

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 20. März 2012

Zonenplanänderung Nr. 8 Mühlental, Entlassung aus dem Waldareal (Teilflächen von GB Nr. 1700)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Umzonung von zwei Waldflächen in die Freihaltezone zur Genehmigung.

1. Einleitung und Übersicht

Im Verlauf der Quartierplanung für das Areal "Werk I" im Mühlental zeigte sich, dass aus planungsrechtlichen Gründen zwei Waldflächen im Umfang von gesamthaft von 1'443 m² aus dem Waldareal entlassen werden müssen. Der Wald wird jedoch nicht abgeholzt, es wird lediglich die für den Waldabstand massgebliche Waldfeststellungslinie gegen Osten verlegt und die betroffene Fläche gilt nicht mehr als Wald im Rechtssinn. Dank der Verlegung der Waldabstandslinie können die geplanten Wohnbauten näher entlang der bestehenden Stützmauer erstellt und der Erhalt der denkmalpflegerisch wichtigen 24 Meter-Halle im Werk I kann sichergestellt werden.

Das Kantonsforstamt hat die erforderliche Rodungsbewilligung am 6. Februar 2012 erteilt. Die aus dem Waldareal entlassenen Flächen werden der Freihaltezone zugewiesen. Diese Zonenplanänderung ist vom Grossen Stadtrat zu beschliessen und anschliessend vom Regierungsrat zu genehmigen. Der Realersatz für die Rodung erfolgt durch eine Aufforstung im Gebiet Engestieg.

2. Ausgangslage

Die +GF+ verkaufte 2006 das Areal "Werk I" samt "Schrotthalle" an ein privates Baukonsortium (Gabl AG und Klaiber Immobilien AG). Die Nutzungsabklärungen der neuen Investoren für das Areal "Werk I" zeigten, dass ein sukzessiver Umbau des Areals zu einer marktfähigen, urbanen Mischnutzung (Industrie mit Dienstleistungen) im Rahmen der inzwischen rechtskräftigen Nutzungsplanung nicht realisierbar ist. Das seitens Stadt und der Öffentlichkeit gut aufgenommene Umnutzungskonzept sieht demgegenüber die Entwicklung eines Stadtteils mit Wohnungen, Verkauf, Dienstleistungen, Gewerbe und öffentlichen Nutzungen (Veranstaltungshalle) vor. Die erforderliche Anpassung von Bauordnung und Zonenplan ist am 1. Mai 2008 rechtskräftig geworden.

Inzwischen wurde für das Areal "Werk I" ein Quartierplan erarbeitet. Dabei zeigte sich, dass der Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen 24 Meter-Halle eines wirtschaftlich tragbaren Umnutzungskonzeptes mit Erstellung von Neubauten bedarf. Die am Hangfuss geplanten Neubauten unterschreiten aber den gesetzlichen Waldabstand von 10 m. In Gesprächen mit den zuständigen Stellen wurde daraufhin entschieden, eine Rodung zu Gunsten der Neubauten - und damit zu Gunsten der denkmalpflegerischen Ziele - vorzunehmen.

3. Zonenplanänderung und Verfahren

3.1 Umfang und Verfahren

Die geplanten Wohnbauten sollen entlang der bestehenden Stützmauer erstellt werden. Dank der Positionierung nahe der Stützwand kann der Erhalt der 24 Meter-Halle sichergestellt werden. Dafür sollen zwei Teilflächen Wald im Umfang von 1'443 m² aus dem Waldareal entlassen werden. Der Wald wird jedoch nicht abgeholzt. Mit der Rodung wird lediglich die für den Waldabstand massgebliche Waldfeststellungslinie gegen Osten verlegt und die betroffene Fläche gilt nicht mehr als Wald im Rechtssinn. Aus sicherheitstechnischen Gründen werden einzelne, die Wohnbauten gefährdende Bäume gefällt werden müssen. Ansonsten bleiben die Flächen aber bestockt.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Umzonungen:

- Teilfläche von GB Nr. 1700 (ca. 416 m²) vom Waldareal in die Freihaltezone
- Teilfläche von GB Nr. 1700 (ca. 1'022 m²) vom Waldareal in die Freihaltezone

Die Voraussetzung für die Umzonung ist mit der Erteilung der Rodungsbewilligung des Kantonsforstamtes vom 6. Februar 2012 erfüllt.

