

6. November 2007

ANPASSUNG DES ZONENPLANS IM BEREICH DER PARZELLEN NR. 1066, SPANNERSTRASSE 25, UND NR. 40021, GERTWIES

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

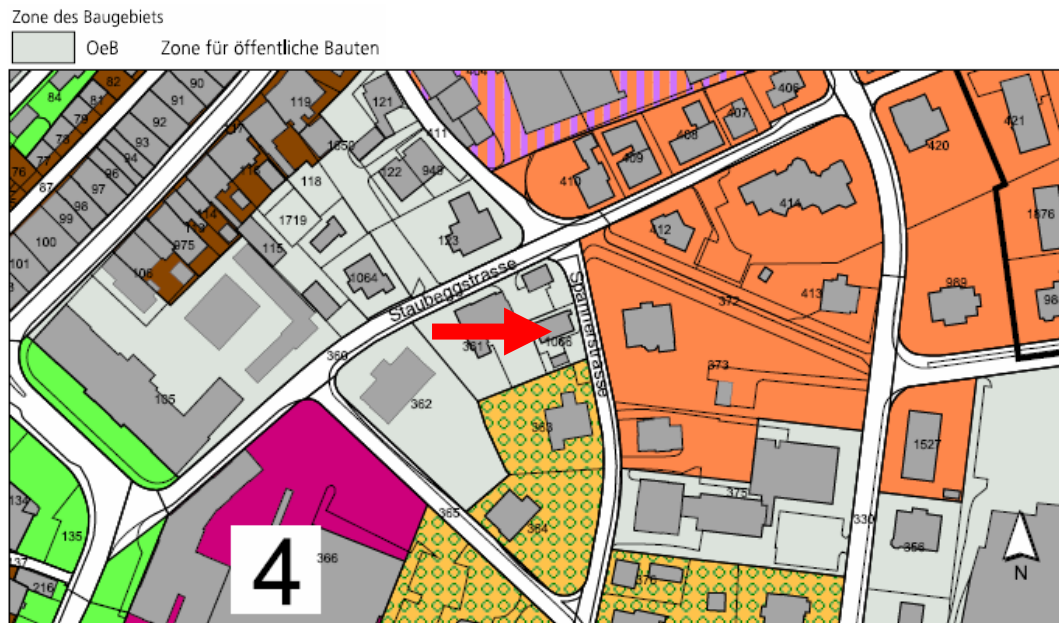
Mit dieser Botschaft unterbreiten wir Ihnen zwei Anpassungen am Zonenplan vom 19. März 1986 mit Änderungen bis 17. Oktober 2006.

1. Parzelle Nr. 1066, Spannerstrasse 25, ehemaliges Spitexgebäude: Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz

Mit dem Auszug des Spitexvereins Frauenfeld aus der Liegenschaft Spannerstrasse 25, Parzelle Nr. 1066, ersucht die Grundeigentümerin um Umzonung des Grundstücks von der Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone.

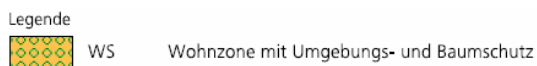
Der Verein Spitexdienste Frauenfeld, bzw. seine Vorgängerorganisation, hat die Liegenschaft Spannerstrasse 25 im Jahr 1930 geschenkt erhalten. Jahrelang diente das "Spitex-Haus" als Büro und als Basis der Spitex Frauenfeld. Trotz mehrerer Ausbauten genügte die Liegenschaft Spannerstrasse 25 den heutigen Anforderungen, was Platz und Organisation betrifft, nicht mehr. Daher ist der Verein Spitexdienste Frauenfeld in die Liegenschaft "Steinmühle" an der Breitenstrasse 16 in Frauenfeld umgezogen. Gegenwärtig steht die Liegenschaft Spannerstrasse 25 leer. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Verein Spitexdienste Frauenfeld diese Liegenschaft je wieder für seine eigenen Bedürfnisse gebrauchen wird.

Bisherige Nutzungszone gemäss rechtsgültigem Zonenplan



Gemäss Art. 25 Baureglement ist die heutige Zone für Bauten bestimmt, die zur Erfüllung öffentlicher Interessen dienen. Untergeordnete Nutzungen wie Wohnungen sind zulässig, wenn sie eine zweckmässige Ergänzung zur öffentlichen Nutzung darstellen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Zonenplanänderung



Besteht seitens der Öffentlichkeit in absehbarer Zeit kein Bedarf, hat die Eigentümerin ein Anrecht auf eine Umzonung. Eine Umfrage bei den massgebenden öffentlichen Institutionen hat ergeben, dass in absehbarer Zeit kein Bedarf zur eigenen Nutzung besteht. Eine Umzonung der Parzelle Nr. 1066, Spannerstrasse 25, in die Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz, entsprechend der südlich angrenzenden Liegenschaft, ist daher angezeigt. Die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung bleibt unverändert.

