

Beschluss vom 17. Januar 2017

Protokoll-Nr. 2/23

Neunkirch, Zonenplanänderung
«Bahnhofareal» (GB Nr. 2141,
Ärztzentrum, Bahnhof DB) sowie
Änderung Bauordnung (Neuer Art.
zu Ärztzentrum); Genehmigung

I.

Das Grundstück GB Neunkirch Nr. 2141 ist mit einem grossen Lagergebäude und dem Bahnhofsgebäude überbaut. Ebenfalls befinden sich auf diesem Grundstück diverse Verkehrsflächen, die unter anderem der Erschliessung der Gebäude dienen. Der Teil des Grundstückes, auf dem das Bahnhofsgebäude steht, ist der Zone V2 (Vorstadtzone 2) zugewiesen. Das restliche Grundstück befindet sich in der Bahnzone (Bahn) und der Freihaltezone Alleenbereich (FAB).

Eine Interessengemeinschaft möchte das bestehende Lagergebäude zu einem Ärztzentrum mit zugehöriger Parkplatzanlage umnutzen. Die Deutsche Bahn AG als Eigentümerin des Grundstückes ist bereit, das Gebäude in einer neu zu erstellenden Parzelle an die Interessengemeinschaft zu verkaufen. Weiter ist geplant, Teile der Parzelle zur Erstellung der Erschliessungsanlagen (Strasse und Werkleitungen) an die Gemeinde Neunkirch abzutreten.

Die Umnutzung des Lagergebäudes in Verbindung mit neuen Erschliessungsanlagen bedingt eine Zonenplanänderung, eine Änderung der Bauordnung und die Festsetzung einer Baulinie, wobei die Baulinie separat vom Baudepartement genehmigt werden muss. Bezüglich Zonenplanänderung besteht eine zeitliche Dringlichkeit. Der Gemeinderat möchte die Festlegungen deshalb unabhängig und noch vor der Revision der Nutzungsplanung durchführen. Diese neue Zone für die Erstellung des Ärztzentrums bedingt zudem eine Änderung der Bauordnung.

Aufgrund des Vorgenannten hat die Gemeindeversammlung am 3. Juni 2016 die Zonenplanänderung «Bahnhofareal», umfassend die

- a) Einzonung (Ärztzentrum) eines Teils der Parzelle GB Neunkirch Nr. 2141 von der Bahnzone in die Dienstleitungszone 1;
- b) Auszonung (Bahnhof DB) eines Teils der Parzelle GB Neunkirch Nr. 2141 von der Vorstadtzone 2 in die Bahnzone;
- c) Auszonung eines Teils der Parzelle GB Neunkirch Nr. 2141 von der Vorstadtzone 2 in die Strassenzone;

- d) Umzonung eines Teils der Parzelle GB Neunkirch Nr. 2141 von der Bahnzone in die Strassenzone;
- e) Einzonung eines Teils der Parzelle GB Neunkirch Nr. 2141 von der Freihaltezone Alleenbereich in die Strassenzone;

sowie die Änderung der Bauordnung (Zusatzartikel zur Dienstleistungszone D1) beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 24. Juni bis 14. Juli 2016. Es ist ein Rekurs seitens der Deutschen Bundesbahn (DB) eingegangen, der jedoch mit Schreiben der DB vom 22. Dezember 2016 zurückgezogen wurde, d.h. die Zonenplanänderung und die zugehörige Änderung der Bauordnung können genehmigt werden.

II.

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 Zonenplanänderungen und Änderungen der Bauordnung der Genehmigung des Regierungsrates. Im Genehmigungsverfahren prüft der Regierungsrat die Änderung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Mit der Prüfung waren die mit raumwirksamen Aufgaben betrauten Amtsstellen gemäss kantonomer Umweltschutzorganisation befasst.

Die Prüfung hat ergeben, dass die Zonenplanänderung und die Änderung der Bauordnung rechtmässig zustande gekommen sind. Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG waren gewährleistet. Nach dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung wurden die Zonenplanänderung sowie die Änderung der Bauordnung öffentlich aufgelegt. Im Genehmigungsverfahren wurden keine Einwendungen gegen die Änderungen vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden.

III.

Auf Antrag des Baudepartementes wird

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

1. Die von der Gemeindeversammlung am 3. Juni 2016 beschlossene Zonenplanänderung «Bahnhofareal», umfassend die
 - a) Einzonung (Ärztezentrum) eines Teils der Parzelle GB Neunkirch Nr. 2141 von der Bahnzone in die Dienstleistungszone 1;

- b) Auszonung (Bahnhof DB) eines Teils der Parzelle GB Neunkirch Nr. 2141 von der Vorstadtzone 2 in die Bahnzone;
 - c) Auszonung eines Teils der Parzelle GB Neunkirch Nr. 2141 von der Vorstadtzone 2 in die Strassenzone;
 - d) Umzonung eines Teils der Parzelle GB Neunkirch Nr. 2141 von der Bahnzone in die Strassenzone;
 - e) Einzonung eines Teils der Parzelle GB Neunkirch Nr. 2141 von der Freihaltezone Alleenbereich in die Strassenzone, wird genehmigt.
2. Ebenfalls wird die Änderung der Bauordnung (Zusatzartikel zur Dienstleistungszone 1) genehmigt.
3. Mitteilung an:
- Gemeinderat 8213 Neunkirch (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Bundeseisenbahnvermögen, Dipl. Ing. Jürgen Lange, Postfach 217, 4016 Basel
 - Baudepartement (sekretariat-bd@ktsh.ch)
 - Rechtsdienst Baudepartement (rechtsdienst.bd@ktsh.ch)
 - Planungs- und Naturschutzamt (susanne.gatti@ktsh.ch) unter Beilage der genehmigten Akten
 - Bauinspektorat (roman.flueckiger@ktsh.ch)
 - Grundbuchamt (martin.alder@ktsh.ch)
 - Amt für Grundstückschätzung (andreas.krisch@ktsh.ch)
 - Amt für Geoinformation (hannes.schaerer@ktsh.ch)

DER STAATSSCHREIBER:


Dr. Stefan Bilger