



EINGEGANGEN

21. Sep. 2016

GEMEINDEKANZLEI

Gemeinderat
8212 Neuhausen am Rheinflall

Telefon 052 632 73 87
pna.planung@ktsh.ch

Nr. 9705

Schaffhausen, 15. Sept. 2016

Neuhausen am Rheinflall, 1. Änderung des Baulinienplanes Nr. 40 / Quartierplan «Industrieplatz Ost» (inkl. Baulinien); Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 11. August 2016 ersucht das Planungsreferat Neuhausen am Rheinflall um Vorprüfung der 1. Änderung des Baulinienplanes Nr. 40 (Aufhebung der Baulinie auf den Parzellen GB Nr. 756 – 764) sowie um Vorprüfung des Quartierplanes «Industrieplatz Ost» (inkl. einer neuen Baulinie auf den Parzellen GB Nr. 756 – 764).

1. Allgemeines

1.1 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden beim Planungs- und Naturschutzamt zur Vorprüfung eingereicht:

- Allgemeines
 - Schreiben Planungsreferat vom 11. August 2016
 - Protokollauszug Gemeinderat vom 9. August 2016
 - Verkehrsgutachten vom 8. März 2015 (nachgeliefert)
- Baulinienplan Nr. 40
 - 1. Änderung Baulinienplan Nr. 40, Situation 1:500
 - Planungsbericht zur 1. Änderung des Baulinienplanes Nr. 40
- Quartierplan
 - Vorschriften zum Quartierplan
 - Situationsplan 1:500
 - Planungsbericht zum Quartierplan
- Richtplan
 - Unterlagen Teilrevision Richtplan (Gde) Kernzone I – Teilgebiet II Weinbergstrasse

1.2 Ablauf der Vorprüfung

Das Planungs- und Naturschutzamt hat verschiedene mit raumwirksamen Aufgaben betraute Stellen gemäss Funktionsdiagramm der kantonalen Umweltschutzorganisation zur Prüfung und Stellungnahme eingeladen. Die Stellungnahmen sind im Vorprüfungsbericht berücksichtigt.

2. Vorprüfung

2.1 Formelles

Die Vorprüfung einer Änderung eines Baulinienplanes sowie die Vorprüfung eines Quartierplanes stützen sich nicht auf eine gesetzliche Grundlage. Im Hinblick auf ein späteres Genehmigungsverfahren erweist sich eine Vorprüfung auf Übereinstimmung mit geltendem Recht auf allfällige Planungsmängel jedoch als zweckmässig. Sie bietet Gelegenheit, auf mögliche Widersprüche oder unzulässige Anordnungen hinzuweisen. Das Vorprüfungsverfahren führt nicht zu einem Beschluss. Sowohl das Baudepartement im Genehmigungsverfahren als auch die Gerichte im Falle späterer Rechtsmittelverfahren können zu anderen Schlüssen kommen.

2.2 Materielles

Die beigelegten Unterlagen lassen eine Überprüfung zu.

3. Baulinienplan Nr. 40

3.1 1. Änderung des Baulinienplanes Nr. 40

Titelblatt

Das Titelblatt ist gemäss Beilage 1 anzupassen

4. Fazit Baulinienplan Nr. 40

Unter Berücksichtigung des Punktes 3.1 kann für die 1. Änderung des Baulinienplanes Nr. 40 eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

5. Quartierplan «Industrieplatz Ost» (inkl. Baulinien)

5.1 Erläuterungsbericht

Vorbemerkung

Der Bereich Lärmschutz wird umfassend behandelt. In einer Fussnote wird u.a. auf ein Verkehrsgutachten Rheingoldpassage der Firma Buchhofer AG vom 6. März 2016 verwiesen. Da das Gutachten in den Beilagen nicht enthalten und der Inhalt des Gutachtens für die Beurteilung des Verkehrslärms wichtig ist, wurde es nachträglich bei der Gemeinde Neuhausen eingefordert und auch nachgeliefert.

Kap. 3.14 Lärmschutz:

Abschnitt Lärmimmissionen und Lärmbelastung Strassenverkehr

Im Text ist eine «Lindenstrasse erwähnt». Eine Lindenstrasse gibt es nicht in Neuhausen. Ist hier die Weinbergstrasse gemeint?

Die vorgesehenen rund 220 neuen Parkplätze generieren ca. 600 zusätzliche Fahrten pro Tag. Grundsätzlich darf gemäss Art. 9 der Lärmschutzverordnung der Betrieb neuer oder wesentlich geänderter ortsfester Anlagen nicht dazu führen, dass

- a. durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden oder
- b. durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden.

