



Botschaft

Datum 23. Januar 2024

Nr. 14

Gestaltungsplan «Fliederpark» - Zonenplanänderung

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der vorliegenden Botschaft unterbreite ich Ihnen der Stadtrat eine Zonenplanänderung für die Liegenschaften Nrn. 784, 1735 und 2097 zwischen der Walzmühlestrasse und der Junkholzstrasse im Südwesten von Frauenfeld.

Ausgangslage

Der Landwirtschaftsbetrieb auf den Parzellen Nrn. 784, 1735 und 2097 soll nach Absicht des Grundeigentümers aufgegeben werden und auf der Liegenschaft eine städtebaulich überzeugende Wohnüberbauung entstehen. Das Areal umfasst eine Fläche von rund 23'000 m² inklusive Bauernhaus und Betriebsgebäuden. Der Hauptteil präsentiert sich als ebene Fläche, die im südwestlichen Teil zu einer nach Norden ausgerichteten Hanglage ansteigt. Auf drei Seiten wird das Areal von Einfamilien- und Mehrfamilienhausbauten umgeben. Im Südosten befindet sich ein markanter fünfgeschossiger Gewerbebau.

Richtprojekt

Um gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung zu erzielen, wurde im Vorfeld ein Studienauftrag mit fünf teilnehmenden Architektenteams durchgeführt. Die architektonisch und gestalterisch anspruchsvolle Aufgabe des Studienauftrags war es, eine gute und auch eigenständige Siedlung in das bestehende Umfeld einzufügen. Deshalb wurde im Studienauftrag auf eine sehr hohe Qualität des Bebauungskonzepts Wertgelegt.

Das Siegerprojekt überzeugte das Beurteilungsgremium durch seine starke Identität, eine stimmige Atmosphäre, einen differenzierten Umgang mit dem Ort, der Individualität und Vielfalt der Wohnungen sowie durch das Korrespondieren mit der bestehenden Hanglage und dem bestehenden Gewerbebau. Das volumetrische Konzept des Siegerprojekts aus dem Studienauftrag staffelt die Höhenentwicklung der Baukörper von Norden mit drei Geschossen zu fünf Geschossen im Süden und reagiert dadurch auf die heterogene Umgebung und den Geländesprung der Junkhalde. Das Wohnangebot ist mit 2.5- Zimmer- bis 4.5- Zimmerwohnungen vielfältig und bedürfnisorientiert und richtet sich somit an alle Generationen. Interessant ist es insbesondere von der Lage her auch für Familien

Das Siegerprojekt wurde in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Hochbauamt, der Stadt Frauenfeld und der Bauherrschaft durch die Architekten verfeinert und dient als Grundlage und Richtprojekt für den Gestaltungsplan.

Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 784, 1735 und 2097. Der Gestaltungsplan mit entsprechenden Beilagen, Berechnungen und Berichten regelt den Abbruch des bestehenden Ökonomiegebäudes und eines Wohnhauses. Durch Festlegung von Baubereichen mit verbindlichen Höhenfestlegungen werden einerseits die Lage und Volumetrie der Bauten definiert, andererseits auch die Freiräume innerhalb der Siedlung festgelegt. Der Gestaltungsplan definiert eine Fuss- und Veloverbindung, welche der Erschliessung der Bauten dient und die öffentliche Durchwegung des Areals gewährleistet. In einem separaten Projekt ist zudem geplant, diese Fuss- und Veloverbindung bis an die Fliederstrasse zu verlängern. An der Walzmühlestrasse ist im Gestaltungsplan eine Haltekante für den zukünftig regulären Betrieb der Stadtbuslinie 5 zwischen dem Bahnhof Frauenfeld und der Walzmühle vorgesehen. Der Gestaltungsplan regelt auch die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, der von der Walzmühlestrasse in eine Tiefgarage geleitet wird.

Bestehende Baulinienpläne

Im Planungsgebiet bestehen vier rechtskräftige Baulinienpläne aus den Jahren 1933 und 1939, welche den Strassenabstand regeln respektive eine Verlängerung der Fliederstrasse zwischen Junkholz- und Walzmühlestrasse vorsehen.

Die bestehenden Baulinien sollen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben werden. Der Strassenabstand wird neu durch die Baubereiche des Gestaltungsplans geregelt.

Zonenplanänderung Liegenschaften Nrn. 784, 1735 und 2097

Der nordwestliche Teil des Planungsgebiets (inkl. Wohnstrasse) wird von der Wohnzone W2b der Wohnzone W3 zugeordnet. Der südliche Bereich des Gebiets wird von den Wohnzonen W2a, W2b und W3 der Wohnzone W4 zugeteilt. Das Verfahren für die Zonenplanänderung wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren durchgeführt. Mit der Zonenplanänderung wird bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden das Bauland an geeigneter Lage besser ausgenutzt und die Vorgaben des kantonalen Richtplans umgesetzt. Aufgrund der zentrumsnahen Lage inmitten eines bestehenden Wohngebietes ist eine Verdichtung für das Gebiet «Fliederpark» zweckmässig. Der Gestaltungsplan sorgt dabei für eine auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz der Umgebung nimmt.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplanänderung «Fliederpark»



Zonenplan revidiert

Ausführungen zu übergeordneten kantonalen und kommunalen Vorgaben können dem Planungsbericht zur Zonenplanänderung «Fliederpark» siehe Beilagen entnommen werden.

Kantonale Vorprüfung

Der Gestaltungsplan, die Zonenplanänderung und die Anpassungen der Baulinienpläne wurden dem Departement für Bau und Umwelt zur Vorprüfung vorgelegt. Die Vorprüfung hat dem Gestaltungsplan und dem zugrundeliegenden Richtprojekt hohe Qualität attestiert und die Aufzonung begrüsst, um eine dichte und qualitativ hochstehende Wohnsiedlung zu ermöglichen.

Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde eingeladen, sich im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gemäss § 9 Planungs- und Baugesetz des Kantons Thurgau (PBG; RB 700) zu Gestaltungsplan, Zonenplanänderung sowie Änderung Baulinienpläne zu äussern. Die Mitwirkung dauerte vom 8. Mai 2023 bis und mit 1. Juni 2023. Es sind neun Eingaben mit Ergänzungs- oder Änderungsanträgen oder Fragen eingegangenen. Auf alle Eingaben und Fragen wurde in einem separaten Mitwirkungsbericht Stellung genommen. Der Mitwirkungsbericht ist Bestandteil des Planungsberichts.

Öffentliche Auflage

Gestützt auf §§ 29 bis 31 PBG und den Stadtrats-Beschluss Nr. 306 vom 21. November 2023 wurden die Planungsunterlagen zu Gestaltungsplan, Zonenplanänderung und Änderung Baulinienpläne vom 1. Dezember 2023 bis 20. Dezember 2023 unter Bekanntgabe der Rechtsmittel öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

Genehmigung

Die vorgesehene Zonenplanänderung ist wesentlich und somit gemäss § 4 Abs. 1 PBG durch den Gemeinderat zu erlassen.

Nach dem Gemeinderat muss die Zonenplanänderung (zusammen mit dem durch den Stadtrat erlassenen Gestaltungsplan und der durch den Stadtrat erlassenen Änderung der Baulinienpläne) vom Kanton Thurgau, Departement Bau und Umwelt genehmigt werden. Die Inkraftsetzung erfolgt im Anschluss durch den Stadtrat.

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgenden

A n t r a g:

Der Zonenplanänderungen für die Liegenschaften Nrn. 784, 1735 und 2097 von den Wohnzonen W2a, W2b und W3 in die Wohnzonen W3 und W4 wird gemäss den Erwägungen zugestimmt.

Der Erlass der Zonenplanänderung untersteht dem fakultativen Referendums der Stimmberechtigten nach Art. 3 Abs. 2 des Baureglements bzw. Art. 11 der Gemeindeordnung.

