



Botschaft

Nr. 131

Datum 23. Juni 2009

ANPASSUNG VON ZONENPLAN, BAUREGLEMENT UND ABSTELLPLATZREGLEMENT AUFGRUND DER PLANUNGSZONE ÜBER DIE INDUSTRIEZONE UND DIE ZONE FÜR GEWERBE UND KLEININDUSTRIE

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat verfügte im Januar 2007 eine Planungszone über die Industriezone und die Zone für Gewerbe und Kleinindustrie mit dem Ziel, die Ansiedlungen von Einkaufsmöglichkeiten ausserhalb des Stadtzentrums zu überprüfen und zu lenken. Aufgrund der Häufung von Bauanfragen für grossflächige Detailhandelsbetriebe im Raum Frauenfeld Ost war nicht auszuschliessen, dass das Stadtzentrum spürbare Einbussen in seiner Attraktivität als Einkaufs- und Versorgungsstandort erleiden könnte. Eine Verschärfung dieser Situation, zusammen mit den Absichten aus dem Realisierungsprogramm Stadtentwicklung sowie dem Agglomerationsprogramm Frauenfeld, haben den Stadtrat zu diesem Schritt veranlasst.

Daraus ergab sich die Aufgabe, die zukünftige Entwicklung in Frauenfeld Ost im Sinne einer Positivplanung, also durch gezielte planerische Vorgaben für die Ansiedlung grösserer Detailhandelsbetriebe und anderer publikumsintensiver Nutzungen zu beeinflussen. Aufgrund der starken Wechselwirkungen zwischen dem Stadtzentrum und der Peripherie im Osten galt es, das Frauenfelder Stadtzentrum in die Gesamtbetrachtung miteinzubeziehen. Das Zentrum sollte unter anderem durch siedlungs- und verkehrsplanerische Massnahmen gestärkt und gefördert werden, um für Kunden und Besucher attraktiv zu bleiben.

Der Stadtrat hat sich eingehend mit den Themen Nutzung, Verkehr und Umwelt sowie den Beziehungen zum Stadtzentrum auseinander gesetzt. Vom 11. April bis 11. Juni 2008 wurden erste Entwürfe zur Änderung der Planungsinstrumente in die öffentliche Vernehmlassung gegeben. Daraus sind 25 Stellungnahmen eingegangen. Die Reaktionen reichten von einhelliger Unterstützung bis zur grundsätzlichen Ablehnung. Die Vernehmlassung hat auch gezeigt, dass die Ideen für die Ausrichtung der Stadtentwicklung nicht einfach zu kommunizieren sind. Verschiedentlich bestanden Missverständnisse. Es wurden auch deutliche Vorbehalte gegenüber zusätzlichen Beschränkungen wie beispielsweise der Limitierung der Parkplatzdichte angebracht. Die Vorprüfung beim Kanton hat ergeben, dass aus raumplanerischer Sicht die geplanten Zonenplan- und Baureglementsänderungen begrüsst werden. Für Massnahmen im Bereich Verkehr / Parkierung wären teilweise zuerst die kantonalen gesetzlichen Grundlagen zu schaffen.

Für das weitere Vorgehen wurden in der Folge vier Szenarien diskutiert. Neben einer Variante "Entschärfung", welche sich auf einige wenige Zugeständnisse an die Adresse der Kritiker beschränkt, einer "zeitlichen Staffelung von Nutzungs- und Verkehrsaspekten", stand auch die Beibehaltung des "status quo" im Sinne einer konsequenten Anwendung der bisherigen planungsrechtlichen Instrumente (insbesondere Art. 23 und 24 BauR) zur Debatte. Bei den genannten Ansätzen wird allerdings entweder das Ziel verfehlt oder die politische Realisierbarkeit in Frage gestellt.

