

Teilrevision Nutzungsplanung Gebiet Rüüti

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Zonenplanänderung (16. Teilrevision)
Änderung der Bauordnung (8. Teilrevision)



Werkgelände der IVF HARTMANN AG in Neuhausen am Rheinflall

Auftraggeber

IVF HARTMANN AG, Neuhausen am Rheinfall
René Sauzet

Bearbeitung

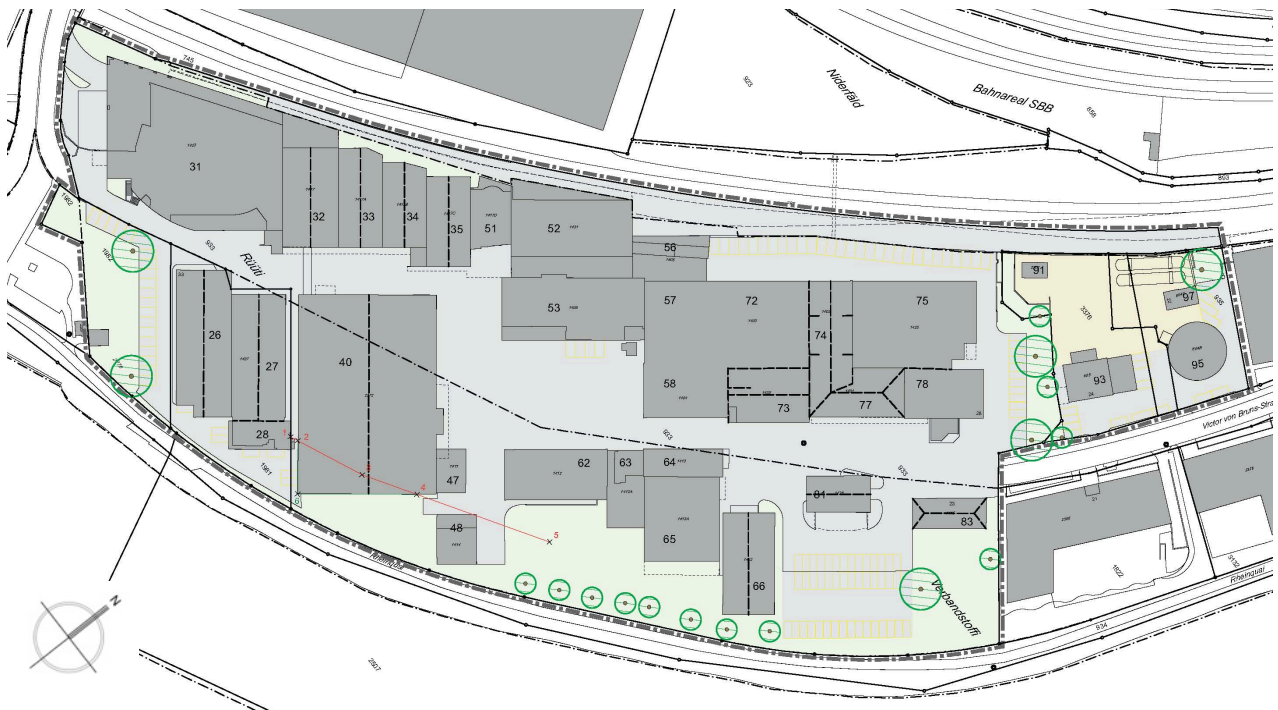
Suter • von Känel • Wild • AG
Olaf Wolter, Fanny Andermatt

Inhalt	1. Ausgangslage	4
	2. Anlass	6
	3. Beurteilung	7
	3.1 Erhöhung Gebäudehöhe in neuer überlagernder Zone	7
	3.2 Einzonung Bahnareal in Industriezone I	8

1. Ausgangslage

Neuordnung der Nutzungen auf dem Areal IVF HARTMANN AG

Die IVF HARTMANN AG ist Eigentümerin der Grundstücke GB Nrn. 933, 1981, 1982 und 3376 an der Badstrasse respektive Victor von Bruns-Strasse in Neuhausen am Rheinflall. Die IVF HARTMANN AG beabsichtigt, die Nutzungen auf ihrem Areal neu zu ordnen und im Rahmen einer Nutzungsplanung einen tragfähigen Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung des Areals zu schaffen. Das Grundstück GB Nr. 935 der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall wird ebenfalls in die Planung einbezogen.



