

10.5. F: Gebiet Grubental-Roggenäcker

(GB Nrn. 2421, 6117, 6118, 6119, 6120, 6121, 6134, 6135, 6136, 6138, 6140, 6172, 6173, 6174)

Ausgangslage

Das Gebiet Grubental - Roggenäcker liegt zwischen den Quartieren Emmersberg/Buchthalen und Niklausen. Es ist im Zonenplan der Wohnzone (Hangpartien), der Gewerbezone (westlicher Bereich des Talgrunds) und der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (östlicher Bereich des Talgrunds) zugeordnet. Im Norden, Westen und Süden grenzt es an überbautes Gebiet, im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Zonenplan der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ZöBAG zugewiesen sind. Die Parzellen befinden sich überwiegend im privaten Besitz. Einzig das Grundstück GB Nr. 6174 mit einer Fläche von 1811 m² befindet sich im Eigentum der Stadt. Das Gebiet wird zurzeit grösstenteils landwirtschaftlich genutzt.

Arealdaten:

- GB Nrn.: 2421, 6117, 6118, **6119**, 6120, 6121, 6134, **6135**, 6136, 6138, 6140, 6172, 6173, 6174
- Gesamtfläche: 58'944 m²
- Zonierung ist: Wohnzone mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen, Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen, Gewerbezone
- Nutzungsüberlagerung: teilweise Quartierplanpflicht
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II und III
- Erschliessungsstand: teilweise erschlossen
- Baureife: innert 5 Jahren baureif
- Überbauungsstand: grösstenteils unüberbaut

Planungsabsicht

Damit das unbebaute Gebiet Grubental-Roggenäcker nach den Zielvorstellungen der Stadt Schaffhausen und der privaten Eigentümer auch bebaut und als attraktives Siedlungsgebiet genutzt werden kann, wird derzeit in Zusammenarbeit mit den privaten Eigentümern ein Rahmenplan gemäss Art. 7 Abs. 2 BauO für das Grubental erarbeitet, der als Grundlage für die Erschliessung und Überbauung des Gebiets dient. Ziel des Rahmenplans ist unter anderem die Schaffung eines attraktiven Wohngebiets mit vielfältigen Wohnformen. Abgestimmt auf die Zielsetzungen des Rahmenplans sind folgende Zonenplanänderungen notwendig:

Übersicht Umzonungen

Bereich	Parzellen (GB Nr.)	Bestehend			Neu		
		Zone	Fläche (m ²)	ES	Zone	Fläche (m ²)	ES
1	6117	G	7'455	III	ZöBAG	7'455	II
2	6118, 6120, 6134, 6135 , 6136, 6138	G	4'751	III	GW	4'751	III
3	6140 (Teil)	G + QP-Pflicht	8'400	III	W3 + QP-Pflicht	8'400	II
4	6172, 6173, 6174, 6140 (Teil), 6021(Teil)	ZöBAG + QP-Pflicht	14'078	II	W3 + QP-Pflicht	14'078	II
5	6021 (Teil)	ZöBAG + QP-Pflicht	2'177	II	W3 + QP-Pflicht	2'177	II
6	2421 (Teil)	W3 + QP-Pflicht	3'420	II	W2 + QP-Pflicht	3'420	II
7	2421 (Teil)	W3 + QP-Pflicht	192	II	Ü + QP-Pflicht	192	-
	6140 (Teil)	G + QP-Pflicht	703	III	Ü + QP-Pflicht	703	-
	6021(Teil), 6119 (Teil)	W3 + QP-Pflicht	90	III	Ü + QP-Pflicht	90	-
		ZöBAG + QP-Pflicht	1'267	II	Ü + QP-Pflicht	1'267	-

Abb. 12: Tabelle; Übersicht Umzonung Gebiet F: Grubental-Roggenäcker

Die räumliche Anordnung der Umzonung können dem beiliegenden Situationsplan entnommen werden.