Beschränkung auf Kernaspekte

Weiterverfolgt wurde schliesslich das Szenario "Beschränkung auf die Kernaspekte". Dieses sieht eine Überlagerung eines Teils der Industriezone bzw. der Zone für Gewerbe und Kleinindustrie im Bereich der Langfeld- und Oststrasse mit einer Zone für publikumsintensive Nutzungen (PiN) vor, um die geordnete Ansiedlung von Betrieben wie beispielsweise Bau- und Möbelfachmärkte zu fördern, zu konzentrieren und räumlich zu lenken. Dabei wird der Umfang im Bereich Food / Near-Food (bis 1'000 m² Verkaufsfläche) im Sinne der bisherigen Praxis definiert. Mit einer gemeinsamen max. Erschliessungsfläche (80m² pro Geschoss) soll das mehrgeschossige Bauen gefördert werden. Die Realisierung einer eigentlichen Shoppingmall, welche die Ansiedlung einer grösseren Anzahl an Detailhandelsbetrieben zulässt, soll jedoch nicht möglich sein. Dafür stehen im Bau befindliche (Bleicheareal), bewilligte (z.B. Oberstadtstrasse/Kasernenplatz) und in Planung befindliche (z.B. Postgebäude) Flächenangebote im Zentrum zur Verfügung.

Gewerbe- und Industriezonen sollen entsprechenden Nutzungen und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten sein und, ausser der Limitierung von Verkaufsflächen auf 300 m²,

keine Einschränkungen erfahren. Somit bleibt der Eingriff in den freien Markt - ein zentraler Kritikpunkt als ein Ergebnis der Vernehmlassung - auf das aus öffentlicher Sicht notwendige Minimum beschränkt. Dies bedeutet, dass die bestehende Zone für Gewerbe und Kleinindustrie sowie die Industriezone in ihrer Ausdehnung unverändert bleiben und ihre Umschreibungen im Baureglement nur geringfügig angepasst werden.

Das Abstellplatzreglement wird nur minim, das Parkierungsreglement überhaupt nicht revidiert. Lediglich bei publikumsintensiven Nutzungen innerhalb der gleichnamigen Zone wird, in Abstimmung auf die bereits bestehende Praxis in Frauenfeld, die Festlegung der maximalen Anzahl Abstellplätze auf Basis der seit 2006 gültigen Schweizer Norm SN 640 281 rechtlich gesichert. Somit wird auch im Bereich Verkehr der wirtschaftlichen Freiheit der Grundeigentümer weitgehend Rechnung getragen, ohne dass in den nächsten Jahren gemäss den Verkehrsmodellberechnungen ein Verkehrskollaps in Frauenfeld Ost zu erwarten ist. Die längerfristig notwendigen Verkehrsmassnahmen, welche in engem Zusammenhang mit den Nutzungen stehen, sollen gemäss dem Leitbild Siedlung und Verkehr und des auf dieser Basis zu erarbeitenden Verkehrsrichtplans bezeichnet werden.

Entsprechend dieser Ausrichtung wurden Gespräche mit allen Verfassern der Stellungnahmen geführt. Rasch erwies sich als erfolgsversprechend, sich auf diese Hauptfragen zu fokussieren, ohne allerdings die festgelegten Planungsziele zu unterlaufen. Die konkreten Anpassungen der Planungsinstrumente wurden in der Folge von der eingesetzten Spezialkommission zuhanden des Stadtrats verabschiedet.

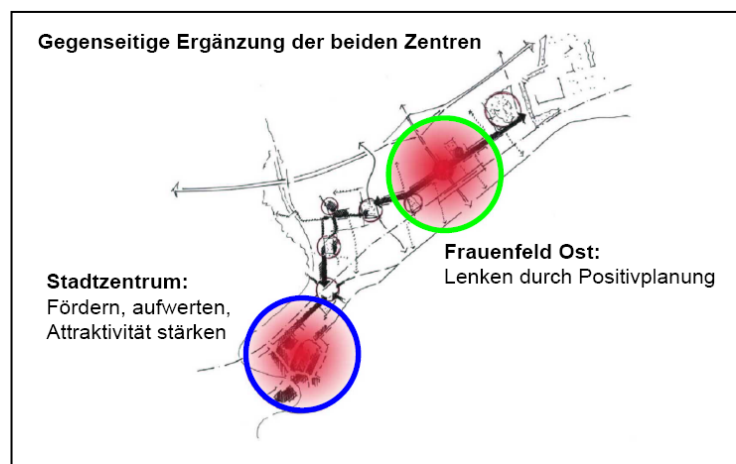
Gegenüber dem Vernehmlassungsentwurf wird auf die Festlegung einer Parkplatzdichte und -bewirtschaftung sowie auf die Ausscheidung einer Zone für arbeitsplatzintensive Nutzungen verzichtet. Dienstleistungsbetriebe sind zudem in den Industrie- und Gewerbezonon erlaubt.

