

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
CH-8201 Schaffhausen
T + 41 52 632 52 25
F + 41 52 632 52 53
www.stadt-schaffhausen.ch

Stadtrat
An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 9. August 2016

Zonenplanänderung Nr. 15 - Erneuerung Spitäl Schaffhausen (ESSH, GB Nr. 3843) mit Umweltverträglichkeitsbericht 1. Stufe und Anpassung der Bauordnung



© Comet Photoshopping GmbH

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage Zonenplanänderung Nr. 15 - Erneuerung Spitäler Schaffhausen (ESSH, GB Nr. 3843) mitsamt Umweltverträglichkeitsbericht 1. Stufe und Anpassung der Bauordnung durch Streichung der Lärmempfindlichkeitsstufe I für Spital und Pflegeheim.

1. Einleitung und Übersicht

Die vorliegende Zonenplanänderung schafft zusammen mit der Bauordnungsnderung einen wesentlichen Teil der Rahmenbedingungen für die Erneuerung und Zusammenfassung der Gebäudesubstanz der Spitäler Schaffhausen im Bereich des heutigen Standorts des Kantonsspitals.

2. Die Vorlage im Einzelnen

2.1. Ausgangslage

Die Spitäler Schaffhausen beabsichtigen die Erneuerung und Zusammenfassung der Gebäude im Bereich des heutigen Standorts des Kantonsspitals. Um dies umsetzen zu können, sind mehrere zu koordinierende Planungsschritte notwendig:

- Rodung und Ersatzaufforstung von 18'163 m² Waldfläche (nicht Gegenstand der Vorlage)
- Zonenplanänderung (Überführung der gerodeten Waldfläche in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen, ZoBAG) GB Nr. 3843 (Gegenstand der Vorlage)
- Prüfung der Umweltverträglichkeit aufgrund einer Parkplatzzahl von mehr als 500 Parkplätzen (Nicht Gegenstand der Vorlage)
- Bauordnungsnderung, Streichung der Lärmempfindlichkeitsstufe I für Spital und Pflegeheim in Art. 29 (Gegenstand der Vorlage)

Grund für die Planungsschritte:

Das für die Erneuerung und Zusammenfassung der Gebäudesubstanz im Bereich des Kantonsspitals vorgesehene Gebiet liegt im heutigen Waldareal. Damit an dieser Stelle gebaut werden kann, braucht es zunächst eine Rodung. Aus rechtlichen Gründen muss dieser Bereich für die effektive Bebauung zudem in eine Bauzone - hier in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZoBAG) - überführt werden, was eine Zonenplanänderung bedingt. Aufgrund der geplanten Parkplatzzahl von mehr als 500 Parkplätzen unterliegt das Projekt

zudem der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Dazu wurde ein erster entsprechender Bericht (Voruntersuchung) mit den Untersuchungen der voraussichtlichen Umweltauswirkungen und den zu treffenden Massnahmen zur Erreichung der Umweltverträglichkeit erstellt.

Die Voruntersuchungen haben gezeigt, dass der durch das Spital selber erzeugte Verkehr bzw. die dadurch entstehende Lärmbelastung ein wesentlich zu beachtender Faktor ist. Aus diesem Grund und da keine Notwendigkeit für die heute vorgesehene Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) I für Spital und Pflegeheim besteht, soll diese Bestimmung zur ZöBAG in Art. 29 der Bauordnung gestrichen werden.



