

Quartierplan «Sunneblick» Beringen

Planungsbericht



Quelle: GIS Schaffhausen, Luftbild 2008

Genehmigung

Bearbeitung:

Gloor + Winzeler Raumplanung • Projektorganisation Dorfstrasse 33 8259 Rheinklingen

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

1. Ausgangslage

Das Quartierplangebiet ist im Zonenplan der Wohnzone W2 zugewiesen und erschlossen. Wie die Abklärungen für das etwas weiter westlich gelegene Gebiet des Quartierplans «Underem Benze» gezeigt hat, besteht entlang der Schaffhauserstrasse auf Grund deren hohen Verkehrsbelastung ein Lärmproblem.

Die INMOTUR A.G. mit Sitz in Kreuzlingen ist in Kaufverhandlungen mit der Erbengemeinschaft Luise Bollinger-Kehlhofer, welche im Besitz der Parzellen GB Nrn. 815 (rund 314 m²) und 817 (rund 15'680 m²) ist, um im Quartierplangebiet eine Mehrfamilienhausbebauung zu realisieren. Mit Brief vom 30. Dezember 2009 wandte sich die INMOTUR A.G. an die Gemeinde, mit dem Wunsch, für das Vorhaben auch die der Gemeinde gehörende Parzelle GB Nr. 3084 (rund 824 m²) käuflich zu erwerben. Weiter ist von der INMOTUR A.G. auch vorgesehen, die Parzelle GB Nr. 814, rund 314 m²), welche zurzeit noch im Besitz des EKS ist, zu kaufen. Die der Gemeinde vorgestellte Machbarkeitsstudie vom 23.11.09 und das Überbauungskonzept vom 04.01.10 befinden sich im Anhang 1.

Da das Gebiet in der näheren Umgebung der gemäss Agglomerationsprogramm Schaffhausen plus vorgesehenen Bahnhofstabelle „Beringerfeld“ liegt, ist eine Überbauung des Quartierplangebietes als raumplanerisch bedeutsam zu klassieren, was gemäss Art. 17 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (BauG, SHR 700.100) bedeutet, dass vor der Erteilung einer Baubewilligung ein Quartierplan angeordnet werden muss. Weiter ist ein Quartierplan aber auch auf Grund der Parzellierung des Gebietes sinnvoll. Der Gemeinderat verlangte daher die Ausarbeitung eines Quartierplans. Er ist bereit, Parz. Nr. 3084 zugunsten einer Bebauung, welche auf einer Gesamtidee basiert, zu verkaufen, allerdings nur mit der Auflage, dass das bestehende Wegrecht zugunsten der Gemeinde Beringen, welches vorab der Schulwegsicherung aus dem Engequartier dient, bestehen bleibt.

Am 17. Februar 2010 fand zwischen Vertretern der Gemeinde, K. Meister, INMOTUR A.G. und R. Wunderli, Architekt sowie K. Winzeler, Ortsplaner, bezüglich der Ausarbeitung eines Quartierplans eine Besprechung statt. Die Sitzungsteilnehmer einigten sich darauf, dass der Quartierplan im Auftrag der Gemeinde durch das Raumplanungsbüro Gloor + Winzeler, Rheinklingen unter Beizug des Ingenieurbüros WSP, Schaffhausen, erarbeitet wird. Da zurzeit die Nutzungsplanungsrevision überarbeitet wird, soll der Quartierplan die notwendige Rechtssicherheit für eine Überbauung zum heutigen Zeitpunkt schaffen, wenn immer möglich aber auch mit den zukünftigen Bestimmungen nach Abschluss der Nutzungsplanungsrevision kompatibel sein.

2. Erläuterungen zum Quartierplaninhalt

2.1 Bestandteile

Der Quartierplan besteht aus den Bauvorschriften (BV) und dem Situationsplan 1: 500.

2.2 Zweck

Gemäss den Bauvorschriften bezweckt der Quartierplan eine dem Quartier und den Bedürfnissen der Gemeinde Beringen sowie den Anwohnern angepasste, sinnvolle Bebauung mit hoher Wohnqualität, unter Berücksichtigung einer haushälterischen Nutzung des Bodens sowie einer rationellen und zweckmässigen Erschliessung.