Im Rahmen der Auflage Ende 2008 sind zwei Einsprachen eingegangen. Eine Einsprache hat zu einer geringfügigen Ausdehnung der überlagernden Zone für publikumsintensive Nutzungen (PiN) zwischen Autobahn und Juchstrasse geführt. Die zweite Einsprache stand den Zielsetzungen zur Umsetzung der Planungszone grundlegend entgegen und wurde vom Stadtrat nach verschiedenen erfolglos gebliebenen Einigungsversuchen am 23. Juni 2009 abgewiesen.

Konzept und Strategie

Entgegen partikulären oder kurzfristigen Einzelinteressen hat die Stadt Frauenfeld insbesondere die langfristigen öffentlichen Interessen zu wahren. Eine unbeeinflusste Entwicklung birgt die Gefahr ungleich langer Spiesse in sich und könnte zur Folge haben, dass in

Frauenfeld Ost rasch neue Grossverkaufsflächen entstehen würden und sich in diesem Umfeld weitere Anbieter ansiedeln – notabene auch solche, die ihre Innenstadtstandorte aufgeben. Die Beurteilung durch Fachleute hat gezeigt, dass damit aufgrund des Einzugsgebiets keine zusätzlichen Umsätze für Frauenfeld generiert würden. Vielmehr hätte dies die Aufteilung bestehender Besucherfrequenzen zur Folge. Verschiedene Beispiele in der Schweiz zeigen solche Entwicklungen. Für die Stadt Frauenfeld würde dies bedeuten, von einer seit Jahrzehnten bewährten Praxis abzurücken.



Das Konzept sieht vor, die Attraktivität der Stadt Frauenfeld gesamthaft zu stärken und die Kaufkraft zu erhalten. Dabei wird für die beiden sich ergänzenden Einkaufsschwerpunkte Stadtzentrum und Frauenfeld Ost mit ihren unterschiedlichen Charakteren betreffend Nutzungs- und Verkehrsstrukturen ein Gleichgewicht angestrebt. Das Zentrum soll gefördert werden, indem publikumsintensive Nutzungen wie grössere Detailhandelsbetriebe hauptsächlich hier anzusiedeln sind. Ergänzende Nutzungen sind im Gebiet Frauenfeld Ost vorgesehen, wobei eine räumliche Lenkung und Konzentration unter Berücksichtigung der Standorte bereits bestehender grosser Verkaufsbetriebe (Bsp. Coop Bau+Hobby, Thurgipark, Allmendinger) sowie unbebauter Grundstücke erfolgt.

Die von diesen Nutzungsmustern direkt betroffene Verkehrssituation wird in die Strategie miteinbezogen mit dem Ziel, langfristig maximal soviel Verkehr zuzulassen, wie die heutigen Strassenkapazitäten dies ermöglichen. Bestandteile sind eine obere Begrenzung zulässiger Parkplätze für ausschliesslich publikumsintensive Nutzungen der gleichnamigen überlagerten Zone, die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr sowie eine Neugestaltung der Langfeldstrasse (separate Busspur, Mittelinseln, Velostreifen, Baumreihe). Damit soll dem "Zentrum Ost" eine neue Qualität und Identität zukommen.