Beschrieb der geplanten Umzonungen:

1. Umzonung der Parzelle GB Nr. 6117 (bestehender Fussballplatz) von der Gewerbezone in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen

Aktuell wird diese Parzelle als Fussballplatz und auch als Spielfläche für das Quartier Gruben genutzt. Der Bedarf für Gewerbeflächen an dieser Lage ist nicht gegeben. Vielmehr sieht die längerfristige Entwicklung des Quartiers Gruben vor, dass dieses Grundstück eine Quartierzentrumsfunktion übernimmt. Aus diesen Gründen ist beabsichtigt, diese Parzelle in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen umzuzonen. Die Reduktion der ZöBAG im hinteren Grubental (siehe b.) kann damit zum Teil vor Ort kompensiert werden. Der Fussballplatz wird damit ~~vorerst~~ gesichert, die Parzelle kann jedoch längerfristig auch weitere öffentliche Aufgaben für das Quartier übernehmen.

2. Umzonung der überbauten Parzellen GB Nr. 6118, 6134, **6135**, 6136, 6138, 6120, 6136, 6135 im Bereich des Kirschenwegs von der Gewerbezone in die Gewerbe- und Wohnzone ohne Quartierplanpflicht.

Diese überbauten Grundstücke werden heute überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Einzig auf GB Nr. 6134 besteht eine gemischte Nutzung Wohnen /Gewerbe (Schreinerei). Die Umzonung in die Gewerbe- und Wohnzone entspricht der heutigen und absehbaren künftigen Nutzung.

3. Umzonung einer Teilfläche der Parzelle GB Nr. 6140 von der Gewerbezone in die Wohnzone mit 3 Vollgeschossen mit Beibehalt der Quartierplanpflicht.

Da der Bedarf für Gewerbeland an dieser Lage nicht gegeben und eine gewerbliche Nutzung unmittelbar angrenzend an ein Wohngebiet auch nicht wünschenswert ist, soll das Bauland zugunsten einer privaten Wohnnutzung umgezont werden.

4 + 5. Umzonung der Parzellen GB Nr. 6021 (Teil), 6140 (Teil), 6172, 6173, 6174 von der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen in die Wohnzone mit 3 Vollgeschossen mit Beibehalt der Quartierplanpflicht.

Da der Bedarf für eine öffentliche Nutzung an dieser Lage nicht gegeben und längerfristig auch nicht absehbar ist, soll das Bauland zugunsten einer privaten Wohnnutzung umgezont werden.

6. Umzonung einer Teilfläche der Parzelle GB Nr. 2421 von der Wohnzone mit 2 Vollgeschossen in die Wohnzone mit 3 Vollgeschossen mit Beibehalt der Quartierplanpflicht.

Damit die künftige Bebauung auf die Erschliessung abgestimmt werden kann, ist die Zonengrenze W2 zu W3 innerhalb der Parzelle auf eine nutzbare Bautiefe zu legen.

7. Umzonung einer Teilfläche der Parzellen GB Nrn. 2421, 6119, 6140, 6021 von ZöBAG, G und W3 in die Zone für Verkehrs- und übrige Flächen Ü unter Beibehalt der Quartierplanpflicht

Um die Verkehrs-Groberschliessung gewährleisten zu können wird die gemäss Erschliessungskonzept des Rahmenplans benötigte Verkehrsfläche in die Zone für Verkehrs- und übrige Flächen umgezont. Bei Vorliegen des definitiven Erschliessungsprojekts sind allenfalls in einer späteren Phase geringfügige Anpassungen der Zonengrenzen erforderlich.

Rahmenplan - Generell

Der behördenverbindliche Rahmenplan Grubental ist erarbeitet und wird parallel zum Umzonungsverfahren durch den Stadtrat beschlossen.

Freiflächen

Neben den bebaubaren Flächen ist in der Talachse eine für die Naherholung attraktive, ökologisch wertvolle Grünraumachse zu schaffen, welche mit der Umgebung geeignet zu vernetzen ist. Die Umgebungsgestaltung hat eine hohe Gestaltungsqualität aufzuweisen und die vorhandenen Naturelemente (z.B. Streuobstwiesen) sind gebührend zu berücksichtigen und zu schonen.

