

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 25. Februar 2014

Zonenplanänderung Nr. 13 - Brandtobel

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage Zonenplanänderung Nr. 13 - Brandtobel zur Beschlussfassung.

1. Einleitung und Übersicht

Mit Entscheid vom 30. Dezember 2009 hat das Obergericht des Kantons Schaffhausen den Regierungsratsbeschluss vom 3. März 2009 aufgehoben, mit dem der Rekurs von Anwohnern gegen das bewilligte Pfadizentrum im Brandtobel abgelehnt worden war. Das Obergericht verlangte, es sei zu prüfen, ob in einer bestehenden Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG) ein geeignetes Grundstück für das Pfadizentrum vorhanden sei. Sollte dies nicht der Fall sein, sei zu prüfen, ob eine Zonenplanänderung - im Sinne einer Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen - in Frage komme. Nach eingehender Standortprüfung hat der Stadtrat mit Beschluss vom 30. April 2013 die Einleitung der Zonenplanänderung im Brandtobel von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen beschlossen.

2. Die Vorlage im Einzelnen

2.1. Ausgangslage

Der Gönnerverein Pfadi Schaffhausen beabsichtigt, auf dem Grundstück GB Nr. 21971 ein neues Pfadizentrum zu erstellen. Dabei handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit Gemeinschaftsraum, Küche und sechs Gruppenräumen. Das geplante Pfadizentrum soll verschiedene gemietete Räume in Herblingen und im Pantli ersetzen und dient als Basis für den Übungsbetrieb von Gruppen der Pfadi Schaffhausen.

2.2 Gegenstand

Die vorliegende Zonenplanänderung umfasst die Einzonung einer Teilfläche von 4008 m² der Parzelle GB Nr. 21971 des Areals Brandtobel Herblingen, von der Landwirtschaftszone (L) in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG). Die Einzonung tangiert keine Fruchtfolgeflächen.

Der Standort Brandtobel liegt zwar derzeit in der Landwirtschaftszone, kann jedoch aufgrund der ungeeigneten Lage (Beschattung und Altablagerung) nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Gleichzeitig bietet diese Fläche auf Stadtgebiet optimale Voraussetzungen für die Nutzung durch den Pfadiverein. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wald bzw. zur Natur, ist aber gleichzeitig mit einer nur 100 Metern entfernten Bushaltestelle optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Pfadfinder übernehmen wichtige Aufgaben in der Jugendarbeit, die Kinder lernen durch die Pfadi sowohl den sozialen Umgang untereinander sowie auch den respektvollen Umgang mit der Natur. Das Angebot der Pfadi liegt somit im öffentlichen Interesse.

Die geplante Nutzung (Pfadizentrum) lässt sich nicht in einer Bauzone verwirklichen, weshalb nach der Interessensabwägung durch den Stadtrat die Einzonung des Areals Brandtobel in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen vorzunehmen ist.

2.2.1 Übersicht der Zonenplanänderung:



Die detaillierten Angaben über Umzonungen sind im Planungsbericht (Beilage 1) und der Plan der Umzonung ist im Situationsplan (Beilage 2) ersichtlich.

2.2.2 Die Zonenplanänderung umfasst folgende Dokumente:

a. zu genehmigende und rechtsverbindliche Dokumente:

- Zonenplanänderung Nr. 13 Brandtobel, Situationsplan vom 15. August 2013 (Beilage 2)

b. erläuternde Unterlagen:

- Zonenplanänderung Nr. 13 Brandtobel, Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 8. Januar 2014
- Zonenplanänderung Nr. 13 Brandtobel, Einwendungsbericht vom 8. Januar 2014 (Beilage 3)

2.3 Finanzielle und personelle Auswirkungen

Die Zonenplanänderung hat keine finanzielle oder personelle Auswirkungen auf die Stadt Schaffhausen.

Ein Teil der Fläche der Zonenplanänderung liegt aufgrund der ehemaligen Deponie Dachsenbühl in einem durch Altlasten belasteten Standort. Durch die Einzonung in die ZöBAG stellt sich bezüglich der Altlasten die Frage, wie sichergestellt werden kann, dass die Verdachtsfläche nicht später von der Stadt übernommen werden muss. Es besteht zwar zwischen dem Pfadiverein und dem früheren Landbesitzer GF ein schriftliches Abkommen, welches besagt, dass GF bei einer allfällig notwendigen Sanierung die Kosten zu übernehmen hat. Mit der Einzonung einer Teilfläche in die ZöBAG wird jedoch Raum für "öffentliche Infrastrukturen" und damit im übertragenen Sinn auch eine gewisse Verantwortung an die Stadt geschaffen. Ein geringes Restrisiko bezüglich allfälliger Beteiligung an Sanierungskosten für die Stadt kann aus Sicht der städtischen Verwaltung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dieses Risiko wird aber als minim eingestuft, zumal die Kostenverteilung bei Altlastensanierungen nach der Umweltschutzgesetzgebung gemäss dem Verursacherprinzip erfolgt und klar ist, dass die Stadt nicht Verursacher der Altlast ist.

2.4. Zuständigkeit und Verfahren

2.4.1 Vorprüfung durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt

Die formelle Vorprüfung der Zonenplanänderung durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt (PNA) erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage. Mit Schreiben vom 5. Dezember 2014 hat es Stellung genommen und eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Die einzelnen Hinweise wurden aufgenommen und werden stufengerecht bzw. verfahrensgerecht berücksichtigt. Spezifisch zu erwähnen gilt es die Empfehlung, die Waldgrenze im Bereich der neu einzuzonenden Teilfläche aufzunehmen und einen Waldfeststellungsentscheid zu veranlassen. Die Fläche der Einzonung wurde auf dem Situationsplan entsprechend angepasst. Die Auflage der Waldfeststellung erfolgt parallel zur Rekursaufgabe der Zonenplanänderung.

2.4.2 Einwendungsverfahren

Die Zonenplanänderung Nr. 13 Brandtobel wurde vom 27. September 2013 bis am 28. Oktober 2013 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist haben sechs verschiedene Parteien mit einem Schreiben vom 21. Oktober 2013 Einwendungen gegen die Zonenplanänderung erhoben. An der geplanten Umzonung wird festgehalten.

Die detaillierten Angaben zu den Einwendungen sowie deren geplante Behandlung sind im Einwendungsbericht in der Beilage 3 zu finden.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 25. Februar 2014 betreffend Zonenplanänderung Nr. 13 - Brandtobel (GB Nr. 21971).
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der beantragten Zonenplanänderung für die bezeichneten Flächen gemäss dem Situationsplan vom 25. Februar 2014 (Beilage 2) zu.
3. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Zonenplanänderung Nr. 13 und beauftragt den Stadtrat, den Planungsbericht mit seinen Planungsabsichten als wegleitende Grundlage für die folgenden Planungen zu beachten.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

Peter Neukomm
Vizepräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Zonenplanänderung Nr. 13 Brandtobel, Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 8. Januar 2014 (Beilage 1)
2. Zonenplanänderung Nr. 13 Brandtobel, Situationsplan vom 15. August 2013 (Beilage 2) (für Ratspräsidium 6-fach zur Unterzeichnung)
3. Zonenplanänderung Nr. 13 Brandtobel, Einwendungsbericht vom 8. Januar 2014 (Beilage 3)