Das Konzept Stadtzentrum formuliert konkrete kurz- bis mittelfristig umsetzbare Förderungsmassnahmen, unterstützt durch die Stadtverwaltung und die Dachorganisation Innenstadt. Es werden Massnahmen zur gezielten Entwicklungsförderung für kommerzielle Neunutzungen strategisch wichtiger Areale mit Potenzial für grössere Verkaufsflächen wie beispielsweise das Postgebäude und das Kasernenareal (inkl. Mätteli) definiert. Die wichtigen Massnahmen im Bereich öffentlicher Raum betreffen besonders die Aufenthaltsqualität, was die Standortgunst erhöht. Als weitere Schwerpunktmassnahme wird die Möglichkeit zur Schaffung neuer Parkierungsflächen auf öffentlichem und privatem Grund mitten im Stadtzentrum aufgezeigt.

Der Verkehrsplanung und der Nutzung des öffentlichen Raums wird weiterhin grosse Priorität eingeräumt. Gesamthaft gehen die Bestrebungen von einer langfristig funktionierenden Stadt aus, deren Identitätsmerkmale des Einkaufs das historische Zentrum einerseits und das Neubaugebiet Frauenfeld Ost andererseits darstellen. Die Massnahmen schaffen die Grundlagen, damit Verkehr und Kaufkraft im Organismus der Stadt Frauenfeld auch langfristig in den dafür vorgesehenen Bahnen pulsieren können.

Bestandteil dieser Vorlage sind ausschliesslich die Änderungen an Zonenplan, Baureglement und Abstellplatzreglement wie sie aus den Beilagen ersichtlich sind. In dieser Botschaft und im erläuternden Planungsbericht zusätzlich aufgeführte Massnahmen wie jene für das Stadtzentrum ergänzen diese Vorlage im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise. Sie haben jedoch keine direkten Auswirkungen auf die durch den Gemeinderat heute zu beschliessenden Rechtsinstrumente.

Bisherige Entwicklungen und Stadtentwicklungspolitik

Entscheidend für jede Stadtentwicklung ist die Situierung der Grossverteiler. Sie bestimmen die Zentralitäten und ermöglichen in ihrem Umfeld eine urbane Entwicklung. Auf diesem Grundsatz basierte bereits die stadträtliche Botschaft für die Urnenabstimmung vom 3. Dezember 1972, welche mit dem Abbruch der "alten Farb", von der noch der Brunnen zeugt, den heutigen "Schlosspark" in Etappen ermöglichte. Der "Passage", damals als privatrechtlicher Arealüberbauungsplan nicht realisierbar, hat der Stadtrat öffentlich-rechtlich mit einem Gestaltungsplan den Weg geebnet. Auch hier schmerzte der Abbruch des "Merkur" als Opfer der Interessenabwägung. Ein neues klares Zeichen zu Gunsten der Innenstadt setzte der Gemeinderat am 5. Juni 2003 mit einer Beteiligung von 972'000 Franken für den Bau einer öffentlichen Lift- und Treppenanlage als Verbindung von "Passage" und Altstadt.

Parallel zu dieser Förderung der Innenstadt ging es in den Industrie- und Gewerbebezonen darum, Ergänzungen zuzulassen, für welche die Standortvoraussetzungen in der Innenstadt nicht gegeben waren. Diese wurden mit Einschränkungen belegt, damit es auch künftig bei einem Ergänzungsangebot zur Innenstadt bleibt. So wurde der Jumbomarkt seinerzeit mit einem Grundbucheintrag belegt, welcher Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittel und dazugehöriger Nood-Food) ausschliesst. Auch der Gemeinderat, welcher Publikumsnutzungen in den Industrie- und Gewerbebezonen erst mit der Revision des Baureglements vom 31. März 1999 legitimierte, schränkte diese ein mit der Bedingung, dass sie die Zentrumsnutzung im Stadtkern nicht erheblich nachteilig beeinflussen. Nun zeigt sich aber, dass diese Bedingung entsprechende Gutachten voraussetzt, d.h. zeitaufwändig ist in der Anwendung, Rechtsunsicherheiten schafft und damit Rechtsmittelverfahren Vorschub leistet. Sie bedarf deshalb einer praxisnahen Präzisierung.