2.3 Bestimmungen

Zur Erreichung der Ziele regelt der Quartierplan folgende Aspekte:

- Etappierung und Parzellierung:
Diese sind frei, sofern keine unüberbaubaren Restparzellen ohne spezielle Nutzungsbestimmungen entstehen. Die Bestimmungen zur Parzellierung tragen dabei den mutmasslichen künftigen Besitzverhältnissen Rechnung, ohne dass eine Landumlegung vorgenommen werden muss. Zusätzlich ist auch eine Etappierung der Bauten möglich, um zeitgerecht auf die Nachfrage reagieren zu können. Eine besonders gute Gesamtwirkung wird jedoch gemäss Punkt 9.3 BV auch bei einer Etappierung sichergestellt.
- Erschliessung:
Durch die entsprechenden Bestimmungen wird vorab der Übergang zwischen der bestehenden Groberschliessung in den Bereichen Verkehr und Abwasser und der durch den oder die Bauherren als private Anlagen zu erstellenden Feinerschliessung geregelt (Punkte 5.1, 5.2, 5.3 BV) und der mögliche Ausbau der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur (Option Kreisel bei der Einmündung von der „Hülstewise“ in die Schaffhauserstrasse, Punkt 7.2 BV) gesichert. Als weiteren wichtigen Punkt wird der Fortbestand des innerhalb des Quartierplangebietes gelegenen Abschnitts des bestehenden Schulweges sichergestellt. (Punkt 5.4 BV).
Einzelne Ein- und Ausfahrten in das übergeordnete Verkehrsnetz (Schaffhauserstrasse) sind aus Gründen des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit unerwünscht, obschon es sich um eine Innerortsstrecke mit einseitiger Bebauung handeln wird. Diesem Umstand wird insofern Rechnung getragen, als in Punkt 5.3 BV verlangt wird, dass die minimalen Sichtbermen ausnahmslos einzuhalten sind und die Ein- und Ausfahrten auf privatem Grund so angelegt und dauernd dafür frei zu halten sind, dass der übrige Verkehr möglichst wenig behindert wird. Ähnliches gilt auch für die Bestimmung über die Verkehrsererschliessung über den Sonnenblickweg (Punkt 5.3 BV), wobei es sich bei der Beschränkung auf eine untergeordnete Zufahrt zusätzlich um eine Massnahme zum Nachbarschaftsschutz handelt.
- Massvorschriften:
Diese tragen vorab der haushälterischen Nutzung des Bodens, der Einpassung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild sowie der hohen Bedeutung bezüglich der guten ÖV-Erschliessung Rechnung. Aus gestalterischen Gründen wurden die zulässigen Geschosse definiert und keine Gebäudehöhe in Metern angegeben. Damit die Massvorschriften jedoch auch den gesetzlichen Bestimmungen der BNO entsprechen, wurde Punkt 6.2 BV eingefügt: „Die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen gemäss BNO dürfen auf keinen Fall überschritten werden.“
Daneben wird in den Punkten 6.3 und 6.4 BV dem Nachbarschaftsschutz gebührend Rechnung getragen.
- Baulicher, landschaftsverträglicher Lärmschutz:
Bei der Erarbeitung des Quartierplans, für dessen Gebiet bezüglich dem Lärm eine praktisch identische Situation vorliegt wie im westlich davon gelegenen Quartierplangebiet «Underem Benze», wurde noch davon ausgegangen, dass entlang der gesamten Schaffhauserstrasse eine Höhereinstufung durch Lärmvorbelastung gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) von der Empfindlichkeitsstufe II auf III noch vor einem möglichen Baubeginn in Kraft treten wird. Eine dazu ausgearbeitete Vorlage des Gemeinderates wurde aber vom Einwohnerrat zwischenzeitlich abgelehnt. Somit sind im Quartierplangebiet als gegenüber der LSV altrechtliche, erschlossene Bauzone die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten. Wie die Berechnungen für das vergleichbare Quartierplangebiet „Underem Benze“ gezeigt haben, ist es durchaus möglich, mit ent-

sprechenden Massnahmen wie einer geschickten Gebäudestellung, Verzicht auf Lüftungsfenster gegen die Strasse und dgl. eine vernünftige Überbauung zu realisieren.