- - -

Die Vorlage geht an das Präsidium des Gemeinderates mit der Einladung, das Geschäft der zuständigen Geschäftsprüfungskommission zur Vorberatung, Berichterstattung und Antragstellung im Gemeinderat zuzuweisen.

Frauenfeld, 23. Januar 2024

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin

Beilagen

- Zonenplanänderung «Fliederpark»
- Zonenplanänderung «Fliederpark» - Planungsbericht

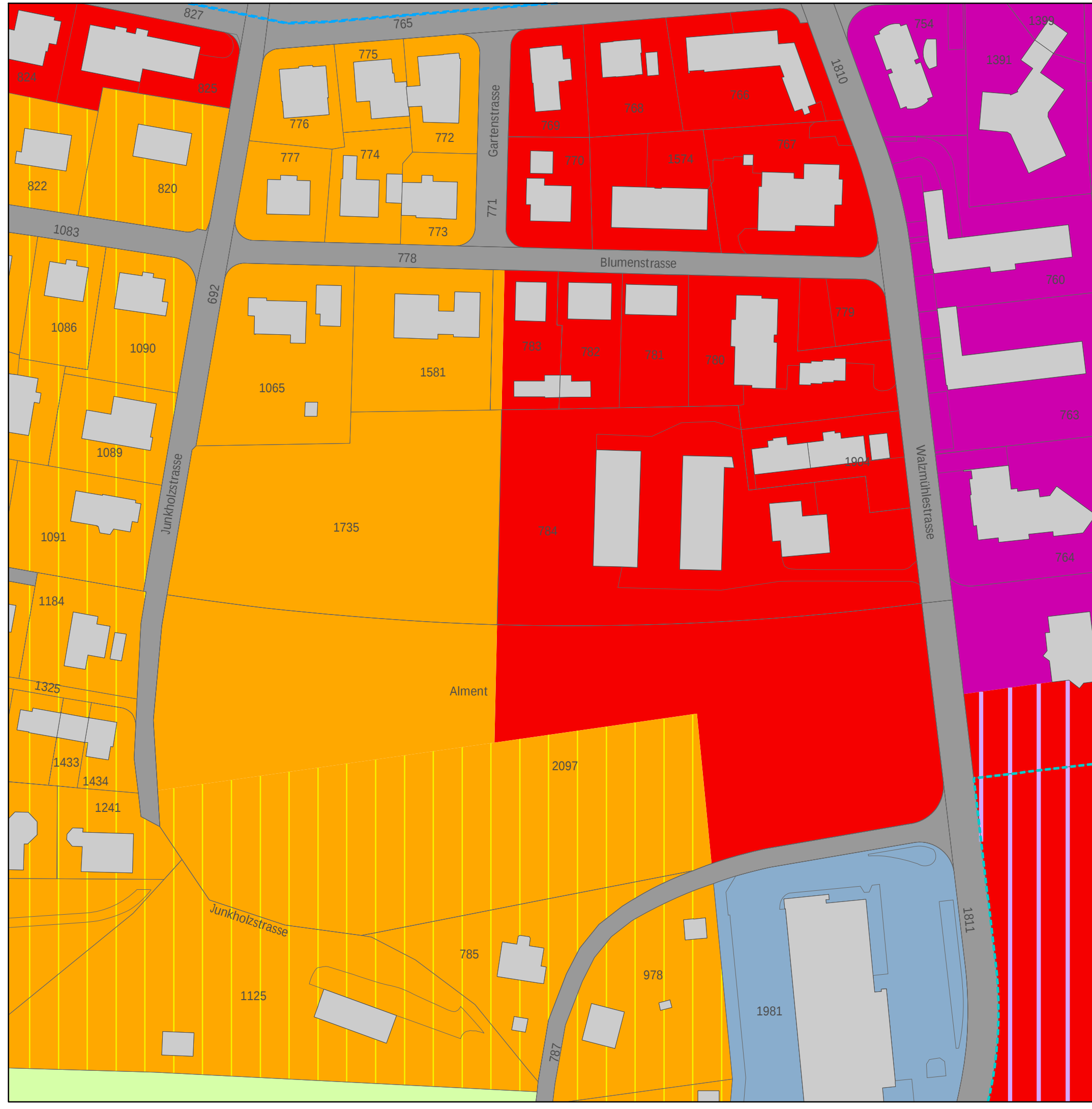


Zonenplanänderung 'Fliederpark'

1 : 1'000

Genehmigung

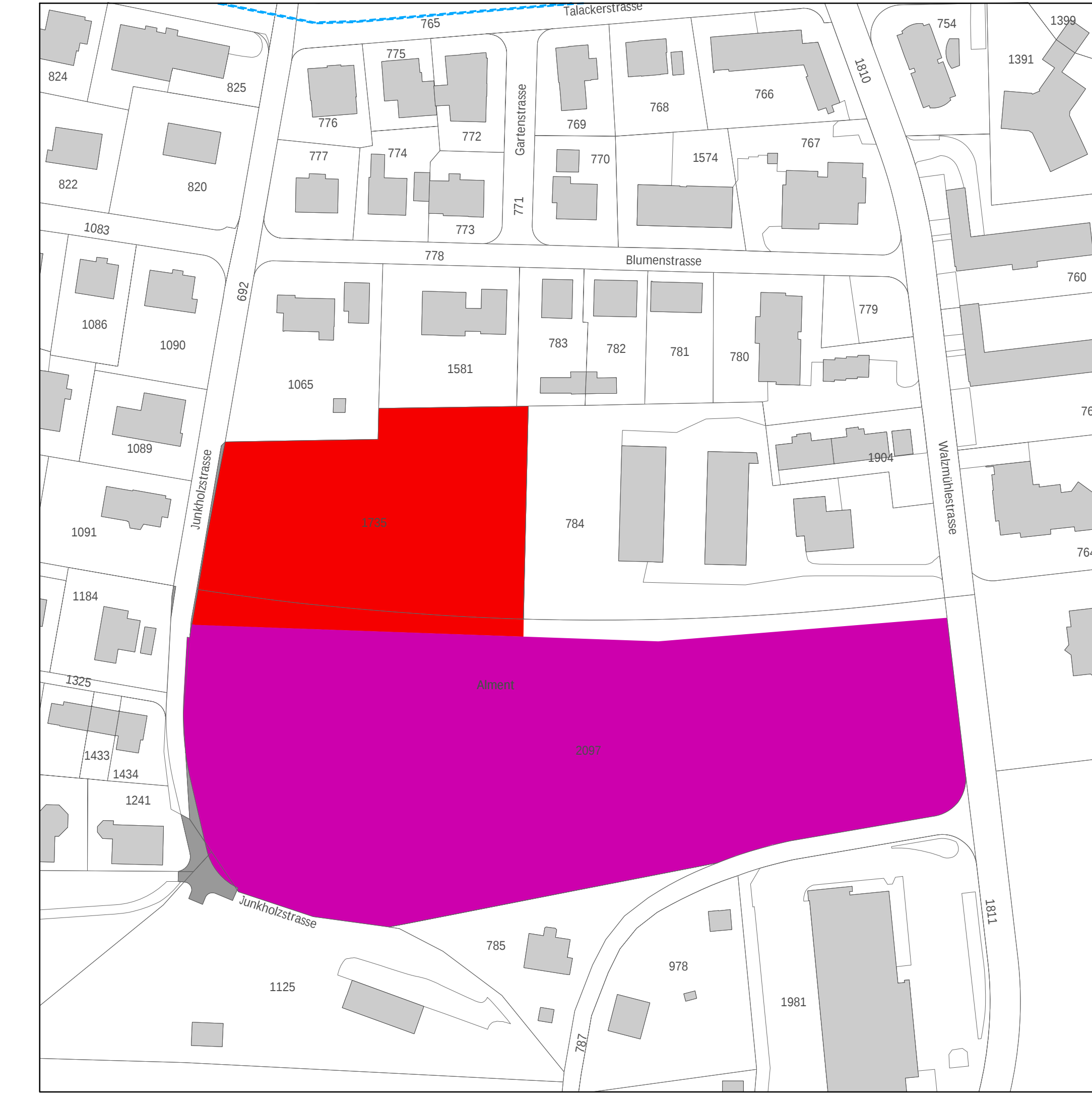
Vom Stadtrat beschlossen	
Beschluss Nr.: 306	am: 21. November 2023
Der Stadtpräsident:	Die Stadtschreiberin:
Anders Stokholm	Bettina Beck
Öffentliche Auflage	bis: 20.12.2023
vom: 01.12.2023	
Vom Gemeinderat erlassen	
Beschluss Nr.: _____	am: _____
Der Gemeinderatspräsident:	Der Sekretär:
Pascal Frey	Mathias Frei
Durch das Departement für Bau und Umwelt genehmigt	
Entscheid Nr.: _____	am: _____
Durch den Stadtrat in Kraft gesetzt	
Beschluss Nr.: _____	am: _____



