

AUSZUG
aus dem
PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

Nr. Ue/B/15/7 vom 15. Mai 1984

Neuhausen am Rheinfall,
Quartierplan "im Dorf";
Genehmigung

I.

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat für das Baugebiet "im Dorf", begrenzt durch Industrie-, Wilden- und Zentralstrasse, einen Quartierplan ausarbeiten lassen. Im Zuge der öffentlichen Planauf-
lage eingegangene Einsprachen wurden vom Gemeinderat abschliessend erledigt. Mit Schreiben vom 22. Dezember 1983 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung des Quartierplanes "im Dorf" durch den Regierungsrat.

II.

Mit dem vorliegenden Quartierplan für das bereits überbaute Teil-
gebiet der Gemeinde wird im wesentlichen eine qualitative Aufwer-
tung des ehemaligen Dorfzentrums angestrebt. Diesem Zweck dienen
vor allem besondere Bauvorschriften, Baulinien und die Anordnung
einer zentralen Parkieranlage für Motorfahrzeuge.

Die Prüfung des Quartierplanes durch die interessierten kantonalen
Stellen hat zu folgenden Hinweisen geführt:

a) Ziffer 3 der besonderen Bauvorschriften ordnet zur Durchsetzung
der Planungsidee Baulinien pro Geschoss an. Die Grundlage zu dieser
Anordnung findet sich in Art. 30 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes
(BauG). Sie ist damit rechtmässig und im Hinblick auf die Verwirk-
lichung des Planungsgedanken zweckmässig.

b) Nach Ziffer 7 der besonderen Bauvorschriften werden Baulandum-
legungen notwendig, um eine sinnvolle Ueberbauung der Restgrund-

stücke zu ermöglichen. Sofern eine gesamthafte Landumlegung im Sinne des Planes Nr. 3 erforderlich wird, ist sie gemäss Art. 16 - 24 BauG einzuleiten und durchzuführen. Ziffer 8 der besonderen Bauvorschriften kann dabei als Hinweis auf Art. 17 Abs. 2 BauG verstanden werden.

c) In Ziffer 10 der besonderen Bauvorschriften wird darauf hingewiesen, dass die geplanten Ausnützungsziffern über den in der Bauordnung festgelegten Werten liegen. Art. 35 Abs. 2 der Gemeindebauordnung ermächtigt den Gemeinderat, im öffentlichen Interesse, so insbesondere aus Gründen einer guten baulichen Gestaltung des Ortskernes, Abweichungen von der vorgeschriebenen Ausnützung zuzulassen. Damit ist die Rechtsgrundlage für die getroffene Anordnung gegeben.

d) In Ziffer 11 der besonderen Bauvorschriften wird die Erstellung einer zentralen Autoeinstellhalle gefordert, welche den Bedarf an Pflichtparkplätzen decken soll. Dazu werden Richtwerte für den Parkplatzbedarf angegeben. Da die künftige Nutzung des Quartierplangebietes nicht im Detail feststeht, lässt sich im heutigen Zeitpunkt der Bedarf an Pflichtparkplätzen nicht ermitteln. Damit ist eine Beurteilung, ob die vorgesehenen Parkplätze zahlenmässig ausreichend sein werden, verunmöglicht. Sollten dannzumal die bereitgestellten Plätze nicht ausreichend sein, hätten Bauwillige trotzdem den Nachweis ausreichender Abstellplätze, ausserhalb des Quartierplangebietes, zu erbringen.

Der Einkauf in die Einstellhalle im Sinne von Ziffer 11 Abs. 3 der besonderen Bauvorschriften erfordert jeweils eine Neuregelung der Eigentumsverhältnisse am Baurecht. Die Zweckmässigkeit der Ein- und Ausfahrt kann erst aufgrund eines konkreten Projektes beurteilt werden.

Diese Hinweise geben nicht Anlass, dem Quartierplan die Genehmigung zu versagen. Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall ist indessen eingeladen, bei der Anwendung des Planes den angeführten Punkten die erforderliche Beachtung zu schenken.

III.