Hier steht Frauenfeld, auf einer geradlinigen, seit bald 40 Jahren klaren Praxis, um welche die Stadt von vielen anderen Orten beneidet wird und die nun der Präzisierung bedarf. Diese Politik löste grosse Investitionen aus und tut es immer noch. Es ist in Frauenfeld gelungen, die Einkaufszentren, welche auf den Grossverteilern basieren, so in der Innenstadt zu positionieren, dass sie nun mehr und mehr mit der Altstadt verwachsen und einen synergiestiftenden Zentrumsorganismus bilden. Diese Investitionen haben Anspruch auf Planungs- und Erwartungssicherheit der Behörden. Nur so kann diese Politik weiterentwickelt werden. Es stehen dafür in absehbarer Zeit verschiedene Areale an.

Wenn nun anstelle von Präzisierungen eine Abkehr von der bisherigen Praxis geschehen würde, werden die publikumsorientierten Nutzungen dorthin ziehen, wo das Bauen unkompliziert ist und die Ladenflächen am günstigsten angeboten werden. Dies würde Frauenfeld nachhaltig verändern und die Gefahr von Leerständen in der Innenstadt und Billigangeboten dort, wo sich eigentlich arbeitsplatzintensive Betriebe mit höherer Wertschöpfung ansiedeln liessen, verursachen. Die Landreserven dafür schwinden dahin. Die Stadt Frauenfeld kann sich siedlungsmässig nur noch in die Nachbargemeinden der Thurebene ausdehnen, was mit Unsicherheiten verbunden ist. Ein bewusster Umgang mit den inneren Baulandreserven und -optimierungen ist daher von zentraler Bedeutung.

Erfahrungen in anderen Städten

Mit den Problemen, welche sich durch die Ansiedlung von Grossverkaufsflächen an peripheren Lagen ergeben, steht Frauenfeld nicht allein da. Die Haltung dazu war höchst unterschiedlich:

Prononcierte Abwehrhaltung

In Städten wie Bern oder Basel wurde über Jahrzehnte ziemlich erfolgreich verhindert, dass an peripherer Lage Grossverkaufsflächen entstehen können, obwohl immer wieder solche Projekte lanciert wurden. In der Folge haben sich der Detailhandel und das Dienstleistungsgewerbe in der Innenstadt überdurchschnittlich entwickelt. Die sukzessive Lockerung der Vorschriften hat dann im Laufe der Zeit zur Entstehung von Fachmärkten an peripheren Lagen geführt, für welche in der Innenstadt keine Standorte verfügbar waren. Wenn heute in Brunnen bei Bern das Westside Center steht, so ist zu beachten, dass diese multifunktionale Einrichtung nur über vergleichsweise wenige Parkplätze¹ verfügt und primär durch den ÖV erschlossen wird.

Differenzierte Abwehrhaltung

In einer Reihe von Städten wurde die Entstehung von Grossverkaufsflächen an peripheren Lagen zwar zugelassen, aber nur in limitiertem Ausmass (Einschränkung Fläche, Nutzung, Parking). In diesen Städten ist es gelungen, attraktive Innenstädte zu erhalten. Musterbeispiele: Winterthur, Luzern, Fribourg.

Schwache Abwehrhaltung

Dass eine schwache Abwehrhaltung den Innenstädten unmittelbar Nachteile bringen kann, zeigt sich etwa in Chur oder Thun. In der Bündner Kantonshauptstadt wird bedauert, dass man die Ansiedlung von Grossflächen beim Autobahnanschluss Chur-Süd zulies und in Thun floriert zwar nach Realisierung des EZ Oberland beim Autobahnanschluss die zentrale Geschäftszone Bälliz noch immer, aber die historische Innenstadt dümpelt vor sich hin. Die Situation dürfte sich nach Realisierung eines weiteren Einkaufszentrums an peripherer Lage (zwecks Finanzierung des Stadionneubaus) noch akzentuieren. Ein Musterbeispiel für die Folgen einer schwachen Abwehrhaltung ist auch Dietikon (22'000 Einwohner): die lange Zeit unkontrollierte Zulassung von Verkaufsflächen im westlich gelegenen Industriegebiet Silberhölzli hat zu einer Ausdünnung der Versorgungsstrukturen im Zentrum geführt (Auszug Grossverteilern). Trotz Millioneninvestitionen gelingt die Reanimation nur schwer. Auch in Kreuzlingen wird mittlerweile bedauert, Einkaufszentren an der Peripherie zugelassen zu haben.

