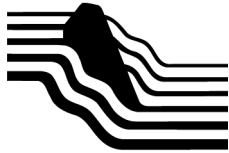


GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



Baulinienplan Nr. 34, 1. Änderung

Planungsbericht



Stand: 28. Juli 2016 (Öffentliche Auflage)

Bearbeitung:

Winzler + Bühl | Raumplanung und Regionalentwicklung | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen

1. Ausgangslage und Planungsvorhaben

Die Firma Halter AG, Zürich, entwickelt eine Neuüberbauung der Grundstücke GB-Nr. 716 bis 719 am Industriplatz von Neuhausen am Rheinfl.

Dazu wurde ein Studienauftrag durchgeführt, aus welchem das Projekt «Neighborhood» der Architektengemeinschaft Tony Fretton Architects, London/Blättler Dafflon, Zürich als Sieger hervorging (Visualisierung siehe Abb. 1).



Abb. 1: Visualisierung des Projekts «Neighborhood» vom Industriplatz aus gesehen

Zu dessen Realisierung wurde ein Quartierplanentwurf «Industrieplatz Nord» erstellt. In städtebaulicher, architektonischer und aussenräumlicher Hinsicht dient das Siegerprojekt des Studienauftrags als Massstab.

Am Industriplatz sieht der Quartierplan zur optimalen Einpassung des baulichen Abchlusses eine Pflichtbaulinie vor, welche nicht mit der Baulinie des Baulinienplans Nr. 34 korrespondiert (siehe Abb. 2).

Somit würde die Pflichtbaulinie des Quartierplans im Widerspruch mit dem Baulinienplan stehen. Damit dies nicht geschieht, ist der Baulinienplan innerhalb des Quartierplanperimeters ausser Kraft zu setzen.

