



Quartierplan Trubegüetli

Bericht

1. Ausgangslage

Das Grundstück GB Nr. 398 im Trubegüetli ist im Zonenplan der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 der Wohnzone II mit Quartierplanpflicht (18'365 m²) und der Freihaltezone (6'640 m²) zugeordnet. Eigentümer des Grundstückes GB Nr. 398 sind [REDACTED].

Die MB Massbau AG, Winkelriedstrasse 82, 8203 Schaffhausen, beabsichtigt, das Grundstück GB Nr. 398 zu überbauen. Zur Erfüllung der Planungspflicht und zur Gewährleistung der beabsichtigten Planungsziele wurde der vorliegende Quartierplan erarbeitet.

Das Grundstück befindet sich an einem Osthang zwischen einer Einfamilienhausüberbauung im Westen und dem Bahndamm der DB im Osten. Nördlich stösst das Grundstück an das Schleipfgässchen als Grenze zur Stadt Schaffhausen und südlich an das Landwirtschaftsgebiet Charlottenfels.

2. Problemstellung

Aufgrund der besonderen topographischen Lage sowie der umliegenden Einfamilienhausgebiete wie auch der Anstoss an das Landwirtschaftsgebiet bedarf das Grundstück einer besonders hochstehenden Siedlungsstruktur. Die strassenmässige Groberschliessung erfolgt über Strassen der Stadt Schaffhausen. Die Benützung des Schleipfgässchens zur Feinerschliessung des Gebietes ist zu vermeiden. Die Lärmauswirkungen der DB sowie die klimatischen Verhältnisse dürfen nicht vernachlässigt werden. Es ist auch daran zu denken, dass das Grundstück seit jeher für die umliegenden Einfamilienhäuser Grünfläche war.

3. Zielsetzung

Für den Quartierplan Trubegüetli wurden folgende Hauptziele definiert:

- 3.1 Erschliessung der gesamten Überbauung mit einer Stichstrasse, welche mit einem Wendeplatz ausgestaltet ist.
- 3.2 Gestaltung einer in Ost-West-Richtung durchlässigen Überbauung.
- 3.3 Trennung der Bebauungsbereiche mit lockerer Überbauung oberhalb der Stichstrasse und dichterere Bebauung in halboffener Bauweise unterhalb der Stichstrasse.

- 3.4 Die Freiflächen sollen als allgemeine Grünflächen, Familiengärten, Abenteuerspielplatz, quartierinterne Fusswegverbindungen usw. zur Verfügung stehen. Die Hecke entlang dem Schleipfgässchen ist zu erhalten.

4. Massnahmen

4.1 Baubereiche

Entsprechend den Zielsetzungen des Quartierplanes, sind im Quartierplangebiet differenzierte Nutzungsbereiche festgelegt. Schwerpunkt bilden die drei Baubereiche A, B und C für die Mehrfamilienhäuser in terrassierter Form, längs der Hanglage. Getrennt durch den Strassenraum ist im oberen, westlichen Hangbereich der Baubereich für Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser angeordnet. Unterhalb diesem Baubereich, überschneidend mit der Mantelbaulinie der Garagen und Einstellhallen, ist ein Baubereich für Nebenbauten angeordnet. Im weiteren sind östlich der Mehrfamilienhausbaubereiche Baulinien für Nebenbauten, die den Familiengärten zugeordnet sind, festgelegt.

Die Geschosszahl wird nach den Definitionen der Bauordnung bemessen und beträgt für die Baubereiche der Mehrfamilienhäuser drei und für den Baubereich der Ein- und Doppel Einfamilienhäuser zwei Geschosse. Die Ausnützungsziffer ist für das ganze Areal auf 0.6 festgelegt.

4.2 Infrastruktur

Die strassenmässige Erschliessung erfolgt entsprechend der Zielsetzung zentral vom Schleipfgässchen bzw. Urwerf über eine einzige Stichstrasse. Die Strassenraumgestaltung der Stichstrasse lässt auch Einfahrten in oberhalb dem Hang gelegene Garagen zu.

Der Quartierplan weist eine Fusswegverbindung von der Stichstrasse zum Landwirtschaftsgebiet Charlottenfels aus. Im übrigen sind quartierinterne, private Wege für direkte Verbindungen zu Spielflächen und Familiengärten angelegt.

Die Trassen für Kanalisation und Werkleitungen sind in der Stichstrasse und den Wegen angelegt.

4.3 Umgebung

Schwerpunkt in der Quartierplangestaltung sind die grossen, zusammenhängenden Freiflächen zwischen und um die durchlässig angeordneten Baubereiche. Dem Baubereich selbst sind individuelle, begrünte Flächen zugeordnet. In den grösseren Zwischenräumen sind Spielflächen für die Mehrfamilienhäuser angeordnet. Ausserhalb der Siedlung ist ein grosses Areal als Abenteuerspielfläche reserviert. Ein weiteres, grosses Areal steht für Familiengärten zur Verfügung.