Details zur Zonenplanänderung sind dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

3.2 Umweltverträglichkeit

Die Auswirkungen der Rodung auf Umwelt und Landschaft sind in Kap. 4.7 des Umweltverträglichkeitsberichts 1. Stufe zum Werk 1) Mühltal vom 17. Dezember 2010 detailliert dargelegt.

Für die Rodungsflächen ist gemäss Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG) vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0), Realersatz in derselben Gegend mit vorwiegend standortgerechten Arten zu leisten. In Ausnahmefällen können anstelle von Realersatz Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes getroffen werden (Art. 7 Abs. 3 WaG). Ein Realersatz vor Ort ist nicht sinnvoll, siehe dazu die Ausführung in Kap. 4.7.4 des UVB. Im Sinne des Realersatzes erfolgt die Ersatzaufforstung im Umfang von 1443 m² in Absprache mit dem Bereichsleiter Wald + Landschaft, Stadt Schaffhausen, auf dem Gebiet Engestieg, Grundstück GB Nr. 5724.

Auf dem gesamten an das Werk 1 angrenzenden Waldareal werden die gemäss kantonaler Verordnung über den Naturschutz (Naturschutzverordnung) vom 6. März 1979 (SHR 451.101) Anhang 1 geschützten Kleinen Leuchtkäfer (*Lamprohiza splendidula*) gefunden. Diese nördlich der Alpen äusserst seltene und lichtfliehende Leuchtkäfer-Art kommt auf dem Gebiet der Stadt Schaffhausen an verschiedenen Orten vor, insbesondere auch im Gebiet Weinstieg/Mühltal. Um den Schutz und die Pflege dieses wertvollen Lebensraums sicherzustellen, wurde eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Eigentümern des Grundstücks GB Nr. 1700 und dem Baureferat der Stadt Schaffhausen geschlossen.

4. **Gesamtbeurteilung**

Die vorliegende Zonenplanänderung ermöglicht eine sinnvolle, den Zielsetzungen der haushälterischen Bodennutzung entsprechende Überbauung und Nutzung des Areals 'Werk I Mühltal'. Der Erhalt und die Belebung des bedeutenden Industrieensembles "Werk I" sind von hohem öffentlichem Interesse. Eine wirtschaftlich tragfähige Umnutzung bedingt das Anfügen von Neubauten ins Ensemble ("Kopfbau Nord" und "Wohnzeile Ost"). Das vorliegende Umnutzungskonzept wird allseits als wegweisend beurteilt. Zudem werden damit die seither konkretisierten und prioritär gewichteten denkmalpflegerischen Erhaltungsziele vollumfänglich respektiert. Die "Wohnzeile Ost" ist unbestrittenermassen auf den vorgesehenen Standort angewiesen, eine Alternative besteht nicht (Nahtstelle zur 24 Meter-Halle). Die Entlassung aus dem Waldareal von 1'443 m² ist zudem von untergeordnetem Ausmass ("lediglich" 8.6% der arealbezogenen Waldfläche von 16'700 m²) und kann daher als vertretbar bezeichnet werden.

Mit der Umzonung in die Freihaltezone, analog der Fläche in der südöstlichen Ecke des Grundstücks GB Nr. 1700, kann die angestrebte dauerhafte Freihaltung von Bauten sichergestellt werden. Mit der privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern von GB Nr. 1700 und dem Baureferat der Stadt Schaffhausen kann der Schutz und die Pflege des gesamten an das Werk 1 angrenzenden Waldareals, welches einen ökologisch wertvollen Lebensraum darstellt, zuverlässig gewährleistet werden.

