

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
[www.neuhausen.ch](http://www.neuhausen.ch)



## **Zonenplanänderung**

**(17. Teilrevision)**

**Erläuternder Bericht**

**gemäss Art. 47 RPV**

**10. Mai 2017**

**(Einwendungsverfahren)**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>- 1 -</b>
1.1	Anlass .....	- 1 -
<b>2</b>	<b>Beurteilung</b> .....	<b>- 2 -</b>
2.1	Öffentliches Interesse und Notwendigkeit .....	- 2 -
2.2	Lage im Raum .....	- 2 -
2.3	Geplante Bebauung .....	- 3 -
2.4	Naturschutz .....	- 5 -
2.5	Landschaftsbild .....	- 5 -
2.6	Verkehr .....	- 6 -
2.7	Lärm .....	- 6 -
2.8	Bodenschutz .....	- 6 -
2.9	Nichtionisierende Strahlung .....	- 6 -
2.10	Verhältnis zur Totalrevision der Nutzungsplanung .....	- 7 -
<b>3</b>	<b>Mitwirkungsverfahren</b> .....	<b>- 7 -</b>
3.1	Kantonale Vorprüfung .....	- 7 -
3.2	Öffentliche Auflage .....	- 7 -

## **1 Ausgangslage**

### **1.1 Anlass**

Die Wohnbaugenossenschaft Waldpark hat in den Jahren 2012 und 2013 Alterswohnungen an der Rabenfluhstrasse 21, 23 und 25 errichtet. Die Alterswohnungen wurden in der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall sehr gut angenommen und sind bis anhin gesamthaft vermietet, wobei eine Warteliste besteht.

Mit Brief vom 21. Dezember 2016 teilte die Wohnbaugenossenschaft Waldpark dem Gemeinderat mit, dass sie an der Rabenfluhstrasse möglichst rasch eine weitere Etappe mit Alterswohnungen realisieren wolle, da die Nachfrage nach zahlbaren Alterswohnungen nach wie vor ungebrochen sei. Hierfür ist es notwendig, das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1107 von der Wohnzone 2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen.

Aktuell ist die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall daran, die Nutzungsplanung vollständig zu revidieren. Das beim Einwohnerrat hängige Geschäft liegt zurzeit in einer einwohnerrätlichen Kommission zur Vorberatung. Mit der Totalrevision der Nutzungsplanung ist ebenfalls geplant, das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1107 von der Wohnzone 2 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umzuzonen und mit einer Quartierplanpflicht zu belegen. Da die Umsetzung der Totalrevision der Nutzungsplanung zeitlich nicht abschätzbar ist, soll mit einer erneuten Teilrevision des Zonenplans die Realisierung der Alterswohnungen rasch ermöglicht werden.

Mit Schreiben vom 12. Januar 2017 teilte das Baudepartement des Kantons Schaffhausen mit, dass eine erneute Teilrevision des Zonenplans möglich sei.

## **2 Beurteilung**

### **2.1 Öffentliches Interesse und Notwendigkeit**

Im Richtplan des Kantons Schaffhausen wird die Herausforderung in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung aufgezeigt. So wird aufgezeigt, dass gemäss mittlerem Szenario die Wohnbevölkerung des Kantons Schaffhausen zwischen 2010 und 2035 um 3 % von 75'700 auf 78'100 Personen zunimmt. Dabei fällt besonders ins Gewicht, dass die Zahl der Personen im Pensionsalter (65-Jährige und ältere) um 15'100 auf 23'700 (+ 57 %) Personen zunimmt (vgl. Richtplan Kanton Schaffhausen, S. 5 ff.). Diese statistischen Zahlen der Bevölkerungsentwicklung belegen den Bedarf an altersgerechtem Wohnraum im Kanton Schaffhausen und insbesondere in Neuhausen am Rheinflall.

Die Gemeinde verfügt bis anhin nicht über ein ausreichendes Angebot an altersgerechtem Wohnraum, der unterschiedliche Bedürfnisse und Ansprüche abdeckt. Bei den altersgerechten Wohnungen an der Rabenfluhstrasse besteht die Möglichkeit, den Bestand zu erweitern. Das Gebiet liegt am Rand des Zentrums der Gemeinde und unmittelbar beim Naherholungsraum Rhein sowie beim SBB-Bahnhof. Es ist zu Fuss sehr gut an die Linie 1 der VBSH angebunden. Es eignet sich daher sehr gut für altersgerechte Wohnungen, weshalb die Umzonung aus raumplanerischen Gesichtspunkten gerechtfertigt ist. Da die Schaffung von solchem Wohnraum einem öffentlichen Interesse entspricht, ist die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) richtig.

Die städtebaulichen Qualitäten werden mit der Überlagerung "Quartierplanpflicht" für die umzuzonende Fläche gesichert.

