

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

Neuhausen am Rheinfall, Privater
Quartierplan «Posthof Süd» (inkl.
Baulinien); Genehmigung

Schaffhausen, 21. Dezember 2015

Verfügung

I.

Der vorliegende Private Quartierplan beinhaltet die folgenden Planungsziele:

- die Festlegung der Grundkonzeption für eine zeitgemässe Wohnüberbauung in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität,
- die Anordnung von Gewerbe- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss zur Belebung des öffentlichen Raumes,
- die haushälterische Bodennutzung durch die Realisierung eines Hochhauses,
- das Sicherstellen einer rationellen Parkierung,
- die Schaffung eines ruhigen, aufenthaltsfreundlichen und begrünten Freiraums im Innenhof.

Das nun vorliegende Projekt sieht den Abbruch aller Gebäude im Quartierplanperimeter vor. An deren Stelle soll ein gemischt genutzter Neubaukomplex errichtet werden. Auf ein überhöhtes, verglastes Sockelgeschoss für gewerbliche Nutzungen wird ein viergeschossiger, leicht auskragender Gebäudkörper gesetzt, der die Fassadenfluchten der angrenzenden Bauten entlang der Zentralstrasse und der Poststrasse aufnimmt. Die ortsbauliche wichtige Ecke Zentralstrasse / Poststrasse wird mit einem dreizehngeschossigen Hochhaus räumlich aktiviert.

Das Bauvorhaben befindet sich an einem ortsbaulich bedeutsamen Standort und sieht die Errichtung eines Hochhauses vor. Gemäss Art. 30 Abs. 2 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall kann der Gemeinderat für Bauvorhaben in der Kernzone I – als Grundlage für die Festlegung von Bauweise und Nutzungsmass – bei Neu- und Umbauten nach Bedarf Richtpläne gemäss Art. 59 BauO erlassen. Vorliegend handelt es sich hier um einen Quartierplan gemäss Art. 62 BauO.

Aufgrund des vorgenannten hat der Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall am 14. April 2015 den Privaten Quartierplan «Posthof Süd», umfassend die Vorschriften zum Quartierplan sowie den Situationsplan mit Schemaschnitten und Baulinien 1:500, beschlossen.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 17. April bis 6. Mai 2015. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 15. April 2015 benachrichtigt. Es sind diverse Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat hat sich mit den Einsprechern und ihren Einsprachen auseinandergesetzt. Daraufhin wurden die Einsprachen teilweise zurückgezogen – über die noch vorliegenden hat der Gemeinderat entschieden, was zu vier Rekursen führte. Nach verschiedenen Gesprächen mit der Bauherrschaft wurden alle vier Rekurse zurückgezogen. Mit Schreiben vom 18. November 2015 ersucht die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall um Genehmigung des Quartierplanes «Posthof Süd» durch das Baudepartement.

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 Private Quartierplan «Posthof Süd» 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 folgende Ergänzungen zum Quartierplan vorgebracht:
 - Die Pflichtbaulinie Erdgeschoss und die Baulinie für auskragende Bauteile, beide gegenüber der Zentralstrasse, im Bereich der Parzellen GB Nr. 601,602,608,609

und 610, ersetzen die in diesem Bereich aufgehobene Baulinie (Baulinienplan Nr. 30).

- Da die Gemeinde Neuhausen noch einige Solitärbauten (Hochhäuser) bzw. Quartierpläne in den Kernzonen in Vorbereitung hat, wird die Gemeinde Neuhausen eingeladen, mit dem nächsten Quartierplan den Nachweis der strassenräumlichen Verträglichkeit und Kapazität zu erbringen.

3. Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen kann die Genehmigung für den Quartierplan «Posthof Süd» erteilt werden.

III.

Demgemäss wird

v e r f ü g t :

1. Der vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 14. April 2015 beschlossene Quartierplan «Posthof Süd», umfassend die Vorschriften zum Quartierplan sowie den Situationsplan mit Schemaschnitten und Baulinien 1:500, wird im Sinne der Erwägungen 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
 - SHPower, Mühlenstr. 19, 8201 Schaffhausen
 - Rechtsdienst des Baudepartements
 - IKL, Interkantonales Labor
 - Amt für Geoinformation
 - Bauinspektorat
 - Amt für Grundstückschätzung
 - Tiefbauamt / Gewässer
 - Tiefbauamt / Strassen

- Koordinationsstelle Öffentliches Verkehr
- Energiefachstelle
- Stadtplanung E. Fischer / Lärm

Der Departementsvorsteher

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a small hook at the bottom.

Dr. Reto Dubach, Regierungsrat

Quartierplan «Posthof Süd» (4- fach)