Kombinierte Haltung: Abwehr + Förderung

Dass es auch anders geht, zeigt die Stadt Uster (30'000 Einwohner): an der Peripherie wurde die Entstehung von Grossverkaufsflächen verhindert, dafür zwei Einkaufszentren (Illustration, U 77) an zentraler Lage zugelassen. Die davon ausgehenden Impulse haben Uster zu einem er-

¹ Für 45'000 m² publikumsorientierte Fläche, darunter 26'500 m² Shopping, 10'000 m² Fitness + Spa – sowie Kino-Center mit 11 Sälen, Hotel, usw. stehen nur 1'275 PP zur Verfügung.

folgreichen Regionalzentrum gemacht. Ein weiteres gutes Beispiel für die kombinierte Haltung ist Zug: dort wurde in den achtziger Jahren ein einziges regionales Einkaufszentrum auf der grünen Wiese mit einer Verkaufsfläche von 8000 m² bewilligt. Ergänzend entstanden aber in allen grossen Siedlungen (Zug, Cham, Baar) an zentraler Lage Einkaufszentren mit ausreichenden Parkieranlagen.

Fazit

Die Haltung der städtischen (und kantonalen) Instanzen gegenüber Grossverkaufsflächen an peripheren Lagen in der Schweiz war unterschiedlich. Per saldo lässt sich aber erkennen, dass sich Lenkungsmaßnahmen günstig auf die Entwicklung der Innenstädte ausgewirkt haben und dass die da und dort nach einer gewissen Zeit möglich gewordenen behutsamen Lockerungen sich dann wiederum günstig auf die Position des jeweiligen Marktplatzes als Ganzes ausgewirkt haben. Ein Fall wie Bellinzona (für dessen Umfeld in San Antonino ein ungebremstes Wachstum zugelassen wurde) zeigt aber gleichzeitig, dass ein einmal geschädigtes Ortszentrum sich auch dann nicht mehr erholt, wenn es in einer Kantonshauptstadt liegt.

Schlussbetrachtungen

Mit den obigen Ausführungen, verbunden mit dem Planungsbericht, werden die Antworten für folgende planerische Ziele gegeben, welche mit der Festlegung der Planungszone mit Beschluss vom 9. Januar 2007 genannt wurden:

1. Klären der Auswirkungen publikums- und arbeitsplatzintensiver Einrichtungen für die Verkehrsabwicklung und die Umwelt sowie der Finanzierung des künftig zusätzlichen Angebots durch den öffentlichen Verkehr (Bus, S-Bahn-Haltestelle);
2. Überprüfen wie weit Art. 23 Abs. 1 und Art. 24 Abs. 1 Baureglement bezüglich publikumsintensiver Bauten und Anlagen zu konkretisieren sind;
3. Umsetzen der Massnahmen Nr. 2 aus dem Agglomerationsprogramm und Nr. 10 aus dem Realisierungsprogramm Stadtentwicklung, insbesondere bezüglich publikums- und arbeitsplatzintensiven Einrichtungen, mit Erarbeitung einer Entwicklungsvorstellung für den Osten von Frauenfeld;
4. Planungsrechtliche Umsetzung der gewonnenen Erkenntnisse.

