerechnet werden kann. Eine Ausnahmegewilligung für einen baulichen Lärmschutz auf der Grenze zum öffentlichen Grund konnte nicht in Aussicht gestellt werden. Der Kanton sei jedoch bereit, eine Sonderbaulinie für eine Lärmschutzwand mit einem Abstand von 2.50 m ab Strassengrenze zu akzeptieren. Gemäss Nachfrage bei P. Schiegg, PNA, war dabei explizit die Grenze des Strassengrundstücks und nicht der Fahrbahnrand gemeint. Eine allfällige Lärmschutzwand verbleibt im Besitz der Grundeigentümer. Die Öffentlichkeit hätte zwar die Möglichkeit, diese in den öffentlichen Besitz zu überführen, was jedoch bedeuten würde, dass gegenüber dieser die Abstandsvorschriften gegenüber öffentlichem Grund angewendet werden müssten.
4. Für einen sicheren Fussgängerübergang über die Schaffhauserstrasse wird ein Fussgängerstreifen (mit Lichtsignalanlage) als genügend angesehen. Voraussetzung für dessen Erstellung ist eine teilweise Realisierung der Überbauung und damit verbunden ein neues Temporegime auf der Schaffhauserstrasse (Innerortsbereich mit Tempo 60 km/h oder 50 km/h). Die Landschaftsicherung für eine allfällig später zu realisierende Überführung, wie im Bericht der Voranfrage erwähnt, entfällt auf Grund der Projektierung der Bahnhaltestelle Beringen Ost.
5. Hingegen sind für einen späteren Ausbau der Einmündungen in die Schaffhauserstrasse zwei Kreisel vorzusehen. Im Rahmen des Quartierplans muss dafür, soweit das Quartierplangebiet betroffen ist, das notwendige Land durch Baulinien gesichert werden.
6. Bezüglich der Altlastenproblematik auf Parz. GB Nr. 809 wurden verschiedene wertvolle Hinweise gegeben.
7. Da das Gebiet auf Grund der Gefahrenhinweiskarte am Rand von einer möglichen Naturgefahr betroffen sein könnte, die eigentliche Gefahrenkarte aber noch nicht erstellt ist, ist dieser Bereich zumindest im Planungsbericht abzuhandeln. [Anmerkung: Diesbezüglich hat sich die Situation zwischenzeitlich geändert (siehe Abschnitt 3.4).]

3. Gewählte Lösung

3.1 Konzeptioneller Ansatz

Auf Grund der Grösse des Gebietes ist mit einem längeren Zeitraum bis zur vollständigen Überbauung des Gebietes zu rechnen. Auch sind die zukünftigen Besitzverhältnisse zurzeit nicht bekannt. Der Pensionskasse der SIG als Besitzerin des grösseren Teils des Areals muss die Möglichkeit haben, das Land insgesamt, in einzelnen Etappen oder parzellenweise zu verkaufen. Deshalb basiert der Quartierplan bewusst nicht auf einem zwingenden Bebauungsprojekt sondern auf einem, auf Grund von Varianten gewählten Konzept, welches eine optimale Überbauung nachgewiesen hat. Gestützt darauf wurden die Erschliessungsanlagen festgelegt und gesichert sowie mögliche Bebauungsbereiche ausgeschieden und Mass- und Gestaltungsvorschriften für eine sinnvolle Überbauung im Hinblick auf die angestrebte, dichte Überbauung mit der Situation entsprechend hoher Wohnqualität formuliert. Dabei wurden auch die Resultate der Voranfrage berücksichtigt (siehe Abschnitt 2.3). Bewusst verzichtet wurde auf die genaue Festlegung von Standort und Stellung von Einzelbauten.

3.2 Verkehrserschliessung

Der Benzeweg wird so wenig als möglich mit motorisiertem Individualverkehr belastet, um diesen als sicheren Schulweg zu erhalten. Die Verkehrserschliessung erfolgt über eine in etwa hangparallele Erschliessungsstrasse, welche den Verkehr im Osten über die „Hülstewise“ und über eine neue Verbindung zwischen Benzeweg und Schaffhauserstrasse am Westrand des Quartierplangebietes an das übergeordnete Netz anbindet. Die neue Sammelstrasse am Westrand hat zusätzlich die Funktion, den Verkehr des Benzeweges so rasch als möglich auf die Schaffhauserstrasse zu bringen und kann zudem einer Verkehrserschliessung der westlich angrenzenden Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen dienen.

Nach dem Bau der Erschliessungsstrasse mit einer Anbindung über die „Hülstewise“ soll die bestehende Einfahrt von der Schaffhauserstrasse auf Parz. GB Nr. 808 geschlossen werden.

Dem Langsamverkehr wurde im Sinne der Verkehrssicherheit sowie der optimalen Anbindung an den Öffentlichen Verkehr eine besondere Aufmerksamkeit geschenkt. In Nord-Südrichtung wird dieser vom motorisierten Verkehr getrennt und eine direkte Verbindung zwischen Benzeweg und der Haltestelle Beringerfeld der RVSH und SBG sowie der geplanten DB-Haltestelle Beringerfeld geschaffen. Der Kreuzungspunkt zwischen Ost-West- sowie Nord-Südverbindung wird im Sinne der Identität des Quartiers, der Verkehrssicherheit sowie als Begegnungsfläche innerhalb des Quartiers als Platz aufgebildet. Eine zusätzliche Fusswegverbindung zwischen Benzeweg und neuer Erschliessungsstrasse erhöht die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr zusätzlich. Als Option werden durch Wegrechte zugunsten der Gemeinde Beringen weitere Wegverbindungen in Nord-Südrichtung durch das Quartier gesichert, falls diese für eine besondere Nutzung des Altlastengebietes resp. einen zusätzlichen direkten Zugang zur geplanten Bahnhaltstelle Beringerfeld erforderlich sein sollten.