Rechtsgültiger Zonenplan

Legende

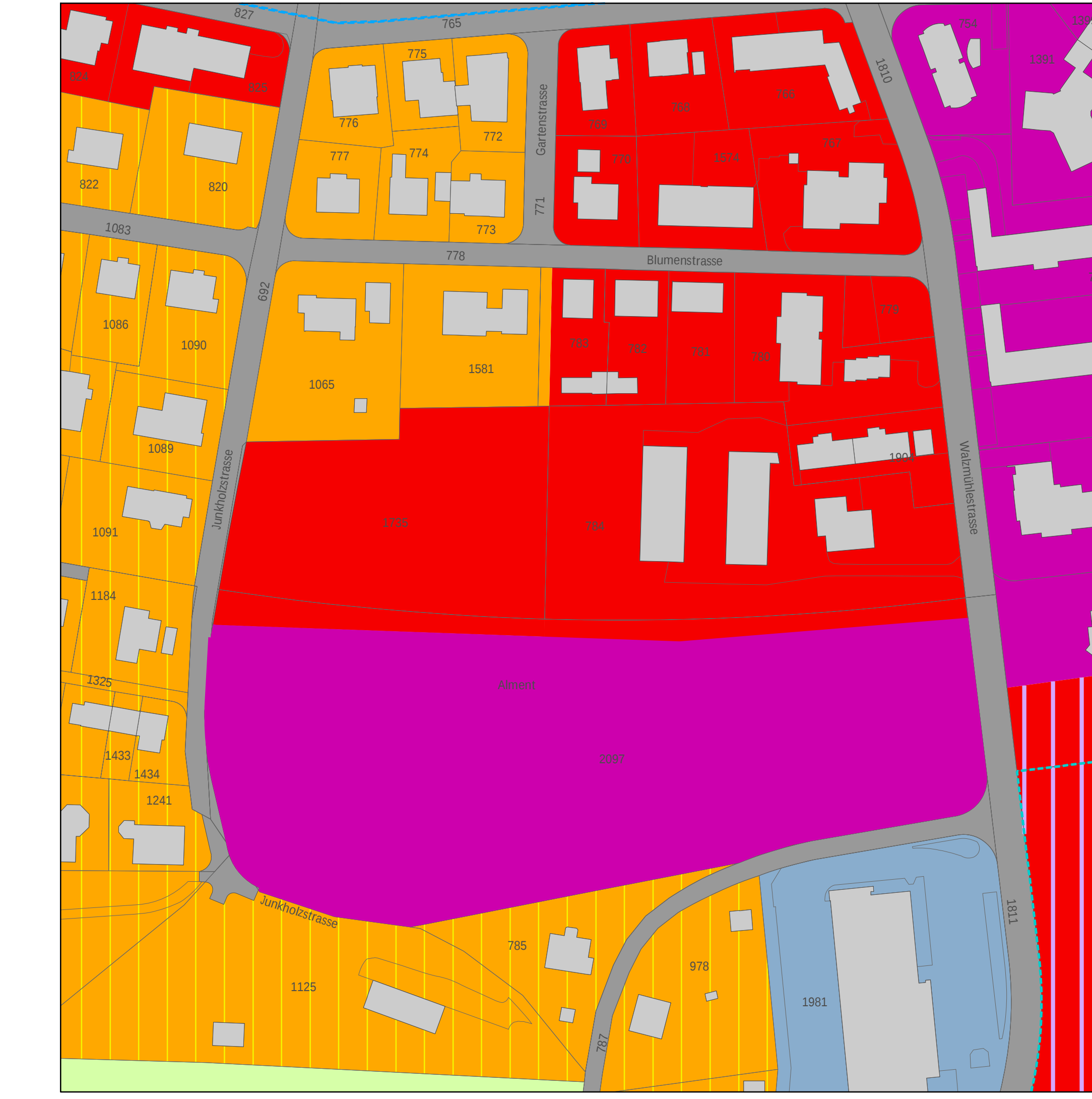
- Wohnzone W2a
- Wohnzone W2b
- Wohnzone W3
- Wohnzone W4
- Wohn- und Arbeitszone 3
- Wohn- und Arbeitszone 4
- Arbeitszone A
- Landwirtschaftszone Lw
- Zone für Gestaltungsplanpflicht
- Strasse innerhalb Bauzone



Zonenplanänderung

Legende

- Wohnzone W3
- Wohnzone W4
- Strasse innerhalb Bauzone



Zonenplan revidiert

Legende

- Wohnzone W2a
- Wohnzone W2b
- Wohnzone W3
- Wohnzone W4
- Wohn- und Arbeitszone 3
- Wohn- und Arbeitszone 4
- Arbeitszone A
- Landwirtschaftszone Lw
- Zone für Gestaltungsplanpflicht
- Strasse innerhalb Bauzone

Zonenplanänderung 'Fliederpark'

Planungsbericht

Genehmigung



Projekt-Nr. 6741.0.0002 | Datum: 03.11.2023

Inhalt

1	Einleitung	2
1.1	Ausgangslage und Auftrag	2
1.2	Zweck des Berichts	2
1.3	Vorgehen	2
1.4	Grundlagen	2
2	Situation	3
2.1	Lage und Situation	3
3	Übergeordnete Vorgaben	4
3.1	Kantonaler Richtplan	4
3.2	Kantonale Gefahrenkartierung	5
3.3	Kantonales Hinweisinventar	5
3.4	Kataster der belasteten Standorte	6
4	Kommunale Vorgaben	7
4.1	Kommunaler Richtplan	7
4.1.1	Richtplan Verkehr	7
4.1.2	Richtplan Natur und Landschaft	8
4.1.3	Richtplan Siedlung	8
4.1.4	Richtplan Energie	9
4.2	Schutzplan Natur- und Kulturobjekte	9
4.3	Nutzungsplanung	10
4.3.1	Entwurf Gestaltungsplan	11
5	Änderung des Zonenplans	12
6	Verfahren	14
6.1	Vorprüfung	14
6.2	Information und Mitwirkung	14
6.3	Öffentliche Auflage, Einsprachen, Genehmigung	14
	Anhang	15
A.	Beschluss Stadtrat	15
B.	Auszug aus dem Amtsblatt	16
C.	Auszug Erlass Gemeinderat	17

Auftraggeber:	Stadt Frauenfeld, Amt für Hochbau und Stadtplanung
Verfasser:	bhateam ingenieure ag www.bhateam.ch
Projektleitung:	Ramona Hobel
Bearbeitung:	Wolfgang Schüpfer
Projektnummer:	6741.0.0002
Datum Version:	03.11.2023 Mitwirkung
Ablage:	P:\6741 Frauenfeld, Fliederpark II\6741.0.0002 Gestaltungsplan\08_Genehmigung_3.0\PB_ZPÄ Fliederpark_20231103.docx

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Der Landwirtschaftsbetrieb auf den Parzellen Nrn. 784, 1735 und 2097¹ liegt zunehmend in Mitten eines Wohn- und Gewerbequartiers. Die Betriebsgebäude befinden sich am Nordrand der Parzelle Nr. 784. Der Betrieb wird heute als naturnaher Hof mit Obstbau, Mosterei und Mutterkuhhaltung in vierter Generation geführt. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird mittelfristig an dieser Lage zunehmend schwieriger, insbesondere wird die Immissionstoleranz in der Bevölkerung kleiner. Nachdem sich die Hofparzelle seit Jahren in der Bauzone befindet, liegt die bauliche Nutzung nahe. Auf der Liegenschaft soll eine städtebaulich überzeugende Wohnüberbauung entstehen.