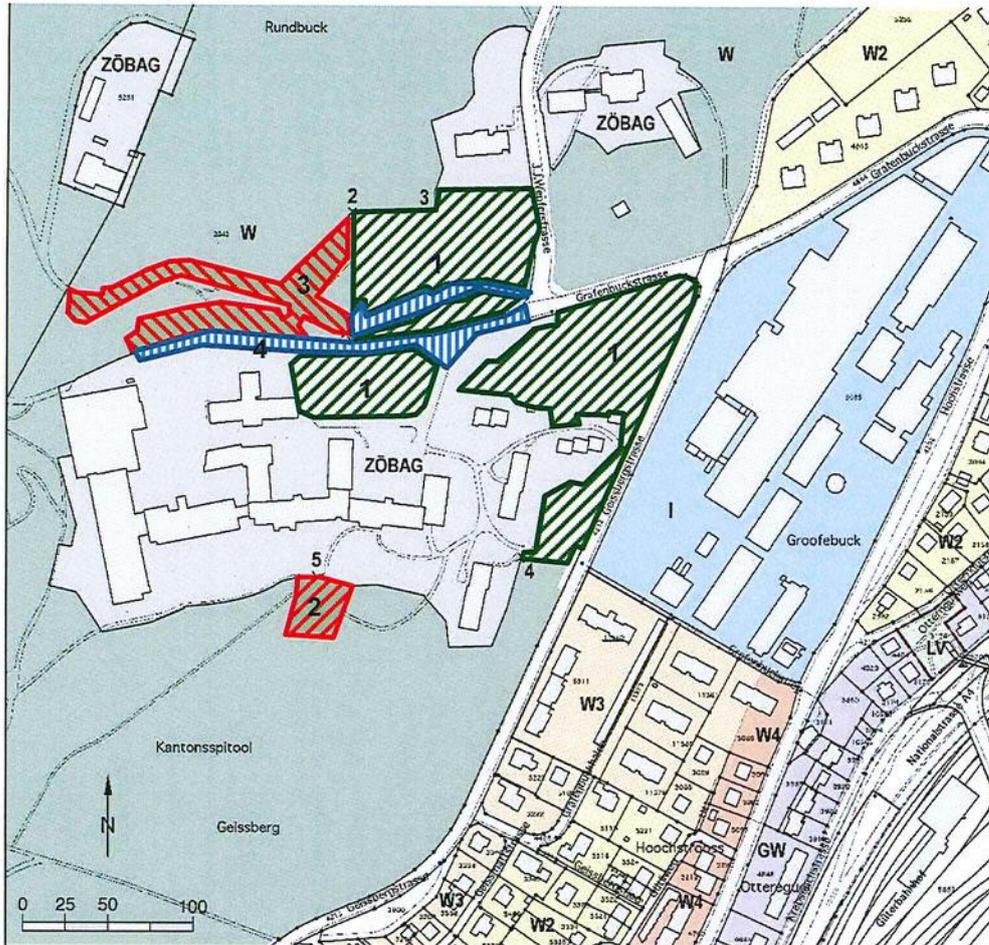
Abbildung 1: Luftbild Kantonsspital 2011, © Comet Photoshopping GmbH

2.2 Gegenstand

Gegenstand der Vorlage sind die Zonenplan- und die Bauordnungsänderung. Die Beurteilung und das Genehmigungsverfahren für das Rodungsgesuch sowie die Beurteilung der Umweltverträglichkeit obliegt dem Kanton. Für das Verständnis sowie zur Beurteilung der Notwendigkeit und der Inhalte der Zonenplan- und die Bauordnungsänderung ist die Kenntnis über das begleitende Rodungs- und Umweltverträglichkeitsverfahren jedoch von grossem Vorteil. Aus diesem Grund werden die Unterlagen zum Rodungsgesuch sowie die Voruntersuchung zur Umweltverträglichkeit beigelegt.

2.2.1 Zonenplanänderung

Vorgesehen ist die Einzonung von 18'163 m² Wald und von 3'961 m² Strassenfläche in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG) sowie die Auszonung von 1'804 m² ZöBAG und 3'961 m² Strassenfläche in Wald.



Legende

	Wohnzone W2
	Wohnzone W3
	Wohnzone W4
	Gewerbe- und Wohnzone GW
	Industriezone I
	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen ZÖBAG
	Freihaltezone F
	Wald W
	lärmbelastetes Gebiet LV
	Strassenfläche Str

Koordinatenliste

1	689'902.63	285'371.69
2	689'902.63	285'449.21
3	689'951.31	285'449.21
4	690'002.91	285'241.36
5	689'881.93	285'229.80

Hinweise

	1	Einzungung von Wald zu ZÖBAG	ca. 18'163 m ²
	2	Auszungung von ZÖBAG zu Wald	ca. 1'804 m ²
	3	Auszungung von Strassenfläche zu Wald	ca. 3'961 m ²
	4	Umzungung von Strassenfläche zu ZÖBAG	ca. 3'369 m ²



Bearbeitung:
Winzeler + Bühl | Rheinweg 21 | 8200 Schaffhausen

Format: A3 Goz: 11.05.15/lvz. Rev. 23.03.16

Abbildung 2: Situationsplan, Zonenplanänderung ESSH

Die detaillierten Angaben über die Zonenplanänderung sind im Planungsbericht und im Situationsplan zu finden (Beilage 1).