3.3 Werkerschliessung

Die genaue Erschliessung des Quartierplanperimeters wird durch die einzelnen Werke bestimmt, somit kann es bei den Versorgungsleitungen leichte Abweichungen geben. Die Abwasserentsorgung wurde vom Ingenieurbüro WSP überprüft und festgelegt. Die Entsorgung wird im Trennsystem geführt, dies ermöglicht einen Teil des anfallenden Regenabwassers vor Ort im geeigneten Untergrund entlang der Schaffhauserstrasse versickern zu lassen. Die Zuleitung zur neuen Versickerung V5 „Be de Brugg“ nach GEP kann somit kleiner dimensioniert werden. Im östlichen Teil des Quartierplans wird das anfallende Regenabwasser in die bestehende Versickerung V1 „Steinacker“ geführt. Das gesamte Schmutzabwasser wird in die bestehende Schmutzabwasserleitung entlang der Schaffhauserstrasse geführt.

3.4 Lösung der Planungsprobleme

Lärm

Als ein Teil des von Gesetztes wegen zu lösendem Lärmproblems zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (LSV [814.41]) war eine vorgängig zu vollziehende Höhereinstufung des lärmvorbelasteten Gebietes im Rahmen einer Zonenplanänderung vorgesehen. Diese wurde jedoch vom Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 9. November 2010 abgelehnt.

Als planerische Massnahme wurde entlang der Schaffhauserstrasse eine Baulinie im Abstand von 10.0 m festgelegt. Hauptbauten haben somit gegenüber der Lärmquelle einen grösseren Minimalabstand einzuhalten, als das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (BauG) mit 5.0 m vorgibt.

Zusätzlich wird für eine möglichst hohe Wohnqualität eine Mauer von 1.5 m Höhe entlang der Schaffhauserstrasse vorgeschrieben. Diese dient einerseits dem Lärmschutz, vorab der Aussenräume, zusätzlich aber auch als Abschluss des Quartiers gegen die Schaffhauserstrasse zur Sicherheit der spielenden Kinder und des Verkehrs.

Da es sich beim Quartierplangebiet um eine bestehende, vor Inkrafttreten der Lärmschutzverordnung erschlossene Bauzone handelt, ist Art. 22 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG [814.01]) massgebend. Dies bedeutet, dass das Lärmproblem letztlich auf Baubewilligungsebene gelöst werden muss. Um diesem Umstand Nachachtung zu verschaffen, wird in den Bauvorschriften ein entsprechender Nachweis verlangt. Die vorgeschriebenen Lärmwerte gemäss LSV sollten gemäss dem beigezogenen Lärmspezialisten jedoch zusammen mit den im Quartierplan getroffenen Massnahmen durch eine geschickte Organisation der Bauten und baulichen Massnahmen am Objekt einzuhalten sein.

Altlast

Die Nutzung des betroffenen Gebietes ist zurzeit offen. Die derzeitige Besitzerin des Landes kann sich zukünftig verschiedene Nutzungen vorstellen (bedingte Überbauung, Pferdehaltung soweit zonenkonform). Im Quartierplan werden daher nur die gesetzlich zwingenden Vorgaben geregelt.

Naturgefahren

Seit der Vorprüfung und Öffentlichen Auflage wurde die Gefahrenkarte erstellt und vom Regierungsrat verabschiedet. (vgl. Auszug aus der Gefahrenkarte Gemeinde Beringen 1:5'000, kantonales Tiefbauamt, Abteilung Gewässer, 18. Mai 2010 im Anhang). Damit ist sie behördenverbindlich, durch die Gemeinde grundeigentümergebunden umzusetzen und bei der Erteilung von Baubewilligungen zu berücksichtigen. Gemäss der Gefahrenkarte kann der östlichste Teil des Quartierplangebietes (Gebiet «Hülstewise», Erschliessungsstrasse BG Nr. 809 von Überschwemmungen und Übersarungen durch Ablagerungen von Geschiebematerial des Hüllsteingrabens betroffen sein. Da es sich um eine Haupterschliessungsachse des Quartierplangebietes handelt, kommt diesem Umstand doch eine gewisse Bedeutung zu. Im Notfall kann jedoch die Zufahrt ins Quartier über die westliche Sammelstrasse gewährleistet werden. Zur grundeigentümergebundenen Umsetzung der Gefahrenkarte wurde in den Bauvorschriften als Punkt 10 eine Bestimmung eingefügt, mit welcher sichergestellt werden soll, dass sich die Gefahr innerhalb des Quartierplangebietes nicht vergrössert.

Eine weitere Information der Grundeigentümer des Quartierplangebietes bezüglich Naturgefahren ist nicht notwendig, da diese im Besitz dieses Planungsberichts sind.

4. Erläuterungen zu Einzelaspekten

In der Folge werden nicht sämtliche Details erläutert, da davon ausgegangen wird, dass deren Sinn auch ohne zusätzliche Erklärungen erkannt wird (z.B. Flachdachbegrünung in Punkt 9.2 der Bauvorschriften) oder diese mit den entsprechenden Fachstellen des Kantons bereits besprochen wurden.

4.1 Plan 1: Erschliessung

Das Tiefbauamt äusserte sich im Rahmen der Vorprüfung zur Dimensionierung und Ausgestaltung der Verkehrserschliessung innerhalb des Quartiers im Sinne von Empfehlungen. Unter anderem wurde angeregt, die West-Ost-Erschliessung zu unterbrechen und aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, bei Verzicht auf einen Gehweg, von 4.5 m auf mindestens 5.5 m zu verbreitern.

Nach diversen Abklärungen wurde beschlossen, die Strassenbreite auf 5.0 m zu erhöhen und mit Ausnahme des östlichsten Teils bergseitig ein Trottoir von 1.5 m Breite vorzuschreiben. Zusätzlich wurde eine Bestimmung in die Bauvorschriften aufgenommen, welche die Ausgestaltung als verkehrsberuhigte Strassenbereiche vorschreibt. Dadurch kann die Verkehrssicherheit gegenüber dem zur Vorprüfung eingereichten Entwurf wesentlich erhöht werden.

Auf eine Unterbrechung der West-Ost-Verbindung soll nach Ansicht der Vertreter der SIG und des Gemeinderates aus folgenden Gründen verzichtet werden:

- Eine Unterbrechung ist nicht notwendig, da weder Fremdverkehr durch das Quartier noch längere Fahrten auf der West-Ost-Verbindung durch das vorgesehene Verkehrsregime (Tempo 30-Zone, Begegnungszone auf dem Platzbereich) zu erwarten ist;
- allfällige Wendemanöver auf privatem Grund (Tiefgaragenzufahrten) werden nicht als real existierendes Problem angesehen;
- Zusätzliche Wendemöglichkeiten bergen die Gefahr von rechtswidrigem Parkieren.