Dieses Gebiet eignet sich hervorragend für qualitativen Wohnungsbau mit einem breiten Angebot an unterschiedlichen Wohnformen. Die Distanzen zum Zentrum und den Einkaufsgeschäften, aber auch zu Schulen und vielen Erholungseinrichtungen sind verhältnismässig kurz. Eine solche Wohnlage ist vor allem für Familien interessant.

Parallel zur Zonenplanänderung werden mit dem Gestaltungsplan 'Fliederpark' für das Areal günstige Voraussetzungen zur angemessenen Dichte, eine gute städtebauliche Bebauungsstruktur und hochwertige Freiraumstrukturen geschaffen. Der Gestaltungsplan 'Fliederpark' sieht für das Areal eine reine Wohnnutzung vor. Für die planungsrechtliche Umsetzung wurde der bhateam ingenieure ag der Auftrag zur Ausarbeitung der Zonenplanänderung erteilt.

1.2 Zweck des Berichts

Der Planungsbericht dient der Erläuterung und der Information der Bevölkerung der betroffenen Anwohner und Grundeigentümer über die Zonenplanänderung. Ferner gibt er den Genehmigungsbehörden darüber Auskunft, wie die Bestimmungen gemäss Art. 47 RPV bei der Erarbeitung der Zonenplanänderung berücksichtigt wurden.

1.3 Vorgehen

Die Zonenplanänderung wird in Zusammenarbeit mit der Stadt Frauenfeld erarbeitet.

1.4 Grundlagen

Folgende Grundlagen wurden bei der Erarbeitung der Zonenplanänderung berücksichtigt:

- RPB, PBG, PBV
- Kantonaler Richtplan (Stand: Juni 2017)
- Kantonale Inventare, ThurGIS
- Kommunale Richtpläne
- Zonenplan und Baureglement
- Gestaltungsplan 'Fliederpark'

¹ Rechtskräftige Grenzmutation (Dezember 2023): Aufteilung Parzelle Nr. 784 in 784 und 2097

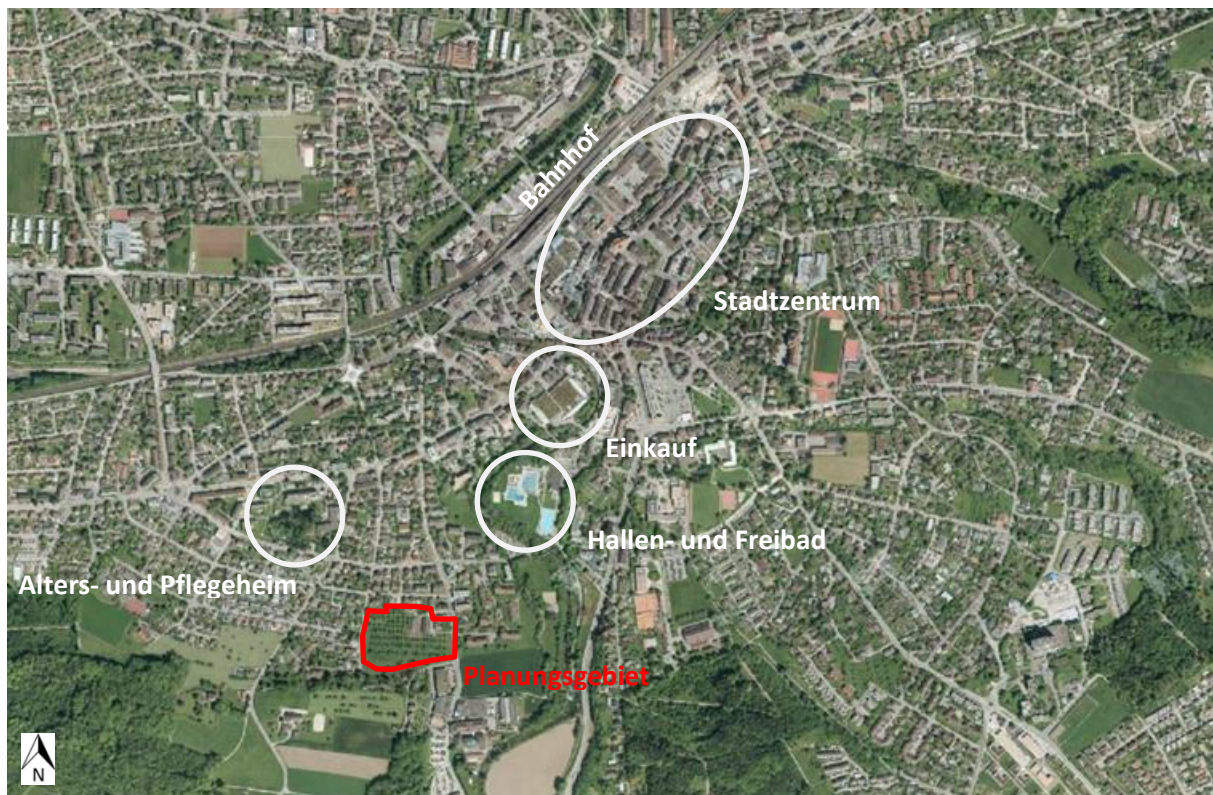
2 Situation

2.1 Lage und Situation

Das Planungsgebiet umfasst die weitgehend unüberbauten Parzellen Nrn. 784, 1735 und 2097 und liegt zwischen der Walzmühlestrasse und der Junkholzstrasse im Südwesten von Frauenfeld. Das Areal umfasst rund 23'000 m² inklusive Bauernhaus und Betriebsgebäuden.

Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde eine Grenzmutation durchgeführt, die im Dezember 2023 rechtskräftig wurde. Die Mutation enthielt die Aufteilung der Parzelle Nr. 784 in die Nrn. 784 und 2097. Neu umfasst der Gestaltungsplanperimeter die Parzellen Nrn. 784, 1735 und 2097. An der Gesamtfläche hat sich nichts geändert.

Der Hauptteil des Planungsgebiets präsentiert sich als ebene Fläche, die im südwestlichen Teil zu einer nach Norden ausgerichteten Hanglage ansteigt, welche nicht bebaut werden soll. Auf drei Seiten wird das Areal von Einfamilien- und Mehrfamilienhausbauten umgeben. Im Südosten befindet sich ein markanter 5-geschossiger Gewerbebau.



Orthophoto, ThurGIS, Planungsgebiet = rot umrahmt



Orthophoto, ThurGIS, Bearbeitungsgebiet = rot umrahmt

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Kantonaler Richtplan



Ausschnitt Kantonaler Richtplan (Planungsgebiet; weisser Pfeil)

Das Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau hat bei der Revision des kantonalen Richtplans neue planerische Leitlinien für die Gemeinden erarbeitet. Die Thurgauer Gemeinden werden neu in 3 Dichtetypen (Urbaner Raum, kompakter Siedlungsraum und Kulturlandschaft) eingeteilt. Gemäss kantonalem Raumkonzept gehört die Stadt Frauenfeld zum Dichtetyp Urbaner Raum. Zudem gilt Frauenfeld als kantonales Zentrum.

