



Actiengesellschaft Ebnat 65
Georg Fischer Liegenschaften AG
Schaffhauser Kantonalbank
Stadt Schaffhausen

Sonderzone Ebnat West

Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu Sonderzone



Fassung für den Grossen Stadtrat

Projektleitung

Jens Andersen / Marcel Angele, Leitung Stadtplanung
Remi Gonzalez, Stadtplanung

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Christoph Haller, dipl. Arch. ETH SIA REG A, Raumplaner
Sandra Bänninger, dipl. Arch. ETH SIA, Raumplanerin FSU
Monika Schirmer, Landschaftsarchitektin HTL

Inhalt

1	Ausgangslage und Ziele	1
2	Übergeordnete Planungsgrundlagen und gesetzliche Vorgaben	3
2.1	Sachpläne des Bundes	3
2.2	Kantonaler Richtplan	3
2.3	Agglomerationsprogramm	3
2.4	Planungen der Region und der Nachbargemeinden	3
2.5	Entwurf kommunaler Richtplan	3
2.6	Denkmalpflege	4
2.7	Verkehr	4
2.8	Lärmimmissionen	4
2.9	Altlasten	5
3	Planungsprozess	6
3.1	Testplanung	7
3.2	Rahmenplan	8
3.3	Quartierplan	8
4	Inhalte der Sonderzone	9
4.1	Beteiligte Grundstücke und Eigentümer	9
4.2	Ergänzung der Bauordnung	10
4.3	Zonenplanänderung	10
4.4	Kapazitätsberechnung	11
5	Verfahren und Gesamtbeurteilung	12
6	Mitwirkung	14
	Anhang	I

1 Ausgangslage und Ziele

Eingesetzte Transformation

Das Gebiet Ebnat West weist aufgrund der topographischen Lage und der Torsituation zum Industriequartier Herblingertal eine hohe städtebauliche Bedeutung auf. Das Areal verfügt dank seiner Anbindung an das angrenzende Wohnquartier und seiner Nähe zur Altstadt über ein hohes Potenzial für weitere Nutzungen anstelle eines reinen Arbeitsplatzgebietes. Dies soll durch eine entsprechende städtebauliche Struktur und Architektur ausformuliert und geschärft werden. Der Transformationsprozess hat auf dem Areal bereits eingesetzt und wurde durch die Anfang 2017 abgeschlossene Testplanung bekräftigt. Ein etappierter Arealumbau soll eine lebendige und vielfältige Quartierentwicklung mit eigenständigem Charakter ermöglichen. Die Potenziale bezüglich Bebauung, Freiraum, Verkehr und Nutzung sind innovativ zu entwickeln und nutzen.



Abb. 1: Perimeter Rahmenplan und Sonderzone, Quelle Geodaten, Stadt Schaffhausen

Gemeinsame Ziele für die zukünftigen Nutzungen

Die Arealentwicklung – basierend auf einer Testplanung, einem Rahmenplan und den entsprechenden Vorschriften und Erläuterungen – verfolgt damit das Ziel, eine übergeordnete, gemeinsame Vision für die zukünftige Nutzung des Areals zu generieren und deren konkrete Umsetzung vorzubereiten.

Anpassung planungsrechtliche Grundlagen

Die Vorschriften zur Industriezone mit Dienstleistungen (ID) bzw. der Gewerbe- und Wohnzone (GW) der bestehenden Bauordnung können durch die geplanten Nutzungsänderungen nur bedingt eingehalten werden. Mit Ausnahme der Erneuerung im Bestand ist keine oder nur eine marginale Entwicklung möglich.

Damit neue und zusätzliche Nutzungen infolge des eingesetzten Transformationsprozesses planungsrechtlich legitimiert werden können, sind die aktuellen rechtskräftigen Grundlagen anzupassen.

Diese Entwicklung bewirkt eine Nutzungsänderung der heutigen Zonierung, was eine Revision der Bauordnung und des Zonenplans der Stadt Schaffhausen zur Folge hat.

Sonderzone

Aufgrund der aktuellen Situation und nach Absprache mit den Grundeigentümern wird die Zuweisung in eine Sonderzone analog vorderes Mühlental angestrebt.

2 Übergeordnete Planungsgrundlagen und gesetzliche Vorgaben

2.1 Sachpläne des Bundes

Es sind keine Sachpläne des Bundes bekannt, die mit der Planung in Ebnet West kollidieren.

2.2 Kantonaler Richtplan

Gemäss den Zielen des kantonalen Richtplans sind Gebiete mit Nutzungsvorgaben wie arbeitsplatzintensive und/oder flächenintensive Gewerbegebiete, Zentrumsgebiete mit Mischnutzung, Gebiete mit Eignung für verkehrsintensive Einrichtungen sowie Wohnschwerpunkte auf besonders geeignete Standorte, sogenannten Entwicklungsschwerpunkte (ESP) zu konzentrieren. Dies führt dazu, dass die vielfältigen Ansprüche der verschiedenen Partner aufeinander abgestimmt werden müssen, ein erhöhter Koordinationsbedarf besteht und komplexere Planungsverfahren notwendig sind. Der Kantonale Richtplan bezeichnet das (östliche) Herblingertal im Raumkonzept als Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten. Für das Gebiet Ebnet West wird keine spezifische Vorgabe gemacht. Generell wird eine Erhaltung der Arbeitsplätze angestrebt, wobei "Anpassungen und Neuausweisungen von Arbeitsplatzgebieten erforderlich sind, um die Entwicklungsfähigkeit der Wirtschaft zu gewährleisten".