Bei der neuen Sammelstrasse West wurde in Plan 1 im Sinne einer Planungsidee auf der angrenzenden westlichen Parzelle, welche als Schulstandort vorgesehen ist, ein von der Fahrbahn durch eine Baumreihe getrennten Gehweg eingetragen. Diese Eintragung entfaltet wohl keine Rechtswirkung, zeigt aber immerhin die Planungsabsichten auf, umso mehr die Sammelstrasse West auch als Erschliessung des zukünftigen Schulstandortes auf GB. Nrn. 772, 773 und 769 dienen soll.

Weitere Angaben zum Plan 1 auf Grund des Vorprüfungsresultats sowie zu Änderungen auf Grund einer Einsprache finden sich in Abschnitt 5.

4.2 Plan 2: Bebauung und Umgebung

Keine besonderen Bemerkungen. Bezüglich des Vorprüfungsresultats siehe Nr. 12 der tabellari-schen Zusammenstellung in Abschnitt 5.1. Die Änderungen auf Grund einer Einsprache sind in Abschnitt 5.2 beschrieben.

4.3 Bauvorschriften

Zu 6. Massvorschriften

Mit den Bestimmungen, welche unter den genannten Bedingungen ein zusätzliches Geschoss erlauben, soll ein Anreiz für eine Nutzungsverdichtung unter Wahrung einer möglichst hohen Wohnqualität geschaffen werden.

Die Bestimmungen über die Beeinträchtigung durch Schattenwurf in Punkt 6.4 sind sinngemäss dem geltenden Recht des Kantons Zürich entnommen.

Zu 10. Gestaltung

Wichtige Gestaltungselemente sind die vorgeschriebenen Bäume, welche vorab dazu dienen, das Quartier in die Landschaft einzubinden, die Landschaftsverträglichkeit der Mauer entlang der Schaffhauserstrasse zu verbessern sowie den Strassen- und Platzraum zu gestalten.

Bezüglich des Vorprüfungsresultats siehe tabellarische Zusammenstellung in Abschnitt 5.

5. Vorprüfung, weitere Änderungen

5.1 Vorprüfung

Da es sich bei diesem Quartierplan um eine Planung handelt, welche wesentliche Auswirkungen hat, insbesondere betrifft sie auch kantonale Entwicklungsabsichten, vorab in Verbindung mit der Umsetzung des Agglomerationsprogramms Schaffhausen plus, wurde der Entwurf des Quartierplans dem Planungs- und Naturschutzamt zur Vorprüfung durch die betroffenen kantonalen Amtsstellen zugestellt. Mit Brief vom 16. April 2009 erhielt die Gemeinde vom Planungs- und Naturschutzamt einen umfassenden Prüfbericht. Dieser ist als Beilage diesem Bericht beigelegt.

In der Folge wurden der Vorprüfungsbericht ausgewertet und die notwendigen Massnahmen festgelegt.

Die Reaktion auf den Vorprüfungsbericht wird hier tabellarisch aufgeführt und wurde, wo notwendig, in den übrigen Abschnitten dieses Berichts berücksichtigt. Die Nummern der ersten Spalte der Tabelle verweisen auf die gekennzeichneten Abschnitte des Prüfberichts in der Beilage.

Nr.	Vorprüfungsresultat	Reaktion
1	<p>Neue Sammelstrasse West mit 5.0 m Breite knapp dimensioniert.</p> <p>a) Verbreiterung auf mind. 5.5 m überlegen</p> <p>b) Sorgfältige Projektierung (Entwässerung, Quergefälle, Abschlüsse, Belagswahl)</p>	Erläuterungen zu den getroffenen Massnahmen siehe Abschnitt 4.1
2	<p>Neue Erschliessungstrasse Ost-West mit 4.5 m Breite mit gesetzlichem Minimum dimensioniert, dient aber als Haupterschliessung. Ausser zentralem Platz keine Wendemöglichkeiten auf öffentlichem Grund.</p> <p>a) Verbreiterung auf mind. 5.5 m und Schaffung von 2 Wendemöglichkeiten ist angezeigt</p> <p>b) Unterbruch der Erschliessungstrasse</p>	Erläuterungen der getroffenen Massnahmen siehe Abschnitt 4.1
3	Optionale Kreisel sind mit einem Durchmesser von 36.0 m vorzusehen.	Raumsicherung für Kreisel mit $d = 36.0$ m wurde vorgesehen (vgl. Plan Nr. 1)
4a	Der Erläuterungsbericht ist zu korrigieren (Korrekte Erläuterung)	Planungsbericht wurde angepasst, siehe Abschnitt 3.4
4b	Die Grundeigentümer sind über die Gefahrensituation (Eintrag in Gefahrenhinweiskarte) zu informieren, Beilage eines Ausschnittes der Gefahrenhinweiskarte im Planungsbericht	Auf Grund der Existenz der Gefahrenkarte Anpassungen in den BV und im Planungsbericht vorgenommen.
4c	Allfällige Berücksichtigung von Gefahrenflächen, falls Gefahrenkarte vor Genehmigung QP erstellt	siehe 4b.
5	Betroffenes QP- Gebiet ist vollumfänglich im Trennsystem zu erschliessen resp. zu entwässern. Berücksichtigung der Wegleitungen und Richtlinien BAFU und VSA. Unterhalt durch Gemeinde	<p>Entwässerung im Trennsystem wird vorgesehen (kann Plan 1 entnommen werden).</p> <p>Bauvorschriften abgeändert und Zuständigkeit Gemeinde geklärt (siehe Punkt 5.5 der Bauvorschriften).</p>
6	Empfehlung zu Waldfeststellungsverfahren zur Abgrenzung Wald-Bauzone auf den Parz. GB-Nr. 812 und 813	Waldfeststellungsverfahren ist zurzeit in Bearbeitung (Stand: Dezember 2010).
7	Keine Ausnahmemöglichkeit wie in Ziff. 5.1 vorgeschlagen.	Neue Formulierung: «... richten sich nach Plan 1. Die genaue Lage und Dimensionierung wird durch den Gemeinderat im Plangenehmigungsverfahren für die Erschliessungsanlagen resp. im Baubewilligungsverfahren festgelegt.»
8	Ziff. 6.2c: Formulierung könnte im Vollzug zu Problemen führen. Empfehlung: « <i>mindestens den Minergiestandard erfüllen und zertifiziert sind</i> »	<p>Neu in 6.3 c) BV geregelt:</p> <p>Formulierung analog Kt. Thurgau</p>
9	Ziff. 7.1 lit.a: Für die Berechnung der anrechenbaren Geschosshöhen gelten die Vorschriften der Bauordnung. Mittels QP-Vorschriften können diese allgemeinen Vorschriften nicht ausser Kraft gesetzt werden.	<p>Der Sachverhalt wurde mit dem Rechtsdienst des BauD geklärt, neu in Ziff. 6.1 geregelt.</p> <p>Die BNO Beringen kennt zurzeit gar keine an die Geschosshöhe anrechenbare Geschosse (Höhenbeschränkung nur in Metern), also liegt gar keine Abweichung vor, da in Ziff. 6.1 bestimmt wird, dass die in der BNO festgelegte Höhe für QPs nicht überschritten werden darf.</p> <p>Die laufende Revision der Nutzungsplanung könnte diesbezüglich jedoch zu einer notwendigen Anpassung des QP führen.</p>

