

# Stadt Schaffhausen

## Zonenplanänderung Nr. 12 Merishausertal

(GB Nrn. 8550, 8551, 9162, 8552, 8554, 8555 und  
Teilfläche von GB Nr. 8553)



*Planungsbericht nach Art. 47 RPV*

*Fassung für die Verabschiedung durch den Grossen Stadtrat*

Stand: Oktober 2013

Hochbau – Stadtplanung - TG

## Inhaltverzeichnis

1.	Vorbemerkung .....	3
2.	Ausgangslage .....	3
3.	Zonenplanänderung .....	4
4.	Zeitlicher Ablauf .....	6
4.1.	Orientierung und Mitwirkung der Bevölkerung.....	6
4.2.	Vorprüfung durch das kantonale Baudepartement .....	7
4.3.	Nachfolgende/Begleitende Verfahren .....	7
5.	Bundesrechtliche Planungsvorgaben .....	8
5.1.	Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) .....	8
5.2.	Gewässerabstand / Gewässerraum nach Gewässerschutzgesetz .....	10
6.	Planungsvorgaben der Agglomeration Schaffhausen.....	10
7.	Kantonale Planungsvorgaben.....	11
7.1.	Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung im Kanton Schaffhausen .....	11
7.2.	Naturgefahren.....	12
7.3.	Gewässer.....	13
8.	Kommunale Planungsvorgaben.....	14
8.1.	Stand der Erschliessung.....	14
9.	Vorprüfung .....	15
10.	Einwendungsverfahren .....	15
11.	Gesamtbeurteilung .....	16

## 1. Vorbemerkung

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) erstattet die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie sie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den kantonalen Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, im Besonderen der Umweltschutzgebung, Rechnung tragen. Insbesondere ist darzulegen, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

## 2. Ausgangslage

IWC Schaffhausen beabsichtigt, an der Buchbergstrasse im Merishausertal auf einer Grundstücksfläche von gesamthaft ca. 20'000 m<sup>2</sup>, ein weiteres Betriebsgebäude zu erstellen. Damit wird der weitere Ausbau der Produktionsaktivitäten der IWC Schaffhausen in Schaffhausen an der Buchbergstrasse im Merishausertal konzentriert. Die Grunstücksfläche wird von der Stadt Schaffhausen im Baurecht mit einer Kaufoption an die IWC abgegeben. Der Grosse Stadtrat stimmte am 24. Januar 2012 der Abgabe von rund 20'000 m<sup>2</sup> Land im Merishausertal (Grundstück GB Nr. 8550, 8551, 8552, 9162, 8554, 8555) an die IWC im Baurecht zu.