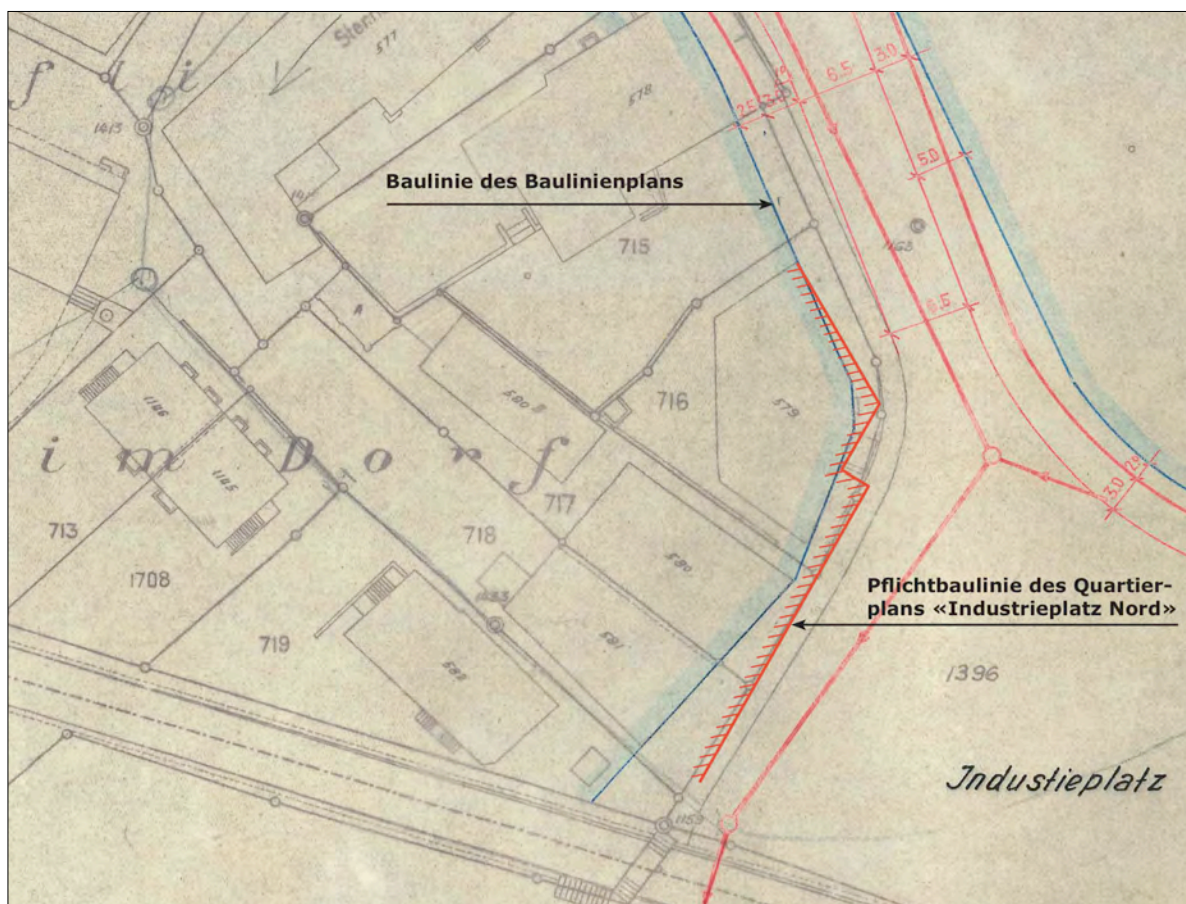


Abb. 2: Ausschnitt des Baulinienplans Nr. 34 mit vorgesehener Pflichtbaulinie des Quartierplans «Industrieplatz Nord»

2. Planungsablauf

2.1 Koordination der Aufhebung der Baulinie und dem Quartierplanverfahren

Obschon die Aufhebung der Baulinie im Baulinienplan Nr. 34 innerhalb des Perimeters des Quartierplans «Industrieplatz Nord» einen ursächlichen Zusammenhang mit der Festlegung der Pflichtbaulinie im Quartierplan hat, handelt es sich bei einem Baulinienplan und einem Quartierplan um zwei verschiedene Planungsverfahren. Die Aufhebung der gültigen Baulinie bildet die Voraussetzung zur Festlegung der Pflichtbaulinie im Quartierplan.

Damit die notwendige Koordination der beiden Verfahren gleichwohl gewährleistet ist, wurde im Vorprüfungsbericht des Planungs- und Naturschutzamt in Aussicht gestellt, dass die Genehmigung der Ausserkraftsetzung des Baulinienplans und die Genehmigung des Quartierplans in einem Entscheid erfolgen wird.

Das Verfahren beider Planungsvorhaben richtet sich nach Art. 14 des Baugesetzes. Somit ergibt sich für die Aufhebung der Baulinie der folgende Planungsablauf.

2.2 Beschlussfassung

Der Entwurf wurde durch den Gemeinderat am 1. März 2016 zu Händen der Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen dem Planungs- und Naturschutzamt verabschiedet.

2.3 Vorprüfung und deren Berücksichtigung

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 14. Juli 2016 war das Titelblatt formal an das Muster des Planungs- und Naturschutzamtes anzupassen, damit seitens des Kantons eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden konnte.

2.4 Verabschiedung, öffentliche Auflage

Die an das Resultat der Vorprüfung angepasste Fassung wurde vom Gemeinderat am zu Händen der Öffentlichen Auflage verabschiedet.

Diese findet nun vom bis statt.

Aufgrund des ursächlichen Zusammenhangs mit dem Quartierplan «Industrieplatz Nord» soll die öffentliche Auflage zusammen mit dem Entwurf des Quartierplans erfolgen, wobei letzterer unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Änderung des Baulinienplans steht.

2.5 Genehmigung

Die Änderung des Baulinienplans ist zusammen mit dem Quartierplan «Industrieplatz Nord» dem Baudepartement zur Genehmigung einzureichen. Sind Rekurse hängig, ist die Änderung des Baulinienplans durch den Gesamtregerungsrat zu beschliessen, wobei er über deren Genehmigung und die Rekurse in einem Entscheid befindet.

Schaffhausen, 28. Juli 2016

Im Auftrag des Planungsreferats Neuhausen am Rheinfl

Winzeler + Bühl



Konradin Winzeler