Im Sinne der 'haushälterischen Bodennutzung' und 'Siedlungsentwicklung nach innen' soll die Siedlungsdichte in Abstimmung mit dem Verkehr an geeigneter Lage erhöht werden. Das Areal 'Fliederpark' eignet sich aufgrund der zentralen, zentrumsnahen Lage sowie der vorhandenen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr vorzüglich für eine massvolle Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes.

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das Planungsgebiet im Siedlungsgebiet (orange). Weitere Vorgaben werden nicht gemacht.



ÖV-Güteklassen ARE, map.geo.admin.ch, Planungsgebiet = weiss

Das Planungsgebiet ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen und weist eine ÖV-Güteklasse C auf. Die Stadtbuslinie 5 verkehrt im 30-Minuten-Interval Richtung Bahnhof und ist über die Haltestelle Walzmühle, welche weniger als 100 m (Gehdistanz) entfernt liegt, in kürze erreichbar. Zudem befindet sich mit der Haltestelle Fliederstrasse, welche im Stunden-Takt (Halbstunden-Takt zu Stosszeiten) von der Postautolinie 836 bedient wird, eine weitere Haltestelle in zumutbarer Distanz zum Planungsgebiet, welche ebenfalls in Richtung Bahnhof verkehrt.

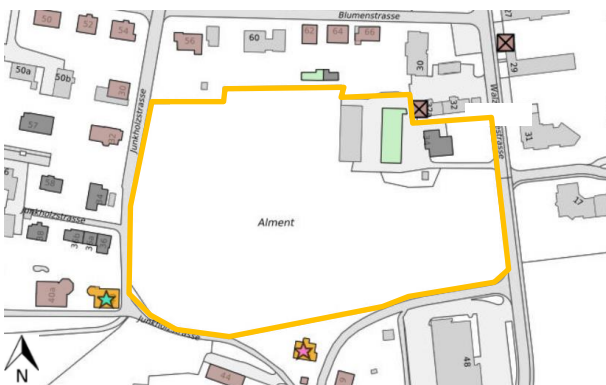
3.2 Kantonale Gefahrenkartierung



Ausschnitt Kantonale Gefahrenkarte
(Planungsgebiet; orange umrahmt)

Das Planungsgebiet weist keinen Gefahren-Eintrag auf.

3.3 Kantonales Hinweisinventar



Ausschnitt Kantonales Hinweisinventar
(Planungsgebiet; orange umrahmt)

Im Planungsgebiet selbst befindet sich gemäss kantonalem Hinweisinventar keine schützenswerte Baute. Angrenzend sind mehrere bemerkenswerten Gebäude ausgewiesen. Im Süden, an prominenter Hanglage, befindet sich ein als wertvoll eingestuftes villenartiges Gebäude, dessen Schutzenscheid jedoch noch pendent ist. Im Südwesten grenzt das ehemalige Rebhaus mit Trotte an, welches als wertvoll eingestuft und mittels Schutzplan geschützt ist.

3.4 Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte besteht kein Eintrag zum Planungsgebiet.

4 Kommunale Vorgaben

4.1 Kommunalen Richtplan

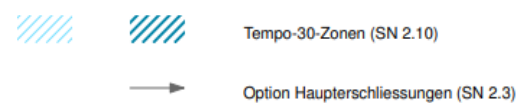
Der kommunale Richtplan Siedlung und Verkehr Agglomeration Frauenfeld besteht aus den Teilrichtplänen Verkehr, Siedlung und Energie. Daneben gibt es noch den Richtplan Natur und Landschaft integriert mit dem Teilrichtplan Kulturgüter.

Im Teilrichtplan Kulturgüter ist im Gebiet 'Fliederpark' kein Eintrag vorhanden. Die Einträge der übrigen Teilrichtpläne sind nachfolgend dargelegt.

4.1.1 Richtplan Verkehr



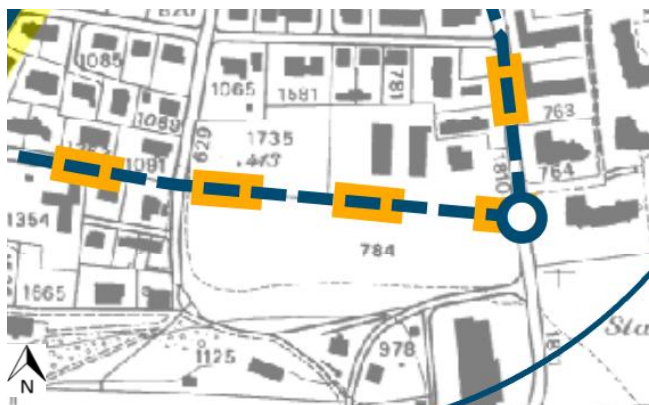
Ausschnitt kommunaler Teilrichtplan Strasse



Im Teilrichtplan Strasse, vom 28.06.2011 wird im Gebiet 'Fliederpark' als Bestand die Tempo-30-Zone ausgewiesen sowie auch eine solche vorgesehen. Mit den Pfeilen wird eine Option Haupteinsparung gekennzeichnet.

Die Erschliessung der heute noch nicht erschlossenen Baugebiete muss sichergestellt werden. Hierbei ist neben den Anforderungen des Mfz-Verkehrs insbesondere auch den Bedürfnissen des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Radverkehrs entsprechend Rechnung zu tragen. Wichtige Zielsetzungen sind:

- direkte Anbindung an das übergeordnete Strassennetz
- hohe Qualität des öffentlichen Raums
- dichtes, öffentlich nutzbares Fuss- und Radwegnetz.



Ausschnitt kommunaler Teilrichtplan öffentlicher Verkehr

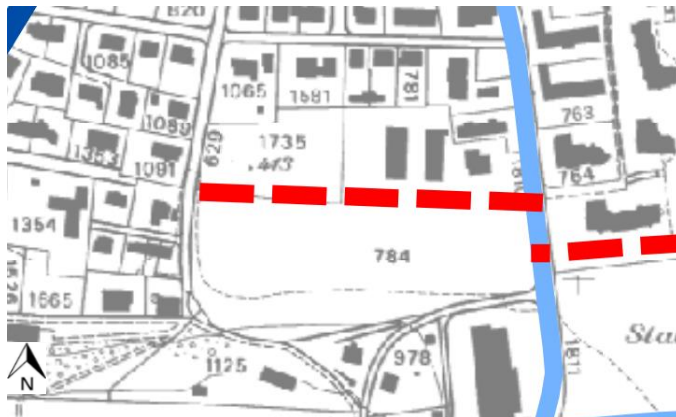


Im Teilrichtplan Öffentlicher Verkehr, vom 28.06.2011 wird im Gebiet 'Fliederpark' die geplante Regionalbusstrecke mit 2 Kurspaaren pro Stunde ausgewiesen.

Zurzeit besteht ein Versuchsweiser Ausbau der Stadtbuslinie 5 vom Bahnhof zur Walzmühle.

Ab dem Fahrplanwechsel im Dezember 2019 bis zum Fahrplanwechsel im Dezember 2023 soll die Stadtbuslinie 5 vom Bahnhof bis zum Walzmühleareal verlängert werden. Die neue Regionalbusstrecke

durch das Planungsgebiet gemäss kommunalem Richtplan ist nach Rücksprache des Leiter Stadtbus mit der Verwaltung nicht mehr vorgesehen.