Rahmenplan - Erschliessung

Der Rahmenplan sieht folgende Grob-Erschliessung vor:

- **Motorisierter Individualverkehr**
Die Erschliessung ist über die bestehende Grubenstrasse vorgesehen (Ausbau nötig). Die strassenmässige Erschliessung ist jedoch auf das Nötige zu beschränken, wo immer möglich sind gemeinschaftlich genutzte Parkieranlagen (Unterniveaugaragen) anzulegen.
- **Öffentlicher Verkehr**
Längerfristig ist vorgesehen, das Gebiet mit einer neuen Buslinie zu erschliessen, da die Distanzen zu bestehenden Haltestellen der Linie 4 (Winkelriedstrasse und Gruben) und der Linie 1 (Alpenblick und Birkenstrasse) teilweise mehr als 300 m betragen. Der Ausbaustandard der Strasse hat die Buserschliessung zu berücksichtigen. Insbesondere ist eine Wendemöglichkeit für die Busse vorzusehen. Die Buserschliessung ist bereits im Agglomerationsprogramm Schaffhausen 'plus' vorgesehen (Massnahme Nr. 20 Angebotsausbau VBSH) und würde von Bund und Kanton mitfinanziert. Detaillierte Aussagen zum Zeitpunkt und zu den Kosten des Ausbaus können noch nicht gemacht werden.
- **Langsamverkehr**
Die bestehenden Wegverbindungen werden im Rahmenplan grundsätzlich übernommen und ergänzt. Allenfalls sind in einer späteren Phase geringfügige Anpassungen der Zonengrenzen erforderlich.
- **Abwasser**
Die Kapazität der Kanalisation ist in diesem Bereich bereits heute knapp bemessen. Die Entwässerung der neuen Bebauung über das bestehende Abwassernetz kann nur bei Versickerung des unverschmutzten Wassers realisiert werden. Die Versickerungsfähigkeit wurde vom Umweltingenieurbüro Magma¹³ untersucht und ist gegeben. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen und das Entwässerungskonzept des Umweltingenieurbüros ist zu berücksichtigen bzw. zu übernehmen.

¹³ Magma, Bericht: Versickerung von Meteorwasser, Rahmenplan Gruben-Roggenacker vom 15. Dezember 2011

- Wasser, Strom etc.
Grundanschlüsse in das Gebiet Grubental-Roggenäcker sind vorhanden.
Die Projektierung der Erschliessung erfolgt mittels Erschliessungsprojekt auf Stufe des Quartierplanverfahrens.

Umsetzung übergeordneter Planungsvorgaben und Gesetze

Die vorgesehenen Umzonungen sollen die Aktivierung der Baulandreserven im Gebiet Grubental/Roggenäcker ermöglichen und die Voraussetzungen für das Entstehen eines attraktiven Wohngebiets schaffen.

Durch die Umzonungen wird die Einwohnerkapazität in Gebiet Grubental-Roggenäcker im Vergleich zum heute gültigen Zonenplan um ca. 200 Personen gesteigert. Dies bringt unweigerlich eine zusätzliche Verkehrsbelastung durch den motorisierten Verkehr und damit auch zusätzliche Luft- und Lärmbelastungen mit sich. Diese sollen durch eine verbesserte ÖV-Erschliessung, mit 'autoarmen' Wohnsiedlungen und einem Mobilitätskonzept vermindert werden. Die Umsetzung der Massnahmen zur Verringerung der Umweltbelastungen sind innerhalb der nachfolgenden Quartierpläne nachzuweisen.

Dem Areal kommt aus Sicht des Naturschutzes eine hohe Bedeutung zu. Die einzuhaltenden Grundsätze bzw. Massnahmen wurden mit den Naturschutzverbänden abgeklärt und fliessen in die folgende Quartierplanung ein (siehe auch Beilage 4, Bericht über das Einwendungsverfahren S. 17 - 18). Für die Umzonung werden keine weiteren Massnahmen getroffen.

Das Gebiet Grubental-Roggenäcker liegt zudem in einer Frischluftzufuhrzone der Stadt. Die frische Luft fliesst über die südwestliche Hügelkuppe durch das Grubental ins Stadtzentrum. Bei der Erarbeitung des Rahmenplans muss daher neben den städtebaulichen Kriterien auf den Erhalt der Frischluftzufuhrmöglichkeit geachtet werden. Bauten müssen so ausgerichtet werden, dass die Luft weiterhin durch das Grubental ins Stadtzentrum fließen kann. Die Zonierungen des Gebiets Grubental-Roggenäcker haben auf die Luftzirkulation nur im geringen Mass Auswirkungen (Höhe der Ausnützung). Die erforderlichen Massnahmen werden einerseits im Rahmenplan über die Ausscheidung von Grün- und Wegachsen getroffen und sind andererseits im Rahmen der Quartierplanungen mit der Anordnung der Bauten zu berücksichtigen.