

Telefon 052 632 73 67
Fax 052 632 70 46
sekretariat-bd@ktsh.ch

Neuhausen am Rheinfall, Quartierplan «Brunnenwiesenstrasse / Rigiweg» (inkl. Baulinien); Genehmigung

Schaffhausen, 25. Oktober 2013

Verfügung

I.

Das Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall hat die baulichen Entwicklungs- und Aufwertungsmassnahmen im Gebiet Brunnenwiesenstrasse und Rigiweg unter Einbezug der [REDACTED] als Eigentümerin von Grundstück GB Nr. 1892 Neuhausen am Rheinfall sowie der übrigen Grundeigentümer in diesem Gebiet geprüft. Diese Prüfung und die Besprechungen mit den Grundeigentümern haben ergeben, dass für die Grundstücke GB Nr. 1892 und 2432 ein Quartierplan erarbeitet werden soll. Mit dem Quartierplan sollen die rechtlichen Grundlagen für eine quatierveträgliche Nachverdichtung der beiden Grundstücke geschaffen werden. Zwischen den bestehenden Gebäuden und dem neuen Mehrfamilienhaus soll ein Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Im Weiteren sollen Personenwagenabstellplätze für die Bewohner der Gebäude auf den beiden Grundstücken und den angrenzenden Grundstücken in einer unterirdischen Einstellhalle erstellt werden.

Aufgrund des Vorgenannten hat der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 25. Juni 2013 den Quartierplan «Brunnenwiesenstrasse / Rigiweg» (Parzellen GB Nr. 1892 und 2432), umfassend die Vorschriften zum Quartierplan, den Situationsplan 1:200 Umgebung und den Situationsplan 1:200 Baulinien, beschlossen.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. Juli bis 25. Juli 2013. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 2. Juli 2013 benachrichtigt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

II.

1. Quartierpläne bedürfen gemäss Art. 18 Abs. 5 i.V.m Art. 14 Abs. 4 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 der Genehmigung durch das Baudepartement. Im Genehmigungsverfahren prüft das Baudepartement die Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit dieser Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten kantonalen Stellen befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan «Brunnenwiesenstrasse / Rigiweg» (Parzellen GB Nr. 1892 und 2432) rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde der Quartierplan öffentlich aufgelegt und die Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Im Genehmigungsverfahren werden die nachfolgenden Ergänzungen zum Quartierplan vorgebracht:
 3. Abfälle / Recycling
Der beim Rückbau anfallende mineralische Bauschutt ist beim Neubau in Form von Recyclingbaustoffen wieder zu verwerten (Verwertungspflicht Art. 12 Abs. 3, TVA - Technische Verordnung über Abfälle). Ein Verwertungskonzept ist frühzeitig im Planungsprozess zu integrieren.
 4. Naturgefahren / Gewässerraum
Im Rahmen des Quartierplanverfahrens sollte auch der definitive Gewässerraum ausgeschieden werden. Gemäss Art. 41 Abs. 5 GSchV kann bei eingedolten Gewässern (Congobach), sofern keine überwiegenden Interessen - wie zum Beispiel Hochwasserschutzprobleme - entgegenstehen, auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden. Gemäss Gefahrenkarte der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss ist das Quartierplangebiet nicht von Naturgefahren betroffen. Es muss deshalb kein Gewässerraum ausgeschieden werden. Zudem ist das Gebiet, bis auf eine Parzelle, bereits überbaut.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen weiterer Quartierplanverfahren sowie bei Bauten und Anlagen in der Nähe von Gewässern der Gewässerraum auszuscheiden ist. Im zugehörigen Planungsbericht ist dieses Kapitel immer zu behandeln. Ebenso ist darin zu begründen, weshalb auf eine Gewässerraumausscheidung verzichtet werden kann.

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen kann die Genehmigung für den Quartierplan «Brunnenwiesenstrasse / Rigiweg» (Parzellen GB Nr. 1892 und 2432) erteilt werden.

III.

Demgemäss wird

v e r f ü g t :

1. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 25. Juni 2013 beschlossene Quartierplan «Brunnenwiesenstrasse / Rigiweg», umfassend die Vorschriften zum Quartierplan, den Situationsplan 1:200 Umgebung und den Situationsplan 1:200 Baulinien, wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8212 Neuhausen am Rheinfall (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement
 - Planungs- und Naturschutzamt (unter Beilage der genehmigten Akten)
 - Grundbuchamt
 - EKS, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
 - StWSN, Mühlenstr. 19, 8201 Schaffhausen
 - Rechtsdienst des Baudepartements
 - IKL, Interkantonales Labor
 - Vermessungsamt
 - Bauinspektorat
 - Amt für Grundstückschätzung
 - Tiefbauamt / Gewässer
 - Koordinationsstelle öffentlicher Verkehr
 - Energiefachstelle
 - Kantonsarchäologie
 - Stadtplanung E. Fischer / Lärm

Der Departementsvorsteher

Dr. Reto Dubach, Regierungsrat