Katasterplan mit Bezeichnung des Quartierplans (Plan nicht massstäblich)

Klares Bekenntnis zum Standort Neuhausen am Rheinflall

Vor mehr als 100 Jahren liess sich die damalige Internationale Verbandstoff-Fabrik Schaffhausen, kurz IVF genannt, im Gebiet Rüüti am Ufer des Rheins in Neuhausen am Rheinflall nieder. Durch zahlreiche Innovationen und die stetige Weiterentwicklung der Produktpalette, aber auch durch geschickte Zukäufe branchennaher Firmen wuchs die seit 1993 zur HARTMANN GRUPPE gehörende IVF HARTMANN AG zu einem regional bedeutsamen Unternehmen an. Heute werden am Standort Neuhausen am Rheinflall rund 300 Mitarbeiter beschäftigt, viele davon im sogenannten 2. Sektor, einem Bereich, den viele Firmen aus Kostengründen immer mehr im Ausland ansiedeln. Nicht so die IVF HARTMANN AG: In ihrem strategischen Areal-konzept 2025 bekennt sie sich klar zur Beibehaltung und Weiterentwicklung des Standortes Neuhausen an Rheinflall und der Lage im Gebiet Rüüti.

Privater Quartierplan Areal IVF HARTMANN AG

Die IVF HARTMANN AG hat zu diesem Zweck einen Privaten Quartierplan im Sinne von Art. 62 der Bauordnung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ausgearbeitet und dem Gemeinderat zur Genehmigung eingereicht. Der Quartierplan bildet die Grundlage für die erwünschte bauliche Entwicklung. Dieser sichert eine geordnete bauliche Entwicklung, welche auch die Schutzziele des BLN-Gebiets Nr. 1412 "Rheinfall" berücksichtigt.

Der Quartierplan Areal IVF HARTMANN AG umfasst eine Vielzahl an qualitätssichernden Vorschriften, welche eine gute Einordnung der Bauten, Anlagen und Aussenräume ins Orts- und Landschaftsbild sowie eine siedlungsverträgliche Erschliessung und Parkierung garantieren und somit zu einer hochwertigen Arealentwicklung beitragen.

Der Quartierplan bedeutet auch eine langfristige Rechtssicherheit. Diese ist nicht nur für die IVF HARTMANN AG selbst, sondern auch für die angrenzenden Grundeigentümer und für die Gemeinde von grosser Wichtigkeit. Durch den Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungen wie Gross- oder Fachmärkte, aber auch durch die Sicherung des Gewässerraums und anderer öffentlicher Anliegen ist die Stossrichtung der zukünftigen Entwicklung auf dem Areal der IVF HARTMANN AG bekannt.

2. Anlass

Zuordnung des Quartierplanareals zu den Industriezonen I und II

Die Grundstücke im Quartierplanareal liegen gemäss Zonenplan der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall in den Industriezonen I und II. Gemäss Art. 46 Abs. 1 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall (BauO) sind die Industriezonen für Bauten der Industrie und des Gewerbes bestimmt. Deren Betrieb darf auf die umliegenden Wohngebiete keine übermässigen Einwirkungen verursachen.