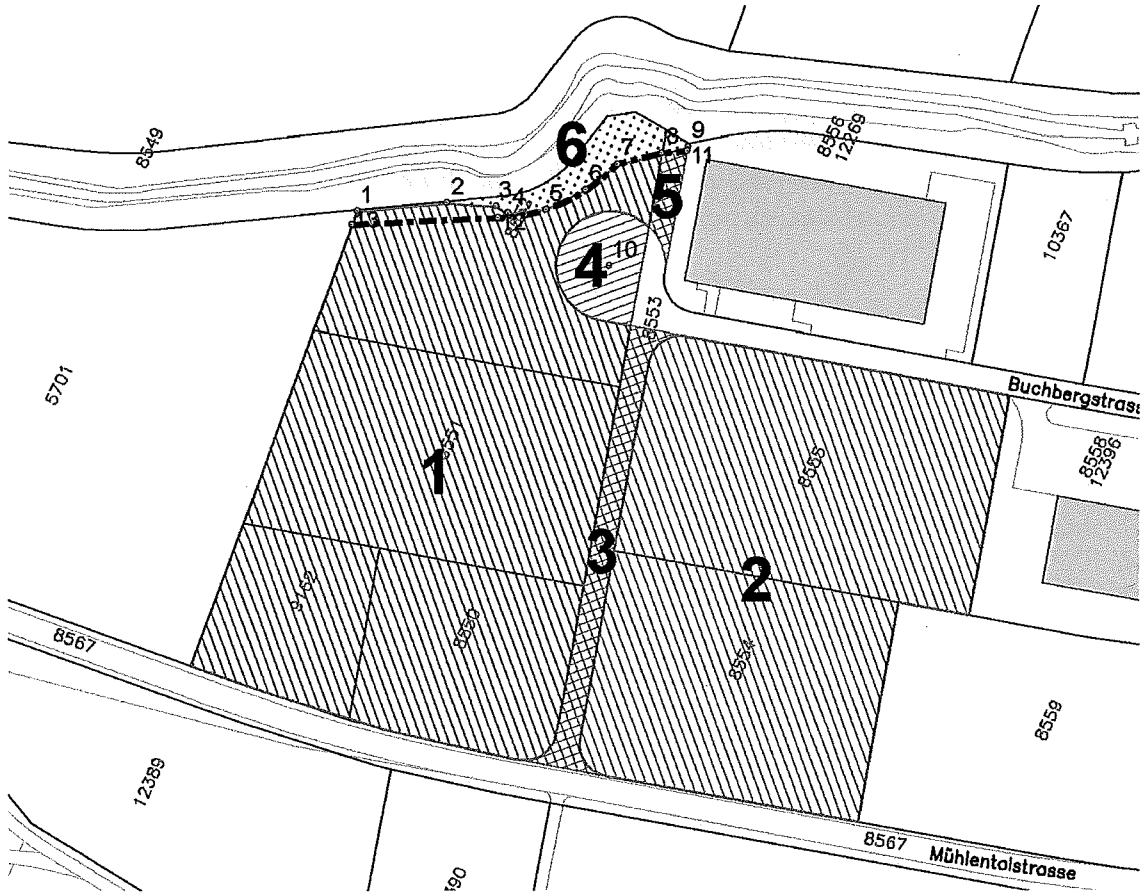
Während der Ausarbeitung des Bauprojekts stellte sich heraus, dass die notwendigen Produktionsstrassen eine grosse zusammenhängende Landfläche für die Produktionshalle bzw. Produktionshallen bedingen. Die notwendige Fläche für eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Produktionsstätte ist innerhalb der bestehenden Parzellen- und Erschliessungsstruktur im Merishausertal jedoch nicht vorhanden. Die Fläche kann nur durch die Umlegung der Buchbergstrasse und damit auch nur durch die Umzonung bzw. Einzonung der bestehenden Verkehrsfläche im betroffenen Bereich geschaffen werden.

Da in der unmittelbaren Nähe Verpflegungsmöglichkeiten fehlen, ist neben der Produktionsstätte die Errichtung eine Kantine für die ArbeitnehmerInnen erforderlich. Aufgrund der hohen Flächenansprüche der Produktionsstätte muss die Kantine oberhalb der Produktionsstätte angeordnet werden. Gleichzeitig schränkt der hohe Grundwasserstand die möglichen Abgrabungen auf den betroffenen Grundstücken stark ein. Aus diesen Gründen kann die maximal mögliche Gebäudehöhe von 13 Metern der bestehenden Gewerbezone (gem. BauO Art. 42 Abs. 1) nicht eingehalten werden. Zudem kann die Grösse der Produktionsstätte der Zweckbestimmung einer Gewerbezone nach Art. 41 Abs.1 BauO, wonach lediglich kleinindustrielle Anlagen sowie Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind, nicht vollumfänglich entsprechen.

Aus diesen Gründen wird v. a. eine Umzonung von der Gewerbezone (G) in die Industriezone mit Dienstleistungen (ID) sowie eine Umzonung von Verkehrsfläche (Ü) in die Industriezone mit Dienstleistungen (ID) und eine Umzonung von Gewerbezone (G) in die Verkehrsfläche (Ü) notwendig.

### 3. Zonenplanänderung

Die Zonenplanänderung umfasst die Grundstücke GB Nrn. 8550, 8551, 9162, 8552, 8554 und die Teilfläche von GB Nr. 8553:



Zonenplanänderung: Auszug aus dem Situationsplan

Der Plan liegt im Massstab 1: 2'000 als Situationsplan bei.

Bestehend		Zukünftig		
Nr.	Zonierung	ES*	Zonierung	ES*
1	Gewerbezone (G)	III	Industriezone mit Dienstleistungen (ID)	III
2	Gewerbezone (G)	III	Industriezone mit Dienstleistungen (ID)	III
3	Verkehrs- und übrige Flächen (Ü)	-	Industriezone mit Dienstleistungen (ID)	III
4	Gewerbezone (Ü)	III	Verkehrs- und übrige Flächen (Ü)	-
5	Verkehrs- und übrige Flächen (Ü)	-	Industriezone mit Dienstleistungen (ID)	III
6	Gewerbezone (G)	III	Freihaltezone	II
Weiteres				
---			Gewässerabstandslinie	-

(ES\* = Lärmempfindlichkeitsstufe)

Durch diese Zonenplanänderungen wird sowohl eine genügend grosse und zusammenhängende Baulandfläche für den geplanten Produktionsstandort geschaffen als auch die notwendige Fläche für die notwendige Änderung der Verkehrserschliessung gesichert.