Die Zonenplanänderung umfasst folgende Bestandteile:

a. zu genehmigende und rechtsverbindliche Dokumente:

- Zonenplanänderung Nr. 15 Erneuerung Spitäler Schaffhausen (ESSH), Situationsplan 1: 3'000 vom 1. März 2016

b. erläuternde/ergänzende Unterlagen:

- Zonenplanänderung Nr. 15 Erneuerung Spitäl Schaffhausen (ESSH), Planungsbericht vom 1. März 2016
- Umweltbericht - Voruntersuchung, Erneuerung Spitäl Schaffhausen vom 1. März 2016 (Umweltverträglichkeitsbericht 1. Stufe)

2.2.2 Bauordnungsänderung

Die Bauordnungsänderung beinhaltet die Streichung der Lärmempfindlichkeitsstufe I für Spital und Pflegeheim in der ZöBAG (Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen) in Art. 29 BauO. Durch diese Streichung gilt für das Spital und Pflegeheim künftig die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

I Zonenplan

Art. 29

¹ Das Stadtgebiet wird durch den Zonenplan wie folgt eingeteilt:

a) Baugebiet		ES*	siehe	Zonen, Zonenüber- lagerungen
A	Altstadtzone I	III	Art. 31-32	
D	Dorfkernzone	III	Art. 33-34	
E	Ergänzungszone für die Altstadt	III	Art. 35-36	
W2,W3,W4	Wohnzonen	II	Art. 37-38	
GW	Gewerbe- und Wohnzone	III	Art. 39-40	
G	Gewerbezone	III	Art. 41-42	
ID	Industriezone mit Dienstleistungen	III	Art. 43-44	
SvM	Sonderzone vorderes Mühltal	III	Art. 44a-b ¹	
I	Industriezone	IV	Art. 45-46	
ZöBAG	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (Spital und Pflegeheim) (Werkhöfe) ⁴⁾	II I III	Art. 47	
b) Nichtbaugebiet				
R	Reservezone	III	Art. 48	
L	Landwirtschaftszone	III	Art. 49	

Rechtssammlung der Stadt Schaffhausen (Stand: 1. Mai 2015)

1

Abbildung 3: Auszug Änderung Bauordnung

Gemäss Art. 29 der städtischen Bauordnung sind ZöBAG-Flächen grundsätzlich der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet. Für "Spital und Pflegeheim" gilt jedoch die Lärmempfindlichkeitsstufe I (niedrigste Empfindlichkeitsstufe = strengste Lärmbestimmungen). Dadurch müssen beim Neubau des Spitals deutlich strengere Bestimmungen als bei anderen Bauten in der ZöBAG eingehalten werden. Die ersten Umweltuntersuchungen haben gezeigt, dass die Einhaltung der Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe (ES) I die Neubau-Anordnung radikal erschweren würde. Zudem würden Standorte von Akutspitaler gemäss Aussage der Projektentwickler, Umweltplaner und des Hochbauamts des Kantons aufgrund der Entwicklung des Spitalwesens während der letzten

Jahre, immer kürzere Aufenthaltszeiten im stationären Bereich und eine Zunahme der ambulanten Behandlungen aufweisen. Deswegen erfordern sie nicht mehr Zonen mit erhöhten Lärmschutzbedürfnissen. Entsprechend lägen die Kantonsspitäler Winterthur und Frauenfeld auch in Zonen mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) II.

Mit der vorgesehenen Streichung der ES I für Spital und Pflegeheim in der Bauordnung kann zudem gleichzeitig vermieden werden, dass die benachbarte Cilag in der ES IV (höchste Empfindlichkeitsstufe = lockersten Lärmbestimmungen) direkt aneinandergrenzen würden. Mit der ES II für Spital und Pflegeheim ergibt sich für die Cilag im Gegensatz zur Beibehaltung der ES I keine Änderung gegenüber der heutigen Situation. Dies da die Cilag bereits heute an Wohnzonen mit der ES II angrenzt.