2.3 Agglomerationsprogramm

Das Agglomerationsprogramm fokussiert auf die „Siedlungsentwicklung nach innen“ und die Konzentration der Entwicklung von Siedlung und Verkehr auf geeignete Entwicklungsschwerpunkte, u.a. das Herblingertal. Der Bahnhof Herblingen soll bezüglich Infrastruktur noch weiter aufgewertet und besser in das lokale Busnetz eingebunden werden. Für Ebnet West bestehen keine spezifischen Aussagen.

2.4 Planungen der Region und der Nachbargemeinden

Es sind keine Vorhaben oder Bestimmungen bekannt, die seitens Region oder Nachbargemeinden das Vorhaben verunmöglichen oder einen besonderen Koordinationsbedarf erzeugen.

2.5 Entwurf kommunaler Richtplan

Ebnet West ist im aktuell vorliegenden Entwurf des Kommunalen Richtplans als Transformationsgebiet bezeichnet. Damit soll die in der Testplanung skizzierte Weiterentwicklung ermöglicht werden.

2.6 Denkmalpflege

Die denkmalpflegerische Einstufung und Empfehlung – datiert vom 21.09.2015 – ist in den Vorschriften zum Rahmenplan berücksichtigt (vgl. Synthesebericht Testplanung, Ebnat West, 10. Juli 2017): Falkenburg und Glissa sind als Objekte im Bestand zu erhalten, bei den Bauten Liechtblick (Turm und Shedhalle) und Ebnat 65 (Shedhalle) ist ein Erhalt zu prüfen.



Abb. 2: Denkmalpflegerische Einstufung und Empfehlung, Quelle: DP SH, Stellungnahme, 21. Sept. 2015

2.7 Verkehr

Das Gebiet ist durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen, die Bushaltestellen befinden sich an der Ebnatstrasse. Die bisherige oder allenfalls eine neue Anbindung an die Autobahn entlasten die Innenstadt. Zusätzlich sind stark verkehrserzeugende Nutzungen wie Logistikbetriebe, Verteilzentren oder Shoppingzentren ausgeschlossen. Dasselbe gilt für grossflächige, offene Parkieranlagen.

Mit jeder Bauetappe sind die gemäss PPV erforderlichen Parkplätze in unterirdischen Anlagen zu erstellen.

2.8 Lärmimmissionen

Entlang der Ebnatstrasse sind die sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) überschritten. Der Lärmschutz ist sicherzustellen durch:

- eine Anordnung der Nutzungen nach Lärmempfindlichkeit (Gewerbe und Büros zum Lärm),

- eine lärmoptimierte Stellung der Baukörper (Schaffung lärmgeschützter Fassaden und ruhiger Aussenräume),
- eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung (jede Wohnung hat Räume mit lärmabgewandtem Lüftungsfenster und einem ruhigen Aussenraum)

Im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die massgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten sind und die Schalldämmung der Aussenbauhülle den Anforderungen der SIA-Norm 181 'Schallschutz im Hochbau' entspricht.

2.9 Altlasten

Einige Teilflächen im Gebiet Ebnet West sind im Kataster der belasteten Standorte vermerkt, von welchen aber akut keine schädlichen oder lästigen Auswirkungen zu erwarten sind und deshalb weder Überwachungs- noch Sanierungsbedarf gegeben ist. Dies betrifft einerseits einen Ablagerungsstandort von Aushub, mineralischen Bauabfällen und Schlacke im Teilbereich Ebnet 65 (Arena). Andererseits sind auf dem Areal Liechtblick und GFLIG Betriebsstandorte im Rahmen der historischen Untersuchung dokumentiert.

Bei künftigen Bauvorhaben sind dem Planungsstand entsprechende, weiterführende Abklärungen durchzuführen.

3 Planungsprozess

Mit dem Start der Testplanung im Juli 2016 hat der kooperative Planungsprozess auf dem ehemaligen Industrieareal Ebnet West begonnen. In Abstimmung mit der Schaffung der Sonderzone sind weitere Planungsschritte vorgesehen, welche zum Teil parallel ablaufen, aber untereinander koordiniert werden. Nachfolgend sind die bisherigen, laufenden und voraussichtlichen Planungsschritte so weit bekannt grob skizziert:

Planungsschritt	Zeitplan / Dauer
Testplanung	Juli 2016 bis Januar 2017
Synthese Testplanung	März 2017 bis Juli 2017
Rahmenplan	Januar 2017 bis Juli 2017
Sonderzone (Teilrevision Nutzungsplanung)	ab Juli 2017
Information Stadtrat	August 2017
Verabschiedung Stadtrat zuhanden kantonaler Vorprüfung	November 2017
Vorprüfung durch den Kanton	ca. 6 Wochen
Verabschiedung Stadtrat zuhanden öffentlicher Auflage	3. Quartal 2018
Öffentliche Auflage	30 Tage
Überarbeitung gemäss Vorprüfungsentscheid des Kantons und Behandlung der Einwendungen	3-4 Wochen
Verabschiedung der Vorlage an den Grossen Stadtrat durch den Stadtrat	ca. 1 Woche
Beratung und Beschlussfassung im Grossen Stadtrat	ca. 6 Wochen
Publikation des Beschlusses des Grossen Stadtrates (Rekursauflage 20 Tage)	ca. 6 Wochen (ohne Rekurs)
Kantonale Genehmigung, Inkraftsetzung	ca. 7 Wochen

3.1 Testplanung

Auf dem ehemaligen Industrieareal und im Hafendeckel wurden die Potenziale für eine zukunftsfähige Entwicklung im Rahmen der Testplanung durch die beiden Planungsteams, agps architecture ltd., Zürich, mit SKK Landschaftsarchitekten, Wettingen und van de wetering atelier für Städtebau, Zürich, mit Hager Partner AG, Zürich ermittelt.

