



Botschaft

Nr. 130

Datum 9. Dezember 2008

ANPASSUNG AM ZONENPLAN, PARZELLEN NR. 61074, 61681, 61682 UND 61949 ZWISCHEN ZÜRCHERSTRASSE UND LANDHAUSWEG

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Bereich des Autobahnzubringers Ost werden im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungszone die Industriezone und die Zone für Gewerbe und Kleinindustrie durch eine neue Zone für publikumsintensive Nutzungen überlagert. Ihr Standort und ihre räumliche Ausdehnung berücksichtigt die heutige Lage grösserer Detailhandelsbetriebe, die Existenz von unüberbauten Flächen sowie die günstige verkehrstechnische Situation.

Die Post beabsichtigt, ihr bisher hauptsächlich als Garage für Postautos genutztes Grundstück Nr. 61074, Zürcherstrasse 296, einer neuen Nutzung zuzuführen. Sie hat daher mit Datum vom 8. Oktober 2008 den Antrag gestellt, das Grundstück von der Zone für öffentliche Bauten in die 3-geschossige Wohn- und Gewerbezone umzuzonen mit folgender Begründung:

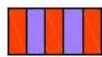
- Die Nutzung als Postautogarage bedarf grundsätzlich keiner öffentlichen Zone.
- Die heutige Nutzung als Postautogarage scheint im Gebiet ein Fremdkörper zu sein. Insbesondere durch die neue, angrenzende, überlagerte Zone für publikumsintensive Nutzungen scheint ein Garagenbetrieb erst recht falsch zu sein.
- Die Garage stösst an die räumlichen Grenzen. Sobald ein entsprechender Ersatzstandort gefunden ist, würde die Parzelle zugunsten einer dem Gebiet entsprechenden Nutzung freigegeben, was eine entsprechende Zonenplanzuteilung bedingt.

Anpassung Zonenplan



Legende

Zone des Baugebietes



WG3 Wohn- und Gewerbezone

3 Vollgeschosse

Zusätzlich zur Zonenänderung Parzelle Nr. 61074 ist es sinnvoll, die unmittelbar südwestlich gelegenen Teile der Parzellen Nr. 61681, 61682 und 61949, nördlich des Landhauswegs, von der heutigen Wohnzone W3 ebenfalls in die WG3 umzuzonen. Dies begründet sich wie folgt:

- Öffentliches Interesse im Sinne der Gesamtstrategie betreffend Umsetzung der Planungszone.
- Förderung eines sparsamen Bodenverbrauchs, indem in der WG3 bei der Erstellung eines Gebäudes mit mind. 50% Gewerbeanteil eine höhere Ausnützung als in der W3 zulässig ist.
- Rechtssicherheit, indem das ganze Gebiet zwischen Zürcherstrasse und Landhausweg künftig gleich zoniert ist und keine Zerschneidung von Grundstücken mehr erfolgt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke lässt eine erhebliche Optimierung zu.

- Die Erfahrung zeigt, dass Mischnutzungen (Gewerbe / Wohnen) kaum Investoren finden. Entsprechend differenzierte Nutzungen auf Kleinparzellen sind deshalb nicht marktkonform.
- Verhältnismässigkeit, d.h. für die Grundeigentümer ergeben sich in der WG3 keine baurechtlichen Einschränkungen im Vergleich zur W3.
- Die südlich gelegenen Anstösser sind durch die Bestimmungen gemäss Lärmschutzverordnung grundsätzlich geschützt. Ergänzend zum Grüngürtel gemäss Gestaltungsrichtplan zwischen Zürcherstrasse und Wellhauserweg ist durch Längsbauten entlang der Zürcherstrasse bzw. dem Landhausweg weiterhin ein Immissionsriegel gegenüber den südlichen Anstössern möglich und anzustreben.