Auf Antrag der Baudirektion wird

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

1. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 20. Dezember 1983 beschlossene Quartierplan "im Dorf" wird im Sinne der Erwägungen unter Ziffer II genehmigt.
2. Der Quartierplan ist durch den Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden (Art. 78 des kantonalen Baugesetzes).
3. Mitteilung an:
 - Gemeinderat 8212 Neuhausen am Rheinfall, unter Beilage eines unterzeichneten Quartierplanes
 - Baudirektion
 - Planungsamt, unter Beilage eines unterzeichneten Quartierplanes
 - Rechtsdienst Baudirektion
 - Hochbauamt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Grundbuchamt
 - Vermessungsamt

DER STAATSSCHREIBER:





Quartierplan «Im Dorf»

3. Änderung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

29. August 2018

Inhalt

1. Ausgangslage 3

2. Denkmalschutz..... 3

3. Weitere Interessen 3

4. Planungsablauf 4

Fazit..... 4

1. Ausgangslage

Der Quartierplan «Im Dorf» wurde vom Regierungsrat am 15. Mai 1984 genehmigt und umfasst das Geviert an der Wildenstrasse / Zentralstrasse / Industriestrasse mit den Grundstücken GB Neuhausen am Rheinfall Nrn. 576, 580, 581, 582, 583, 584, 585 sowie 588.

Seit der Genehmigung wurde der Quartierplan zweimal einem Änderungsverfahren gemäss des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (BauG; SHR 700.100) unterzogen. Die 2. Änderung wurde vom Baudepartement am 3. Juli 2015 genehmigt und betraf das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 584 auf diesem derzeit ein Ersatzneubau realisiert wird.

Die Notwendigkeit für eine erneute Änderung des Quartierplans resultiert durch das Bauvorhaben auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 576. Der Eigentümer strebt eine bauliche Transformation an. Konkret soll das bestehende Wohngebäude (Wildenstrasse 7) durch einen Neubau ersetzt werden (Baulücken schliessender Baukörper). Für eine stadträumliche sinnvolle Lösung sowie ein architektonisch gutes Gebäude und für eine wirtschaftlich vertretbare Volumetrie des Bauprojekts sind Baulinienanpassungen im Quartierplan notwendig (Ziff. 3 Quartierplanvorschriften). Weitere Änderungen des Quartierplans werden nicht vorgenommen.

2. Denkmalschutz

Auf dem für die Änderung des Quartierplans betreffenden Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 576 befindet sich zudem die denkmalgeschützte Liegenschaft: «Wohnhaus / Restaurant zum Oberhof / ehemaliges Kino Central». Der Neubau soll mit diesem Gebäude erneut baulich verbunden werden. Im Rahmen der Planung wurde mit der Kantonalen Denkmalpflege der Neubau besprochen und abgestimmt, so dass es zu keiner negativen Wirkung auf das denkmalgeschützte Gebäude kommt. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass die Baulinien im rechtsgültigen Quartierplan «Im Dorf» nicht der denkmalgeschützten Baute entsprechen. Aufgrund dessen und weil diese Liegenschaft ebenso auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 576 liegt, sind die Anpassung der Baulinien entsprechend der denkmalgeschützten Baute als Bereinigung in den Änderungen eingeflossen.

3. Weitere Interessen

Mit den Anpassungen der Baulinien werden keine weiteren Interessen berührt. Anderwärtige Quartierplanvorschriften bleiben unberührt. Aus diesem Grund ist eine weiterführende Interessenabwägung nicht notwendig resp. Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens.

4. Planungsablauf

Mitwirkungsverfahren

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

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

Fazit

Mit der Änderung der Baulinien im Rahmen des Quartierplans für das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 576 wird eine städtebaulich gute Gesamtlösung für den Bau eines neuen Baukörpers herbeigeführt. Die bestehenden Quartierplanvorschriften werden durch die Anpassung nicht tangiert. Ferner findet durch den künftigen Baukörper eine Vermittlung zwischen den Höhen der Wildenstrasse 5 und des denkmalgeschützten Gebäudes an der Wildenstrasse 7 statt.

Verfügung

vom 27. Mai 2019

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall; Quartierplan «im Dorf», 3. Änderung

I.

Mit Schreiben vom 26. Oktober 2018 ersucht die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung des revidierten Quartierplans «Dorf». Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. September bis 4. Oktober 2018. Es gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss darauf an seiner Sitzung vom 23. Oktober 2018, den Quartierplan zur Genehmigung einzureichen.

Der Quartierplan «im Dorf» wurde am 15. Mai 1984 genehmigt. Er wurde danach zwei Mal, 1997 und 2015, angepasst. Die letzte Revision wurde am 3. Juli 2015 durch das Baudepartement genehmigt. Sie betraf Änderungen an den Baulinien auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 584, die durch einen beabsichtigten Ersatzneubau ausgelöst wurden. Bei der nun zur Genehmigung eingereichten Teilrevision handelt es sich damit um die dritte Änderung des Quartierplans. Der Bedarf für eine erneute Anpassung ergibt sich gemäss erläuterndem Bericht durch ein Bauvorhaben auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 576. Der Eigentümer strebt einen Ersatz des bestehenden Wohngebäudes an der Wildenstrasse 7 durch einen Neubau an. Der Ersatzneubau macht eine Änderung der Baulinien in diesem Bereich notwendig.