Obschon das Lärmproblem rein rechtlich gesehen erst auf Baubewilligungsstufe abgehandelt werden müsste, wurden, auch unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung mit dem Quartierplangebiet „Underem Benze“ zur Erhöhung der Wohnqualität bauliche Massnahmen im Rahmen des Quartierplangebietes zugelassen (Punkt 7.1 BV: Lärmschutzbaute auf der Grenze oder im Abstand von 2.5 m vom Fahrbahnrand: Baulinie). Zur besseren Einordnung in das Landschaftsbild werden dazu eine Weiterführung der auch im Quartierplangebiet „Underem Benze“ vorgeschriebenen Baumallee in die Bestimmungen aufgenommen. Eine alternative Lösung durch eine Umzonung in eine andere Bauzone (z.B. Wohn-Gewerbezone an Stelle einer Wohnzone) wurde dabei im Rahmen der Quartierplanung „Underem Benze“ geprüft und verworfen. Hauptpunkte, welche gegen eine solche Lösung sprechen sind die Beibehaltung der Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsplatzgebieten gemäss den Zielen der Nutzungsplanungsrevision und eine, in einer Mischzone mögliche gewerbliche Nutzung, welche der angestrebten möglichst hohen Wohnqualität abträglich wäre.

- Gestaltung:

Hier gelten gegenüber den Bestimmungen des BauG sowie denjenigen der BNO bezüglich der Einzelbauweise erhöhte Anforderungen, um eine besonders gute Gestaltung der Bauten und der Umgebung sowie deren Eingliederung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild zu erreichen, was letztlich auch der angestrebten, möglichst hohen Wohnqualität dient. Zu den Alleebäumen als gestalterisches Element siehe oben unter „Massvorschriften“.

- ökologische Aspekte:

Neben der haushälterischen Nutzung des Bodens werden die Versickerung von unverschmutzten Abwasser auf dem eigenen Grund (Punkt 5.1 BV), eine Begrünung von Flachdächern (Punkt 9.2 BV), die Erhaltung der landschaftsprägenden Linde (Punkt 9.4 BV) und die vorzugsweise Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen (Punkt 9.5 BV) verlangt.

3. Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte Beringen (siehe Ausschnitt im Anhang 2) kann die Strasse „Hüllstewise“ durch Überflutungen des Hüllsteingrabens betroffen sein (mittlere Gefährdung, „30-jähriges Ereignis“, in der Gefahrenkarte blau dargestellt). Da das gefährdete Gebiet unmittelbar an das Quartierplangebiet angrenzt, kommt diesem Umstand doch eine Bedeutung zu. Zudem ist der westliche Teil des Quartierplangebietes von einer geringen Gefährdung sowie einer Restgefährdung bezüglich Überschwemmung/Übersarung betroffen („300-jähriges Ereignis“).

Die Gefahrenkarte von Beringen wurde vom Regierungsrat verabschiedet und ist somit behördenverbindlich. Eine grundeigentümerverbindliche Umsetzung im Rahmen des Zonenplans hat jedoch noch nicht stattgefunden.

Um im Quartierplangebiet trotzdem einen bestmöglichen Schutz gegen Naturgefahren mit geringem Aufwand gewährleisten zu können, wurden auf Quartierplanebene in Punkt 5.3 BV zum Quartierplan Bestimmungen aufgenommen, welche sicherstellen, dass sich die mittlere Gefährdung nicht auf das Quartierplangebiet ausdehnen kann und die geringe Gefährdung/Restgefährdung soweit als möglich eliminiert werden können. Im Gegenzug verpflichtet sich die Gemeinde gemäss Punkt 11.3 BV, nach erfolgten Massnahmen beim Kanton eine Anpassung der Gefahrenkarte zu beantragen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass damit die Gefahrenkarte innerhalb des Quartierplangebietes grundeigentümergebunden umgesetzt ist und sie insbesondere auch ihre Informationspflicht bezüglich Naturgefahren erfüllt hat.

Massnahmen zur Minimierung von Naturgefahren mit geringem Aufwand sind etwa die Aufschüttung eines niedrigen Walles in der Nordostecke des Quartierplangebietes, allfällige Höhenlage von Tiefgarageneinfahrten so konzipieren, dass die Garagen nicht geflutet werden können. Dabei ist zu beachten, dass Tiefgaragen als Sonderrisiken gelten, bei welchen auch bei einem „300-jährigen“ Ereignis allfällig notwendige Massnahmen zu treffen sind (in der Gefahrenkarte gelb sowie gelb-weiss gestreift dargestellt, siehe Anhang 2).