Da sich gemäss Verkehrsgutachten der zusätzliche Verkehr auf verschiedene Strassenachsen verteilt, sind die Auswirkungen des projektinduzierten Verkehrs auf das Zentrumsgebiet auch in lärmässiger Hinsicht als gering zu erachten.

Die Strassenbezeichnung «Lindenstrasse» ist zu überprüfen und anzupassen.

Sollte durch eine Projektanpassung der projektinduzierte Verkehr erhebliche Auswirkungen auf das umliegende Zentrumsgebiet haben, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen, dass Art. 9 LSV eingehalten ist.

Schattenwurf

Das Projekt generiert zum «Industrieplatz Nord» einen Dreistundenschatten. Ob dies wie im Planungsbericht ausgeführt unbeträchtlich ist, weil das Projekt Industrieplatz Nord auch auf das vorliegende Projekt Schattenauswirkungen hat, ist in einem allfälligen Rechtsmittelverfahren zu prüfen.

5.2 Vorschriften

Art. 5 Abs. 2

«Kleinbaute» ist kein Begriff der geltenden Bauordnung. Erst mit der Umsetzung der IVHB kann dieser für die Gemeinde verwendet werden. Die Bauordnung kennt nur den Begriff der An- und Nebenbaute (Art. 20 BauO Neuhausen).

Art. 6 Abs. 4

Zur Problematik von Hochhäusern, die keine Grundlage in der Bauordnung haben, haben wir uns bereits mehrfach geäussert. Wir verweisen auf unsere diesbezüglichen Ausführungen.

Art. 12 Abs. 1

Hier muss es in Abs. 1, 2. Satz, anstatt Art. 10 Abs. 2 ff. richtig heissen: Art. 12 ff.

Art. 14

Auch in diesem Projekt muss kein Spielplatz erstellt werden. Es wird, wie in den Vorgängerprojekten («Industrieplatz Nord», «Posthof Süd»), eine noch festzusetzende Ersatzabgabe an die Gemeinde festgelegt werden. Angesichts der deutlichen Zentrumsverdichtung sollte die Gemeinde offenlegen, für welche Projekte (Kinderspielplätze, Freiräume etc.) diese Abgaben verwendet werden sollen.

Art. 15

In Gleichbehandlung mit dem Quartierplan «Industrieplatz Nord» (Vorschriften, Art. 24), sollte Art. 15 gesamthaft angepasst werden. Vor allem Abs.4 lässt Fragen offen, nach welchen Kriterien die Verbesserung des mikroklimatischen Stadtklimas beurteilt werden soll. Im Übrigen sind wir der Ansicht, dass ein quartierplanbezogenes Freiraumkonzept in ein übergeordnetes Konzept eingeordnet werden sollte.

Art. 17 Empfindlichkeitsstufen / Lärmschutz ist wie folgt anzupassen:

Art. 17 Abs. 1

Keine Änderung

Art. 17 Abs. 2

Der Lärmschutz ist sicherzustellen durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Art. 17 Abs. 3

Mit dem Baugesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen, das die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte nachweist und aufzeigt, dass die Schalldämmung der Aussenhülle den Anforderungen der SIA-Norm 181 „Schallschutz im Hochbau“ entspricht.

Art. 18

Die Durchwegungen müssen nachts beleuchtet sein.

5.3 Abfälle / Recycling

Im Rückbau- und Verwertungskonzept ist die Verwertung der anfallenden mineralischen Bauabfälle im Projekt auszuweisen.

5.4 Elektrisch

Dem Quartierplan liegt ein Richtprojekt zu Grunde, welches ein Bebauungskonzept vorsieht für rund einhundert Wohneinheiten, sowie Büroflächen und Räumlichkeiten für Gastronomie und Detailhandel. Gegenwärtig liegen uns noch keine Leistungsangaben für das Bauvorhaben vor, aber wir rechnen mit einem Bedarf von etwa 400 – 450 kW an elektrischer Energie. Die nächstgelegene Trafostation Sternen ist mit einer geplanten Überbauung «Industrieplatz Nord» bereits gut ausgelastet. Für den Energiebedarf des Quartierplangebietes «Industrieplatz Ost» wird eine zusätzliche Trafostation notwendig.

Daher muss im Quartierplan zwingend vermerkt werden, dass bei der Planung der Überbauung «Industrieplatz Ost» ein geeigneter Standort für eine Transformatorenstation vorzusehen ist. Das Stromversorgungsunternehmen ist frühzeitig in die Planungen miteinzubeziehen.