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2018 teilt das Planungs- und Naturschutzamt der Gemeinde mit, dass aufgrund der Planbeständigkeit keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Mit Schreiben vom 19. Februar 2019 stellt die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ein Wiedererwägungsgesuch betreffend die 3. Änderung des Quartierplans «im Dorf». Darin weist sie auf die Ablehnung der Gesamtrevision an der Abstimmung vom 25. November 2018 hin. Der neue Richtplan Zentrumszone war Bestandteil der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Mit Schreiben vom 25. April 2019 stellt das Planungs- und Naturschutzamt fest, dass damit grundsätzlich keine neuen Verhältnisse vorliegen.

Am 17. Mai 2019 fand ein Gespräch mit dem Gemeindepräsidenten statt. Es konnte aufgezeigt werden, dass die spärlichen Aussagen im Planungsbericht nicht geeignet sind, die nötigen Zusammenhänge aufzuzeigen. So wurde der Richtplan Zentrumszone am 7. Juni 2016 vom Gemeinderat beschlossen. Darin enthalten sind auch Aussagen zum Quartierplangebiet. Durch die Ablehnung der Nutzungsplanungsrevision wurde zwar keine Zentrumszone geschaffen, jedoch ist im Richtplan Zentrumszone eine neue Ausrichtung gemäss Beschluss des Gemeinderates vorgesehen.

Im Weiteren wurden Gespräche mit der Denkmalpflege geführt bezüglich der Darstellung der Baulinien über mehrere Stockwerke hinweg. Die schlecht lesbare Überlagerung von alten und neuen Baulinien in einem denkmalgeschützten Gebäude, wo gemäss Vereinbarung unter anderem sowohl die Gesamtcharakteristik des Wohnhauses, die Gebäudeform und das Gebäudevolumen erhalten werden muss, ist nicht zweckmässig. Aus diesem Grund können die Baulinien, die das denkmalgeschützte Gebäude betreffen, nicht genehmigt werden.

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 Amtsstellen befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass der Quartierplan «im Dorf» rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde der Quartierplan öffentlich aufgelegt und die Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.
3. Gemäss Art. 17 Abs. 1 BauG dient ein Quartierplan nicht nur der Erschliessung eines Baugebiets, sondern kann auch gestalterische Funktionen übernehmen. Mit dem Quartierplan werden für ein definiertes Gebiet spezifische, von der Bauordnung abweichende bzw. ergänzende Vorschriften erlassen. Die Quartierplanvorschriften ordnen wie auch die Nutzungspläne die zulässige Nutzung des Bodens. Quartierpläne dienen

dazu, eine höhere städtebauliche oder architektonische Qualität zu erreichen. Im Gegenzug kann mit einem Quartierplan von der zonengemässen Regelbauweise abgewichen werden. Ein Quartierplan hat dazu klare Regeln für die bauliche Entwicklung eines Gebiets aufzuzeigen, soll aber auch Spielräume enthalten. Die wiederholten Anpassungen am Quartierplan im Dorf zeigen, dass die mit den Quartierplanvorschriften aufgestellten Regeln offenbar als nicht mehr angemessen beurteilt werden. Es entspricht nicht dem Zweck eines Quartierplans, dass dieser bei Bauvorhaben, die von den Quartierplanbestimmungen abweichen, jeweils angepasst wird.

4. Mit Beschluss des Gemeinderates, den Richtplan Kernzone I durch einen neuen Richtplan Zentrumszone zu ersetzen, ist eine Neuausrichtung des Gebietes, welches auch das Quartierplangebiet enthält, verbunden. Wird die neue Zentrumszone im Rahmen einer Nutzungsplanungsrevision genehmigt, soll der Quartierplan grundsätzlich überarbeitet werden. Die Baulinien sind gemäss Datenmodell Nutzungsplanung (Datenmodell Version 2.1.) zu erfassen.
5. Die Anpassung/Änderung des Quartierplans ermöglicht den Ersatz einer bestehenden Wohnbaute durch einen Neubau. Dadurch werden an zentraler Lage neue Wohnungen erstellt. Die Förderung des Wohnbaus an zentraler Lage ist auch eine Forderung, welche in den Legislaturzielen des Regierungsrates formuliert wurde. Die Änderung des Quartierplans steht somit zumindest mit diesem Legislaturziel im Einklang.