4. Planungsablauf

4.1 Gemeinderatsbeschluss

Die Entwürfe wurden mit dem potentiellen Käufer des Quartierplans besprochen. Der Gemeinderat hat am 2./19. August 2010 den Quartierplan zuhanden einer Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen und zur Öffentlichen Auflage verabschiedet.

4.2 Öffentliche Auflage, Einspracheverfahren

Diese fand vom 27. August bis 16. September 2010 statt.

Innerhalb der Auflagefrist gingen 2 Einsprachen ein. Zu diesen wurden mit den beiden Parteien je eine Einsprachebesprechung geführt, welche jedoch nicht zu einem Rückzug der Einsprachen geführt haben. Der Gemeinderat wies die Einsprache, auch unter Berücksichtigung des Vorprüfungsergebnisses (siehe Abschnitt 4.3), in der Folge als unbegründet ab.

4.3 Vorprüfung

Parallel zur Öffentlichen Auflage wurde der Quartierplan freiwillig zur Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen dem Planungs- und Naturschutzamt eingereicht. Insbesondere sollte Gewissheit erlangt werden, ob die Bestimmungen zur Verkehrserschliessung rechtsgenügend sind und ob die Aspekte der Gefahrenkarte stufengerecht umgesetzt wurden.

Der Vorprüfungsbericht mit Brief vom 14. Oktober 2010 des PNA führte nach deren Auswertung, den notwendigen Abklärungen und der Diskussion im Gemeinderat zu folgendem Resultat:

Zu 3.1 Zufahrten:

Diese wurden zwischen Vertretern des Gemeinderates und P. Eberlin vom Tiefbauamt des besprochen. Die Ein- und Ausfahrten in die Schaffhauserstrasse sind wohl unerwünscht, können aber gesetzlich nicht gänzlich verboten werden. Im Rahmen der weiteren Projektierung wurde dies dem Architekten bereits mitgeteilt, welcher darauf die Zahl im aktuellen Projektstand auf 2 reduziert und darauf geachtet hat, dass keine davon zu nahe am optionalen Kreisels bei der Einmündung der Hülstewise in die Schaffhauserstrasse zu liegen kommt. Der Quartierplan wurde diesbezüglich nicht geändert.

Zu 3.2 Bauvorschriften

- Ziff. 6.1: Die Bedenken, dass ein Widerspruch zwischen den Geschossen im Quartierplan und der Gebäudehöhe in Metern der BNO entstehen könnte, ist unbegründet. Dafür wird in Ziff. 6.2 klar ausgesagt, dass die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen gemäss BNO in keinem Fall überschritten werden dürfen.
- Ziff. 10.1 und 10.2: Die vorgeschlagene Ergänzung mit dem Begriff „gelbe Gefahrenzone“ und der Umstellung der Ziffern wird umgesetzt. Dabei handelt es sich jedoch um eine rein

redaktionelle Änderung, welche materiell keinerlei Auswirkungen hat und daher nicht als Änderung des Quartierplans betrachtet werden muss.

- Ziff. 10.3: Die vorgeschlagene Formulierung wird übernommen. Dabei handelt es sich um eine korrekte Umsetzung des übergeordneten Rechts und somit wie bei den Ziffern 10.1 und 10.2 nicht um eine materielle, sondern um eine redaktionelle Änderung des Quartierplans.

4.4 Rekursbehandlung und Genehmigung

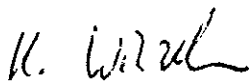
Innerhalb der in den beiden Einspracheentscheiden angesetzten Frist gingen zwei Rekurse ein, welche zurzeit durch den Rechtsdienst des Baudepartements behandelt werden.

Gemäss Art. 18 Abs. 5 in Verbindung mit Art. 14 Abs. 4 BauG befindet der Regierungsrat im Falle von Rekursen über die Rekurse und die Genehmigung des Quartierplans in einem Entscheid.

Daher nimmt der Gemeinderat nun auf Einladung des Rechtsdienstes des Baudepartements zum Rekurs Stellung und reicht gleichzeitig das Genehmigungsgesuch zum Quartierplan ein.

Rheinklingen, 8. April 2011

Gloor + Winzeler



Konradin Winzeler

Anhang 1: Machbarkeitsstudie vom 23.11.09 und Überbauungskonzept vom 04.02.10 von R. Wunderli

Anhang 2: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte Gemeinde Beringen 1:5'000

Anhang 3: Vorprüfungsbericht