Von Juli 2016 bis Januar 2017 wurde die Testplanung im Auftrag der Grundeigentümer (Actiengesellschaft Ebnet 65, Georg Fischer Liegenschaften AG, Schaffhauser Kantonalbank und der Stadt Schaffhausen) durchgeführt.

Die Projektorganisation setzte sich aus den am Prozess aktiv beteiligten Grundeigentümern (Auftraggeber) und einem Begleitgremium, bestehend aus Fach- und Sachexperten zusammen. Die Projektleitung der Stadt Schaffhausen wurde durch ein externes Büro (Planar) unterstützt.

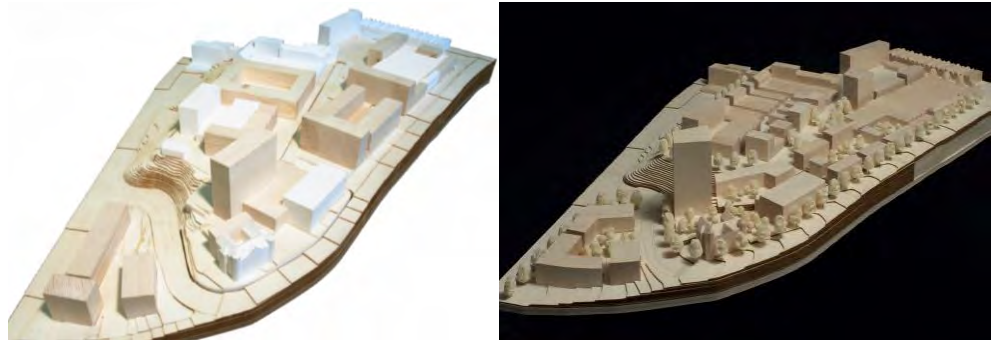


Abb. 3: Modell links: Team agps/SKK, Modell rechts: Team Van de Wetering/Hager

3.2 Rahmenplan

Mit dem Rahmenplan (vgl. Dokument im Anhang) werden die aus der Testplanung resultierenden Planungsziele zu behördenverbindlichen Vorgaben konkretisiert:

Zielsetzungen Rahmenplan

- Anordnung und Dimensionierung der Neubauten
- Gestaltung von Bauten und Freiräumen
- Art und Umfang der Nutzungen und ihre Verteilung
- zu erhaltende Schutzobjekte
- Erschliessung und Parkierung
- Durchlässigkeit und Durchwegung des Gebietes
- ökologische Aspekte zu Freiraum, Energie und Umwelt



Abb. 4: Rahmenplan, Quelle PLANAR

3.3 Quartierplan

Die über die Bauordnung hinausgehenden Regelungen für die Überbauung des Areals werden unter Federführung der Grundeigentümer in einem Gesamtquartierplan festgehalten. Er umfasst spezifische Bestimmungen zur Nutzungsverteilung und -dichte, zu den Gebäudeabmessungen, zur Aussenraumgestaltung (vorgängig Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK notwendig), zur Denkmalpflege, zur Erschliessung und Parkierung, zur Energieversorgung, entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans.

4 Inhalte der Sonderzone

4.1 Beteiligte Grundstücke und Eigentümer

Die heutigen Parzellen innerhalb des Perimeters unterscheiden sich stark in ihrer Grösse und in ihrem Bebauungsgrad. Sämtliche Parzellen sind mehrheitlich überbaut, wobei teilweise sehr dichte und grosse Volumen zu verzeichnen sind.