III.

Demgemäss wird

v e r f ü g t :

1. Die vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall beschlossene 3. Änderung des Quartierplans «im Dorf», umfassend 5 Situationspläne 1:500 und einem Planungsbericht nach Art. 47 RPV, betreffend das Grundstück GB Nr. 576, wird genehmigt.
2. Von der Genehmigung ausgeschlossen ist das Gebäude VS Nr. 551 auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 576. Hier gelten die Bestimmungen der Vereinbarung im Inventar der Baudenkmäler der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 19. März 2013.

3. Die Denkmalpflege Schaffhausen ist bei der Ausarbeitung des Bauprojektes, das direkt an die geschützte Liegenschaft VS Nr. 551 (ehemals Kino Central auf GB Nr. 576) anschliesst, frühzeitig beizuziehen.
4. Bevor weitere Änderungen des Quartierplans durch das Baudepartement geprüft und allenfalls genehmigt werden, ist der Quartierplan aufgrund der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung grundsätzlich zu überarbeiten.
5. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall (Einschreiben; die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement (sekretariat-bd@ktsh.ch)
 - Rechtsdienst des Baudepartements (rechtsdienst.bd@ktsh.ch)
 - Planungs- und Naturschutzamt, (susanne.gatti@ktsh.ch; roman.fehr@ktsh.ch), unter Beilage der genehmigten Akten
 - Bauinspektorat (roman.flückiger@ktsh.ch)
 - Amt für Geoinformation (hannes.schaerer@ktsh.ch)
 - Tiefbau Schaffhausen (dino.giuliani@ktsh.ch)
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie (flurina.pescatore@ktsh.ch)

Schaffhausen, 27. Mai 2019

Der Departementsvorsteher



Martin Kessler, Regierungsrat

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

Neuhausen am Rheinfall, Quar-
tierplan «im Dorf» (Änderung Bau-
linien auf Parzelle GB Nr. 584);
Genehmigung

Schaffhausen, 3. Juli 2015

Verfügung

I.

Der Quartierplan der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall «im Dorf» (Regierungsratsbeschluss vom 15. Mai 1984 sowie eine 1. Änderung einer Baulinie, Verfügung vom 29. Oktober 2010) umfasst das Gebiet zwischen Zentralstrasse, Wildenstrasse und Industriestrasse und beinhaltet unter anderem auch Baulinien. Das Gebäude VS Nr. 546 auf der Parzelle GB Nr. 584 an der Zentralstrasse ist ein Abbruchobjekt. Um diese nach dem Abbruch entstehende Baulücke sinnvoll überbauen zu können, müssen die auf dieser Parzelle vorhandenen Baulinien (Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss) angepasst werden.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 3. März 2015 die 2. Änderung des Quartierplanes «im Dorf», umfassend die Änderung der bestehenden Baulinien auf der Parzelle GB Nr. 584 beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 6. März bis 26. März 2015. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 5. März 2015 benachrichtigt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Mit Schreiben vom 10. April 2015 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung der 2. Änderung des Quartierplanes «im Dorf».

II.

1. Baulinienpläne und deren Änderungen bedürfen gemäss 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 Amtsstellen befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass die 2. Änderung des Quartierplanes «im Dorf» (Änderung der bestehenden Baulinien auf Parzelle GB Nr. 584) rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde die Änderung öffentlich aufgelegt und die Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Im Genehmigungsverfahren wurden keine Einwände gegen die 2. Änderung des Quartierplanes vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden.

III.

Demgemäss wird

v e r f ü g t :

1. Die vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 3. März 2015 beschlossene 2. Änderung des Quartierplanes «im Dorf», umfassend die Änderung der bestehenden Baulinien (Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss) auf Parzelle GB Nr. 584, wird genehmigt.
2. Gleichzeitig werden die bestehenden Baulinien auf der Parzelle GB Nr. 584 (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss, Regierungsratsbeschluss vom 15. Mai 1984) und die geänderte Baulinie (Erdgeschoss, Verfügung vom 29. Oktober 2010), aufgehoben
3. 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
- StWSN, Mühlenstrasse 19, 8200 Schaffhausen
- EKS AG, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
- Rechtsdienst des Baudepartements
- Amt für Geoinformation
- Bauinspektorat
- Amt für Grundstücksschätzung

Der Departementsvorsteher



Dr. Reto Dubach, Regierungsrat

Situationspläne Quartierplan «im Dorf»; Änderung Baulinien auf GB Nr. 584 (4-fach)