Mit der Produktionswerkstätte für die IWC wird ein Betrieb erstellt, der im Schichtbetrieb mit insgesamt ca. 200 - 300 ArbeitnehmerInnen geführt wird. Dadurch ist im reinen Arbeitsplatzgebiet Merishausertal mit einem Mehrverkehr durch Pkws zu rechnen. Damit der Mehrverkehr möglichst gering ausfällt, sind neben der Errichtung einer Kantine auf dem Areal grosszügige Veloabstellplätze und längerfristig eine weitere Bushaltestelle auf der Buchbergstrasse geplant. Die IWC vergütet zudem Ihren Angestellten einen Teil des öV-Abos und reduziert die Anzahl der Mitarbeiterparkplätze auf ein (betriebliches) Minimum.

Das Vorhaben unterliegt keiner UVP-Pflicht, es werden jedoch weitere Massnahmen zugunsten der Umwelt und Energie auf Stufe der Quartierplanung vorgenommen. Zudem wird bei Baueingabe ein Lärm- und Luftgutachten verlangt, sofern die PP-Zahl über 200 PP liegt.

Durch die Umzonung wird die Gesamtfläche der Gewerbezone im Merishauerstal zwar um ca. 2 ha vermindert, insgesamt betrachtet wird die Zonenfläche für Arbeitsplätze (Gewerbe- sowie Industrie- und Dienstleistungszonen) jedoch beibehalten. Weiter werden die Voraussetzungen zur effektiven Bebauung von bestehendem, ungenutzten Bauland geschaffen.

In den folgenden Kapiteln werden sowohl der Ablauf der Umzonung sowie auch die Berücksichtigung der übergeordneten sowie kommunalen Planungsvorgaben erläutert.

## 4. Zeitlicher Ablauf

Die vorliegenden Zonenplanänderungen gelten gemäss Arbeitshilfe zur Nutzungsplanung des Baudepartements des Kantons Schaffhausen, Kap. 3.5 als kleinere Planungen.<sup>1</sup> Dabei gilt dasselbe Planungsverfahren wie bei einer umfangreichen Zonenplanänderung, die Bearbeitungstiefe ist durch die Fokussierung auf einzelne Teilgebiete jedoch geringer.

Planungsverfahren:

24. Januar 2012	Zustimmung zur Abgabe von rund 20'000 m <sup>2</sup> Land im Merishausertal im Baurecht an die IWC durch den Grossen Stadtrat
Sept. 2013 - Okt. 2013	Vorprüfung durch den Kanton
13.09. 2013 - 14.10. 2013	öffentliche Auflage (Dauer 30 Tage, gleichzeitig mit Vorprüfung)
Okt. 2013	Überarbeitung gemäss Vorprüfungsentscheid des Kantons und Behandlung der Einwendungen
29. Okt. 2013	Verabschiedung der Planungsmassnahmen zu Händen des Grossen Stadtrates
Nov. 2013 - Dez. 2013	Beratung und Beschlussfassung im Grossen Stadtrat
Dez. 2013 - Jan. 2014	Publikation des Beschlusses des Grossen Stadtrates (Rekursauflage, Dauer 20 Tage)
anschliessend	Genehmigung durch den Regierungsrat