Ausschnitt kommunale Teilrichtpläne Radverkehr und Fussweg

--- Netzlücken (LV 1.1)

In den Teilrichtplänen Radverkehr und Fussverkehr, vom 28.06.2011 wird im Gebiet 'Fliederpark' eine Netzlücke festgestellt.

Bei grösseren Baulandreserven fehlen direkte Verbindungen für Fussgänger und Radfahrerinnen, welche sehr umwegempfindlich sind.

Ein dichtes, umwegfreies Wegnetz bildet daher die Grundvoraussetzung für die Förderung des Fuss- und Radverkehrs. Mit der rechtlichen Sicherstellung der Netzergänzung soll eine schrittweise Umsetzung erfolgen.

4.1.2 Richtplan Natur und Landschaft



Ausschnitt kommunaler Richtplan Natur und Landschaft

--- Ersatz, Ergänzung, Neupflanzung von Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen

Im Richtplan Natur und Landschaft, vom 20.12.1999 mit Änderungen bis April 2010 ist im Gebiet 'Fliederpark' ein Ersatz bzw. eine Ergänzung oder Neupflanzung von Hecken und Feldgehölzen festgesetzt.

Mit dieser Vorgabe sollen Kleinlebensräume neu geschaffen werden.

4.1.3 Richtplan Siedlung



Ausschnitt kommunaler Richtplan Siedlung

Wohngebiet mit mittlerer u. hoher Dichte (S.2.2)
Erhöhung der Siedlungsdichte Wohnen (S.2.1)

Der Richtplan Siedlung, vom 28.06.2011 weist im Gebiet 'Fliederpark' als Bestand ein Wohngebiet mit mittlerer und hoher Dichte auf. Im Westlichen Planungsbereich ist mit der Massnahme S 2.1 eine Erhöhung der bestehenden Siedlungsdichte Wohnen vorgesehen.

Zum Massnahmenblatt S 2.1 heisst es im Richtplan:

Um dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung und der qualitätsvollen Innenentwicklung nachzukommen, soll in bestehenden Siedlungsgebieten an gut erschlossener und geeigneter Lage eine verträgliche Erhöhung der Dichte umgesetzt werden. Der Freiraumbedarf der Quartiere wie auch die gewachsenen Quartierstrukturen sind zu berücksichtigen.

Die in der Richtplankarte bezeichneten, unbebauten Gebiete sind auf eine Erhöhung der Dichte zu überprüfen. Eine hohe Wohnqualität sowie die Strukturen der Umgebung sind bei der Festlegung der maximalen Dichte zu berücksichtigen. Der Freiflächenbedarf der Quartiere ist zu ermitteln, in die Überlegungen einzubeziehen und entsprechend festzulegen.

Als nächste Schritte sind im Richtplan folgende Punkte aufgeführt:

- Im Rahmen städtebaulicher Studien hat eine detaillierte Überprüfung zu erfolgen, welche der in der Richtplankarte bezeichneten Gebiete wie stark verdichtet werden können und welcher Freiraumbedarf besteht.
- Ermittlung der Grundeigentümerinteressen.
- Revision der Nutzungsplanung entsprechend den Ergebnissen der städtebaulichen Studien.

4.1.4 Richtplan Energie



Ausschnitt kommunaler Richtplan Energie

⋯ Erdwärmesonden erlaubt

⋯ Erdgasgebiet (bebautes Siedlungsgebiet)

Der Energierichtplan vom 26.09.2013 zeigt im Planungsgebiet zwei Einträge: Erdgasgebiet im bebauten Siedlungsgebiet und Erdwärmesonden erlaubt.

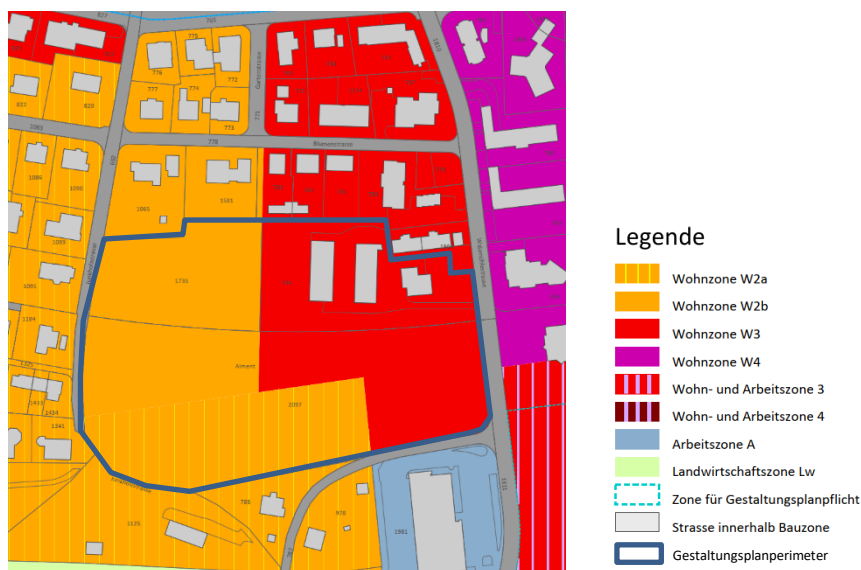
4.2 Schutzplan Natur- und Kulturobjekte



Ausschnitt Schutzplan Natur- und Kulturobjekte

Im Schutzplan Natur- und Kulturobjekte sind im Planungsgebiet sowie in unmittelbarer Umgebung keine geschützten Natur- oder Kulturobjekte tangiert.

4.3 Nutzungsplanung



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan, Planungsgebiet = blau umrahmt

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das Bearbeitungsgebiet im östlichen Teil in der Wohnzone W3 und im westlichen Teil in der Wohnzone W2 mittlere dichte. Der südliche Abschnitt ist der Wohnzone W2 tiefe Dichte zugeordnet.

Die wichtigsten relevanten Bauvorschriften aus dem rechtsgültigen Baureglement, in Kraft gesetzt per 01.01.2019 sind:

Wohnzonen umfassen Gebiete, die für das Wohnen bestimmt sind. Sie bezwecken die Erhaltung und Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse. Nicht störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, soweit sie mit dem Wohncharakter vereinbar sind. In den Wohnzonen W 3 und W 4 sind Einfamilien- / Doppel Einfamilien- sowie Reiheneinfamilienhäuser nicht zulässig.

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan besteht keine Gestaltungsplanpflicht oder eine anderweitig überlagernde Zone.

Zone	Abk.	Geschoss- flächenziffer (GFZ)	Dach- form 4), 5), 6)	Fassaden- höhe (FH)	traufseitige Fassaden- höhe (FHtr)	giebel- seitige Fassaden- höhe (FHgi)	min. Anzahl Vollge- schosse	max. Gebäude- länge	Grenz- abstand klein / gross
Wohnzonen W	W 1	0.55 ¹⁾	FD/PD SD	7.5 -	- 5.0	- 9.5	-	25	4.0 / 6.0
	W 2a	0.6 ¹⁾	FD/PD SD	10.5 -	- 8.0	- 12.5	-	30	4.0 / 6.0
	W 2b	0.7 ^{1), 2)}	FD/PD SD	10.5 -	- 8.0	- 12.5	-	35	4.0 / 6.0
	W 3	1.0	FD/PD SD	13.5 -	- 11.0	- 15.5	2	45	5.0 / 7.5
	W 4	1.3	FD/PD	16.5	-	-	3	60	6.0 / 9.0

Auszug Baureglement, in Kraft gesetzt per 01.01.2019

Ökologischer Ausgleich: nicht begehbare Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung, deren Fläche 40 m² übersteigt, sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht energetisch genutzt werden;

Bauen an Hanglage: Bauten in Hanglagen erhalten einen Zuschlag zur talseitigen Fassadenhöhe, welche der Differenz der berg- und talseitig gemessenen Fassadenhöhe entspricht. Der Zuschlag beträgt höchstens 2.0 m. Attikageschosse gemäss §29 PBV müssen talseitig um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sein.