2. Parzelle Nr. 40021, Gertwies: Teilweise Umzonung von der Landwirtschaftszone in Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser (1)

Gemäss Massnahme 1 des Realisierungsprogramms Stadtentwicklung soll eine Einzonung des Gebiets Gertwies mit städtebaulich-architektonischer Entwicklung erfolgen. Anlass für die Einzonung bildet das knappe Angebot an frei überbaubaren Einfamilienhausparzellen in der Stadt, verbunden mit einer sinnvollen Abgrenzung des Siedlungsgebiets. Als Grundlage dient eine Studie zur Erschliessung und Parzellierung, die als Basis für einen späteren Gestaltungsplan dienen soll.

Siedlungsrand

Im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungskonzept 2002 wurde eine Überprüfung des Siedlungsrandes der Stadt Frauenfeld, bzw. dessen Abgrenzung, vorgenommen. Dabei ging es nicht darum, grossflächig neue Landschaftskammern zu erschliessen, sondern in Abstimmung von Siedlung, Landschaft und Verkehrserschliessung eine sinnvolle Siedlungsabgrenzung zu erzielen. Die Analyse ergab, dass in Frauenfeld freistehende, in ihrer Ausdehnung klar begrenzte Weiler (Unter Herten, Obholz, Bühl) in der offenen Hügellandschaft den Siedlungsrand definieren. Handlungsbedarf wurde insbesondere im Gebiet Spitzrüti-Gertwies geortet.

Eine spezifische Untersuchung sollte klären, wie sich die Siedlung in diesem Bereich entwickeln könnte. Es wurde ein Konzept entwickelt, das auf der Basis der heute bestehenden, unüberbauten Bauzone (welche mit 45m Bautiefe eine für eine Baureihe zu grosse und für zwei Baureihen zu geringe Ausdehnung aufweist) eine sinnvolle Erschliessung vorsieht.

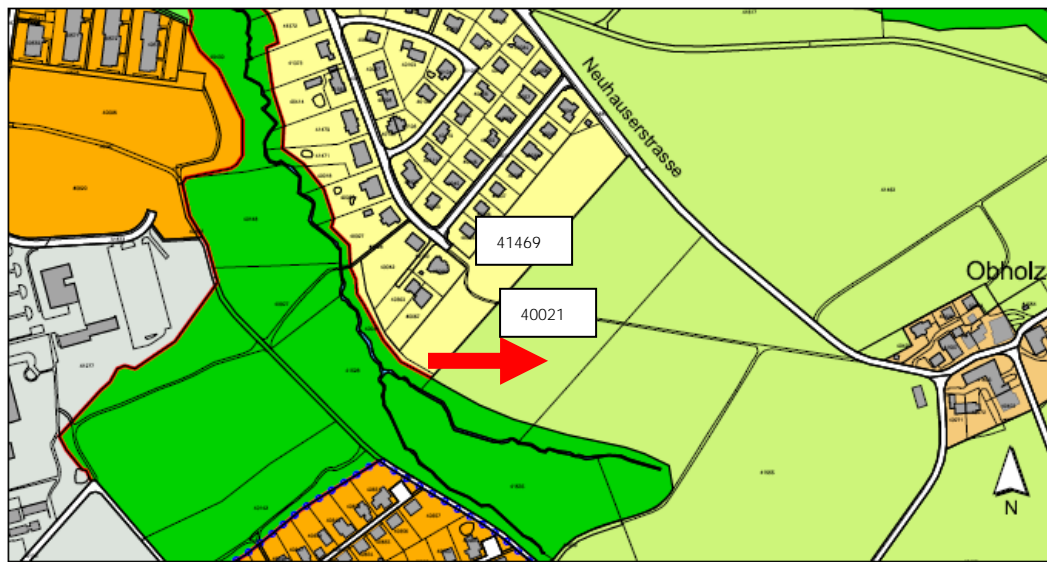
Die Entwicklung des Gebiets Spitzrüti - Gertwies orientiert sich entsprechend dem Zitat aus dem Stadtentwicklungskonzept "Die Siedlung duckt sich in der Hügellandschaft und hält einen respektvollen Abstand zu den Weilern. Ansichten an die landwirtschaftlichen Weiler und Aussichten in die Thurebene bleiben erhalten" an folgenden Prinzipien:

- Gewährleistung der Ansicht an den Weiler Obholz ab Neuhauserstrasse;
- Einzelbäume markieren Weggabelungen und Geländekuppen;
- Erhalt der Aussicht von der Umgebung des Weilers Obholz in die Ebene der Thur;
- Berücksichtigung des Verlaufs der Topografie durch die Struktur der Siedlungserweiterung;
- Verzahnung der Siedlung mit der Landschaft;
- Gegebenenfalls Quartierschwerpunkt um die neue Bushaltestelle.

