

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

Neuhausen am Rheinfall, Quartierplan «Rheingold» 1. Änderung; Genehmigung

Schaffhausen, 25. Januar 2017

Verfügung

I.

Der Gemeinderat hat am 17. April 2001 den Quartierplan «Rheingold» beschlossen. Am 13. November 2001 hat das Baudepartement des Kantons Schaffhausen den Quartierplan «Rheingold» genehmigt. Der Quartierplan «Rheingold» musste gemäss Ziff. 9 der Quartierplanvorschriften mittels Beschluss des Gemeinderates in Kraft gesetzt werden. Am 10. März 2005 hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst, den Quartierplan «Rheingold» auf den 1. April 2005 in Kraft zu setzen. Die Liegenschaft Bahnsteigstrasse 1 wird heute vollumfänglich mit Büroflächen genutzt. Aufgrund der schlechten Ausnutzung der Büroflächen stellte die Rheingold AG Überlegungen an, eine Wohnnutzung vorzusehen. Die Lage an der Bahnsteigstrasse ist für Wohnnutzungen bestens geeignet. Es wurde deswegen im Auftrag der Rheingold AG eine Vorprojektstudie ausgearbeitet, die eine Umnutzung des 2. und 3. Obergeschosses zu Wohnungen vorsieht. Beim 3. Obergeschoss ist vorgesehen, das Dach auszubauen und eine Dachterrasse einzurichten. Diese geplante Umnutzung widerspricht jedoch den Vorschriften des rechtskräftigen Quartierplans «Rheingold» und bedingt eine Änderung der Quartierplanvorschriften. In den bestehenden Quartierplanvorschriften fehlen auch Konkretisierungen für eine nachhaltige Energienutzung. Die Quartierplanvorschriften müssen in diesem Bereich ebenfalls angepasst werden, wobei eine nachhaltige Energienutzung anzustreben ist. Mit Kaufvertrag vom 9. März 2005 hat die Rheingold AG eine Teilfläche von 54 m² des Grundstücks GB Nr. 1045 Neuhausen am Rheinfall erworben. Durch die Grenzbereinigung umfasst das Quartierplangebiet «Rheingold» nur noch das Grundstück GB Nr. 1049 Neuhausen am

Rheinfall. Diese Anpassung der Grundstückparzellen ist in den bestehenden Situationsplänen des Quartierplans «Rheingold» nachzutragen.

Aufgrund des Vorgenannten hat der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall am 23. Februar 2016 die 1. Änderung des Quartierplans «Rheingold», umfassend die Anpassung des Situationsplanes und die Änderung der Quartierplanvorschriften beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 26. Februar bis 16. März 2016. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 23. Februar 2016 benachrichtigt. Es sind 3 Einsprachen eingegangen. Am 31. August 2016 fand eine Verhandlungssitzung mit den Einsprechern statt und auf Grund der erzielten Vereinbarung wurden die Einsprachen zurückgezogen.

Mit Protokollauszug vom 11. Oktober 2016 ersucht der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall um Genehmigung der 1. Änderung des Quartierplanes «Rheingold».

II.

1. Quartierpläne und deren Änderungen 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 Amtsstellen befasst.
2. Die Prüfung hat ergeben, dass die 1. Änderung des Quartierplanes «Rheingold» rechtmässig zustande gekommen ist. Nach dem Beschluss durch den Gemeinderat wurde die 1. Änderung des Quartierplanes «Rheingold» öffentlich aufgelegt und die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Im Genehmigungsverfahren wurden keine Einwände gegen die Änderung des Quartierplanes vorgebracht. Die nachgesuchte Genehmigung kann somit erteilt werden.

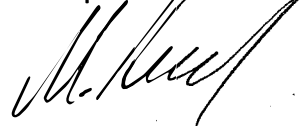
III.

Demgemäss wird

v e r f ü g t :

1. Die vom Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall am 23. Februar 2016 beschlossene 1. Änderung des Quartierplanes «Rheingold», umfassend die Anpassung des Situationsplanes und die Änderung der Quartierplanvorschriften, wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat, 8212 Neuhausen am Rheinflall (die genehmigten Unterlagen werden durch das Planungs- und Naturschutzamt versandt)
 - Baudepartement
 - Rechtsdienst Baudepartement
 - Planungs- und Naturschutzamt (unter Beilage der genehmigten Akten)
 - Interkantonales Labor
 - Energiefachstelle
 - Bauinspektorat
 - Grundbuchamt
 - Stadtplanung, E. Fischer (Lärm)
 - EKS, Rheinstrasse 37, 8201 Schaffhausen
 - Amt für Grundstückschätzung

Der Departementsvorsteher



Martin Kessler, Regierungsrat

- Quartierplan «Rheingold», 1. Änderung - Situationsplan und Änderung Quartierplanvorschriften (je 5-fach)