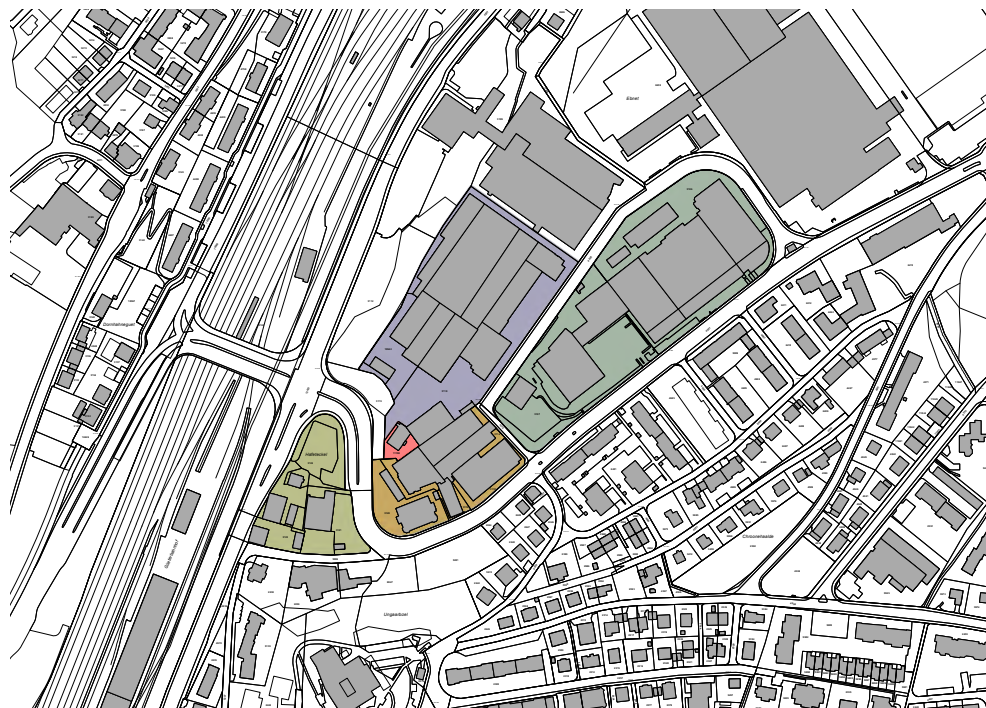


Abb. 5: Teilgebiete, Quelle PLANAR, 2016

Nr.	Eigentümer (Adresse) „Bezeichnung“	Parzelle Nr.
1	Erbengemeinschaft Hans Neufeld, (Ebnetstrasse 29+31) „Falkenburg“	3120
2	Schaffhauser Kantonalbank (Ebnetstrasse 35) „Glissa“ Bürogebäude	3119
3	Schaffhauser Kantonalbank (Ebnetstrasse/Seilerweg 3) „Glissa“ Produktion	3118
4	Schaffhauser Kantonalbank (Seilerweg 16) „Glissa“ div. Gebäude	3114
5	Etawatt AG (Amsler-Laffonstr. 1)	11158
6	Georg Fischer Liegenschaften AG (Amsler-Laffonstr. 1)	3110
7	Verein Liechtblick (Amsler-Laffonstr. 1)	10942
8	Ebnet 65 AG (Ebnetstrasse 65b+65c, Amsler-Laffonstr. 3+4)	3107
9	Ebnet 65 AG (Ebnetstrasse 65+65a)	3106
10	EWG Schaffhausen (Fulachstrasse 84)	3122
11	Brauerei Falken AG (Fulachstrasse 80) „Haus zum Schöneberg“	3123

12	Pius Seiterle	3121
----	---------------	------

Tab. 1: Verzeichnis Parzellen und Eigentümer, Quelle: Grundlagenbericht Stadt Schaffhausen, ergänzt

4.2 Ergänzung der Bauordnung

Die Bauordnung wird durch zwei neue Artikel 44c und 44d ergänzt und die neue Zone in der Zonenliste in Art. 29 BauO aufgeführt. Der erste Artikel regelt die Grundsätze in Bezug auf Ziele, schutzwürdige Gebäude und zulässige Nutzungen. Im zweiten Artikel finden sich die besonderen Vorschriften, im Einzelnen betreffend Rahmenplan, Quartierplanpflicht und Gebäudehöhe.

In den Erläuterungen finden sich nähere Angaben zu den Zonenbestimmungen sowie zweckdienliche Hinweise. Diese Erläuterungen werden später in gestraffter Form auf der linken Seite (Erläuterungsspalte der Bauordnung) erscheinen.

4.3 Zonenplanänderung

Die Zonenplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 48'005 m², die von der Industriezone mit Dienstleistung bzw. Gewerbe- und Wohnzone (Hafendeckel) und Freihaltezone der Sonderzone Ebnet West zugewiesen wird. Gleichzeitig wird die beanspruchte Fläche der Freihaltezone beim Belvedere im Umfang von 423 m² direkt kompensiert, d.h. zur östlichen Hangflanke umgelagert. Im Bereich der künftigen Freihaltezone ist die Erstellung eines Biotopes vorgesehen.

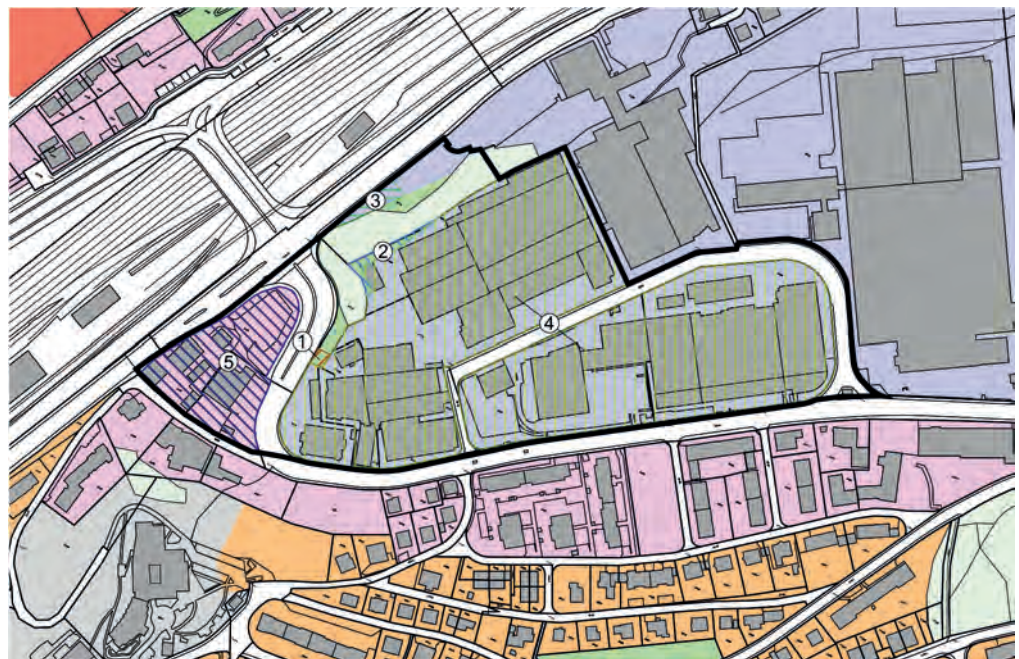


Abb. 6: Rechtskräftige Zonierung Ebnet West, Quelle PLANAR



Abb. 7: Zonenplanänderung Ebnet West, Quelle PLANAR

4.4 Kapazitätsberechnung

Wie in der Testplanung hergeleitet, werden im Endausbau ca. 70'000 m² Geschossfläche zur Verfügung stehen. Nach Schätzung der Projektverfasser werden ca. 550 Arbeitsplätze und 450 Einwohner Platz finden (d.h. rund 1000 E+A, dies entspricht ca. 208 E+A/ha), gegenüber heute rund 200 E+A im Gebiet Ebnet West (bzw. ca. 42 E+A/ha). Bei andern Planungen in der Stadt Schaffhausen (z.B. vorderes Mühlental) wird der Geschossflächenverbrauch bei Wohnen und Arbeiten mit 50 m² pro Bewohner bzw. Arbeitsplatz angenommen. Die daraus resultierenden 1'400 Personen ergäben bei einer nutzbaren Grundstücksfläche von 47'864 m² eine Nutzungsdichte von ca. 290 E+A/ha