### **2.2 Lage im Raum**

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 1107 verortet sich an der Rabenfluhstrasse 19 und ist gemäss Zonenplan der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 der Wohnzone 2 (W2) zugeordnet. Es umfasst eine Fläche von 1'671 m<sup>2</sup>.

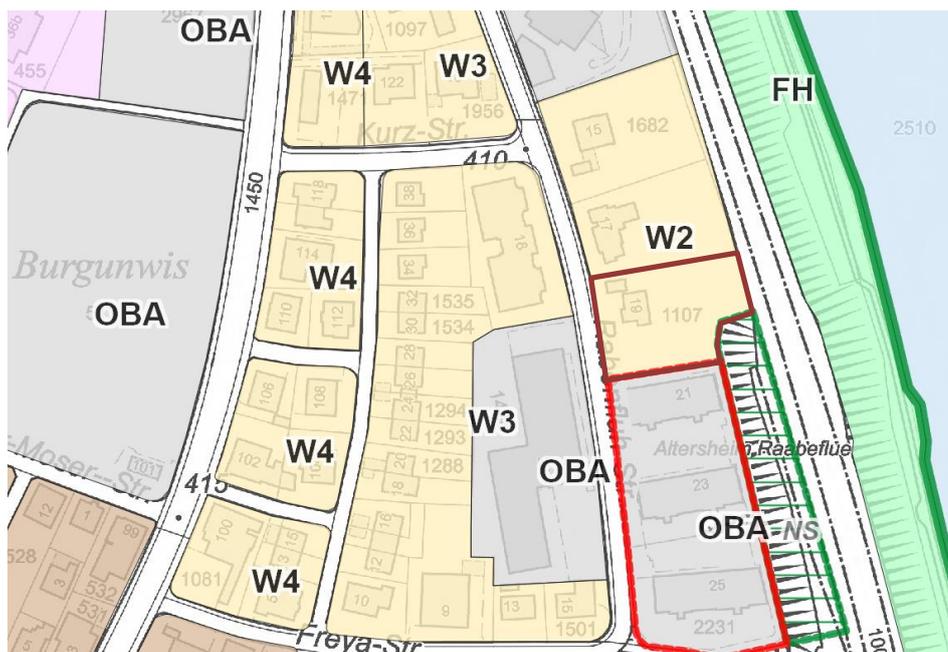


Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan (Quelle: GIS Kanton Schaffhausen)

GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 1107 (umzuzonendes Grundstück)

Die Umzoning in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ergibt keinerlei Nachteile zu den angrenzenden Zonen.

### 2.3 Geplante Bebauung

Mit der Erweiterung der Alterswohnungen Rabenfluh ist ein viergeschossiger Baukörper mit einem Attikageschoss geplant. Insgesamt sollen 20 Alterswohnungen errichtet werden (Wohnungsspiegel 10 x 2½ Zimmerwohnungen.; 9 x 3½-Zimmerwohnungen.; 1 x 4½-Zimmerwohnungen). Der Baukörper wird an der städtebaulichen Struktur der bestehenden Alterswohnungen in seiner Setzung weitergeführt und fügt sich somit harmonisch in das Ortsgefüge ein. Die verbindliche städtebauliche Prüfung erfolgt erst im Quartierplan- und Baubewilligungsverfahren.

Erweiterung Alterswohnungen Rabenfluh

*Situationsplan*



Abbildung 3: Studie Erweiterung Alterswohnungen Rabenfluh - Situationsplan, (Quelle: Rellstab | Huggler | Partner AG; nicht massstabsgetreu)

*Schnitt*

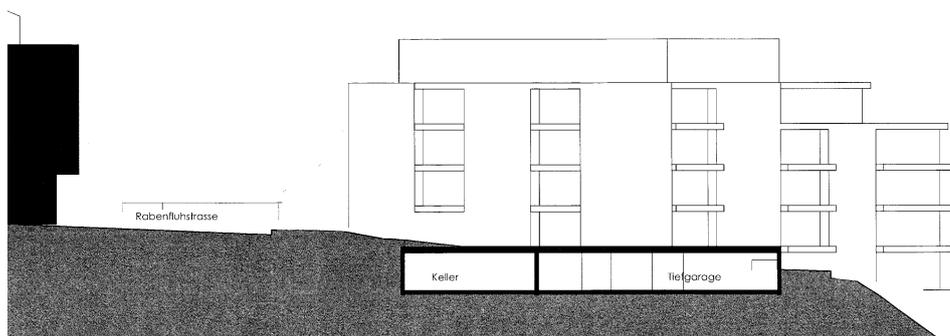


Abbildung 4: Studie Erweiterung Alterswohnungen Rabenfluh - Schnitt, (Quelle: Rellstab | Huggler | Partner AG; nicht massstabsgetreu)