Anträge

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht und Antrag des Stadtrates vom 20. März 2012 betreffend Zonenplanänderung Nr. 8 Mühlental, Entlassung aus dem Waldareal.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der beantragten Umzonung von zwei Teilflächen im Umfang von 1'443 m² auf GB Nr. 1700 vom Waldareal in die Freihaltezone zu.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES



Thomas Feurer
Stadtpräsident



Christian Schneider
Stadtschreiber

Anhang:
Übersichtsplan

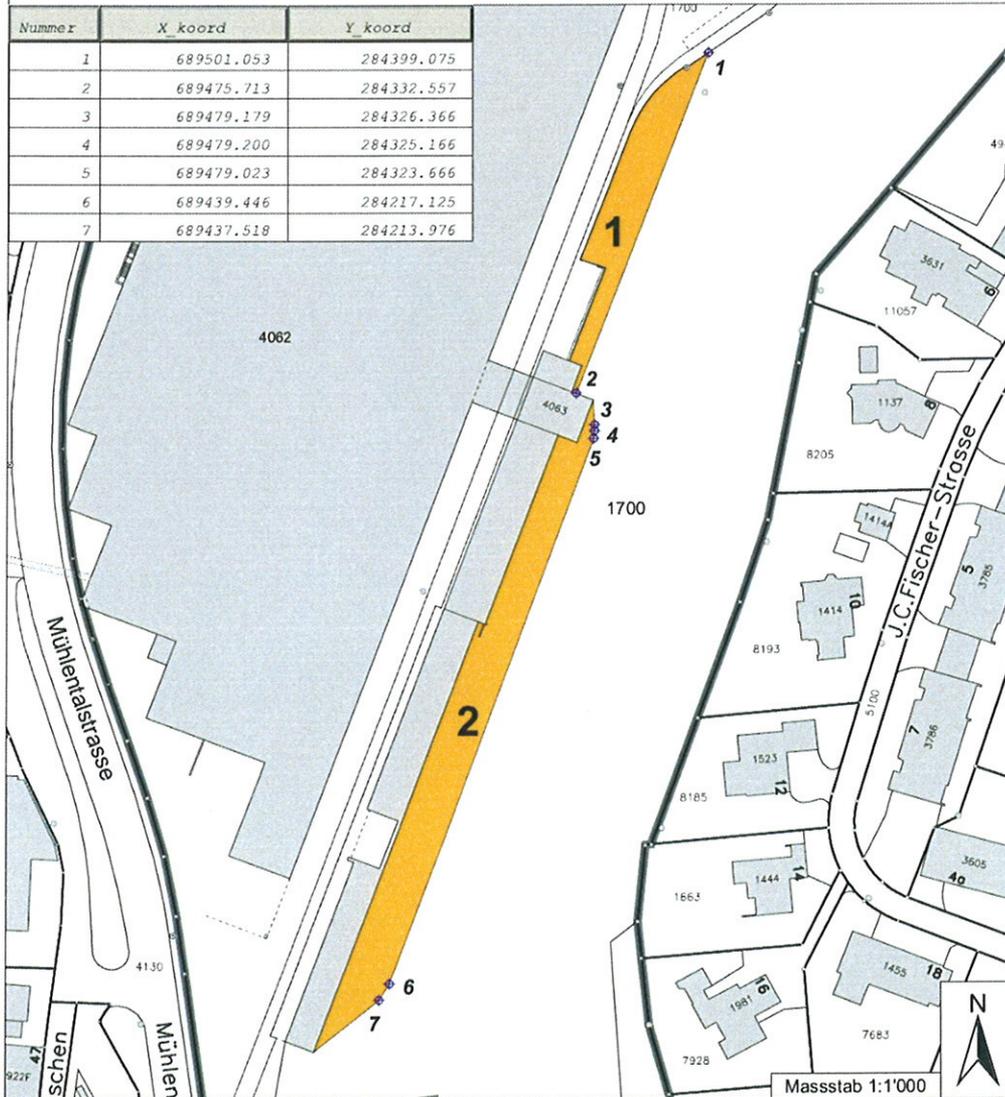
STADT SCHAFFHAUSEN

Zonenplanänderung Nr. 8

Lage: **Mühlental, Areal Werk I, Teilflächen von GB Nr. 1700**

Anlass: **Quartierplan Werk I, Rodung von zwei Waldflächen**

Nummer	X_koord	Y_koord
1	689501.053	284399.075
2	689475.713	284332.557
3	689479.179	284326.366
4	689479.200	284325.166
5	689479.023	284323.666
6	689439.446	284217.125
7	689437.518	284213.976



1 Teilfläche von GB Nr. 1700 (ca. 416 m²)
 Zone '05: Wald
 Zone neu: Freihaltezone

2 Teilfläche von GB Nr. 1700 (ca. 1'022 m²)
 Zone '05: Wald
 Zone neu: Freihaltezone