### 4.1. Orientierung und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung ist gemäss Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG) über die Ziele und den Ablauf dieser Planungen zu unterrichten und in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. Die betroffenen EigentümerInnen wurden am 16. Juli 2013 über die Umzonung sowie die weiteren Planungsmassnahmen im Merishausertal in Bezug auf die Erweiterung der IWC informiert und konnten bis am 15. August Stellung dazu nehmen. An der Informationsveranstaltung kamen unter anderem Bedenken zur möglichen Gebäudehöhe von maximal 20 Metern für die IWC aufgrund der geplanten Umzonung von Gewerbezone in die Industriezone mit Dienstleistungen (Art. 44, Bauordnung für die Stadt Schaffhausen) auf. Um diese Bedenken berücksichtigen zu können, wird die maximale Höhe in diesem Bereich innerhalb des Quartierplanverfahrens auf maximal 17 Meter Gebäudehöhe beschränkt. Die weitere Mitwirkung erfolgt bei diesem Planungsverfahren über das Einwendungsverfahren. Jedermann kann innerhalb der Auflagefrist beim Stadtrat Einwendungen erheben (Art. 11 Abs. 2 BauG). Die Einwendungen und Stellungnahmen werden so weit als möglich berücksichtigt und unter Kapitel 10. Einwendungsverfahren (S. 13) aufgeführt.

---

<sup>1</sup> Kanton Schaffhausen Baudepartement: Arbeitshilfe zur Nutzungsplanung, Planungs- und Naturschutzamt des Kanton Schaffhausen, Ausgabe Oktober 2001

#### 4.2. Vorprüfung durch das kantonale Baudepartement

Die formelle Vorprüfung der Zonenplanänderungen erfolgt parallel zum Einwendungsverfahren durch das kantonale Baudepartement. Die Empfehlungen des Vorprüfungsberichts werden so weit als möglich berücksichtigt und sind unter Kapitel 9. Vorprüfung (S. 13) aufgeführt.

#### 4.3. Nachfolgende/Begleitende Verfahren

Der Bereich der Umzonung befindet sich im Quartierplangebiet Merishausertal. Durch die geplante Produktionsstätte, mit der Verlagerung der Erschliessung und der Umzonung, ist die Änderung des bestehenden Quartierplans notwendig. Zudem beinhaltet der Quartierplan veraltete Vorschriften sowie eine Gewässerabstandslinie, welche die gültigen gesetzlichen Bestimmungen nicht einhält. Aus diesen Gründen wird neben der Zonenplanänderung die Änderung des Quartierplans vorgenommen. Die Änderung des Quartierplans beinhaltet u.a. auch die Landumlegung für die künftige Erschliessung und die Zusammenlegung der Parzellen für die Errichtung der Produktionsstätte. Gleichzeitig zur Ausschreibung des Quartierplans (öffentliche Auflage) wird die notwendige Entwidmung für den aufzuhebenden Strassenbereich im nördlichen Bereich ausgeschrieben.

## 5. Bundesrechtliche Planungsvorgaben

### 5.1. Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Für die aufgeführten Zonenplanänderungen sind insbesondere die raumplanerischen Ziele und Planungsgrundsätze von Art. 1 und Art. 3 RPG zu beachten<sup>2</sup>:

#### Art. 1 Ziele (RPG)

<sup>1</sup> *Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden häuslicher genutzt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.*

<sup>2</sup> *Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,*

- a. die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;*
- b. wohnliche Siedlungen und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;*
- c. das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;*
- d. die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;*
- e. die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.*

#### Art. 3 Planungsgrundsätze (RPG)

<sup>1</sup> *Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze:*

<sup>2</sup> *Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen;*

- a. der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben;*
- b. Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;*
- c. See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;*

---

<sup>2</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), vom 22. Juni 1979, Stand 01. Juli 2011



- d. naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;*
- e. die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.*

<sup>3</sup> *Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen*

- a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein;*
- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;*
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;*
- d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;*
- e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.*

<sup>4</sup> *Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen*

- a. regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;*
- b. Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;*
- c. nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.*

#### Vorliegende Umzonung

Vorliegende Umzonung schafft bezüglich der oben genannten Ziele und Planungsgrundsätze insbesondere die räumliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung. Auf Stufe der Quartierplanung werden weitergehende Voraussetzungen zur Einordnung der geplanten Bauten und Anlagen in die Landschaft festgelegt. Mit der längerfristigen Anordnung einer weiteren Bushaltestelle, der Errichtung von grosszügigen Veloabstellplätzen und einer möglichst geringen Anzahl an Abstellplätzen für Pkws werden Massnahmen zur Minimierung der Lärm- und Luftbelastung getroffen.