Ansprechperson EKS: Herr Ruedi Gerike, Telefon 052 633 52 57,
e-mail: ruedi.gerike@eks.ch

5.5 Kantonsarchäologie

Grundsätzlich befinden sich im Quartierplangebiet – nach heutigem Kenntnisstand – keine archäologischen Fundstellen. Gerade in Dorfkernzonen ist man vor Überraschungen aber nie gefeit.

Es wird in diesem Zusammenhang deshalb darauf hingewiesen, dass bei Aushubarbeiten die Grundeigentümer verpflichtet sind, archäologische Funde sofort zu melden und ihre fachgerechte Ausgrabung zu gestatten. (SHR 452.001, Verordnung betreffend den Schutz der Kulturdenkmäler).

5.6 Situation 1:500 und Vorschriften

Die Titelblätter sind gemäss Beilagen 2 und 3 zu korrigieren.

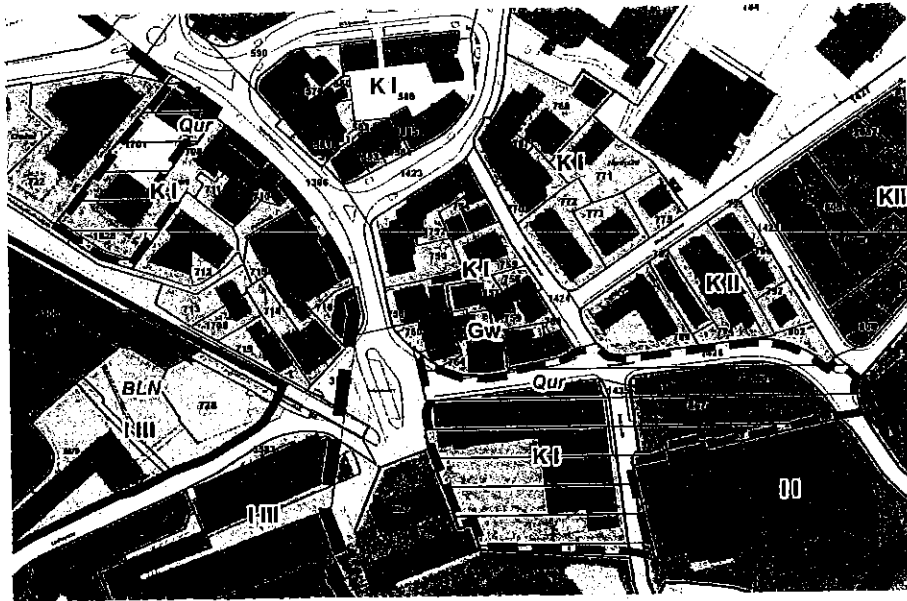
Quartierplan Situation 1:500

Südlich des geplanten Quartierplangebietes wird eine «Lindenstrasse» angeführt. Hier muss es «Rheinstrasse» heissen. *Dies ist zu korrigieren.*

5.7 Datenmodell / INTERLIS – Datensatz

Bis jetzt sind im INTERLIS-Datensatz weder eine überlagernde «Quartierplanpflicht» noch Baulinien erfasst.

Der erfasste INTERLIS-Datensatz sieht im Bereich «Industrieplatz Ost» wie folgt aus:



Vor einer Genehmigung sind die rechtsgültigen Geodaten im INTERLIS-Datensatz zu ergänzen.

5.8 Verkehr / Parkierung

5.8.1 Tiefgaragen-Rampen gemäss Referenzprojekt

Das im Referenz-Projekt eingezeichnete Gefälle der Tiefgaragen-Rampe von 18% ist deutlich zu gross und damit nicht zulässig. Es darf maximal 12% betragen (BauG, Art. 40 Abs. 2). Es ist damit fraglich, ob eine derartige Tiefgaragenzufahrt gemäss den Rahmenbedingungen des Quartierplans überhaupt erstellt werden kann.

In die Quartierplanvorschriften (QP-Vorschriften) ist aufzunehmen, dass Tiefgaragen-Rampen mit einem maximalen Gefälle von 12% zu projektieren sind (entsprechend BauG, Art. 40 Abs.2).

5.8.2 QP-Vorschriften Art 5 Abs. 4 (Unterbaurecht)

Eine solche Bestimmung verstösst gegen zwingendes Recht des Bau- und Strassengesetzes. Solche Bestimmungen des öffentlichen Rechtes sind grundsätzlicher Natur und können nicht einfach durch irgendwelche QP-Vorschriften aus wirtschaftlichen Interessen ausgehebelt werden. Falls solche Bestimmungen erlaubt würden, wäre die Erschliessungsfunktion des Strassenraumes (in diesem Falle unterirdisch: Leitungsbau) in hohem Masse gefährdet. Weder ist klar, bei wem die Kostentragungspflicht für allfällig notwendige Leitungsumlegungen liegt, noch ist vorstellbar, was passiert, wenn der gegenüberliegende Anstösser, auf der anderen Seite der Strassenparzelle, dasselbe Recht in Anspruch nehmen würde. Die Bestimmung ist abzulehnen!