Vorgaben Kantonalen Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist eine Raumnutzerdichte von 90 RN/ha als Zielgrösse festgelegt. Dies wird deutlich übertroffen. Das Areal soll weiterhin für Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. gemäss Rahmenplan gilt ein Nutzungsmix von mind. 40 % Gewerbe/ Dienstleistung und max. 60 % Wohnen.

Nutzungsmaß

Die beiden in der Testplanung erarbeiteten Bebauungskonzepte weisen eine durchschnittliche Dichte im gesamten Perimeter mit einer Baumassenziffer von knapp 7 bis 7.6 m³/m² auf und bestätigen damit die aktuell mögliche Baumassenziffer von 8.0 (mit Sondernutzungsplanung) im Bereich der bestehenden Zone ID.

Im Bereich der Bauzone A gilt heute die Zone GW. Die Testplanung hat hier eine wesentliche Erhöhung des Nutzungsmaßes ergeben, dessen Bemessung wird von der aktuell gültigen Ausnutzungsziffer auf Baumassenziffer gewechselt.

Im Bereich der Bauzone B (heute Zone ID) überzeugte in der Testplanung die Möglichkeit der Realisierung eines Hochhauses. Topografie, Erschliessung sowie Areal- und Gebietsauftakt begünstigen städtebaulich ein Hochhaus. Zudem befindet sich das Areal gemäss dem aktuellen Siedlungsrichtplan der Stadt Schaffhausen im sog. Hochhauseignungsgebiet. Um dessen Realisierbarkeit zu ermöglichen

muss die Baumassenziffer in diesem Baufeld von 8 auf 12 m³/m² erhöht werden. Einen wesentlichen Teil der Baumasse beanspruchen die bereits auf dem Baubereich bestehenden und zwingend zu erhaltenden Gebäude.

Der Rahmenplan übernimmt die zonengemässe Baumassenziffer von 8 m³/m² bei Quartierplänen im Bereich der heutigen Zone ID und ergänzt diese im Baubereich A, welcher neu eine Änderung des Nutzungsmasses erfährt. Die Ausnahme bildet der südliche Baubereich B mit einer Baumassenziffer von 12.0 m³/m².

Über das gesamte Areal wird demzufolge eine generelle Baumasse von 9 m³/m² festgelegt. Diese wird jedoch in der Folge im festgelegten Verfahren der Sondernutzungsplanung (Gesamt-Quartierplan) differenziert und gemäss obigen Erläuterungen präzisiert und festgelegt. Dies erlaubt die Beibehaltung der maximalen heutigen möglichen Baumasse von 8.0 m³/m² sowie aufgrund der Differenz zur Erhöhung auf 9 m³/m² die Realisierung des Hochhauses.

Eine allfällige Reduktion der Baumassenziffer für einzelne Bereiche ist raumplanerisch und politisch nicht vertretbar. Es sollen weiterhin für alle Grundstücke mindestens die gleichen Anforderungen in quantitativer wie in qualitativer Hinsicht gelten.

Qualitätssicherung

Die differenzierte Festlegung der Baumassen erfolgt nach Beschluss der Sonderzone Ebnet West im Rahmen eines Quartierplanes für die gesamte Sonderzone. Eine Planungskommission unter Leitung der Stadtplanung ist für dessen Erstellung verantwortlich.

Parallel zum Quartierplanverfahren erfolgt die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes mit Nutzungsvereinbarungen unter den verschiedenen Arealeigentümern.

In der Folge können die einzelnen Areale entwickelt werden. Nach der Erarbeitung eines verbindlichen Richtprojektes mittels eines Architekturwettbewerbes. Auf Basis des Richtprojektes kann die Baueingabe erarbeitet werden.

Der Qualitätsprozess wird im Rahmenplan festgehalten und mit den Arealeigentümern in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich beschlossen.

5 Verfahren und Gesamtbeurteilung

Kooperative Testplanung

Das gewählte Planungsverfahren hat sich durch die enge Zusammenarbeit mit den kompromissfähigen privaten Grundeigentümern und die rechtzeitige Abstimmung mit den kommunalen und kantonalen Instanzen als äusserst effizient erwiesen. Die wertvollen Beiträge der beiden für die Testplanung beauftragten Teams liefern kurz- bis langfristig tragfähige Entwicklungsszenarien.

Planungsinstrumente

Der Rahmenplan, dessen Legitimierung und die vorgeschriebenen Quartierpläne stellen eine geordnete Erhaltung und gleichzeitig eine umsichtige, zukunftsgerichtete Umstrukturierung, Erneuerung und Aufwertung von Gebäuden, Freiräumen und Betrieben sicher.

Stadtentwicklung

Die Neuausrichtung des Gebietes folgt einerseits wirtschaftlichem Druck, andererseits entspricht sie der Strategie zur Innenentwicklung, indem unternutzte Areale revitalisiert und in angemessenem Umfang erneuert werden. Aus diesem Grund ist

in Anbetracht der Bedeutung des Gebietes eine Teilrevision von Bauordnung und Zonenplan gerechtfertigt.