Nr.	Vorprüfungsergebnis	Reaktion
10	Ziff. 7.3 lit. b: Verzicht auf Mehrlängenzuschlag (=Abstandsvorschrift) als Abweichung zur Regelbauweise nicht möglich, da in BNO nicht vorgesehen.	Keine Abweichung möglich. Bestimmung wurde gestrichen.
11	Ziff. 7.3 lit. c: Verzicht auf Gebäudeabstand nicht zulässig, da nicht in BNO vorgesehen	neue Formulierung in 6.2.:«Soweit nur das QP-Gebiet betroffen ist, kann der Gemeinderat den min. zulässigen Grenzabstand bis auf 2.5 m verkleinern.»
12	Für Bauten und Anlagen gegenüber öffentlichem Grund gilt ein Abstand von 5.0 m. Soll eine Anlage näher als 5.0 m vom öffentlichen Grund erstellt werden, so ist eine spezielle Baulinie auszuscheiden. Ausscheidung und Bezeichnung einer Baulinie für Lärmschutzwand im Plan. Hinweis auf Baulinie in den Quartierplanvorschriften.	Änderung in der Legende von Plan 2 (Lärmschutzwand → Baulinie für Lärmschutzwand) Erwähnung neu in Ziff 9.3: «eine einheitlich gestaltete Mauer von 1.5 m Höhe an die in Plan 2 als „Baulinie für Lärmschutzwand zu erstellen.»
13	Bestandteile: Begriff «Gestaltungsplan» durch »Quartierplan« ersetzen	Redaktionelle Anpassung
14	ES II ist einzuhalten, da Zonenplanänderung abgelehnt wurde	Gemäss Aktennotiz des Gesprächs mit dem PNA vom 7. Mai 2009 trifft dies nicht mehr zu. Vielmehr hätte eine Genehmigung der Änderung der ES (Höhereinstufung im lärmvorbelasteten Gebiet) in Aussicht gestellt werden können. Mit der Ablehnung dieser Zonenplanänderung durch den Einwohnerrat am 9. November 2010 hinfällig.

5.2 Weitere Änderungen

Nach einem Gespräch mit dem Besitzer von GB Nr. 811 als direkt betroffenem Grundeigentümer wurde die öffentliche Strassenlänge derart erweitert, dass diese seine Liegenschaft bis zur heute auf seinem Grundstück bestehenden Parkierungsanlage direkt erschliesst.

Auf Grund einer Einsprache wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Pläne 1 und 2 allgemein:

Nachführung der Situation der Bebauung, der Werkleitungen und der Waldgrenze (rein redaktionelle Anpassung, da nicht grundeigentümerverbindlicher Inhalt des Quartierplans)

Plan 1:

- Die zur Erschliessung von GB Nr. 811 vorgesehene Erschliessungsstrasse an Stelle der heutigen Flurstrasse „Steinacker“ wurde auf 4.5 m verbreitert und in der Länge vermasset;
- Die schematische Lage der Strassenbeleuchtung südlich des Gebietes „Staa Acker“ wurde auf die Nordseite der neuen Ost-Westverbindung verlegt;
- Der bestehende Hydrant an der Westseite von Parz. GB Nr. 811 wurde nach Westen verschoben.

Plan 2:

- Die Baulinie auf der Ostseite des Bereiches B2 gegenüber der öffentlichen Strassenfläche wurde von 3.5 m auf 5.0 m erhöht;
- Das Fusswegrecht der Gemeinde am Ostrand des Bereiches B2 gemäss Punkt 5.6 BV wurde um 1.5 m nach Westen verlegt;
- Das Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten GB Nr. 811 wurde in der Länge vermasset.

Auf Grund der geänderten Situation wurden auch die Bauvorschriften geringfügig angepasst:

- Seit der Vorprüfung und Öffentlichen Auflage wurde die Gefahrenkarte (Naturgefahren) erstellt und vom Regierungsrat verabschiedet. Die sich daraus ergebenden Ergänzungen sind in Abschnitt 3.5 unter Naturgefahren beschrieben.
- In Abstimmung mit dem neusten Entwurf der Bau- und Nutzungsordnung im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung sowie in Abstimmung mit dem Quartierplan «Sunneblick» wurde die Pflicht zur Dachbegrünung in Punkt 9.2BV von einer Dachneigung bis 10° auf bis 8° reduziert.

Das zwischenzeitlich erstellte und zwischen der Gemeinde, vertreten durch den Strassen- und Werkreferenten, und der SIG bereinigte Bauprojekt der Erschliessung, führte zu einer geringfügigen Anpassung der Wegbreiten in Nord-Süd-Richtung, in dem der westliche, steilere Weg auf 1.5m verschmälert, der östlichere, breitere Weg hingegen auf 2.5m verbreitert wurde.