Bezug zur Umsetzung der Planungszone

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungszone für die Industriezone und die Zone für Gewerbe und Kleinindustrie wurden u.a. die Auswirkungen publikums- und arbeitsplatzintensiver Einrichtungen geklärt, besonders für den Osten von Frauenfeld. Dies hat ergeben, dass im Bereich zwischen der Juch- und der Zürcherstrasse sowie zwischen der Langdorf- und Oststrasse die bestehenden Zonen für Gewerbe und Industrie durch eine neue Zone für publikumsintensive Nutzungen überlagert werden. Auf die ursprüngliche Absicht (vgl. Vernehmlassung zur Umsetzung der Planungszone vom 11. April bis 11. Juni 2008), im vorliegenden Bereich südlich der Zürcherstrasse eine Zonenplanänderung mit Blick auf publikumsintensive Nutzungen vorzunehmen, wird verzichtet. Dies, weil in der Wohn- und Gewerbezone entlang der Zürcherstrasse bereits Publikumsnutzungen wie Quartierläden möglich sind und bestehen. Die vorliegende Umzonung entspricht daher den Zielsetzungen zur Umsetzung der Planungszone über die Industriezone und die Zone für Gewerbe und Kleinindustrie.

Im Planungsbericht zur Umsetzung der Planungszone (einschliesslich der vorliegenden Umzonung) sind die Änderungen gesamthaft dokumentiert.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Sinne vorstehender Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Anpassung am Zonenplan, Parzellen Nr. 61074, 61681, 61682 und 61949, Zürcherstrasse Ost; von der Öffentlichen Zone und der Wohnzone W3 in die Wohn- und Gewerbezone WG3 wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten nach Art. 4 des Baureglements vom 31. März 1999. Die Referendumsfrist beginnt am 20. August und endet am 18. September 2009.

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtammann Der Stadtschreiber

Beilage:

- Teilzonenplan Zürcherstrasse Parzellen Nr. 61074, 61681, 61682 und 61949

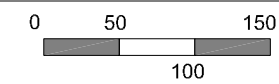


Stadt Frauenfeld
Kanton Thurgau

Projekt Nr. 1.065.3.002/13AC

27. Oktober 2008

Teilzonenplan Zürcherstrasse
Parz. Nr. 61074, 61681, 61682, 61949
Umzonung



Vom Stadtrat beschlossen:

Am: Stadtratsbeschluss Nr.:

Namens des Stadtrates Frauenfeld

Der Stadtmann: Der Stadtschreiber:

Öffentliche Auflage

Vom: Bis:

Vom Gemeinderat erlassen:

Am: Gemeinderatsbeschluss Nr.:

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Sekretär:

Referendumsfrist

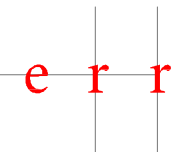
Vom: Bis:

Vom Departement Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt

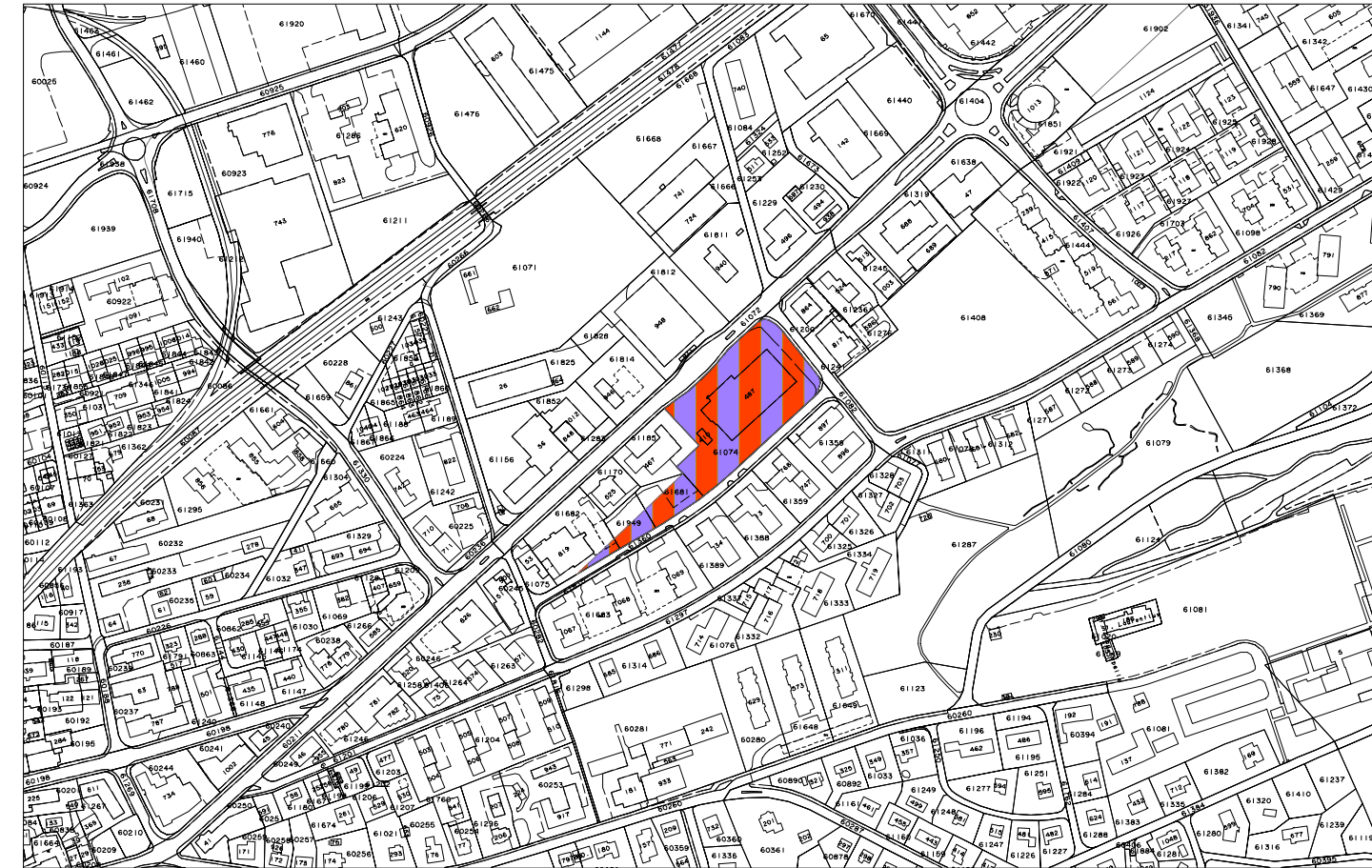
Am: Mit Beschluss Nr.:

ERR Raumplaner FSU SIA
St.Gallen | Herisau | Wil

Kirchgasse 16 | 9004 St.Gallen | T +4171 227 62 62 | st.gallen@err.ch



Änderung rechtskräftiger Zonenplan: Umzonung



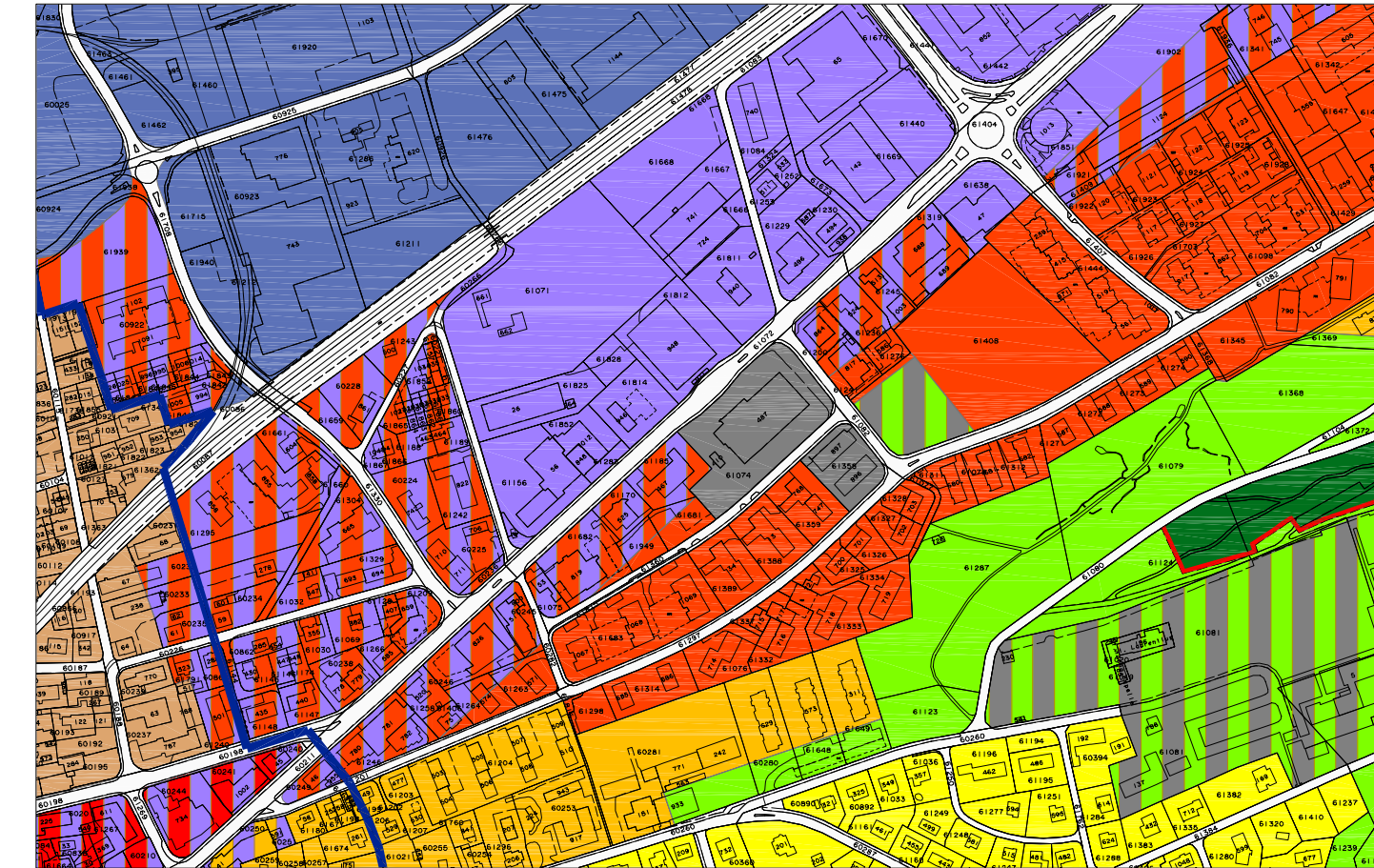
Legende

Zone des Baugebietes

- WG3 Wohn- und Gewerbezone** 3 Vollgeschosse



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (als Erläuterung)



Legende

Zonen des Baugebietes

- K Kernzonen Kurz- und Langdorf**
- W3 Wohnzone** 3 Vollgeschosse
- W2 Wohnzone** 2 Vollgeschosse
- WE Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser (2a, 2b)**
- WG4 Wohn- und Gewerbezone** 4 Vollgeschosse
- WG3 Wohn- und Gewerbezone** 3 Vollgeschosse
- WG2 Wohn- und Gewerbezone** 2 Vollgeschosse
- G Zone für Gewerbe und Kleinindustrie**
- I Industriezone**
- OeB Zone für öffentliche Bauten**
- OeA Zone für öffentliche Anlagen**
- OeM Zone für militärische Bauten und Anlagen**
- FhS Freihaltezone Siedlung**



Zonen des Nichtbaugebietes

- Lw Landwirtschaftszone**
- FhL Freihaltezone Landschaft**
- Ns Naturschutzzone**
- Wa Waffenplatzzone**

Überlagernde Zone

- Opf Grenze Ortsbildpflegezone**

Hinweise

- Abgrenzung Wald- Bauzone**
(massgebend ist der detaillierte, allgemeinverbindliche Waldfestlegungsplan)
- Militärisches Interessengebiet**
- Gewässer**
- Verkehrsfläche**
- Wald**