Gebäudehöhe und Einfügung

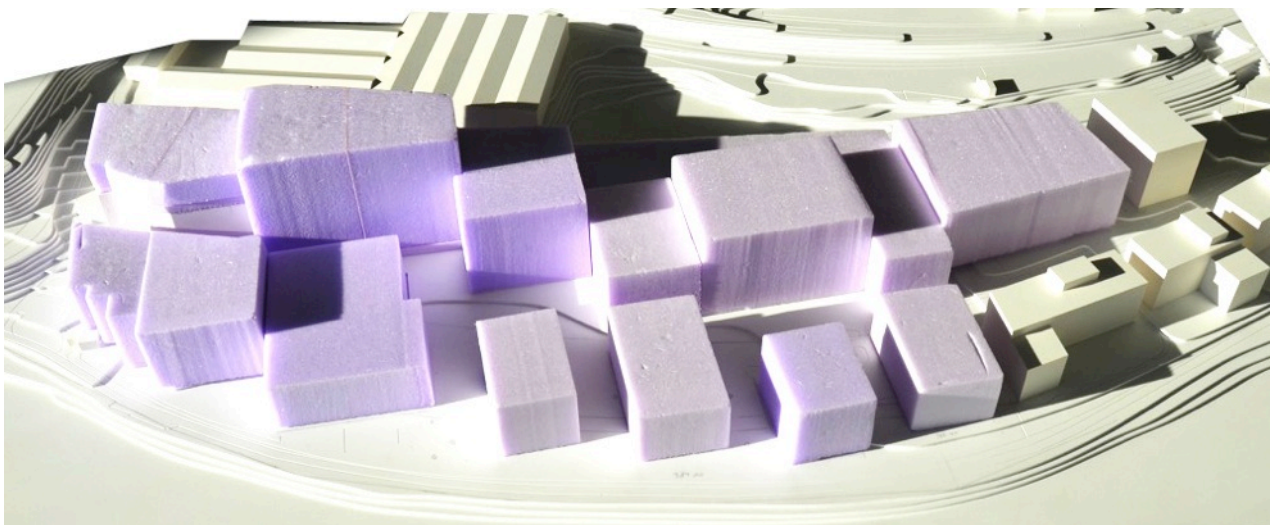
Gemäss Art. 47 Abs. 1 BauO darf in den Industriezonen I und II die Gebäudehöhe nicht mehr als 20.00 m betragen. Gemäss Abs. 2 sind in der Industriezone II die Bauten in Grundriss und Höhe so zu staffeln, dass eine einwandfreie Einfügung in die Rheinlandschaft erreicht wird.

Erhöhung Gebäudehöhe im Rahmen von Quartierplänen

Gemäss Art. 47 Abs. 3 BauO darf die Gebäudehöhe im Rahmen von Quartierplänen in den Industriezonen I und II bis auf 30.00 m erhöht werden, sofern so eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann. Für die Beurteilung ist namentlich massgebend, ob eine städtebaulich bessere Lösung, eine gute Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel gewährleistet ist und ein besonders hoher Energiestandard erreicht wird.

Erhöhung der Gebäudehöhe für Hochregallager, Umzonung Teil Bahnareal

Der Quartierplan sieht im Baubereich A11 ein Hochregallager vor, welches aus betrieblichen Gründen eine Gebäudehöhe von bis zu 40 Meter aufweisen soll. In den Quartierplan wird auch ein Teil des Bahnareals (ehemalige Versorgungsgeleise) einbezogen, welche die IVF HARTMANN AG inzwischen erworben hat. Dieser Landstreifen befindet sich bisher in der Zone "Bahnareal". Um den Quartierplan in der vorgesehenen Form realisieren zu können, beantragt die IVF HARTMANN AG die vorliegende Änderung des Zonenplans und der Bauordnung.



Modellbild mögliche Bauvolumen im Areal IVF HARTMANN AG

3. Beurteilung

3.1 Erhöhung Gebäudehöhe in neuer überlagernder Zone

Neue überlagernde Zone "Bereich für Hochregallager"

Der Quartierplan legt im Baubereich A11 für Gebäude eine maximale Höhenkote von 428.00 m ü. M. fest. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 38.45 m.

Im Zonenplan ist vorgesehen, im betreffenden Bereich eine neue überlagernde Zone "Bereich für Hochregallager" zu schaffen. Entsprechend wird in Art. 47 Abs. 3 der Bauordnung ergänzt, dass im Bereich der überlagernden Zone "Bereich für Hochregallager" die Gebäudehöhe im Rahmen von Quartierplänen bis auf 40.00 m erhöht werden darf, sofern eine gute Gesamtlösung erreicht werden kann.

Die Umzonung umfasst eine Fläche von 1'720 m².

