

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

Neuhausen am Rheinfall, Quartier-
plan «Engestrasse, Teilgebiet 1»
(Parzelle GB Nr. 253 und 254,
inkl. Baulinien); Genehmigung

Schaffhausen, 5. September 2012

Verfügung

I.

Im Rahmen des Projekts «arc aktuell» werden verschiedene Gebiete in Neuhausen am Rheinfall hinsichtlich ihrer künftigen Nutzung überprüft. Im Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat betreffend das Projekt «arc aktuell» vom 25. Januar 2011 ist bezüglich des Teilprojektes 4 (Oberdorf) folgendes aufgeführt: «Im Gebiet Oberdorf befindet sich im bebauten Gebiet eine grosse Anzahl von älteren Wohnhäusern, welche nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen entsprechen. Im Rahmen dieses Projektes soll der Gebäudezustand der Wohnbauten analysiert und das Potenzial ermittelt werden, welches durch Umnutzungen, Neugestaltungen oder Zusammenlegungen erschlossen werden könnte. Die Bereitschaft der jeweiligen Eigentümer wird dabei ebenfalls sondiert».

Das Planungsreferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat bereits 2006 und 2009 einen Auftrag zur Erarbeitung von Studien für eine bauliche Entwicklung im Gebiet zwischen der Engestrasse und der Krummstrasse in Auftrag gegeben. Die Grundstücke GB Nr. 253 und 254 in Neuhausen am Rheinfall sind im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Wohnzone III zugeordnet. In dieser darf die Ausnützungsziffer höchstens 0.60 betragen. Die Bruttogeschossflächen der Studien führen zu einer Ausnützungsziffer von 0.65. Im Rahmen von Quartierplänen kann die Ausnützungsziffer in den Wohnzonen III bis auf 0.80 erhöht werden. Das Planungsreferat hat das Studienprojekt geprüft und ist der Auffassung, dass es eine städtebaulich gute Lösung darstellt und das Mehrfamilien-

haus respektive die Wohnungen zu einer Aufwertung des Quartiers beitragen werden. Zudem wird der heute geforderten «Inneren Verdichtung» damit Rechnung getragen.

Auf Grund des Vorgenannten hat der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall am 12. Juni 2012 den Quartierplan «Engestrass, Teilgebiet 1», umfassend die Vorschriften zum Quartierplan und den Situationsplan 1:200 (inklusive Baulinien) beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 15. Juni bis 5. Juli 2012. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 12. Juni 2012 benachrichtigt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Mit Protokollauszug vom 17. Juli 2012 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall um Genehmigung des Quartierplanes.

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 «Engestrass, Teilgebiet 1» (inkl. Baulinien) 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 wurden die nachfolgenden Ergänzungen zum Quartierplan vorgebracht.
3. EKS AG
Auf Parzelle GB Nr. 253 steht eine Verteilkabine für die Stromversorgung, für die ein Dienstbarkeitsrecht im Grundbuch eingetragen ist. Der Bestand der Anlage muss gewährleistet bleiben. Auskünfte dazu können bei Ruedi Gerike, Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen AG, Tel: 052 633 52 57, eingeholt werden.
4. Lärm
Der Perimeter liegt im Einflussbereich der Engestrass, wo die Immissionsgrenzwerte sowohl am Tage als auch in der Nacht überschritten sind. Der Perimeter befindet sich

in der Wohnzone W3, in der die Empfindlichkeitsstufe ES II gilt. Es gelten die Immissionsgrenzwerte IGW von 60dB tagsüber und 50dB nachts.

In diesem Fall dürfen nach Art. 31 Abs. 1 LSV Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes; oder

b) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen.

Die Bauherrschaft sorgt gemäss Art. 32 Abs. 1 LSV dafür, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen (z.B. Fenster, Aussentüren, Aussenwänden, Dächer) den Anforderungen der SIA-Norm 181 *Schallschutz im Hochbau* entspricht. Sie hat den Nachweis zu erbringen, dass bei den massgeblichen Ermittlungsorten die Grenzwerte durch geeignete Massnahmen eingehalten werden können und die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenhülle erfüllt sind. Die Kosten für Schallschutzmassnahmen bei Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Die Bauherrschaft ist somit anzuweisen, im Baubewilligungsverfahren darzulegen, dass der Lärmschutz (es gilt die Empfindlichkeitsstufe II) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, sichergestellt wird.

Im Weiteren ist ebenfalls im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Lärmgutachten zu erstellen (Art. 13 Vorschriften zum Quartierplan), welches aufzeigt, dass bei den massgebenden Lüftungsfenstern die Grenzwerte eingehalten werden und die Schalldämmung der Aussenbauhülle den Anforderungen der SIA-Norm 181 *Schallschutz im Hochbau* entspricht

5. Art. 7. Abs. 1 Vorschriften zum Quartierplan

Im Zusammenhang mit einem anderen Quartierplan wurde der Gemeinderat darauf hingewiesen, dass die Formulierung «haben lagemässig ungefähr» den Grundsatz der Gesetzesklarheit verletze. Somit ist Art. 7 Abs. 1 der Vorschriften zum Quartierplan wie

folgt zu formulieren: *«Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle haben lagemässig an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen».*

Das Planungsreferat hat sich denn auch mit Schreiben vom 19. Juli 2012 damit einverstanden erklärt, dass Art. 7 Abs. 1 in dieser Version zu genehmigen ist (Schreiben Planungsreferat Neuhausen am Rheinfall vom 19. Juli 2012). Somit ist Art. 7 Abs. 1 der Vorschriften zum Quartierplan in der vorstehenden aufgeführten Version zu genehmigen.

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen kann die Genehmigung für den Quartierplan «Engestrasse, Teilgebiet 1» erteilt werden.

III.

Demgemäss wird

v e r f ü g t :

1. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 12. Juni 2012 beschlossene Quartierplan «Engestrasse, Teilgebiet 1», umfassend die Vorschriften zum Quartierplan und den Situationsplan 1:200 (inkl. 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 AG, Rheinstrasse 37, 8200 Schaffhausen
 - StWSN, Mühlenstr. 19, 8201 Schaffhausen
 - Rechtsdienst des Baudepartements
 - Interkantonales Labor
 - Vermessungsamt
 - Bauinspektorat

- Amt für Grundstückschätzung
- Tiefbauamt Strassen / Gewässer
- Koordinationsstelle öffentlicher Verkehr
- Energiefachstelle
- Stadtplanung / Lärm E. Fischer

Der Departementsvorsteher



Dr. Reto Dubach, Regierungsrat

- Quartierplan «Engestrasse, Teilgebiet 1» (inkl. Baulinien), (5-fach)