## 5.2. Gewässerabstand / Gewässerraum nach Gewässerschutzgesetz

Zur Sicherung eines angemessenen Gewässerraums für Oberflächengewässer wurde der Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG, SR 814.20) ergänzt. Gemäss Wasserwirtschaftsgesetz des Kantons Schaffhausen vom 18. Mai 1998 (SHR 721.100) wird unter Artikel 6<sup>bis</sup> Gewässerraum folgendes festgehalten:

### *Art. 6<sup>bis</sup>, Gewässerraum*

*Die Gemeinden legen die erforderlichen Gewässerräume in Sinne der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung im Rahmen der Nutzungsplanung fest.*

Gleichzeitig kommt der Kanton zum Schluss, dass alle Gemeinden die gleiche Vorgehensweise zur Ausscheidung der erforderlichen Gewässerräume wählen sollen. Dafür werden die Gemeinden derzeit vom Kanton zu einzelnen 'Regionen' zusammengefasst.

Diese 'Regionen' sollen danach, mit Hilfe eines externen Fachbüros, die Gewässerräume ausscheiden, wobei der Kanton die Koordination übernimmt.

### Vorliegende Umzonung

Die beabsichtigten Umzonungen liegen im östlichen Bereich im Gewässerraum der Durach. Bei der damaligen Quartierplanerarbeitung des Quartierplans Merishausertal von 1989 wurde bereits eine Bachparzelle bzw. Gewässerraumparzelle sowie eine weiterreichende Gewässerabstandslinie ausgeschieden. Gemäss Übergangsregelung zur Umsetzung der neuen Abstandsvorschriften des Bundes reichen jedoch weder die Gewässerraumparzelle noch die weiterreichende Gewässerabstandslinien vollständig aus. Nach der Gewässerschutzverordnung (GschV) muss der definitive Gewässerraum bis Ende 2018 ausgeschieden werden. Da im Bereich der Umzonung sämtliche Grundlagen und Vorgaben zur unmittelbarer Ausscheidung des Gewässerraums vorliegen, wird in diesem Bereich der Gewässerabstand vorerst mittels einer Gewässerabstandslinie festgehalten. Die Gewässerabstandslinie wird im Situationsplan zur Zonenplanänderung eingetragen und genehmigt.

Es lässt sich aber allfällig nicht vermeiden, dass aufgrund der noch nachfolgenden Ausscheidung und definitiven Festlegung des Gewässerraums des gesamten Gewässerlaufs die Zonierung bzw. die Zonengrenze zwischen dem Freihaltebereich und der Bauzone nochmals angepasst werden muss.

## 6. Planungsvorgaben der Agglomeration Schaffhausen

Die Planungsvorgaben des Agglomerationsprogramms wurden bereits in den kantonalen Richtplan aufgenommen und können dem Kapitel 7. Kantonale Planungsvorgaben entnommen werden.

## 7. Kantonale Planungsvorgaben

### 7.1. Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung im Kanton Schaffhausen

Nachfolgend werden die Festlegungen des genehmigten kantonalen Richtplans aufgeführt (Kap. D des kantonalen Richtplans)<sup>3</sup>. Es werden nur diejenigen Festlegungen aufgeführt, die für die geplanten Zonenänderungen relevant sind.

*Der Kanton:*

*strebt eine haushälterische Nutzung des Bodens an;*

*schaft mit einer konzentrierten Siedlungsentwicklung die räumlichen Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität und für eine entwicklungs- und wettbewerbsfähige Wirtschaft.*

*Die Stadt Schaffhausen bildet das Zentrum des Kantons und gilt als Dienstleistungsschwerpunkt. Die Funktion als Zentrum mit ihrem Dienstleistungszentrum muss gewahrt und gestärkt werden. Dies bedeutet unter anderem, dass das Zentrum als attraktiver Wohn-, Einkaufs- und Arbeitsort gefördert wird. Unter anderem sind die brachliegenden Industrieflächen für eine umweltverträgliche Nutzung zur Verfügung zu stellen. Gewerbe, Dienstleistungen und eventuell Wohnen sind mögliche Nutzungen; das Entwicklungspotenzial innerhalb der bestehenden Bauzonen ausgeschöpft wird.*

#### Vorliegende Umzonung

Die beabsichtigten Umzonungen entsprechen sowohl den kantonalen Zielsetzungen zur Wirtschaftsentwicklung sowie zur Förderung des Zentrums Schaffhausen als attraktiver Arbeitsort. In der Zentrumsgemeinde werden durch die Ausnutzung brachliegender Entwicklungspotenziale<sup>4</sup> weitere Arbeitsplätze geschaffen und dadurch die Wettbewerbsfähigkeit von Stadt und Kanton gestärkt. Die Umzonung ermöglicht dies, ohne dass weitere Areale eingezont werden müssten.