Weiteres Vorgehen

Für die Vertiefung der Rahmenplanung und die Koordination der Umsetzung wird eine Projektorganisation mit einer Planungskommission gebildet.

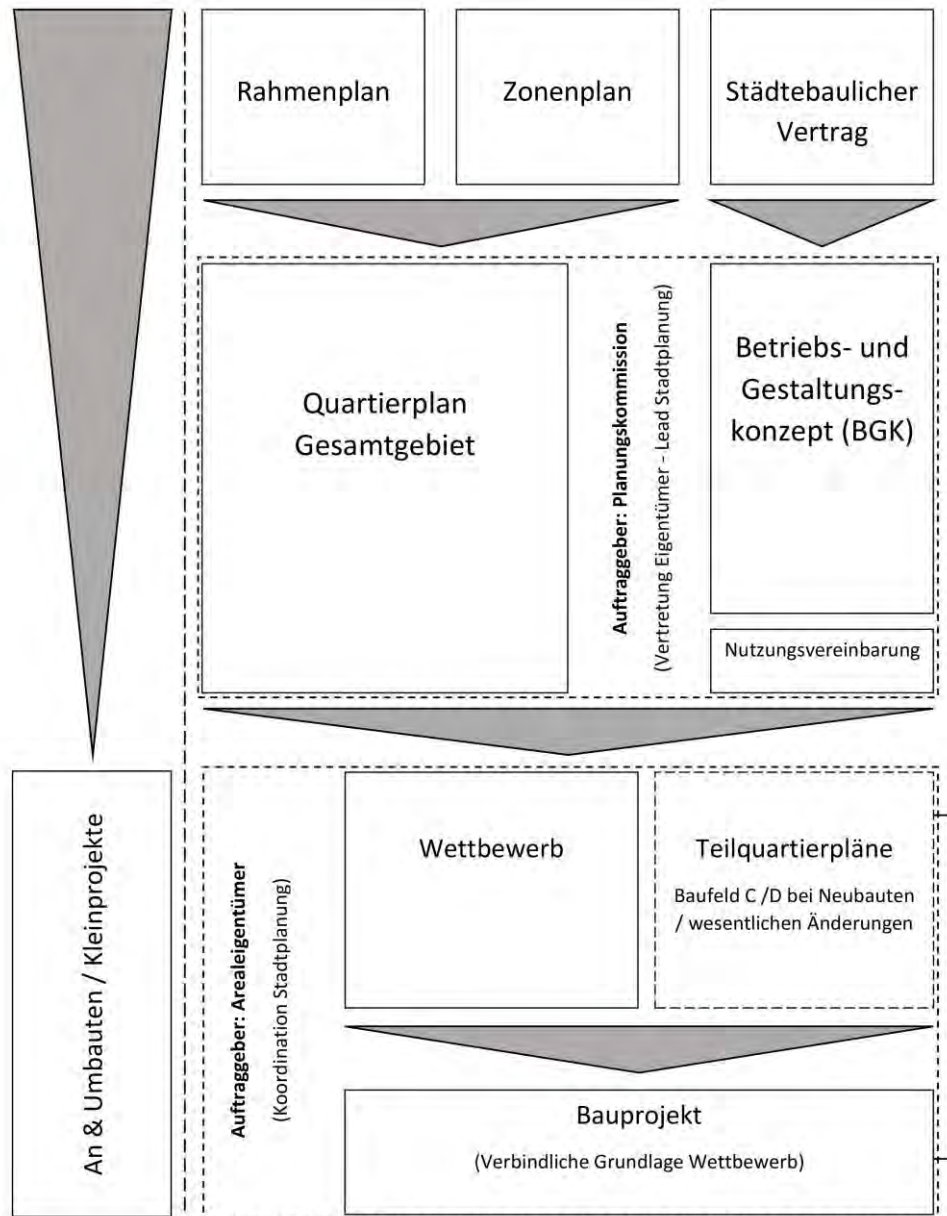


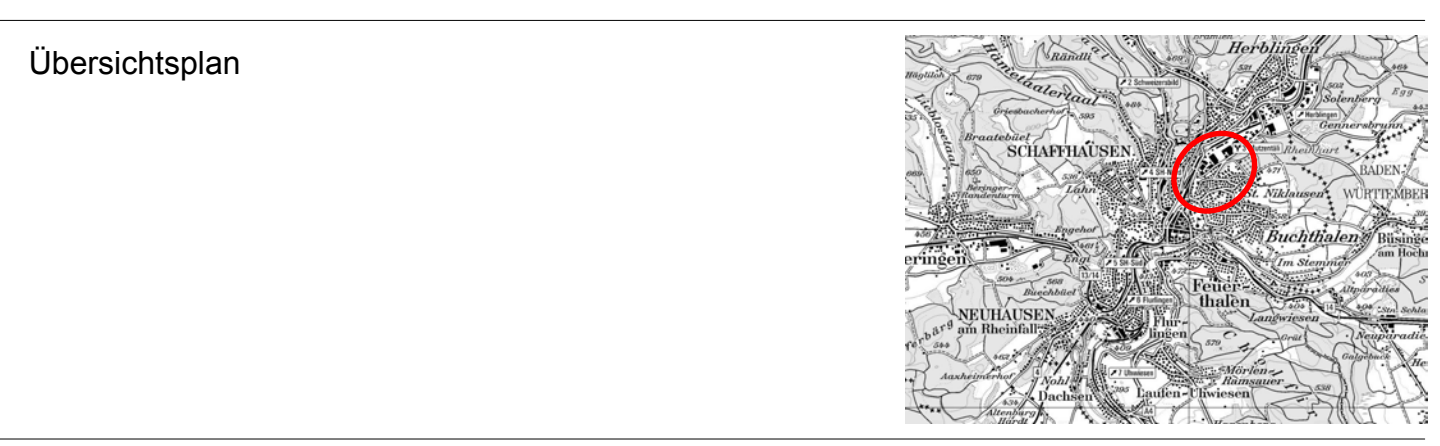
Abb. 8: Umsetzungsschritte, Quelle: Stadtplanung Schaffhausen, Oktober 2017