2.2.3 Rodung und Ersatzaufforstung

Um die Einzonung von Waldfläche in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG) vornehmen zu können, muss für die betroffene Waldfläche eine Rodungsbewilligung durch den Kanton bzw. durch den Bund erteilt werden. Für die Rodungsflächen ist ein vollständiger Realersatz geplant, teilweise in der unmittelbaren Umgebung des Kantonsspitals, teilweise im Eschheimental (Gemeinde Beringen).

Ein Bereich der Realersatzfläche auf dem Areal des Kantonsspitals ist noch durch Spitalbauten belegt, die bis zur Betriebsaufnahme des Spitalneubaus weiterhin genutzt werden. Die Verfügbarkeit dieser Flächen für den Rodungsersatz kann planerisch erst nach dem Rückbau der entsprechenden Spitalbauten gesichert werden. Für den Fall, dass ihre spätere Auszonung nicht zustande kommen sollte, wird eine Fläche von ca. 5'672 m² auf GB Nr. 5724 im Mühlental als alternative Rodungsersatzfläche im Grundbuch vorgemerkt (vgl. Beilage 4 Rodungsgesuch, Fläche Nr.6). Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Schaffhausen. Der Grundbucheintrag wird so formuliert und befristet, dass dieser bei Nichtbeanspruchung der Aufforstungsfläche wieder gelöscht wird. Die Spitäler Schaffhausen leisten ausserhalb der gesetzlichen Bundes- und Kantonsbeiträge an die Gewässerrevitalisierung einen Kostenbeitrag in der Höhe der Aufforstungskosten der bezeichneten Aufforstungsfläche 6. Allfällige der Stadt aus dem Aufforstungsservitut erwachsende Folgekosten oder Wertverluste sind bei der Festlegung des Kostenbeitrags der Spitäler Schaffhausen ebenfalls zu berücksichtigen, obschon keine solchen zu erwarten sind.

2.3 Finanzielle Auswirkungen

Die vorgeschlagene Zonenplanänderung sieht die Einzonung von Bauland vor und schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Gebietsnutzung und -überbauung in erheblichem Umfang. Damit bewirkt die Zonenplanänderung einen substanziellen finanziellen Mehrwert, welcher dem Kanton zu Gute kommt. Für die Stadt entsteht zwar kein direkter finanzieller Mehrwert, der Betrieb des Kantospitals in der Stadt Schaffhausen stellt aber ein erheblicher Standortvorteil dar. Zudem entsteht kein finanzieller Minderwert für die Stadt.

2.4. Zuständigkeit und Verfahren

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Projekt des Kantons und der Spitäler Schaffhausen. Gemäss Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) und des kantonalen Baugesetzes (BauG; SHR 700.100) ordnen die Gemeinden die Nutzung ihres Gebiets u.a. durch den Erlass von Bauordnungen und Zonenplänen. Die Zuständigkeit für die Änderung der Bauordnung und des Zonenplans liegt beim Grossen Stadtrat.

Die Genehmigung von Zonenplan- und Bauordnungsänderung erfolgt letztlich nach Koordination mit der Rodungsbewilligung und der Umweltverträglichkeitsprüfung durch den Regierungsrat (Art. 6 Abs. 2 BauG).

2.4.1 Vorprüfung durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt

Die formelle Vorprüfung der Zonenplan- und Bauordnungsänderung erfolgte vor der öffentlichen Auflage. Die Anregungen sowie zwingenden Hinweise gemäss Vorprüfungsbericht sind in dieser Vorlage berücksichtigt. Im Prüfbericht des Kantons vom 26. November 2015 konnte eine Genehmigung der Zonenplanänderung und der Bauordnungsänderung in Aussicht gestellt werden.

Die vorgesehene Einzonung ist in diesem Fall möglich, da es sich um eine Zone für öffentliche Nutzung handelt, in welcher der Kanton sehr wichtige und dringende Infrastrukturen im Sinne von Art. 52 Abs.2 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1), plant.