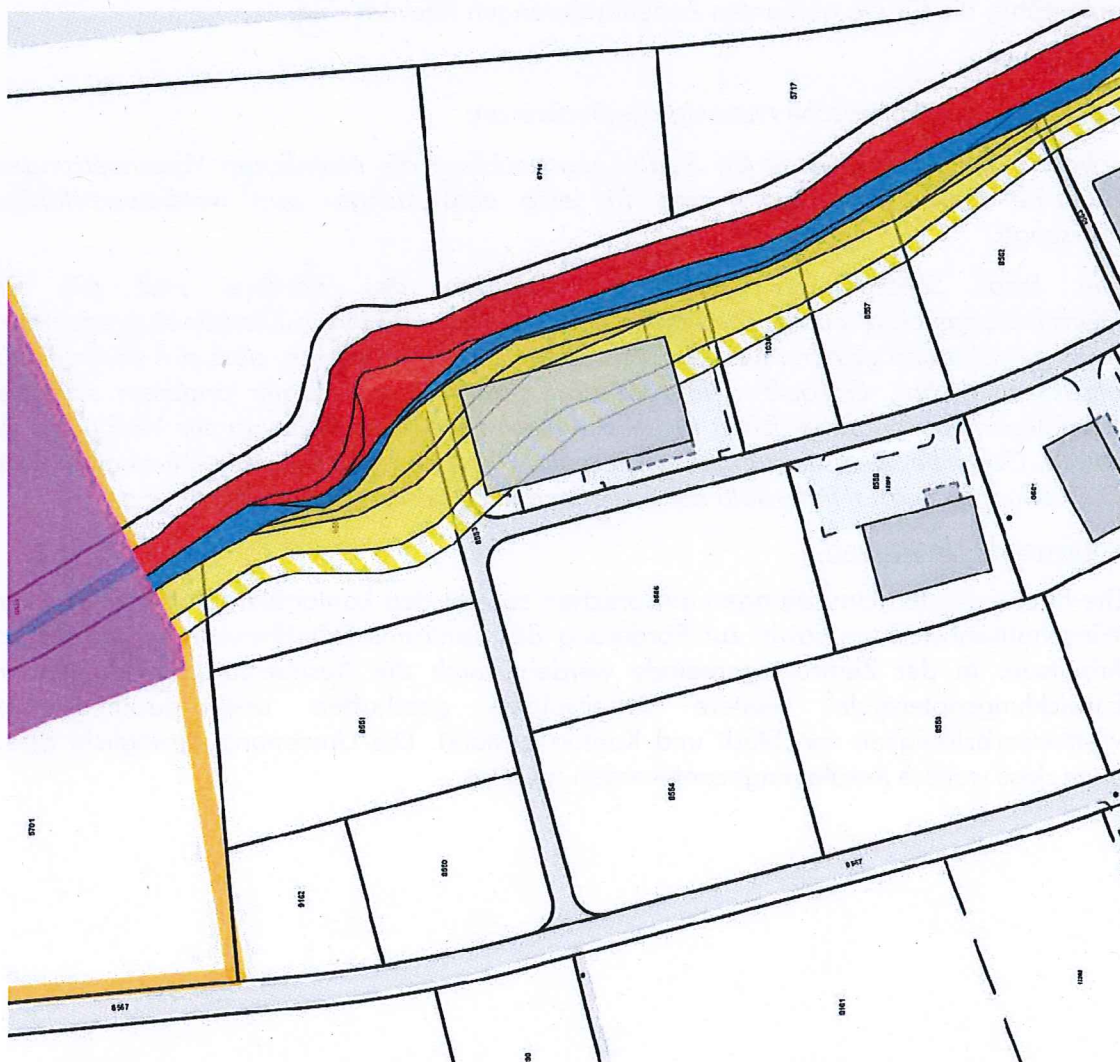
---

<sup>3</sup> Kanton Schaffhausen: Richtplanung, vom 05. September 2001, Stand September 2008

<sup>4</sup> Richtplan, Vorlage an den Kantonsrat, Erlass durch den Regierungsrat vom 5. März 2013