4.3.1 Entwurf Gestaltungsplan

Das Bauvorhaben ist aus dem Gestaltungsplan und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften zu entnehmen. Im Gebiet sind sieben Neubauten mit reiner Wohnnutzung vorgesehen.



Ausschnitt Gestaltungsplan 'Fliederpark'

5 Änderung des Zonenplans

Der nordwestliche Teil des Planungsgebiets (inkl. Wohnstrasse) wird von der Wohnzone W2b der Wohnzone W3 zugeordnet. Der südliche Bereich des Gebiets wird von den Wohnzonen W2a, W2b und W3 der Wohnzone W4 zugeteilt. Aufgrund des Strassenprojekts der Junkholzstrasse entstehen kleinflächige Zonenplanänderungen zur Strasse innerhalb der Bauzone. Das Verfahren für die Zonenplanänderung wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren durchgeführt. Die beiden Verfahren werden aufeinander abgestimmt.

Mit der Zonenplanänderung wird bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden das Bauland an geeigneter Lage besser ausgenutzt und die Vorgaben des kantonalen Richtplans umgesetzt. Aufgrund der zentrumsnahen Lage inmitten eines bestehenden Wohngebietes ist eine Verdichtung für das Gebiet 'Fliederpark' zweckmässig. Der Gestaltungsplan sorgt dabei für eine auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz der Umgebung nimmt.



Zonenplanänderung 'Fliederpark'

Zone	Wohnzone W3	Wohnzone W4
Geschossflächenziffer	1.0	1.3
Dachform	Flach-, Pult- und Satteldach	Flach- und Pultdach
Grenzabstand klein/gross	5.0 m / 7.5 m	6.0 / 9.0
	Auf der am stärksten nach Süden oder Westen gerichteten Längsseite gilt der grosse Grenzabstand.	
Gebäudeabstand	Wenn Schattenwurf, Lichtentzug und Brandschutzvorschriften berücksichtigt sind, keine städtebaulichen Gründe dagegen sprechen und die betroffenen Grundeigentümer zustimmen, kann der Stadtrat den Gebäudeabstand bis auf 6.0 m reduzieren. Eine weitere Reduktion des Gebäudeabstandes kann nur innerhalb der zulässigen Gebäudelänge beider Bauten gestattet werden. Die Gebäudelänge gemäss Masstabelle darf nicht überschritten werden.	
Fassadenhöhe (FH)	13.5 m	16.5 m
	Die obersten 2.5 m der festgelegten Fassadenhöhe (FH) sind nur beim Bau eines Attikageschosses gemäss § 29 PBV bebaubar.	
Traufseitige Fassadenhöhe (FHtr)	11.0 m	---

Giebelseitige Fassadenhöhe (FHgi)	15.5 m	---
Max. Gebäudelänge	45.0 m	60.0 m
Min. Anzahl Vollgeschosse	2	3

6 Verfahren

6.1 Vorprüfung

Mit Bericht vom 21.11.2022 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau die Zonenplanänderung 'Fliederpark' vorgeprüft. Das ARE begrüsst die Aufzonung.

6.2 Information und Mitwirkung

Vor der öffentlichen Publikation wurde die Bevölkerung eingeladen, sich im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung (gemäss § 9 PBG) zum «Gestaltungsplan Fliederpark und Zonenplanänderung Fliederpark» sowie zur Änderung der betroffenen Baulinienpläne zu äussern. Die Vernehmlassung dauerte vom 8. Mai bis 1. Juni 2023. Alle Unterlagen und Beilagen zum Gestaltungsplan, zur Zonenplanänderung sowie die Änderungen der betroffenen Baulinienpläne wurden auf der städtischen Homepage publiziert und konnten auf dem Amt für Hochbau und Stadtplanung während dieser Zeit eingesehen werden.

Es sind neun Eingaben mit Ergänzungs- oder Änderungsanträgen eingegangen. Diese wurden alle in einem Mitwirkungsbericht erfasst. Zu allen Eingaben wurde schriftlich Stellung genommen. Der Mitwirkungsbericht ist Bestandteil des Planungsberichts zum «Gestaltungsplan Fliederpark».

6.3 Öffentliche Auflage, Einsprachen, Genehmigung

Der Stadtrat hat die Zonenplanänderung am 21. November 2023 zu Handen der öffentlichen Auflage freigegeben (Beschluss Stadtrat im Anhang).

Die öffentliche Auflage der Zonenplanänderung fand vom 01.12.2023 bis 20.12.2023 statt (Auszug Amtsblatt im Anhang).

Dagegen sind keine Einsprachen eingegangen, welche durch den Stadtrat behandelt und entschieden werden mussten.

Die Zonenplanänderung wird dem Gemeinderat mit separater Botschaft zum Erlass unterbreitet (Beschluss Nr. 16 vom 23. Januar 2024).

Am ... hat der Gemeinderat die Zonenplanänderung 'Fliederpark' beschlossen (Auszug Beschlüsse Gemeinderat im Anhang).

Anhang

A. Beschluss Stadtrat



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates Frauenfeld

Datum 21. November 2023

Beschluss-Nr. 306

Amt für Hochbau und Stadtplanung; Gestaltungsplan «Fliederpark», Zonenplanänderung «Fliederpark»; Änderung Baulinienplan Junkholzstrasse vom 9. August 1933, Änderung Baulinienplan Walzmühlestrasse vom 9. August 1933, Änderung Baulinienplan Heerenbergstrasse vom 9. August 1933, Änderung Baulinienplan Fliederstrasse vom 11. April 1939: Beschluss zur Auflage

Anlass

Der Landwirtschaftsbetrieb auf den Parzellen Nrn. 784 und 1735 liegt inmitten eines Wohn- und Gewerbequartiers. Die Parzellen wurden bereits im Zonenplan von 1952 der Wohnzone zugeordnet. Der landwirtschaftliche Betrieb soll nun nach Absicht des Grundeigentümers aufgegeben werden und auf der Liegenschaft eine städtebaulich überzeugende Wohnüberbauung entstehen. Dieses Gebiet eignet sich hervorragend für qualitativ hochwertigen Wohnungsbau mit einem breiten Angebot an unterschiedlichen Wohnformen. Die Distanzen zum Zentrum und Einkaufsgeschäften aber auch zu Schulen und Erholungseinrichtungen sind kurz.

Ausgangslage

Das Planungsgebiet umfasst die weitgehend unbebauten Parzellen Nrn. 784 und 1735 und liegt zwischen der Walzmühlestrasse und der Junkholzstrasse im Südwesten von Frauenfeld. Das Areal umfasst rund 23'000 m² inklusive Bauernhaus und Betriebsgebäuden. Der Hauptteil präsentiert sich als ebene Fläche, die im südwestlichen Teil zu einer nach Norden ausgerichteten Hanglage ansteigt. Auf drei Seiten wird das Areal von Einfamilien- und Mehrfamilienhausbauten umgeben. Im Südosten befindet sich ein markanter fünfgeschossiger Gewerbebau.

Richtprojekt

Um gesamthaft eine bessere Siedlungsgestaltung zu erzielen, wurde im Vorfeld ein Studienauftrag mit fünf teilnehmenden Architektenteams durchgeführt. Es wurden fünf Projekte parallel erarbeitet und mittels Zwischenbesprechung durch die Teams und durch das Beurteilungsgremium diskutiert und weiterentwickelt. Das Siegerprojekt überzeugte das Beurteilungsgremium durch seine starke Identität, eine stimmige Atmosphäre, einen differenzierten Umgang mit dem Ort, schöne Wohnungen sowie durch das Korrespondieren mit der bestehenden Hanglage und dem bestehenden Gewerbebau. Das Siegerprojekt wurde in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Hochbauamt, der Stadt Frauenfeld und der Bauherrschaft durch die Architekten verfeinert und dient als Grundlage und Richtprojekt für den Gestaltungsplan.

