

6. Änderung Baulinienplan Nr. 30

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV



Ausschnitt Baulinienplan Nr. 30, 3.6.2004

Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
	3. Erläuterungen zur Baulinienplanänderung	5
	4. Mitwirkungsverfahren	6
	5. Fazit	6

Auftraggeber	Gemeinde Neuhausen am Rheinflall
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG Olaf Wolter, Projektleiter Christoph Bill, Sachbearbeiter

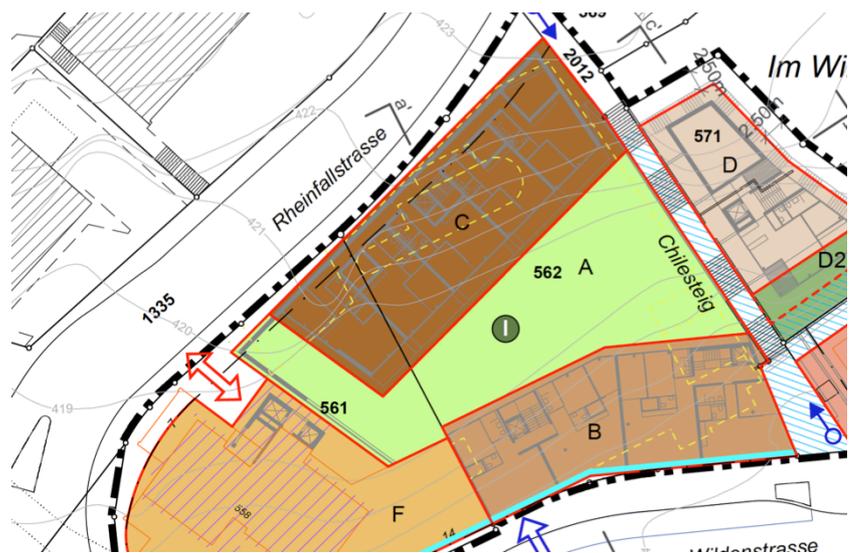
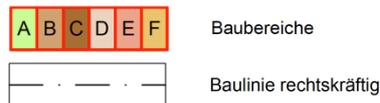
1. Einleitung

Ausgangslage

Die LBM Partner AG, Schaffhausen hat in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro hofer.kick architekten, Schaffhausen, im Areal Wildenstrasse-Chilesteig-Rheinfallstrasse in Neuhausen am Rheinfall das Projekt "Zentrumsüberbauung Wildenstrasse - Chilesteig" vom 12.3.2015 entwickelt.

Das Bauvorhaben befindet sich an einem ortsbaulich bedeutsamen Standort. Daher wird die Neubebauung mittels eines Privaten Quartierplans grundeigentümergebunden gesichert. Im Vorprüfungsbericht des Kantons vom 2. Juli 2015 wird festgestellt, dass die im Quartierplan neu festgelegten Baubereiche A, C und F die rechtskräftige Baulinie entlang der Rheinfallstrasse überschreiten. Bevor der Quartierplan Wildenstrasse-Chilesteig genehmigt werden kann, ist eine Änderung des Baulinienplans Nr. 30 erforderlich.

Privater Quartierplan
Wildenstrasse-Chilesteig
(Stand 12.5.2015, Vorprüfungsfassung)



Anlass

Damit der Quartierplan Wildenstrasse-Chilesteig genehmigt werden kann, muss der Baulinienplan Nr. 30 (vom Gemeinderat beschlossen am 9. März 2004) im Bereich der Rheinfallstrasse und der Zentralstrasse vorgängig in einem separaten Verfahren gemäss Art. 14 und 15 des kantonalen Baugesetzes (BauG) geändert werden.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Baulinienplan Nr. 30, 4. und 5. Änderung

5. Änderung: Aufhebung Baulinien im
Gebiet des Quartierplans Posthof Süd

Verlauf der Baulinien im Be- reich Rheinfallstrasse

Ausschnitt Baulinienplan Nr. 30,
4. Änderung, im Bereich Rheinfallstrasse
(Genehmigung 3.6.04)

— · — rechtskräftige Baulinie
— aufzuhebende Baulinie

Der Baulinienplan Nr. 30 beinhaltet Baulinienfestlegungen entlang der Zentral-, Wilden-, Industrie-, Rheinfall-, Post- und Schaffhauserstrasse sowie von Oberbergweg, Bahnwegli, Schulstieg und Wildenstieg.

Die letzten Änderungen (4. Änderung und 5. Änderung) des Baulinienplans wurde am 3.6.2014 (4. Änderung) resp. am 21.12.2015 (5. Änderung) vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt.

Im Bereich des Quartierplans Posthof Süd wurden die Baulinien entlang der Zentralstrasse im Bereich der Grundstücke GB Nrn. 601, 602, 608, 609 und 610 aufgehoben und durch die differenzierten Festlegungen des Quartierplans ersetzt.

Im Bereich der vorgesehenen Baulinienänderung entlang der Rheinfallstrasse verläuft die rechtskräftige Baulinie ungefähr parallel und südseitig der Fahrbahn mit einem Abstand von 5-7 m zur Strassengrenze.



Baubereiche Quartierplan
Chilesteig-Wildenstrasse

Die Begrenzungen der Baubereiche des Quartierplans Wildenstrasse-Chilesteig sind so gewählt, dass die neu festgelegten Baulinien nicht überschritten werden.

4. Mitwirkungsverfahren

Öffentliche Auflage

Der Baulinienplan wird vom Gemeinderat aufgestellt und während 20 Tagen öffentlich aufgelegt (Art. 14 Abs. 1 BauG). Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind davon mit eingeschriebenem Brief in Kenntnis zu setzen. Während dieser Frist kann sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einsprachen vorbringen.

Entscheide zu Einsprachen

Der Gemeinderat wird sämtliche innert der Auflagefrist eingehende Einsprachen und Anträge prüfen und gemäss Art. 14 Abs. 3 BauG dazu entscheiden.

Genehmigung / Inkrafttreten

Der Baulinienplan tritt gemäss Art. 14 Abs. 4 BauG mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft.

5. Fazit

Änderung Baulinienplan
ist angemessen und
zweckmässig

Mit der vorliegenden Änderung des Baulinienplans Nr. 30 wird der erforderliche Raumbedarf für die geplante Kurvenaufweitung der Rheinfallstrasse gesichert. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für die Genehmigung des Quartierplans Wildenstrasse-Chilesteig geschaffen. Damit kann das Areal Wildenstrasse-Chilesteig mit einer Neuüberbauung ortsbaulich aufgewertet werden.

Die Beteiligten sind überzeugt, dass die vorliegende Änderung des Baulinienplans angemessen und zweckmässig ist, die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und den öffentlichen wie privaten Anliegen gleichermassen entspricht.