Schliesslich musste, um den gesetzlichen Vorgaben zu genügen, nach der Ablehnung der Höhereinstufung gemäss LSV entlang der Schaffhauserstrasse durch den Einwohnerrat, festgehalten werden, dass die Immissionsgrenzwerte der ES II einzuhalten sind.

6. Weiterer Planungsablauf, Mitwirkung

Nach einer Überarbeitung auf Grund des Vorprüfungsergebnisses wurden die Unterlagen zu Händen der öffentlichen Auflage aufbereitet und vom Gemeinderat am 14. Dezember 2009 dafür verabschiedet.

Am 12. Januar fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Die berührten Nachbarn wurden dazu per Brief persönlich dazu eingeladen.

Die Öffentliche Auflage erfolgte vom 5. bis 25. Februar 2010. Dazu gingen zwei Einsprachen ein. Eine Einsprache wurde auf Grund einer Einspracheverhandlung zurückgezogen. Einer weiteren wurde weitgehend entsprochen, was zu den oben beschriebenen Änderungen führte.

Gemäss Art. 14 BauG Abs. 1 in Verbindung mit Art. 18 Abs. 5 BauG sind die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief über die Öffentliche Auflage in Kenntnis zu setzen. Die Mitteilung erfolgte zwar, wurde jedoch versehentlich nicht eingeschrieben zugestellt.

Dieser formelle Mangel konnte behoben werden, in dem die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mittels eingeschriebenem Brief über die geringfügigen Änderungen gegenüber der Öffentlichen Auflage in Kenntnis gesetzt wurden und sie ab dessen Zustellung nochmals 20 Tage Zeit erhielten, Einsprache zu erheben. Davon wurde kein Gebrauch gemacht, womit zurzeit kein Rechtsmittel hängig ist. Auf Grund der Tatsache, dass die Änderungen untergeordneter Natur sind, wurde hingegen auf eine neuerliche Öffentliche Auflage verzichtet.

Gemäss Art. 18 Abs. 5 in Verbindung mit Art. 14 Abs. 4 BauG bedarf der Quartierplan zu seiner Verbindlichkeit nun noch der Genehmigung durch das Baudepartement.

Rheinklingen, 10. Dezember 2010

Im Auftrag des Gemeinderates Beringen

Gloor + Winzeler














Konradin Winzeler

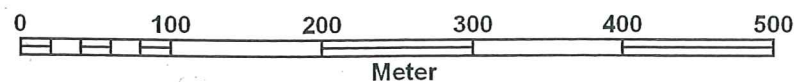
Anhang: Ausschnitt aus Gefahrenkarte Beringen
Beilage: Vorprüfungsbericht mit Nummern



Auszug aus Gefahrenkarte Gemeinde Beringen 1:5'000

Legende

- Gefahrenstufe, Prozess: Wasser
-  Erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
-  Mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
-  Geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
-  Restgefährdung (Hinweisbereich)
-  keine Gefährdung (nach heutigem Kenntnisstand)
-  Matrixfeld im Gefahrenstufendiagramm
- Prozess: Rutsch/Sturz
-  Rutsch
-  Sturz
- Zusatzinformationen
-  Gerinne oberirdisch
-  Gerinne unterirdisch (Lage tw. ungenau)
-  Gemeindegrenze
-  Bearbeitungsperimeter
-  Perimeter-2d-Modellierung