6 Mitwirkung

Die Zonenplanänderung wurde vom 21. September bis am 21. Oktober 2018 öffentlich aufgelegt. Die Ergänzung der Bauordnung wurde zur Information ebenfalls aufgelegt. Während der Auflagefrist hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, beim Stadtrat Einwendungen zu erheben. Es gingen keine Einwendungen ein.

Anhang

- 1 Rahmenplan
- 2 Zonenplanänderung
- 3 Berechnung Baummassenziffer



Beschluss des Stadtrates vom

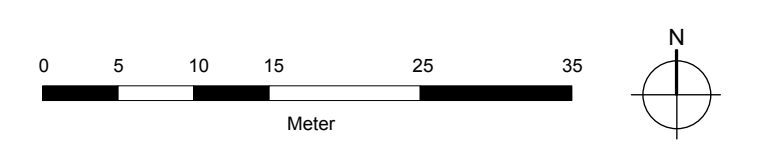
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

PLANAR
AG FOR RAUMENTWICKLUNG
RIGISTRASSE 9
8006 ZÜRICH
T 044 421 38 38
WWW.PLANAR.CH
INFO@PLANAR.CH

Arealentwicklung Ebnat West
Rahmenplan
1:500

Datum: 10.07.2017 / MF, NL
Format: A0
Grundlage: AV-Daten
Datei: SAF23_Rahmenplan.vwx

- Festsetzung**
- Perimeter Rahmenplan
 - Perimeter Baufelder Nord, Ost, Süd und West
- Bebauung**
- Baubereich, Gebäudehöhe bis 20 m
 - Baubereich im BGK zu überprüfen
 - Anbaupflichtlinien
 - Arkadebaulinie im BGK prüfen
 - Hochhäuser 1 + 2 + 3
 - 3-4 geschossige Bauweise
 - 4-5 geschossige Bauweise
- Grün- und Freiraum**
- Freiraum mit Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)
 - Belvedere
 - Panoramaweg
 - Freiraumverbindung
 - Baumreihe (Lage schematisch)
 - Lichter Wald
 - Freihaltung
 - Aussichtslage
- Erschliessung**
- Trottoir und öffentliche Plätze
 - Arealerschliessung für Motorfahrzeuge (Ein- und Ausfahrt)
 - Tiefgaragen Zu- und Wegfahrt (Lage schematisch)
 - Verbindung Langsamverkehr (Lage festgelegt)
 - Verbindung Langsamverkehr (Lage schematisch)
- Informationsinhalt**
- Schutz- und / oder Inventarobjekt
 - Höhenkurven (Aquidistanz 1m)



Zonenplanänderung "Sonderzone Ebnat West" Schaffhausen

Originalmassstab 1:4'000

Vom Stadtrat Schaffhausen beschlossen am

Öffentliche Auflage vom bis

Vom Grossen Stadtrat Schaffhausen erlassen am

Namens des grossen Stadtrates

Der Präsident

Die Sekretärin

.....
Rainer Schmidig

.....
Sandra Ehrat

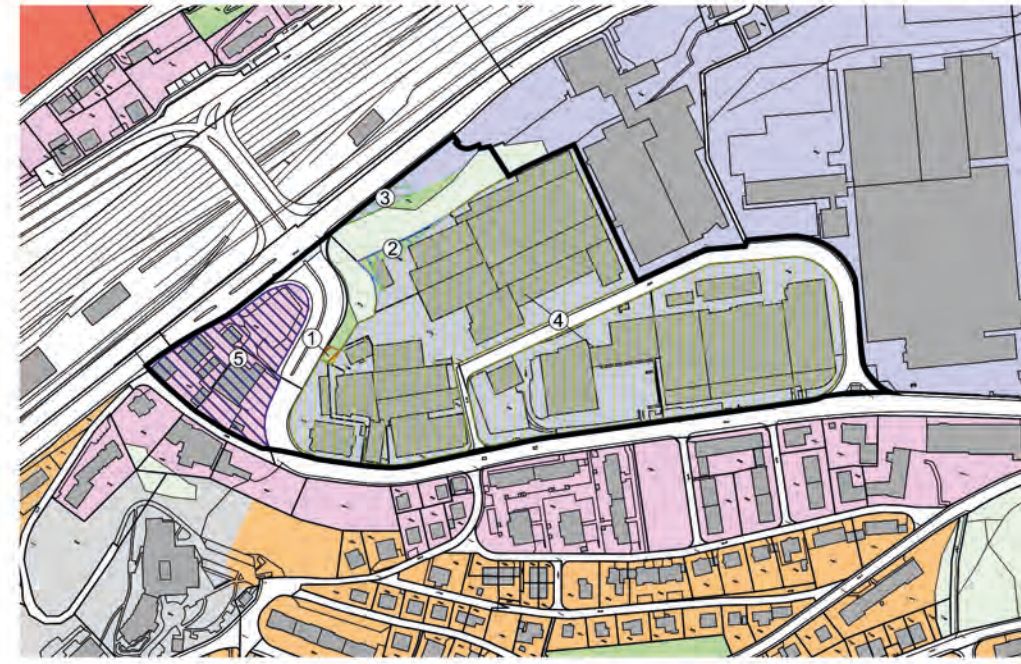
Vom Regierungsrat genehmigt am

mit Beschluss Nr.