2.4.2 Einwendungsverfahren

Die Zonenplanänderung Nr. 15 - Erneuerung Spitäler Schaffhausen (ESSH, GB Nr. 3843) mitsamt Umweltverträglichkeitsbericht 1. Stufe und Rodungsgesuch wurde vom 15. April 2016 bis am 15. Mai 2016 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatte die Bevölkerung Gelegenheit, zur geplanten Zonenplanänderung Stellung zu nehmen und Vorschläge sowie Anträge an den Stadtrat zu richten. Es gingen keine Einwendungen ein.

2.4.3 Prüfung des Umweltberichts und der Rodung

Der Umweltbericht sowie die Rodung wurden durch die zuständigen kantonalen Stellen mit positivem Ergebnis geprüft. Die Koordinationsstelle für Umweltschutz kommt in der Richtigkeitsprüfung vom 1. Juni 2016 zum Schluss, dass die bereits abschliessend beurteilten Bereiche (ein zweiter Teil erfolgt auf Stufe Baugesuch) mit den beschriebenen Massnahmen als umweltverträglich eingestuft werden. Als solche Massnahme gelten u.a. die Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufe sowie die Prüfung einer allfälligen Geschwindigkeitsreduktion auf der Geissberg- und Grafenbuckstrasse im Bereich des Spitals auf 30 km/h.

2.4.4 Verfahrenskoordination

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Projekt, welches mehrerer Planungsverfahren bedarf. Die Verfahren sollen nach dem Grundsatz zur Verfahrenskoordination gemäss Art. 25a RPG bzw. Art. 66 BauG möglichst gleichge-

schaltet werden. Als massgebliches Verfahren für den Umweltverträglichkeitsbericht 1. Stufe (Umweltbericht) gilt die Zonenplanänderung. Damit die Zonenplanänderung bewilligt werden kann, muss die Rodungsbewilligung erteilt werden. Die Rodungsbewilligung wiederum bedingt die Zonenplanänderung. Die Zonenplanänderung zusammen mit dem Umweltverträglichkeitsbericht 1. Stufe wurde deshalb gleichzeitig mit dem Rodungsgesuch zuhanden des Einwendungsverfahrens aufgelegt. Dieses gemeinsame Vorgehen soll auch im weiteren Verfahren soweit möglich beibehalten werden.

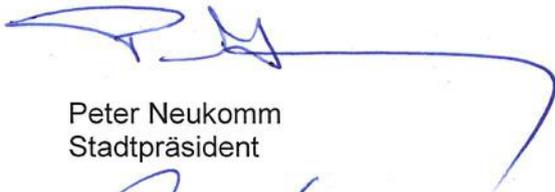
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 26. Juli 2016 betreffend Zonenplanänderung Nr. 15 - Erneuerung Spitäl Schaffhausen (ESSH, GB Nr. 3843) mitsamt Umweltverträglichkeitsbericht 1. Stufe und Anpassung der Bauordnung.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Zonenplanänderung Nr. 15 Erneuerung Spitäl (ESSH, GB Nr. 3854) gemäss Situationsplan zu.
3. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Zonenplanänderung Nr. 15 und beauftragt den Stadtrat, den Planungsbericht mit seinen Planungsabsichten als begleitende Grundlage für die folgende Planung zu beachten.
4. Der Grosse Stadtrat stimmt der Streichung der Lärmempfindlichkeitsstufe I für Spital und Pflegeheim innerhalb von Zonen für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG) in Art. 29 der städtischen Bauordnung zu.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilagen

(auf [www.stadt-schaffhausen/Grosser Stadtrat/Vorlagen/Vorlagen 2016](http://www.stadt-schaffhausen/Grosser%20Stadtrat/Vorlagen/Vorlagen%202016)):

1. Zonenplanänderung Nr. 15 - Erneuerung Spitäler Schaffhausen (ESSH, GB Nr. 3843) Plan und Planungsbericht
2. Bauordnungsänderung, Streichung der Lärmempfindlichkeitsstufe I für Spital und Pflegheim in Art. 29
3. Umweltbericht - Voruntersuchungen (1. Stufe), Erneuerung Spitäler Schaffhausen (ESSH)
4. Rodungsgesuch samt Unterlagen, Erneuerung Spitäler Schaffhausen (ESSH)