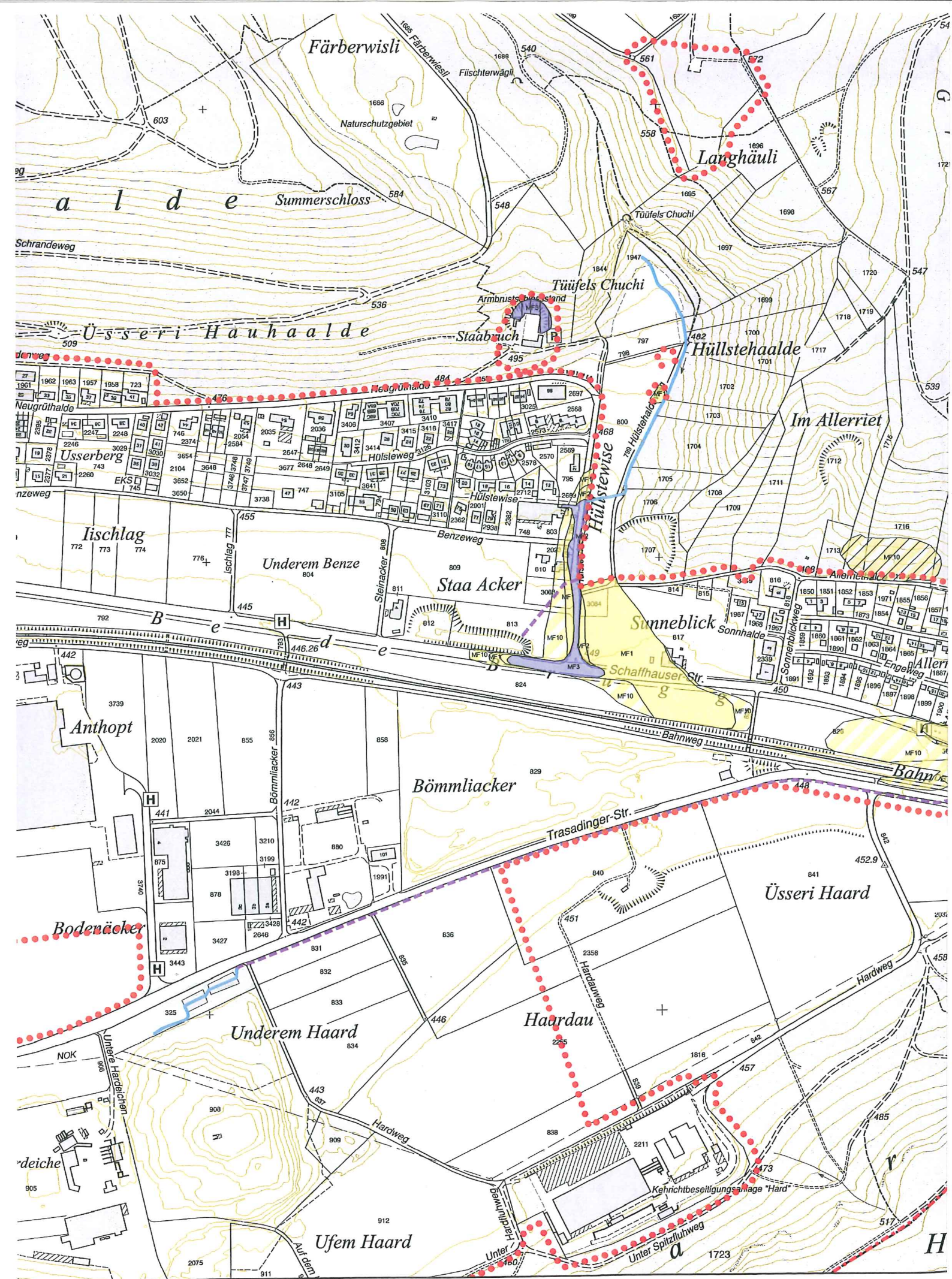


Äquidistanz Höhenlinien 5m



Erstellungsdatum: 18. Mai 2010

Ersteller: mm/cw



Kanton Schaffhausen
Planungs- und Naturschutzamt
Beckenstube 11
CH-8200 Schaffhausen
www.sh.ch



Gemeinde Beringen	
Nummer:	227
20. April 2009	
Eingang:	_____
Prot. vom:	_____
Reg.-Nr.	4.06.004

Telefon 052 632 73 87
Fax 052 632 73 19
pna.planung@ktsh.ch

Gemeinderatskanzlei
Gehört an:
 Präsident
 Daureferent
 Finanzreferent
 Sozialreferent
 Strassenreferent
 Bauverwalter
 Zentralverwalter
 Amt für Soziales
 U. Winzeler

Gemeinderat Beringen
8222 Beringen

Nr. 2932

Schaffhausen, 16. April 2009

Beringen, Quartierplan «underem Benze»; Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 16. Februar 2009 ersucht das Büro Gloor + Winzeler, im Auftrag der Gemeinde Beringen, um Vorprüfung des Quartierplanes «underem Benze».

1. Allgemeines

1.1 Unterlagen

Folgende Unterlagen sind beim Planungs- und Naturschutzamt zur Vorprüfung eingegangen:

- Schreiben Gloor + Winzeler vom 16. Februar 2009
- Quartierplanvorschriften
- Planungsbericht
- Plan 1: Erschliessung 1:500
- Plan 2: Bebauung und Umgebung (inkl. Baulinien) 1:500
- Gutachten: Altlasten- und Baugrunduntersuchung für den östlichen Teil der Parzelle GB Nr. 809, Beringen

1.2 Ablauf der Vorprüfung

Das Planungs- und Naturschutzamt hat verschiedene mit raumwirksamen Aufgaben betraute Stellen gemäss Funktionsdiagramm der kantonalen Umweltschutzorganisation zur Prüfung und Stellungnahme eingeladen. Die Stellungnahmen sind im Vorprüfungsbericht berücksichtigt.

2. Vorprüfung

2.1 Formelles

Die Vorprüfung eines Quartierplanes stützt sich nicht auf eine gesetzliche Grundlage. Im Hinblick auf ein späteres Genehmigungsverfahren erweist sich eine Vorprüfung auf Übereinstimmung mit geltendem Recht und auf allfällige Planungsmängel jedoch als zweckmässig. Sie bietet Gelegenheit, auf mögliche Widersprüche oder unzulässige Anordnungen hinzuweisen. Das Vorprüfungsverfahren führt nicht zu einem formellen Beschluss.

Sowohl das Baudepartement im Genehmigungsverfahren als auch die Gerichte im Falle späterer Rechtsmittelverfahren können zu anderen Schlüssen kommen.

2.2 Materielles

Die vorliegenden Unterlagen lassen eine Überprüfung zu.

3. Quartierplan

3.1 Strassen

1

3.1.1 *Sammelstrassen West*

Die neue Sammelstrasse West ist mit 5.0 m Breite knapp dimensioniert. In Anbetracht der Tatsache, dass diese Strasse im obersten Bereich über 15% und im mittleren Bereich immer noch 12% Gefälle aufweist und keine Gehwege ausgewiesen werden, erscheint dieser Wert (zu) klein. Im Hinblick auf den zukünftigen Verkehrsbetrieb (Sicherheit) und insbesondere hinsichtlich des Winterdienstes, sollte sich die Gemeinde als zukünftige Eigentümerin und Betreiberin eine Vorbereitung auf mindestens 5.50 m überlegen. Die ausserordentliche Steilheit bedingt ein sehr sorgfältiges Projektieren der Strasse. Besonders zu beachten sind unter diesen Umständen die Entwässerung, das Quergefälle, die Abschlüsse und die Belagswahl (hohe Griffigkeit).

2

3.1.2 *Erschliessungsstrasse Ost- West, Wendemöglichkeiten*

Die neue Erschliessungsstrasse Ost- West ist mit 4.5m Breite mit dem gesetzlichen minimal zulässigen Wert (BauV, §7) dimensioniert. Die Strasse dient der Hupterschliessung für mehrere Hundert (!) Einwohner und weist zudem eine beträchtliche Länge auf. Der zentrale Platz soll nach Möglichkeit als Begegnungs- und Quartierplatz dienen und demzufolge nicht ausschliesslich als Wendeplatz benutzt werden. Dies würde eine mögliche "Möblierung", bzw. Oberflächengestaltung des Platzes stark einschränken. Die «S-Kurve» beim «Steinackerweg» ist für einen Wendeplatz zu klein. Demzufolge kann auf der ganzen Länge der Erschliessungsstrasse nur unter Nutzung von privatem Boden (Hof- und Tiefgaragenzufahrten, Besucherparkplätze, usw.) gewendet werden. Ausserdem ist auch hier kein Gehweg vorgesehen. Sämtliche Kreuzungs- sowie Ein- und Ausmündungsmanöver des Individualverkehrs in privaten Liegenschaften sind bei dieser minimalen Breite stark erschwert (Radien, Schleppkurven).