Beurteilung

Das Hochregallager im Baubereich A11 ist Teil einer Gebäudezeile mit grossvolumigen Bauten entlang der Bahnlinie, wobei das Hochregallager den baulichen Schwerpunkt bildet. Zu beachten ist, dass die Höhenlage der Bahnlinie (im Mittel rund 393.50 m ü. M.) gegenüber dem Areal der IVF HARTMANN AG (im Mittel auf ca. 385 m ü. M.) um rund 8.5 m erhöht ist.

Hangseitig überragt das Hochregallager daher die Geleise der SBB nur um ca. 30 m. Auf der anderen Seite der Bahnlinie grenzt eine weitere Industriezone I an, welche eine Gebäudehöhe von bis zu 30 m zulässt. Die heute dort stehenden Bauten weisen eine Gebäudehöhe von ca. 15 m auf. Bei einer zonenkonformen Bebauung dieser Liegenschaft würden sich die Dachkoten auf derselben Höhe wie diejenigen des Hochregallagers bewegen.

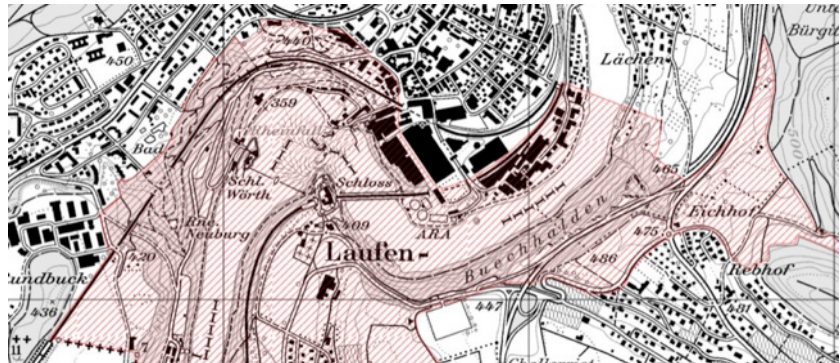
Insgesamt vermag sich das geplante Hochregallager aufgrund seiner Setzung am Hang und der Einbindung in den Baubestand trotz seiner Gebäudehöhe von bis zu 40 m gut zu integrieren. Die in der Höhenlage fein abgestufte Dachlandschaft gewährleistet eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild. Die im Rahmen der Quartierplanung angefertigten Visualisierungen bestätigen diese Einschätzung.

Vereinbarkeit mit Schutzzielen des BLN-Gebiets Nr. 1412 "Rheinfall"

Das Areal der IVF HARTMANN AG liegt im Randbereich des BLN-Gebiets Nr. 1412 "Rheinfall". Daher wurde der Quartierplan im Rahmen der kantonalen Vorprüfung der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) zur Stellungnahme unterbreitet. Die ENHK beurteilt in ihrer Stellungnahme eine Verdichtung im rückwärtigen Bereich – auch mit einer allfälligen Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen im Gebiet des geplanten Hochregallagers von 30 auf 40 m – ohne

zusätzlichen Nachteil für das BLN-Objekt als möglich.

BLN-Gebiet Nr. 1412 "Rheinfall" (Quelle:
Web-GIS Bund, map.geo.admin.ch;
Plan nicht massstäblich)



3.2 Einzonung Bahnareal in Industriezone I

Beurteilung

Die Einzonung vom Bahnareal in die Industriezone I umfasst eine Fläche von 2'458 m². Es handelt sich um die ehemaligen Versorgungsgleise für das IVF-Areal, die in den letzten Jahren zurückgebaut wurden.

Mit der Einzonung wird eine effizientere und intensivere Nutzung des Industrieareals der IVF HARTMANN AG ermöglicht und dem Anliegen der inneren Verdichtung Rechnung getragen. Es handelt sich um eine sinnvolle Arrondierung des Industrieareals.

Die Übergangsbestimmungen des revidierten Raumplanungsgesetzes sehen vor, dass die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen im Kanton insgesamt nicht vergrössert werden darf, solange kein vom Bundesrat genehmigter kantonaler Richtplan vorliegt (Art. 38a Abs. 1 und 2 RPG).

Da es sich beim vorliegenden Bahnareal jedoch um eine Fläche innerhalb des Baugebiets handelt, ist die Einzonung von den Übergangsbestimmungen des revidierten Raumplanungsgesetzes nicht betroffen.