Ziel der Gestaltungsplanung ist es, eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung zu realisieren, welche Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz der Umgebung nimmt und eine angemessene Verdichtung ermöglicht. Zudem soll eine stimmige Freiraumgestaltung erreicht werden. Mit den Neubauten soll eine Siedlung geschaffen werden, die Individualität und Vielfalt der Wohnungen mit einem hohen Grad der Identität und Wiedererkennbarkeit der Siedlung verbindet.

Die architektonisch und gestalterisch anspruchsvolle Aufgabe des Studienauftrags war es, eine gute und auch eigenständige Siedlung in das bestehende Umfeld einzufügen. Deshalb wurde im Studienauftrag auf eine sehr hohe Qualität des Bebauungskonzepts Wert gelegt. Das volumetrische Konzept des Siegerprojekts aus dem Studienauftrag staffelt die Höhenentwicklung der Baukörper von Norden mit drei Geschossen zu fünf Geschossen im Süden und reagiert dadurch auf die heterogene Umgebung und den Geländesprung der Junkhalde.

Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 784 und 1735. Der Gestaltungsplan mit entsprechenden Beilagen, Berechnungen und Berichten regelt den Abbruch des bestehenden Ökonomiegebäudes und eines Wohnhauses. Durch Festlegung von Baubereichen mit verbindlichen Höhenfestlegungen werden einerseits die Lage und Volumetrie der Bauten definiert, andererseits auch die Freiräume innerhalb der Siedlung festgelegt. Der Gestaltungsplan definiert eine Fuss- und Veloverbindung, welche der Erschliessung der Bauten dient und die öffentliche Durchwegung des Areals zwischen Junkholzstrasse und Walzmühlestrasse – in Verlängerung des geplanten Lückenschlusses der Fliederstrasse – sicherstellt. An der Walzmühlestrasse ist im Gestaltungsplan eine Haltekante für den zukünftig regulären Betrieb der Stadtbuslinie 5 zwischen dem Bahnhof Frauenfeld und der Walzmühle vorgesehen. Der Gestaltungsplan regelt auch die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, der von der Walzmühlestrasse in eine Tiefgarage geleitet wird.

Zonenplanänderung

Der nordwestliche Teil des Planungsgebiets (inkl. Wohnstrasse) wird von der Wohnzone W2b der Wohnzone W3 zugeordnet. Der südliche Bereich des Gebiets wird von den Wohnzonen W2a, W2b und W3 der Wohnzone W4 zugeteilt. Das Verfahren für die Zonenplanänderung wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren durchgeführt. Mit der Zonenplanänderung wird bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen und dem häuslichen Umgang mit dem Boden das Bauland an geeigneter Lage besser ausgenutzt und die Vorgaben des kantonalen Richtplans umgesetzt. Aufgrund der zentrumsnahen Lage inmitten eines bestehenden Wohngebietes ist eine Verdichtung für das Gebiet «Fliederpark» zweckmässig. Der Gestaltungsplan sorgt dabei für eine auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die vorhandene Bausubstanz der Umgebung nimmt.

Bestehende Baulinienpläne

Im Planungsgebiet bestehen vier rechtskräftige Baulinienpläne aus den Jahren 1933 und 1939, welche den Strassenabstand regeln respektive eine Verlängerung der Fliederstrasse zwischen Junkholz- und Walzmühlestrasse vorsehen.

Die bestehenden Baulinien sollen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters aufgehoben werden. Die Änderung erfolgt aufgrund der geplanten Neubebauung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Der Strassenabstand wird neu durch die Baubereiche des Gestaltungsplans geregelt. Folgende Baulinienpläne erfahren eine Änderung:

- Baulinienplan Junkholzstrasse vom 9. August 1933 mit RRB Nr. 1678
- Baulinienplan Walzmühlestrasse vom 9. August 1933 mit RRB Nr. 1678
- Baulinienplan Heerenbergstrasse vom 9. August 1933 mit RRB Nr. 1678
- Baulinienplan Fliederstrasse vom 11. April 1939 mit RRB Nr. 895

Die Änderung der Baulinienpläne ist in einem Änderungsplan 1:500 verbindlich geregelt und dem Gestaltungsplandossier beigelegt.

Mitwirkung

Die Bevölkerung wurde eingeladen, sich im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung (gemäss § 9 PBG) zu Gestaltungsplan, Zonenplanänderung sowie Änderung Baulinienpläne zu äussern. Die Mitwirkung dauerte vom 8. Mai 2023 bis und mit 1. Juni 2023. Es sind neun Eingaben mit Ergänzungs- oder Änderungsanträgen oder Fragen eingegangen. Die Kernanliegen der Mitwirkenden bezogen sich auf Fragen der Erschliessung und Parkierung, der volumetrischen Dichte und Einbindung in die Quartierstruktur sowie der Gebäudehöhen und Dachform. Auf alle Eingaben und Fragen wird in einem separaten Mitwirkungsbericht Stellung genommen. Der Mitwirkungsbericht ist Bestandteil des Planungsberichts.

Fachkommission für den Hochbau

Die Fachkommission für den Hochbau hat das Richtprojekt, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegt positiv beurteilt.

Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Der Mitwirkungsbericht Gestaltungsplan «Fliederpark» wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Gestaltungsplan «Fliederpark» wird zur Auflage freigegeben.
3. Die Zonenplanänderung «Fliederpark» wird zur Auflage freigegeben
4. Die Änderungen der Baulinienpläne Junkholzstrasse vom 9. August 1933 mit RRB Nr. 1678, Walzmühlestrasse vom 9. August 1933 mit RRB Nr. 1678, Heerenbergstrasse vom 9. August 1933 mit RRB Nr. 1678, Fliederstrasse vom 11. April 1939 mit RRB Nr. 895 werden zur Auflage freigegeben.
5. Das Amt für Hochbau und Stadtplanung wird beauftragt, die öffentliche Planaufgabe gemäss §§ 29 bis 31 des Planungs- und Baugesetzes unter Bekanntgabe der Rechtsmittel durchzuführen.

Mitteilung an:

- Amt für Kommunikation und Wirtschaftsförderung (Mailversand)
- Amt für Tiefbau und Verkehr (Mailversand)
- Amt für Hochbau und Stadtplanung (2-fach für die Planaufgabe)

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtpräsident

Die Stadtschreiberin




B. Auszug aus dem Amtsblatt

Stadt Frauenfeld

Öffentliche Planauflage/Fakultatives Referendum

Gestützt auf die Bestimmungen von §§ 29 bis 31 des Planungs- und Baugesetzes werden beim Amt für Hochbau und Stadtplanung der Stadt Frauenfeld, Schlossmühlestrasse 7, EG, vom 1. bis und mit 20. Dezember 2023 öffentlich aufgelegt:

Gestaltungsplan «Fliederpark»

Parzellen-Nrn. 784, 1735

Zonenplanänderung «Fliederpark»

Änderung Baulinienplan Junkholzstrasse,

RRB Nr. 1678 von 1933

Änderung Baulinienplan Walzmühlestrasse,

RRB Nr. 1678 von 1933

Änderung Baulinienplan Heerenbergstrasse,

RRB Nr. 1678 von 1933

Änderung Baulinienplan Fliederstrasse,

RRB Nr. 895 von 1939

Der Gestaltungsplan Fliederstrasse wird zudem dem fakultativen Referendum unterstellt. Die Referendumsfrist beginnt am 1. Dezember 2023 und endet am 20. Dezember 2023.

3350

ABl. Nr. 48/2023

C. Auszug Erlass Gemeinderat