Im Hinblick auf den zukünftigen Verkehrsbetrieb (Sicherheit) erscheint eine Verbreiterung auf mindestens 5.50m sowie die Schaffung von mindestens zwei Wendemöglichkeiten dringend angezeigt (Beispiel Hülsteweg: 5.0m Fahrbahn plus 1.5m Gehweg plus 1 Wendehammer [mit erheblich weniger Anwohnern!])

Schon im Rahmen der Vorabklärungen wurde vorgeschlagen, die neue Erschliessungsstrasse Ost- West beim zentralen Platz zu unterbrechen und nicht durchgängig zu machen (z.b: Mittels entfernbarer Pfosten/Poller). Dieser Vorschlag wird hier nochmals wiederholt. In Anbetracht der Grösse des zu erschliessenden Baugebietes erscheint dies nach wie vor als eine sehr geeignete verkehrsberuhigende Massnahme. Sie unterstützt die Funktion des Platzes als zentrale Begegnungs- und Quartierstätte (Treffpunkt) und verhindert den Missbrauch der Strasse als Schleichweg. Das Geschwindigkeitsniveau wird durch diese bauliche Massnahme spürbar und ohne («Zwangs-») Signalisation tief gehalten. Die Verkehrsfrequenz wird gegen die jeweiligen Enden der Stichstrasse (zum Platz hin) gegen Null tendieren und damit auch die Funktion der Strasse als Begegnungsstätte, die sie hier ohnehin hat, viel besser gewährleisten. Als Stichstrasse mit entsprechenden Wendemöglichkeiten kann sie die Erschliessungsfunktion einer Quartierstrasse ohne grössere Nachteile problemlos erfüllen. Dass Anwohner im Gebiet A oder B mit Ziel Schaffhausen (→ östliche Richtung) beim Wegfahren zuerst gegen Westen fahren müssen («ungewohnt»), fällt angesichts der oben genannten Vorteile kaum als Nachteil ins Gewicht.

3

3.1.3 Kreisel

Grundsätzlich sind die Anliegen des kantonalen Tiefbauamtes gemäss den Vorabklärungsgesprächen bezüglich der Erschliessung aus Sicht der Kantonsstrasse her erfüllt worden. In Ergänzung dazu sollten aber die optionalen Kreisel beide mit einem Durchmesser von $d=36m$ vorgesehen werden.

3.2 Naturgefahren

Im Rahmen des Projektes Naturgefahren Kanton Schaffhausen wurde eine Gefahrenhinweiskarte (Mai 2005) erstellt und den Gemeinden zugestellt mit dem Auftrag, diese im Rahmen von Baubewilligungen zu berücksichtigen. Diese Gefahrenhinweiskarte zeigt Gebiete, welche von Naturgefahren betroffen sein können. Eine eigentliche Gefahrenkarte wird 2009 erstellt und wird bis anfangs 2010 vorliegen. Die Gefahrenkarte zeigt die tatsächliche Gefahrensituation. In der Zwischenzeit soll bei Bauvorhaben, bis zum definitiven Vorliegen der Gefahrenkarte, die Gefahrenhinweiskarte als Grundlage im Rahmen von Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Das Thema Naturgefahren ist im Quartierplan erwähnt. Das Projektgebiet ist nur am Rande betroffen. Gemäss Gefahrenhinweiskarte für den Kanton Schaffhausen kann der östliche Teil des Quartierplangebietes (Gebiet «Hüllstewise», Erschliessungsstrasse GB Nr. 809) von Übersarungen durch Ablagerungen von Geschiebematerial des Hüllsteingrabens betroffen sein. Da es sich aller Voraussicht nach um eine Haupterschliessungssachse des Gebietes handelt, kommt diesem Umstand doch eine gewisse Bedeutung zu. Ob daraus auch im Rahmen der noch zu erstellenden Gefahrenkarte eine eigentliche Gefahrenfläche resultiert (gelbe, blaue oder rote Gefahrenzone mit entsprechender Gefährdung und Schutzdefiziten), kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden.

Der Planungsbericht erwähnt auf Seite 6, dass von Seiten der Stadt Schaffhausen ein Wasserbauprojekt vorliegt, welches ein mögliches Problem lösen dürfte. Diese Aussage ist nicht korrekt. Zuständig für Wasserbau beim «Hüllsteingraben» ist nicht die Stadt Schaffhausen, sondern die Eigentümer der Gewässerparzelle. Im vorliegenden Fall ist das nicht die Stadt Schaffhausen. Hier liegt offenbar eine Verwechslung vor. Die Stadt Schaffhausen wird sich um Massnahmen am weiter östlich gelegenen «Gretzengraben» kümmern, jedoch nicht am «Hüllsteingraben».

Aus Vorgenanntem folgt

4a

1. Im Erläuterungsbericht und im Quartierplan sind die Belange der Gefahrenhinweiskarte korrekt aufzunehmen. Der Erläuterungsbericht ist zu korrigieren. Die aus der Gefahrensituation resultierenden notwendigen Gestaltungsvorschriften können jedoch erst nach dem Vorliegen der eigentlichen Gefahrenkarte formuliert werden.

4b

2. Die Grundeigentümer sind über die Naturgefahrensituation (Eintrag in die Gefahrenhinweiskarte) zu informieren. Dazu ist dem Planungsbericht ein Ausschnitt aus der Gefahrenhinweiskarte beizulegen (im Web-Gis des Kantons Schaffhausen einsehbar).

4c

3. Sollte der Quartierplan erst nach Vorliegen der definitiven Gefahrenkarte fertiggestellt werden, sind im Quartierplan für Gefahrenflächen spezifische Anforderungen betreffend Naturgefahren zu berücksichtigen.