Der Staatsschreiber

.....
Dr. Stefan Bilger




Rechtskräftiger Zonenplan, Stand 09. Juni 2016 (Darstellung ohne Nutzungsüberlagerungen)



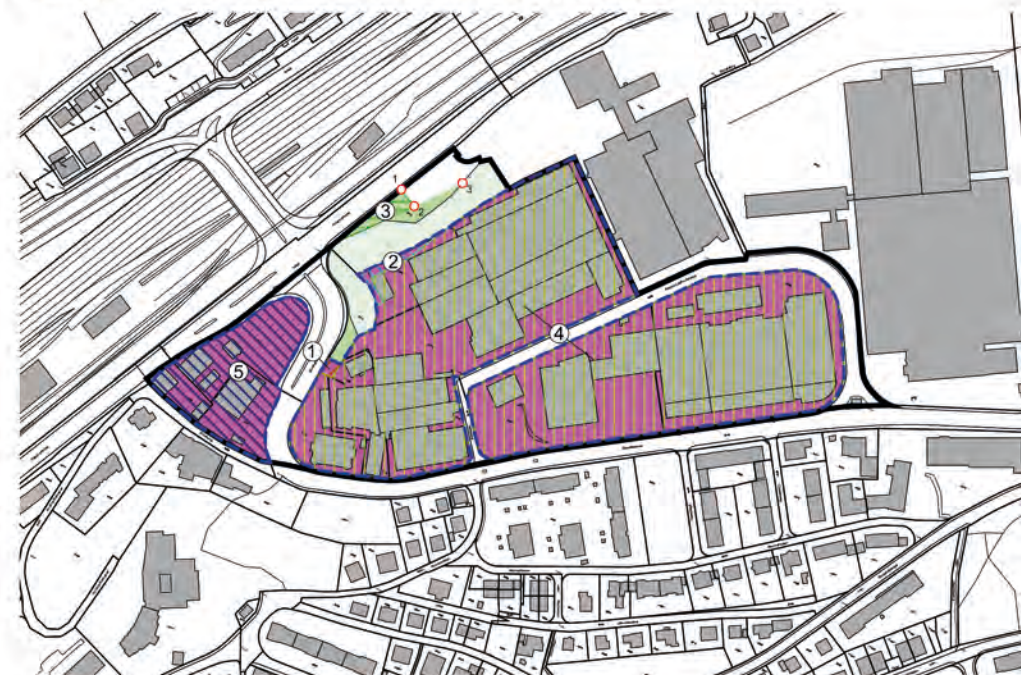
Baugebiet

-  W3 Wohnzone mit 3 Vollgeschossen
-  W4 Wohnzone mit 4 Vollgeschossen
-  GW Gewerbe- und Wohnzone
-  ID Industriezone mit Dienstleistung
-  ZÖBAG Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen

Weitere Flächen

-  F Freihaltezone
-  W Wald
-  Ü Verkehrs- und übrige Flächen

Zonenplanänderung "Sonderzone Ebnat West" Schaffhausen



Koordinatenliste




	X-Koord.	Y-Koord.
○ 1	2'690'183.333	1'284'777.843
○ 2	2'690'196.325	1'284'772.624
○ 3	2'690'216.260	1'284'801.765

Parzellnummern


1	3'113
2	10'942
3	3'112
4	3'106, 3'107, 3'110, 3'114, 3'118, 3'119, 3'120, 10'942, 11'158
5	3'121, 3'122, 3'123

Genehmigungsinhalt







Nutzungszonen

-  SEW Sonderzone Ebnat West (ES III)
-  F Freihaltezone
-  W Wald

Nutzungsüberlagerung

-  QP Gebiete mit Quartierplanpflicht

Hinweise Umzonungen

-  1 Freihaltezone in Sonderzone 93 m²
-  2 Freihaltezone in Sonderzone 330 m²
-  3 Industriezone in Freihaltezone 423 m²
-  4 Industriezone in Sonderzone 42'015 m²
-  5 Gewerbe- und Wohnzone in Sonderzone 5'685 m²
-  Perimeter Rahmenplan

Rahmenplan Ebnet West - Berechnung Baummassenziffer

Flächenauszug Rahmenplan, 8.6.2017			Baumasse (m3) vdw (1)			BMZ
Baufelder	Baufeld m2	umfasst Baubereich	Bestand	Konzept	Total	
West	5'685	A	0	27'664.00	27'664.00	4.87
Süd	7'111	B	36'200.00	49'036.00	85'236.00	11.99
Ost	19'435	C+D	67'000.00	58'175.00	125'175.00	6.44
Nord (2)	15'633	E+F	37'000.00	53'717.50	90'717.50	5.80
Total	47'864				328'792.50	6.87

Baumasse (m3) agps			BMZ
Bestand	Konzept	Total	
	37'110.00	37'110.00	6.53
25'130.00	33'885.00	59'015.00	8.30
		144'855.00	7.45
24'660.00	70'905.00	95'565.00	6.11
		336'545.00	7.03

Auszug vdw

BMZ oberirdische BM m3 durch Grundstücksfläche m2 (GF)

- (1) gemäss Angaben vdw vom 31.05.2017, ergänzt 05.07.2017
- (2) das Areal Liechtblick weist einen Bestand mit BMZ von ca. 10 auf