## 7.2. Naturgefahren

Die vorgesehene Umzonung liegt mit den Teilgebieten der Parzellen GB Nrn. 8552 und 8553 in einem von Naturgefahren betroffenen Gebiet. Dabei ist die Parzelle GB Nr. 8552 teilweise von erheblicher (rot) beziehungsweise mittlerer (blau) und geringer (gelb) Hochwassergefahr und einer Restgefährdung (weiss-gelb) betroffen. Bei der Parzelle GB Nr. 8553 ist die Hochwassergefahr teilweise mittel beziehungsweise gering und verfügt zusätzlich über eine Restgefährdung:



GIS-Auszug der Naturgefahren

Zu den einzelnen Kategorien gelten folgende kantonale Bestimmungen:

Gelb: geringe Gefährdung, Hinweisbereich

Weiss-gelb: Restgefährdung

- *Kaum Personengefährdung und geringe Schäden an Gebäuden und Sachschäden möglich.*
- *Der Schutz der Gebäude liegt bei der geringen Gefährdung und der Restgefährdung in der Eigenverantwortung.*
- *Bauten und Anlagen mit hohem Schadenpotenzial sollen vermieden werden. (Hinweis z.B. in Quartierplänen)*

#### Blau: mittlere Gefährdung, Gebotsbereich

- *Personengefährdung vor allem ausserhalb von Gebäuden und Schäden an Gebäuden möglich.*
- *Ausscheidung neuer Bauzonen nur mit Auflagen möglich*
- *Festlegung von Anforderungen an die räumliche Anordnung, Nutzung und Gestaltung (ggf. auch an die Erschliessung) von Bauten und Anlagen*
- *Keine Erstellung von Bauten und Anlagen mit hohem Schadenpotenzial*
- *Baubewilligung nur mit Auflagen*

#### Rot: erhebliche Gefährdung, Verbotsbereich

- *Personengefährdung ausserhalb und innerhalb von Gebäuden und Zerstörung von Gebäuden möglich.*
- *Keine Ausscheidung neuer Bauzonen möglich*
- *Rückzonung nicht überbauter Bauzonen notwendig*
- *Keine Erstellung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen möglich*
- *Wiederaufbau zerstörter Gebäude nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen möglich*
- *Umbauten und Zweckänderungen nur mit Auflagen zur Risikominderung möglich*

#### Vorliegende Umzonung

Damit den kantonalen Bestimmungen nachgekommen werden kann, sollen die von den Naturgefahren mit erheblicher und mittlerer Gefährdung betroffenen Bereiche (rot und blau) in die Freihaltezone umgezont werden (vgl. Situationsplan, Bereich 6). Der gesamte Gewässerraum mitsamt dem Bereich der erheblichen und mittleren Gefährdung wird zudem vorerst mittel Gewässerabstandslinie gewährleistet.

Im Bereich der Restgefährdung (weiss-gelb) und geringer Gefährdung (gelb) werden keine weiteren Massnahmen für die Umzonung getroffen. Das Bauprojekt verzichtet in diesen Bereichen auf Bauten. Darin sind lediglich Anlagen in Form der Erschliessung (Wendekreis und oberirdische Parkierung) vorgesehen. Ein allfälliger Objektschutz in diesen Bereichen wird im Rahmen des Bauprojekts geprüft.

### 7.3. Gewässer

Der erforderliche Gewässerabstand wird unter Kapitel 5.2 Gewässerabstand/ Gewässer nach Gewässerschutzgesetz auf Seite 9 behandelt. Gleichzeitig zu dem tangierten oberirdischen Gewässer liegt ein grosser Teil des umzuzonenden Gebiets im Gewässerschutzbereich A<sub>0</sub>. Für den Bau von unterirdischen Gebäudeteilen gelten spezifische kantonale Bestimmungen. Die Einhaltung dieser Bestimmungen ist auf Stufe Baubewilligung darzulegen. Für die Umzonung selbst werden keine weiteren Massnahmen getroffen.

## 8. Kommunale Planungsvorgaben

### 8.1. Stand der Erschliessung

Die betroffenen Areale gelten mit der bestehenden Zonierung als vollständig erschlossen und baureif. Durch die vorliegende Umzonungen werden folgende Änderungen vorgenommen:

#### Verkehrstechnische Erschliessung

Durch die geplante Produktionsstätte wird die Buchbergstrasse verlegt und die Erschliessung anstelle der bestehenden Schlaufenerschliessung (von der Merishausertalstrasse in die Merishausertalstrasse) in eine Stickerschliessung umgestaltet. Dadurch bleibt die verkehrstechnische Erschliessung weiterhin gewährleistet. Die Kosten der Strassenumlegung werden vom Baurechtsträger IWC übernommen. Zudem ist langfristig zur Verbesserung der Erschliessung mit öffentlichem Verkehr eine zusätzliche Bushaltestelle an Buchbergstrasse vorgesehen. Von dieser neuen Bushaltestelle werden die benachbarten Gewerbebetriebe ebenfalls profitieren können.

