

Beschluss vom 07. Dezember 2010



Protokoll-Nr. 45/755

Neuhausen am Rheinfall, Änderung 8. Teilrevision sowie 12. Teilrevision des Zonenplanes; Genehmigung

I.

Der Einwohnerrat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat am 12. Juni 2003 die 8. Teilrevision (SIG-Areal) des Zonenplans gutgeheissen. Die Teilrevision basierte auf den Ergebnissen der Gesamtplanung SIG-Areal und beinhaltet die Ausscheidung einer Zone Zentrum Süd mit Quartierplanpflicht für dieses Areal. Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen hat die 8. Teilrevision des Zonenplanes mit Beschluss vom 23. September 2003 genehmigt. Die Teilrevision bedarf zur Inkraftsetzung noch eines separaten Beschlusses des Einwohnerrats. Der Gemeinderat hat dem Einwohnerrat den entsprechenden Bericht und Antrag zur Inkraftsetzung bis anhin aber nicht zugestellt. Für das SIG-Areal gelten somit immer noch die bisherigen Zonenfestlegungen (Industriezone) und die Bauvorschriften dieser Zonen.

Die Gesamtplanung SIG-Areal hat sich in der Zwischenzeit aus verschiedenen Gründen als wenig zielführend erwiesen. Einerseits ging sie von einer radikalen Veränderung aus, welche die ökonomischen Aspekte und Auswirkungen zu wenig berücksichtigte. Andererseits erwies sie sich als zu starr. Für etappierte, über einen längeren Zeitraum stattfindende Veränderungen, welche im Einzelfall aber rasch umgesetzt werden müssen, konnte die Gesamtplanung nicht die geeigneten Rahmenbedingungen schaffen.

Der Gemeinderat hat in einem Beschluss festgehalten, dass eine Weiterführung der Gesamtplanung SIG-Areal in der bisherigen Form nicht vorgesehen sei. Eine umfassende Inkraftsetzung der 8. Teilrevision des Zonenplans macht daher weder aus Sicht der Gemeinde noch der Grundeigentümerin Sinn.

Aufgrund des heutigen Wissenstandes ist davon auszugehen, dass die Arealentwicklung für eine attraktive Mischnutzung nur gelingen kann, wenn diese an das angrenzende Ortszentrum anschliesst, wobei der Anbindung an den Industrieplatz eine Schlüsselrolle zukommt. Daher muss die Arealentwicklung räumlich vom Industrieplatz ausgehen. Sie hat somit im Nordteil des SIG-Areals zu beginnen und ist mit dem Ortszentrum zu verknüpfen. Die nördliche, an das Ortszentrum angrenzende Arealfläche soll neu der Kernzone I zugeordnet werden. Mit dieser Erweiterung der Kernzone I können die Voraussetzungen sowohl für eine städtebaulich gute

Lösung des Übergangs zwischen den unterschiedlichen Baudichten im Bereich des Industrieplatzes und der Rheinstrasse als auch für eine möglichst flexible baurechtliche Festlegung in diesem wichtigen Entwicklungsgebiet der Gemeinde geschaffen werden.

Aufgrund dieser Vorgeschichte hat der Einwohnerrat Neuhausen am Rheinflall am 26. August 2010 die teilweise Änderung der damaligen 8. Teilrevision (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss vom 23. September 2003) sowie die 12. Teilrevision, umfassend

- a.) die Rückzonung eines Teiles der damaligen 8. Teilrevision des Zonenplanes von der «Zone Zentrum Süd mit Quartierplanpflicht» in die «Industriezone I» (Teilfläche von GB Nr. 774) sowie die Rückzonung von der «Zone Zentrum Süd mit Quartierplanpflicht» in die Zone «Verkehrsflächen» (Strassen und Wege, Teilfläche von GB Nr. 1435) beschlossen.
- b.) mit der Rückzonung erfolgt die gleichzeitige Umzonung eines Teiles der Parzelle GB Nr. 744 von der «Industriezone I» in die «Kernzone I» sowie eines Teils der Parzelle GB Nr. 1435 von der Zone «Verkehrsflächen» (Strassen und Wege) in die «Kernzone I».

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 3. bis 23. September 2010. Es sind keine Rekurse eingegangen.

Mit Schreiben vom 6. Oktober 2010 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall um Genehmigung der teilweisen Änderung der 8. Teilrevision des Zonenplanes sowie der 12. Teilrevision des Zonenplanes durch den Regierungsrat.

II.

- 1. Nach Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) bzw. Art. 6 i.V.m. Art. 11 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 bedürfen Teilrevisionen von Zonenplänen der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Änderungen auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit der Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen gemäss kantonaler Umweltschutzorganisation befasst.
- 2. Die Prüfung hat ergeben, dass die teilweise Änderung der 8. Teilrevision sowie die 12. Teilrevision des Zonenplanes rechtmässig zustande gekommen sind. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem

Beschluss durch den Einwohnerrat wurden die teilweise Änderung der 8. Teilrevision und die 12. Teilrevision öffentlich aufgelegt. Im Genehmigungsverfahren wurden keine Einwände gegen die teilweise Änderung der 8. Teilrevision sowie die 12. Teilrevision des Zonenplanes vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden.

III.

Auf Antrag des Baudepartements wird

b e s c h l o s s e n :

1. Die vom Einwohnerrat Neuhausen am Rheinfall am 26. August 2010 beschlossene teilweise Änderung der 8. Teilrevision des Zonenplanes, Rückzonung (RRB vom 23. September 2003), sowie die 12. Teilrevision des Zonenplanes werden genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8212 Neuhausen am Rheinfall (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement
 - Rechtsdienst des Baudepartements
 - Bauinspektorat
 - Planungs- und Naturschutzamt, unter Beilage der genehmigten Akten
 - Tiefbauamt
 - Hochbauamt
 - Grundbuchamt
 - Vermessungsamt
 - Landwirtschaftsamt/Meliorationsamt, Charlottenfels, 8212 Neuhausen am Rheinfall
 - EKS AG, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
 - EWS Mühlenstr. 19, 8201 Schaffhausen
 - Interkantonales Labor
 - Amt für Grundstückschätzung
 - Koordinationsstelle für öffentlichen Verkehr
 - Amt für Denkmalpflege
 - Kantonale Natur- und Heimatschutzkommission

DER STAATSSCHREIBER:


Dr. Stefan Bilger