Die bestehende Hecke am Schleipgässchen bleibt weitgehend erhalten. Zur Trennung der Siedlungsbereiche, Abschirmung usw. sind - ohne dass die Durchlässigkeit beeinträchtigt wird - weitere Heckenzüge angeordnet. Es sind einige wenige Standorte für Baumpflanzungen festgelegt, die Zugänge und Torsituationen markieren.

4.4 Lärmschutz

Die Anforderungen bezüglich Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie werden eingehalten durch die Distanz der Bauten zur Bahnlinie und die Anordnung der Bauten.

Lärmauswirkungen von der Stichstrasse sowie der Zufahrt zu den Einstellhallen können aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommen für die ca. 70 Wohneinheiten vernachlässigt werden.

5. Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Der Quartierplan wurde überprüft im Hinblick auf die Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung.

5.1 Haushälterische Bodennutzung

Der massgebliche Schritt für die haushälterische Bodennutzung erfolgte mit der differenzierten Aufgliederung der Baubereiche, deren Konzentration sowie der Festsetzung der Ausnützungsziffer von 0.6. So wird gewährleistet, dass eine kompakte Siedlungsform entsteht.

5.2 Erschliessung der Wohngebiete mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe an der Rosenbergstrasse oberhalb des Quartierplangebietes und an der Schaffhauserstrasse unterhalb dem Bahndamm. Für den Fussgänger bestehen geschützte Bereiche zur Erreichung der öffentlichen Verkehrsmittel. Die interne Verkehrsabwicklung ist kanalisiert. Ein wesentlicher Teil der Parkierung erfolgt unterirdisch.

5.3 Gute Einordnung von Bauten und Anlagen in das Landschafts- und Siedlungsgefüge

Mit der Abwechslung von Baubereichen, Räumen, Plätzen, Durchgängen usw. entsteht eine Siedlungsform, die sich mit der topographischen Siedlungsform verträgt. Die Siedlung ist auf Fussgänger und öffentlichen Verkehr ausgerichtet. Freiräume befinden sich zwischen den Baubereichen und an der Peripherie.

5.4 Erhaltung der natürlichen Gegebenheiten

Der Schwerpunkt des Bebauungskonzeptes liegt in der räumlichen Siedlungsgestaltung unter Aufnahme von städtebaulichen Strukturen und unter Anwendung einer neuzeitlichen Architektursprache. Die Silhouette der umliegenden Siedlungsbereiche wird nicht gestört. Wichtiges Merkmal der landschaftlichen Gestaltung ist die weitgehende Beibehaltung des gewachsenen Geländes sowie die sanfte Nutzung der umliegenden Areale für Spielplätze und Familiengärten.

Neue Hecken und Baumpflanzungen sind angemessen vorgezeichnet und tragen zur Ablesbarkeit der Siedlungsräume bei.

5.5 Bedürfnisse der Bevölkerung und Wirtschaft

Durch die Lage der Bebauung im Grenzbereich von Schaffhausen und Neuhausen am Rheinfluss ist die vorliegende Nutzung mit Wohneinheiten vorgezeichnet. Es besteht eine optimale, öffentliche Erschliessung und Erreichbarkeit. Durch die Art der Siedlungsgestaltung wird für Bewohner, Benutzer und Umwelt ein gutes Ergebnis erzielt.

6. Planungsverfahren

Gremlin und Leuch, Architekten und Raumplaner, Zühlstrasse 2c, 8280 Kreuzlingen haben im Auftrag der MB Massbau AG, Schaffhausen aufgrund einer Bebauungsstudie den erforderlichen Quartierplan im Entwurf erstellt. Die Entwurfsarbeit wurde von der Bauverwaltung Neuhausen am Rheinfluss begleitet.

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfluss hat am 27. September 1994 den Entwurf des Quartierplanes zuhanden des Baudepartementes des Kantons Schaffhausen verabschiedet. Das Einwendungsverfahren fand vom 10. Oktober bis 8. November 1994 statt. Das Verfahren wurde durch Publikation im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen Nr. 40, in den Schaffhauser Nachrichten und in der Schaffhauser AZ vom 7. Oktober 1994 bekanntgegeben.

Der Entwurf des Quartierplanes wurde aufgrund der Einwendungen und des Vorprüfungsberichtes des Baudepartementes des Kantons Schaffhausen durch den Planer und die Bauverwaltung Neuhausen am Rheinfluss überprüft und bereinigt. Die Einwendungen konnten teilweise berücksichtigt werden.

_____ haben am 1. März 1995 den privaten Quartierplan Trubegüetli verabschiedet.

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat am 7. März 1995 die Stellungnahmen des Planes und der Bauverwaltung Neuhausen am Rheinfall zu den Einwendungen in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen und den privaten Quartierplan Trubegüetli vom 1. März 1995 genehmigt.

Die Bauverwaltung Neuhausen am Rheinfall hat am 8. März 1995 die Einwender über das Ergebnis des Einwendungsverfahrens informiert.

Die öffentliche Auflage des Quartierplanes fand vom 27. März 1995 bis 25. April 1995 statt. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen Nr. 12 vom 24. März 1995 bekanntgegeben. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenen Brief vom 24. März 1995 benachrichtigt. Einsprachen sind keine eingegangen.