#### Erschliessung mit den notwendigen Leitungen

Aufgrund der Umzonung von grösstenteils Gewerbezone in Industriezone mit Dienstleistung gilt gemäss Leitfadens für die Versorgung mit Löschwasser<sup>5</sup> für die Löschwasserreserve ein höherer Planungsrichtwert. Das Gebiet ist bisher zonenkonform mit einer Löschwassermenge von 2400 l/min dotiert. Mit der Umzonung muss für das betroffene Gebiet die Löschwasserreserve von 2400 l/min auf 4800 l/min erhöht werden. Damit dies möglich ist, wird eine zusätzliche Löschwasserreserve mit den dazugehörigen Ver- und Entsorgungsleitungen zu Lasten der Städtischen Werke SH/NH auf dem Buchberg erstellt. Allfällige erforderliche Durchleitungsrechte für Werkleitungen werden entschädigungslos gewährt. Die Erschliessung hat nach dem genehmigten Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu erfolgen.

Des Weiteren werden zusammen mit der Strassenumlegung die bestehenden Leitungen umgelegt. Die Kosten hierfür übernimmt der Baurechtsträger IWC.

---

<sup>5</sup> Leitfadens für die Versorgung mit Löschwasser, Schweizerischer Feuerwehrverband, Ausgabe vom 22. März 2003

## 9. Vorprüfung

Mit Schreiben vom 12. September 2013 wurde die Zonenplanänderung Nr. 12 Merishausertal dem kantonalen Planungs- und Naturschutzamt zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 15. Oktober 2013 hat das kantonale Planungs- und Naturschutzamt Stellung genommen.

Im Folgenden ist tabellarisch aufgelistet, inwiefern die Hinweise und Anregungen des Kantons berücksichtigt worden sind.

Thema	Hinweis / Anregung vom Kanton	Umsetzung / Bemerkungen
Gewässerraum	Einführen einer Gewässerabstandlinie im Rahmen der Umzonung zur ersten Sicherung des Gewässerraums	Dieser Vorgabe wird nachgekommen. Der Situationsplan sowie der Planungsbericht werden diesbezüglich ergänzt.
Naturgefahren	Das Bauvorhaben hat ausserhalb der blauen Gefahrenfläche zu erfolgen. Innerhalb der gelben und gelb/weissen Gefahrenflächen ist ein eventueller Objektschutz zu prüfen.	Dieser Hinweis wurde bereits befolgt. Die blaue sowie die rote Gefahrenfläche wird vollumfänglich in die Freihaltezone (keine Bauzone) umgezont. Der Hinweis über die Prüfung des Objektschutzes wird im Rahmen des Bauprojekts behandelt.
Gewässerschutz	Die Grundstücke sind gemäss genehmigtem Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen.	Dieser Hinweis wird in den Planungsbericht integriert.

## 10. Einwendungsverfahren

Die Zonenplanänderung Nr. 12 Merishausertal wurde vom 13. September 2013 bis am 14. Oktober 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatte die Bevölkerung Gelegenheit, zur geplanten Umzonung Stellung zu nehmen und Vorschläge und Anträge an den Stadtrat zu richten. Es gingen keine Einwände, Vorschläge oder Anträge von Seiten der Bevölkerung ein.

## 11. Gesamtbeurteilung

Vorliegende Zonenplanänderung ermöglicht eine sinnvolle und zweckmässige Überbauung und Nutzung der Grundstücke GB Nrn. 8550, 8551, 9162, 8552, 8554, 8555, Teilfläche von GB Nr. 8553. Gleichzeitig wird das Zentrum Schaffhausen als attraktiver Arbeitsort mit einer innovativen, entwicklungs- und wettbewerbsfähigen Wirtschaft gefördert.

Schaffhausen, 17. Oktober 2013

STADT SCHAFFHAUSEN STADTPLANUNG

Jens Andersen