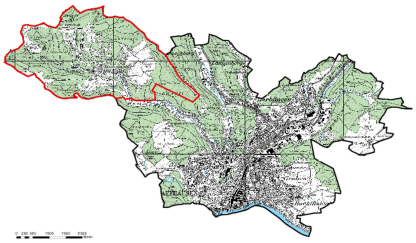
Benjamin Aebli

Diplomand	Benjamin Aebli
Examinator	Prof. Dr. Dirk Engelke
Experte	Beat Suter, Metron Raumentwicklung AG, Brugg, AG
Themengebiet	Raumplanung

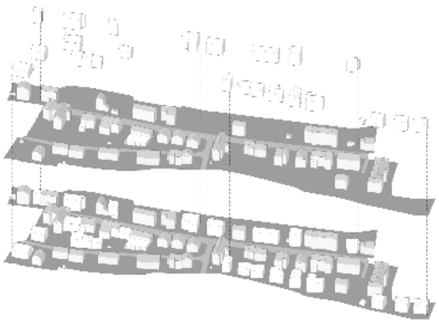
Bau- und Zonenordnung Hemmental, Schaffhausen

Siedlungsentwicklung unter Wahrung des Ortsbildes



Übersicht Standort Hemmental

Räumliches Leitbild Hemmental



Beispiel einer möglichen Nachverdichtung

Ausgangslage: Das Hemmental im Randengebiet war einst eine eigenständige Gemeinde. Die historische Entwicklung ist noch heute abzulesen. Der Charakter des Dorfkerns mit historischer und erhaltenswerter Bausubstanz konnte bis heute erhalten bleiben. Das weitgehend überbaute Gebiet, der heute rund 600 Einwohner weist unbebaute Bauzonen für zusätzlich 45% auf. Auch unbebaute öffentliche und gewerbliche Zonen sind im Tal vorzufinden. Seit der Fusion mit der Stadt Schaffhausen 2008 erhält das Dorf eine neue Bedeutung und muss sich neu orientieren. Gleichzeitig bietet sich der Stadt Schaffhausen die Chance, Bauland von Hemmental umzuzonen. In raumplanerischer Hinsicht hat die Neuorientierung von Hemmental noch nicht stattgefunden.

Aufgabenstellung: Es stellt sich die Aufgabe, ein Räumliches Leitbild für Hemmental auszuarbeiten. Dazu sind die nötigen Raumplanungsinstrumente, welche die Umsetzung des Leitbildes sicherstellen, zu identifizieren und deren Umsetzung zu beschreiben. Der Bauordnung wird dabei eine besondere Beachtung geschenkt. Diese ist soweit zu revidieren, dass eine spätere Übernahme in die Ortsplanung der Stadt ohne grösseren Aufwand gewährleistet werden kann. Der Kanton ist zudem den Interkantonalen Vereinbarungen über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten, was Auswirkungen auf die Begriffe und Messweisen in der Bauordnung hat.

Ergebnis: Die Bauordnung von Hemmental wird soweit angepasst, dass eine konfliktfreie Übernahme in die Ortsplanung der Stadt Schaffhausen erfolgen kann. Sie deckt sich inhaltlich mit der Bauordnung der Stadt. Die Zonen von Hemmental werden entweder an die städtischen Zonen angepasst oder bleiben eigenständig. Inhalte wie die Familiengartenzone oder Quartierplanpflicht werden von der Stadt übernommen, während Begriffe sowie Messweisen von der IVHB übernommen werden.Das Leitbild beinhaltet Elemente der Themenfelder Raumplanung, Verkehrsplanung und der baulichen Gestaltung, die das Ziel verfolgen, eine Entwicklung mit hoher Wohnqualität sowie strukturierte Übergänge zuzulassen. Die unbebauten Wohnbauzonen in Hemmental für rund 260 bis 290 zusätzliche Einwohner werden beibehalten, da sich die Reserven im weitgehend bebauten Gebiet befinden. Die Gewerbezone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden aufgrund fehlender Nachfrage ausgezont. Im Quartierplanpflichtgebiet wird die Verdichtung in der Horizontalen angestrebt und anhand eines Beispiels mittels Ansichten und Visualisierung aufgezeigt, wie diese erfolgen kann.