5

3.3 Gewässerschutz

Das betroffene Quartierplangebiet ist vollumfänglich im Trennsystem zu erschliessen, beziehungsweise zu entwässern (siehe auch genereller Entwässerungsplan GEP der Gemeinde Beringen). Die Versickerungsanlagen (Galerien, V5 «Be de Brugg» und SABA) sind gemäss Wegleitungen und Richtlinien von Bund und Fachverband (BAFU und VSA)

zu dimensionieren und zu erstellen. Der Unterhalt dieser Anlagen hat die Gemeinde Beringen sicher zu stellen.

3.4 Wald

Die beiden angrenzenden Parzellen GB Nr. 812 und 813 («Steinacker») sind im Zonenplan der Gemeinde Beringen als Naturschutzzone festgelegt. Bei der Bestockung auf diesen beiden Parzellen handelt es sich um Waldareal. Die Bauzone grenzt im Bereich der Parzelle GB Nr. 811 unmittelbar an Waldareal, im Bereich der Parzelle GB Nr. 809 weist sie in einem gewissen Abschnitt einen Abstand von wenigen Metern zum Waldareal auf.

In der Gemeinde Beringen wurden die Waldgrenzen im Jahr 2004 mittels eines Waldfeststellungsverfahrens festgelegt. Leider wurde es damals unterlassen, die Waldgrenze auch im Bereich dieser beiden Parzellen festzulegen.

Gemäss §4 der kantonalen Waldverordnung vom 25. November 1997 sind in der Regel bei Revisionen der Ortsplanung zur Abgrenzung von Wald und Bauzonen Waldfeststellungen durchzuführen.

Es wird empfohlen

- 6 In Ergänzung zum 2004 durchgeführten Waldfeststellungsverfahren auch im Bereich der Parzellen GB Nr. 812 und 813 (angrenzend an die Bauzone) die Waldgrenze aufzunehmen und einen Waldfeststellungsentscheid zu veranlassen. Bei allfälligen Fragen steht das Kantonsforstamt gerne zur Verfügung.

3.5 Bauvorschriften

- 7 *Ziff. 5.1*
Ausnahmen von Bauvorschriften sind, ausser diejenigen gemäss Art. 31 BauG, durch das Bauinspektorat zu bewilligen. Dasselbe gilt für Ausnahmen von Quartierplanvorschriften. Mittels Quartierplanvorschriften kann von der Zuständigkeitsvorschrift gemäss Art. 57 Abs. 1 BauG nicht abgewichen werden. Für Ausnahmen bleibt das Bauinspektorat zuständig.

- 8 *Ziff. 6.2c*
Im Vollzug könnte diese Formulierung zu Problemen führen. Falls der Planer nicht mit den entsprechenden Werkzeugen arbeitet, ist es für die Vollzugsbehörde nicht oder nur mit sehr grossem Aufwand möglich, die Erfüllung der Ziff. 6.2c zu prüfen. Für einen einfachen Vollzug wird deshalb empfohlen den Punkt 6.2c folgendermassen anzupassen:
6.2c: «mindestens den Minergiestandard erfüllen und zertifiziert sind».

- 9 *Ziff. 7.1 lit.a*
Für die Berechnung der anrechenbaren Geschoszahl gelten die Vorschriften der Bauordnung. Mittels der Quartierplanvorschriften können diese allgemeinen Vorschriften nicht ausser Kraft gesetzt werden.

- 10 *Ziff. 7.3 lit.b*
Mittels Quartierplanvorschriften kann von der Abstandsvorschrift für die Regelbauweise abgewichen werden, wenn das Mass der Abweichung in der Bauordnung festgelegt ist (Art. 18 Abs. 2 BauG). Wenn der Mehrlängenzuschlag grundsätzlich entfällt, so stellt dies eine Abweichung einer Abstandsvorschrift dar. Eine solche ist indessen nur dann möglich, wenn sie in der BauO vorgesehen ist. Die BauO sieht nicht vor, dass mittels eines Quartierplans auf den Mehrlängenzuschlag verzichtet werden kann.

- 11 *Ziff. 7.3 lit.c*
Es kann auf die allgemeinen Ausführungen zu Ziffer 7.3 lit.b verwiesen werden. Gemäss Art. 10 BNO entspricht der Gebäudeabstand dem doppelten Grenzabstand. Eine Reduktion des Gebäudeabstandes ist somit nur im Rahmen von Art. 19 Abs. 4 lit.a und b BNO

möglich. Mittels Quartierplan kann somit gestützt auf Art. 19 Abs. 4 lit.a und c i.V.m. Art. 10 Abs. 1 BNO der Gebäudeabstand von 5.0m nicht unterschritten werden.

12

Ziff. 10.3

Bauten und Anlagen haben mindestens einen Abstand von 5.0m vom öffentlichen Grund einzuhalten (Art. 30 Abs. 1 lit.a BauG). Soll eine Anlage näher als 5.0m vom öffentlichen Grund erstellt werden - Lärmschutzwand entlang der Schaffhauserstrasse - so ist eine spezielle Baulinie festzulegen. Es ist der Hinweis auf die Baulinie in den Quartierplanvorschriften anzubringen. Die Baulinie muss noch zusätzlich im Plan ausgedehnt und bezeichnet werden.

13

Zu 2 Bestandteile

Hier steht «Der Gestaltungsplan...» dies ist zu korrigieren, denn es handelt sich um einen Quartierplan.

4. Fazit

14

Der Quartierplan ist in der Wohnzone W2 mit Empfindlichkeitsstufe ES II angesiedelt. Eine Höhereinstufung gemäss LSV von ES II in ES III ist im Zonenplanänderungsverfahren bereits abgelehnt worden.

Das heisst, das Lärmproblem muss an der Quelle mit einer Schallschutzwand, -wall oder dergleichen und eventuell mit Brüstungen an den nächstgelegenen Bauteilen, gelöst werden.

Unter diesem Aspekt (Schallschutzwand, keine Höhereinstufung gemäss LSV) und unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte kann eine Genehmigung des Quartierplanes in Aussicht gestellt werden.

Für Fragen stehen Ihnen die jeweiligen Sachbearbeiter gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Planungs- und Naturschutzamt
des Kantons Schaffhausen**


Susanne Gatti
Kantonsplanerin


Peter Schiegg
Ressortleiter

Kopie an:

- Rechtsdienst des Baudepartements
- Tiefbauamt
- ALU