

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



Baulinienplan

Nr. 40

1. Änderung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

25. Oktober 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planerischer Kontext.....	- 1 -
1.1	Ausgangslage.....	- 1 -
1.2	Zentrumsentwicklung	- 2 -
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	- 2 -
2.1	Anlass.....	- 2 -
2.2	Vorgesehene Aufhebung der Baulinien	- 2 -
2.3	Digitalisierung Baulinienplan Nr. 40	- 3 -
3	Mitwirkungsverfahren.....	- 3 -
4	Fazit	- 3 -

1 Planerischer Kontext

1.1 Ausgangslage

Die im Baulinienplan Nr. 40 aufgeführten Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfluss Nrn. 756 bis 764 am Industriepark Ost befinden sich gemäss Richtplan des Kantons Schaffhausen an einem Entwicklungsschwerpunkt (ESP). Dies sind die vom Kanton definierten Schlüsselgebiete für künftige Siedlungsentwicklungen mit hoher Nutzungsdichte, welche sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Erreichbarkeit besonders für eine Fortentwicklung eignen. In den bezeichneten Gebieten sollen insbesondere grössere Wohnprojekte sowie publikumsintensive Nutzungen möglich sein.

Die Losinger Marazzi AG, Immobilienentwicklung Zürich, plant auf den oben erwähnten Grundstücken eine Neuüberbauung. Um die städtebauliche und architektonische Qualität dieser Entwicklung sicher zu stellen, führte sie unter Einbezug der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss und der Begleitung durch ein ausgewähltes Beurteilungsgremium einen eingeladenen Studienauftrag mit fünf Planungsteams durch. Am 7. März 2016 erfolgte die Schlussbeurteilung des Studienauftrags, bei welcher die Jury den Projektvorschlag von Dachtler Partner Architekten, Zürich, mit dem Projekttitle «Offene Mitte» einstimmig zum Sieger gekürt hat.

Mit der Planungszusicherung vom 17. März 2016 bestätigte die Losinger Marazzi AG dem Gemeinderat, dass sie auf Basis der siegreichen Studie «Offene Mitte» das Projekt entwickeln und realisieren wolle. Um insbesondere die Qualitäten des Projekts «Offene Mitte» zu sichern, soll vorgängig ein Quartierplan in Zusammenarbeit mit der Gemeinde erarbeitet werden.

Der Gemeinderat hiess am 29. März 2016 den Projektvorschlag «Offene Mitte» der Dachtler Partner Architekten gut. Für die Umsetzung des Projektes war es vorgängig notwendig, den Richtplan Kernzone I vom 29. September 1992 für das Teilgebiet II – Weinbergstrasse einer Teilrevision zu unterziehen. Begründet wird dies dadurch, dass die über zwei Jahrzehnte alten Zielformulierungen und Empfehlungen für das Teilgebiet II keine zeitgemässe Entwicklung zulassen. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 3. Mai 2016 wurde die Teilrevision des Richtplans Kernzone I für das Teilgebiet II – Weinbergstrasse gutgeheissen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 6. Mai 2016 bis 6. Juni 2016. Innerhalb dieser Auflagefrist gingen keine Einwendungen beim Gemeinderat ein. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 5. Juli 2016 hat der Gemeinderat die Teilrevision des Richtplans Kernzone I für das Teilgebiet II – Weinbergstrasse verabschiedet und den Bericht und Antrag an den Einwohnerrat für die Sitzung am 18. August 2016 zur Kenntnisnahme verabschiedet.

1.2 Zentrumsentwicklung

Der Baulinienplan Nr. 40 ist planerischer Bestandteil für die Zentrumsentwicklung. Räumlich betrachtet umfasst das Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall den Bereich der Zentralstrasse von der Kreuzung Post- und Bahnhofstrasse bis Industriestrasse respektive Industrieplatz und schliesst die angrenzenden Mischnutzungsquartiere bis zur Schaffhauserstrasse im Norden, zur Bahnlinie im Süden und zur Burgunwiese im Osten ein.