(Im Gegensatz zum QPL «Industrieplatz Nord», wo das Unterbaurecht auf einen Platz geht).

Das in die QP-Vorschriften Art. 5 Abs. 4 postulierte Unterbaurecht ist ersatzlos zu streichen.

5.8.3 Anzahl Tiefgaragen-Parkplätze / Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten ist methodisch korrekt. Inhaltlich und in der Herleitung der Projektauswirkungen werden allerdings Annahmen gemacht, die einer seriösen Prüfung nicht standhalten (z.B. falsche Jahresganglinien bei der Herleitung des Verkehrs). Es wird u.a. postuliert, dass nur 10% (!!) des Richtwertes für Bewohnerparkplätze gemäss VSS-Norm Nr. 640 281 realisiert werden. Dieser Wert ist deutlich zu klein.

Die daraus abgeleiteten Auswirkungen auf die Verkehrserzeugung sind entsprechend zu korrigieren.

Die Aussage im Verkehrsgutachten, Kap. 3.1, dass eine Zunahme des Verkehrs von weniger als 100 Fahrzeugen in der Spitzenstunde keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit im Zentrumsgebiet hat, ist in Bezug auf den Knoten Rheinhof falsch. Für die Herleitung der nötigen Anzahl Stellplätze ist auf die VSS-Norm 640 281 abzustellen und auf nicht begründbare Reduktionsfaktoren zu verzichten. Es ist mindestens vom Minimum der nach Norm erforderlichen Anzahl Stellplätze auszugehen.

Das Verkehrsaufkommen und die Anzahl Stellplätze sollten nochmals, angesichts der vor dem Abschluss stehenden Studie «verkehrliche Grobbeurteilung», überprüft werden.

6. Fazit

Unter Beachtung und Einhaltung der vorgenannten Punkte kann für den Quartierplan «Industrieplatz Ost» eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.



Gerne sind wir auch bereit, den Vorprüfungsbericht mit Ihnen zu besprechen.

Für Fragen stehen Ihnen selbstverständlich auch die einzelnen Fachstellen zur Verfügung.

Wir hoffen Ihnen damit gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüßen

**Planungs- und Naturschutzamt
des Kantons Schaffhausen**



Susanne Gatti
Kantonsplanerin

Peter Schiegg
Ressortleiter

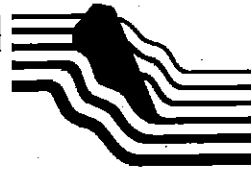
Kopie an:

- Rechtsdienst Baudepartement
- Tiefbauamt, Strasse
- Tiefbauamt, Lärm

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



Beilage 1

Baulinienplan Nr. 40 (Chirchezelg, Dorf und Ifang)

1. Änderung

Situation 1:500

**Vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall
beschlossen am**

Namens

~~Name~~ des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Dr. Stephan Rawyler

Janine Rutz

Öffentliche Auflage vombis.....

Einschreiben an Betroffene vom

**Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen
genehmigt im Sinne der Verfügung vom.....**

Quartierplan Industrieplatz Ost, Neuhausen

Plan Massstab 1 : 500
(Verkleinerung A3 1:1'000)

Entwurf vom 02.08.2016
(Vorprüfung)

Beschlossen durch den Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall am

Öffentliche Auflage vom bis

Einschreiben an Betroffene vom

Namens des Gemeinderates

Der Gemeinderatspräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

.....
Dr. Stephan Rawyler


.....
Janine Rutz

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt

im Sinne der Verfügung ~~vom~~
~~resp. am~~ ~~mit BB-Nr.~~

Festsetzungsinhalt

 Quartierplan Perimeter

 Baubereich

 Baubegrenzunglinie



Quartierplan Industrieplatz Ost, Neuhausen

Vorschriften

Entwurf vom 02.08.2016 (Vorprüfung)

Beschlossen durch den Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall am

Öffentliche Auflage vom bis

Einschreiben an Betroffene vom

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

.....
Dr. Stephan Rawyler

.....
Janine Rutz

Vom Baudepartement des Kantons Schaffhausen genehmigt

im Sinne der Verfügung vom

~~fosp. am mit FFB Nr.~~

Verfasser: Ernst **Basler+Partner**