Bisherige Nutzungszone gemäss rechtsgültigem Zonenplan

Zone des Nichtbaugebiets

Lw Landwirtschaftszone



Einfamilienhausangebot

Gemäss Leitziel 4.2 des behördenverbindlichen Realisierungsprogramms bietet die Stadt Frauenfeld ein breites Angebot an Wohnungen mit einem attraktiven Wohnumfeld an, wobei städtisches Wohnen im Zentrum und ländliches Wohnen in den Aussenquartieren eine besondere Wohnqualität darstellt. Das Wohnangebot unterstützt die bevölkerungspolitischen Zielsetzungen.


Das Angebot an Parzellen für individuelle, freistehende Einfamilienhaushäuser in Frauenfeld ist äusserst beschränkt. Nachdem die Reserven der von der Stadt initiierten Überbauung Breitfeld erschöpft sind, sind neben der Abzeichnung eines gewissen Angebots in den Gebieten "Bsetzi", westlich der Gerlikonerstrasse und in der "Heuwies" praktisch keine unüberbauten Einfamilienhausparzellen erhältlich. Alle diese Grundstücke sind in privater Hand, und deren Verfügbarkeit durch die Stadt ist kaum beeinflussbar.

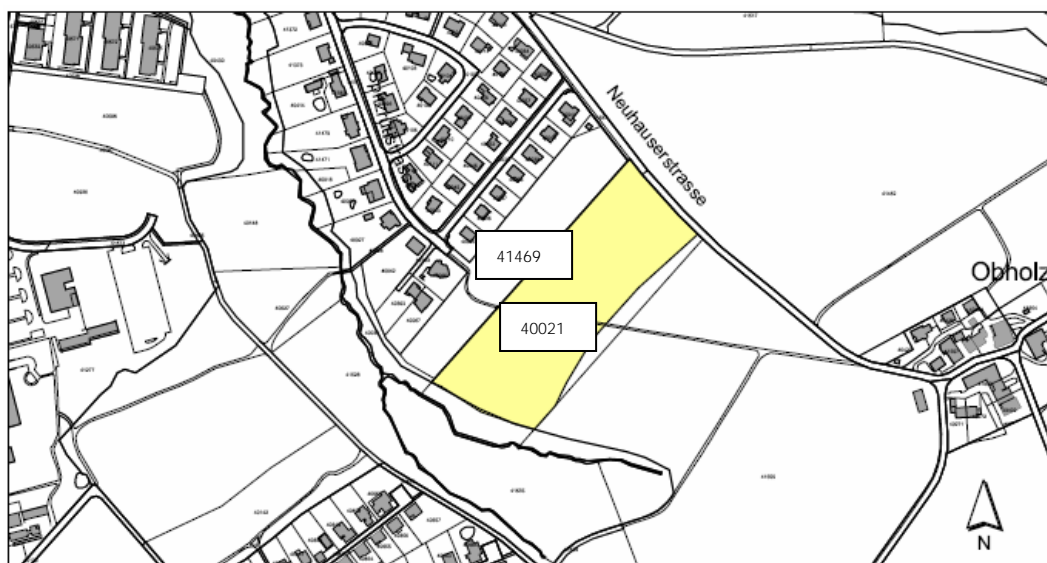
Den zahlreichen Bauinteressenten für ein Einfamilienhaus in Frauenfeld konnten in letzter Zeit aufgrund des mangelhaften Angebots an verfügbarem Bauland keine geeigneten Vorschläge unterbreitet werden, weshalb sich viele Interessenten für eine Bauparzelle in der Region oder gar ausserkantonale entschieden haben. Zusammen mit dem rund 1,1 Hektaren umfassenden, bereits eingezonten Bauland der Stadt (Parz. Nr. 41469), welches ohnehin zu erschliessen ist, kann mit der beantragten Einzonung von rund 2 ha ein Angebot an individuell bebaubaren Einfamilienhausparzellen von gesamthaft rund 3.1 ha durch die Stadt, resp. die Bürgergemeinde am Markt angeboten werden. Dies scheint unter Berücksichtigung der gesamtraumplanerischen Zielsetzungen als Abschluss der bestehenden Einfamilienhausüberbauung Spitzrüti in diesem Gebiet sinnvoll.