## 2.4 Naturschutz

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1107 tangiert im Osten gemäss dem Naturschutzinventar der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall (Naturschutzinventar vom 20. Dezember 2016) die Magerwiese «Rabenfluehaalde» (Inventar-Nr. 1.04), welche eine Wiesenböschung zwischen den Alterswohnungen Rabenfluh und den Perron-Anlagen der SBB darstellt. Es handelt sich um eine magere Böschung mit Trespen-Magerwiese und magerer Glatthaferwiese im Zentrum. An den Rändern versaumend mit Fiederzwenken-Beständen und verbuschend mit Brombeergestrüpp. Durch die Umzonung des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1107 wird keine Beeinträchtigung auf die Magerwiese erwartet. Weitere Schutzgebiete sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang nicht gegeben.

## 2.5 Landschaftsbild

Gemäss der Studie für die Erweiterung der Alterswohnungen Rabenfluh vom 20. Dezember 2016 ist ein viergeschossiger Baukörper mit einem Attikageschoss geplant. Der Baukörper wird parallel der bestehenden Baukörper der Alterswohnungen Rabenfluhstrasse ausgerichtet und fügt sich deswegen harmonisch in das Siedlungsgefüge ein. Aus Sicht des Landschaftsbildes resultiert deswegen keine erhebliche Beeinträchtigung, auch weil die geplante Bebauung keinen dominanten Massstabssprung hervorbringt, welcher das Landschaftsbild am Rheinfallufer beeinträchtigen würde.



Abbildung 5: Visualisierung - Sichtbeziehung von Bahnareal (Quelle: Rellstab | Huggler | Partner AG)

## **2.6 Verkehr**

Die Rabenfluhstrasse hat die Funktion einer Quartiernebenstrasse und wird durch die Zentralstrasse erschlossen. In Bezug auf die künftige bauliche Verdichtung an der Rabenfluhstrasse 19 wird gemäss der Studie «Verkehrliche Grobbeurteilung Zentrumsverdichtung Neuhausen» ausschliesslich der Zentralstrasse ein kritischer Bereich für die strassenräumliche Verträglichkeit prognostiziert. Da es sich bei der geplanten Transformation auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1107 um Alterswohnungen handelt, ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung in Bezug auf die strassenräumliche Verträglichkeit zu rechnen.

## **2.7 Lärm**

In der Wohnzone 2 sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (vgl. Plan der Empfindlichkeitsstufen vom Einwohnerrat beschlossen am 1. September 1988).

Gemäss dem Lärmkataster der SBB werden an der bestehenden Liegenschaft auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1107 (Rabenfluhstrasse 19) die Immissionsgrenzwerte überschritten. Die Studie für die Erweiterungen der Alterswohnungen Rabenfluh zeigt auf, dass der geplante Baukörper näher an die Bahnlinie gesetzt werden soll (vgl. Studie Erweiterung Alterswohnungen Rabenfluh - Situationsplan). Deswegen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Lärmschutzmassnahmen nachzuweisen, mit welchem die massgebenden Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden. Nötigenfalls ist eine Ausnahmegewilligung einzuholen.

## **2.8 Bodenschutz**

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1107 ist als Verdachtsfläche in Bezug auf eine Bodenbelastung registriert (altes Siedlungsgebiet und ehemalige Rebbaufäche). Bei Bodenverschiebungen sind die entsprechenden Auflagen einzuhalten.

## **2.9 Nichtionisierende Strahlung**

Gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 wird darauf hingewiesen, dass bezüglich Eisenbahnleitung und Wohnbereich der Anlagengrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte von einem Mikrottesla einzuhalten ist (NISV; SR 814.710).

### **2.10 Verhältnis zur Totalrevision der Nutzungsplanung**

Die vorliegende Teilrevision des Zonenplans steht nicht im Widerspruch zur Totalrevision der Nutzungsplanung, da sie identisch mit der Totalrevision der Nutzungsplanung ist. Nach Ablösung der Teilrevision durch die spätere Totalrevision entstehen somit auch keine altrechtlichen Zustände.

## **3 Mitwirkungsverfahren**

### **3.1 Kantonale Vorprüfung**

Das Planungsreferat hat mit Schreiben vom 9. März 2017 das Planungs- und Naturschutzamt ersucht, die Zonenplanänderung vorzuprüfen. Mit Vorprüfungsbericht vom 27. April 2017 hat das Planungs- und Naturschutzamt eine Genehmigung der Zonenplanänderung in Aussicht gestellt (vgl. Vorprüfungsbericht vom 27. April 2017, S. 3 Ziff. 4).

### **3.2 Öffentliche Auflage**

***folgt***