Der Ortskern erfüllt aufgrund seiner Zentrumsfunktion und als räumlicher Bezugsort eine wichtige Rolle für die Gesamtgemeinde. Die derzeitigen Entwicklungsplanungen im Zentrum der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall wie der Quartierplan Posthof Süd, der Quartierplan Industrieplatz Nord oder die Entwürfe für einen Quartierplan Chilestieg / Wildenstrasse belegen diese Zentrumsfunktion sowie den Bedarf nach zeitgemässen städtebaulichen Entwicklungen und dem damit verbundenen Siedlungsentwicklungsdruck.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Anlass

Der Baulinienplan Nr. 40 wurde vom Regierungsrat gemäss Regierungsratsbeschluss vom 19. Oktober 1966 genehmigt und beinhaltet Baulinienfestlegungen entlang der Zentral-, Industrie-, Rhein-, Weinberg-, Rheingold-, Felsengrund- und Schulstrasse sowie an Grünaugasse und Wüscherstrasse.

Damit der Quartierplan «Industrieplatz Ost» genehmigt werden kann, ist es notwendig, in einem separaten Verfahren gemäss Art. 14 und 15 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) den Baulinienplan Nr. 40 im Bereich der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinflall Nrn. 756 bis 764 zu ändern.

2.2 Vorgesehene Aufhebung der Baulinien

Die vorgesehene Aufhebung der Baulinie entlang der Industrie-, Rhein- und Weinbergstrasse soll auf den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinflall Nrn. 756 bis 764 am Industrieplatz Ost Anwendung finden.

Im Rahmen des Quartierplans «Industrieplatz Ost» wird die vorgesehene Aufhebung der Baulinie auf den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinflall Nrn. 756 bis 764 durch eine Baubegrenzungslinie neu festgesetzt.

2.3 Digitalisierung Baulinienplan Nr. 40

Der rechtsgültige Baulinienplan Nr. 40 liegt ausschliesslich in Papierform vor. Die rechtskräftigen Baulinien wurden daher für die vorliegende 1. Änderung digitalisiert.

3 Mitwirkungsverfahren

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Baulinienpläne sind mit den notwendigen Erläuterungen im Amtsblatt auszuschreiben und während 20 Tagen zur Einsicht öffentlich aufzulegen. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind davon mit eingeschriebenem Brief in Kenntnis zu setzen (Art. 14 Abs. 1 BauG).

Innerhalb der Auflagefrist können beim Gemeinderat schriftlich Einsprachen erhoben werden (Art. 14 Abs. 2 BauG).

ENTSCHEIDE ZU EINSPRACHEN

Der Gemeinderat wird sämtliche innert der Auflagefrist eingehende Einsprachen und Anträge prüfen und darüber entscheiden. Der weitere Rechtsweg richtet sich gemäss Art. 14 Abs. 3 BauG nach dem Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 20. September 1971 (SHR 172.200).

GENEHMIGUNG / INKRAFTTRETEN

Der Baulinienplan tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement in Kraft. Sind Rekurse gegen den Baulinienplan beim Regierungsrat hängig, entscheidet der Regierungsrat über den Rekurs und die Genehmigung in einem Entscheid (Art. 14 Abs. 4 BauG).

4 Fazit

Mit der Aufhebung der Baulinie auf den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfl Nrn. 756 bis 764 werden die Voraussetzungen für die Genehmigung des Quartierplans «Industrieplatz Ost» geschaffen.

Die im Quartierplan «Industrieplatz Ost» festgelegten Baubegrenzungslinien ersetzen die aufgehobene Baulinie auf den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfl Nrn. 756 bis 764.

Damit kann das südliche Teilgebiet II – Weinbergstrasse (Richtplan Kernzone I) durch das geplante Bauprojekt «Offene Mitte» städtebaulich aufgewertet werden und es sowie das Ortszentrum gewinnen neue Qualitäten.