Die Bürgergemeinde hat inzwischen mit dem ehemaligen Anstösser an den städtischen Grundbesitz einen Realtausch durchgeführt und kann der Stadt somit ab der einzuzonenden Parzelle Nr. 40021 das notwendige Land für die Parzellierung des Stadtgrundstückes auf zwei Bautiefen (links und rechts der geplanten Quartierstrasse) zur Verfügung stellen. Damit werden die Stadt und die Bürgergemeinde nach Parzellierung und Erschliessung des gesamten Gebietes Gertwies über insgesamt rund 32 Bauparzellen verfügen, die diese beiden öffentlichen Körperschaften (je hälftig) an Bauinteressenten weiter veräussern werden.

Zonenplanänderung

Zone des Baugebiets

 WE Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser (1)



Vorgesehenes Baugebiet

Das umzuzonende Gebiet eines grossen Teils der Parzelle Nr. 40021 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone WE ist bereits im Richtplan Siedlung als Baugebiet vorgesehen. Mit der bewussten Gestaltung des Siedlungsrandes findet eine die Landschaft explizit berücksichtigende Siedlungsabgrenzung statt. In der Konkretisierung durch einen Gestaltungsplan mit Berücksichtigung übergeordneter räumlicher Elemente wie Sichtbezüge, Fusswege, Gestaltung Aussichtspunkt usw. soll dies weiter optimiert werden. Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist zudem mittels niederen Pflanzungen und soweit angezeigt mit der Realisierung eines Entwässerungsgrabens, sinngemäss dem Richtplan Natur und Landschaft, vorgesehen.

Die vorgesehene Einzonung lässt eine doppelbündige Erschliessung der städtischen Parzelle zu, was mit der bestehenden Einzonung nicht möglich wäre. Gemäss dem im Oktober 2004 öffentlich aufgelegten Erschliessungsprogramm soll das Gebiet Gertwies bis 2009 erschlossen sein. Der Stadtrat ist sich dem haushälterischen Umgang mit dem Boden auch neben dieser Gebietsoptimierung bewusst, weshalb er sich im Zusammenhang mit dem Agglomerationsprogramm verpflichtet hat, für die "Verdichtung nach innen" sowie gegen die "Baulandhortung" nach seinen Möglichkeiten mitzuwirken.

Waldfeststellung und Verkehrsrichtplan

Die Abgrenzung von Wald und Bauzone erfordert gemäss Waldgesetz die Feststellung und Auflage der Waldgrenze. Die nordwestlich der Parzelle 40021 festgelegte Waldgrenze wird aufgrund der Bezeichnung des Forstamtes sinngemäss bis zur neuen Siedlungsabgrenzung weitergeführt.

Dem Anliegen der Fusswegverbindung gemäss Verkehrsrichtplan wird nachgekommen, indem der bestehende Fussweg Obholz-Spitzrüti in die Siedlungsgestaltung integriert und ein Ausichts- und Ruhepunkt auf der anliegenden Anhöhe gestaltet werden soll. Die künftige Einfamilienhausparzellierung in rücksichtsvollem Abstand zum Waldrand soll sowohl dessen Bewirtschaftung als auch eine spätere, optionale Fusswegverbindung ermöglichen.

Lärmschutz

Die Emissionspegel gemäss Strassenlärm-Immissionskataster 2002 betragen an der Neuhauserstrasse am Tag 69 dB(A) und in der Nacht 54 dB(A). Bei der Liegenschaft Spitzrütistrasse 34 beträgt der Beurteilungspegel entlang der Neuhauserstrasse 57 dB(A). Übertragen auf das vor-

liegende Neuerschliessungsgebiet wird damit der Planungswert von 55 dB(A) entlang der Neuhauserstrasse überschritten. Mittels Organisation des Grundrisses oder baulicher Massnahmen kann der Planungswert eingehalten werden.

3. Planaufgabe

Die Zonenplanänderungen wie auch die Abgrenzung von Wald und Bauzone im Gebiet Gertwies sind vom 12. bis 31. Oktober 2007 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

- - -

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Sinne vorstehender Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Anpassung des Zonenplans bzgl. der Parzelle Nr. 1066, Spannerstrasse 25, von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone mit Umgebungs- und Baumschutz, wird zugestimmt.
2. Der Anpassung des Zonenplans, gemäss obenstehendem Plan im Bereich der Parzelle Nr. 40021, Gertwies, von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser (1) wird zugestimmt.

- - -

Ziff. 1 und 2 dieses Beschlusses unterstehen je dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten nach Art. 4 des Baureglements vom 31. März 1999. Die Referendumsfrist beginnt am 17. Januar 2008 und endet am 15. Februar 2008.

- - -

Die Vorlage geht zur Vorberatung an die Geschäftsprüfungskommission Bau Werke Umwelt mit der Einladung, dem Gemeinderat Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen.

Frauenfeld, 6. November 2007

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtammann Der Stadtschreiber