Mit der oben beschriebenen Vorlage können die Hauptzielsetzungen in der Umsetzung der Planungszone erreicht werden. Das Angebot des täglichen Bedarfs bleibt zur Hauptsache im Stadtzentrum angesiedelt. Im Osten werden Nutzungen zugelassen, welche im Stadtzentrum keinen Platz finden oder dieses ergänzen. Dabei bleiben die Förderung des Stadtzentrums

und eine aktive Bodenpolitik wichtig. In diesem Zusammenhang soll die Möglichkeit zur Erstellung von Einkaufszentren, wie sie in der Innenstadt bestehen, im Osten Frauenfelds unterbunden werden. Andernfalls würde in erheblichem Umfang Kaufkraft aus dem Zentrum abziehen, dieses existenziell geschwächt werden und gleichzeitig kaum zusätzliche Kaufkraft nach Frauenfeld gebracht. Demgegenüber sollen sich die beiden Zentren Innenstadt und Osten im Sinne einer langfristig geordneten Stadtentwicklung ergänzen statt konkurrenzieren. Mit den vorliegenden Änderungen in der Umsetzung der Planungszone soll der Markt vermehrt zum Zuge kommen und die in der Vernehmlassung vorgesehene grössere Regelungsdichte verringert werden.

Die vorgeschlagenen Förderungs- und Lenkungsmassnahmen nehmen Mass an den formulierten Zielsetzungen, berücksichtigen die aktuellen Gegebenheiten und versuchen, die verschiedenen Interessen unter einen Hut zu bringen. Da dies im weitgehend überbauten Gebiet nur langfristig erfolgen kann, sind möglichst klare Leitplanken und darüber hinaus eine offene Haltung gegenüber künftigen neuen Entwicklungen wichtig. Mit dem vorliegenden Konzept kann die Grundlage für eine langfristig geordnete Entwicklung und Stärkung von Frauenfeld geschaffen werden.

Werden keine Massnahmen ergriffen, besteht die Gefahr, dass die Stadt Frauenfeld langfristig Marktanteile im Bereich der publikumsorientierten Nutzungen verliert. Dies kann weiter dazu führen, dass das Angebot im Bereich Detailhandels Güter und publikumsorientierter Dienstleistungen langfristig nicht im heutigen Umfang erhalten werden kann. Dies gilt besonders für das Stadtzentrum.

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Änderungen durch Beschluss des Departement für Bau und Umwelt kann die Planungszone aufgehoben werden.

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

A n t r ä g e:

1. Der Änderung am Zonenplan mit der Ausscheidung der überlagernden "Zone für publikumsintensive Nutzungen" wird zugestimmt.
2. Den Änderungen von Art. 23 und 24 sowie dem neuen Art. 38bis im Baureglement wird zugestimmt.
3. Der Änderung von Art. 1 Abstellplatzreglement wird zugestimmt.
4. Diese Beschlüsse unterstehen dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten nach Art. 4 des Baureglements vom 31. März 1999 bzw. Art. 32 der Gemeindeordnung vom 1. Juni 1995. Die Referendumsfrist beginnt am 20. August und endet am 18. September 2009.

Frauenfeld, 23. Juni 2009

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

Beilagen:

- Teilzonenplan Langfeld-/Ost-/Juchstrasse, Zonenüberlagerung
- Teilrevision Bauregement
- Teilrevision Abstellplatzreglement

Hinweis:

Der Planungsbericht steht zur weiteren Erläuterung auf dem Extranet der Stadt Frauenfeld zur Verfügung.



Stadt Frauenfeld
Kanton Thurgau

Projekt Nr. 1.065.3.002/15AC

11. März 2009

Teilzonenplan Langfeld- / Ost- / Juchstrasse 1:1000
Zonenüberlagerung

Vom Stadtrat beschlossen:

Am: 11. November 2008
17. März 2009

Stadtratsbeschluss Nr.: 565
141

Namens des Stadtrates Frauenfeld

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Öffentliche Auflage

Vom: 21. November 2008
08. Mai 2009

Bis: 10. Dezember 2008
27. Mai 2009

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.:

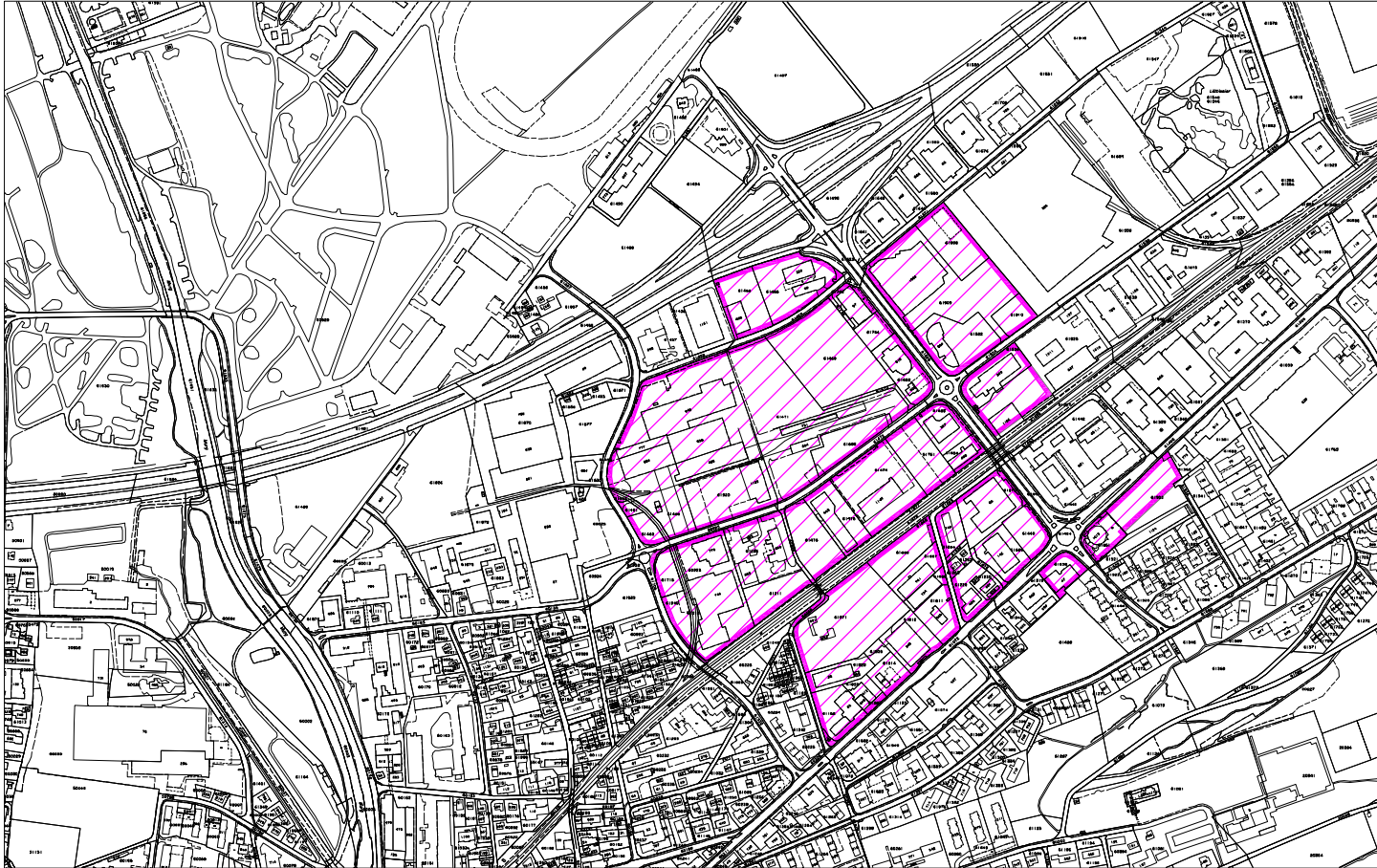
ERR Raumplaner FSU SIA

St.Gallen | Herisau | Wil

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

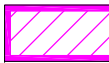
e r r

Änderung rechtskräftiger Zonenplan: Zonenüberlagerung



Legende

Überlagernde Zone

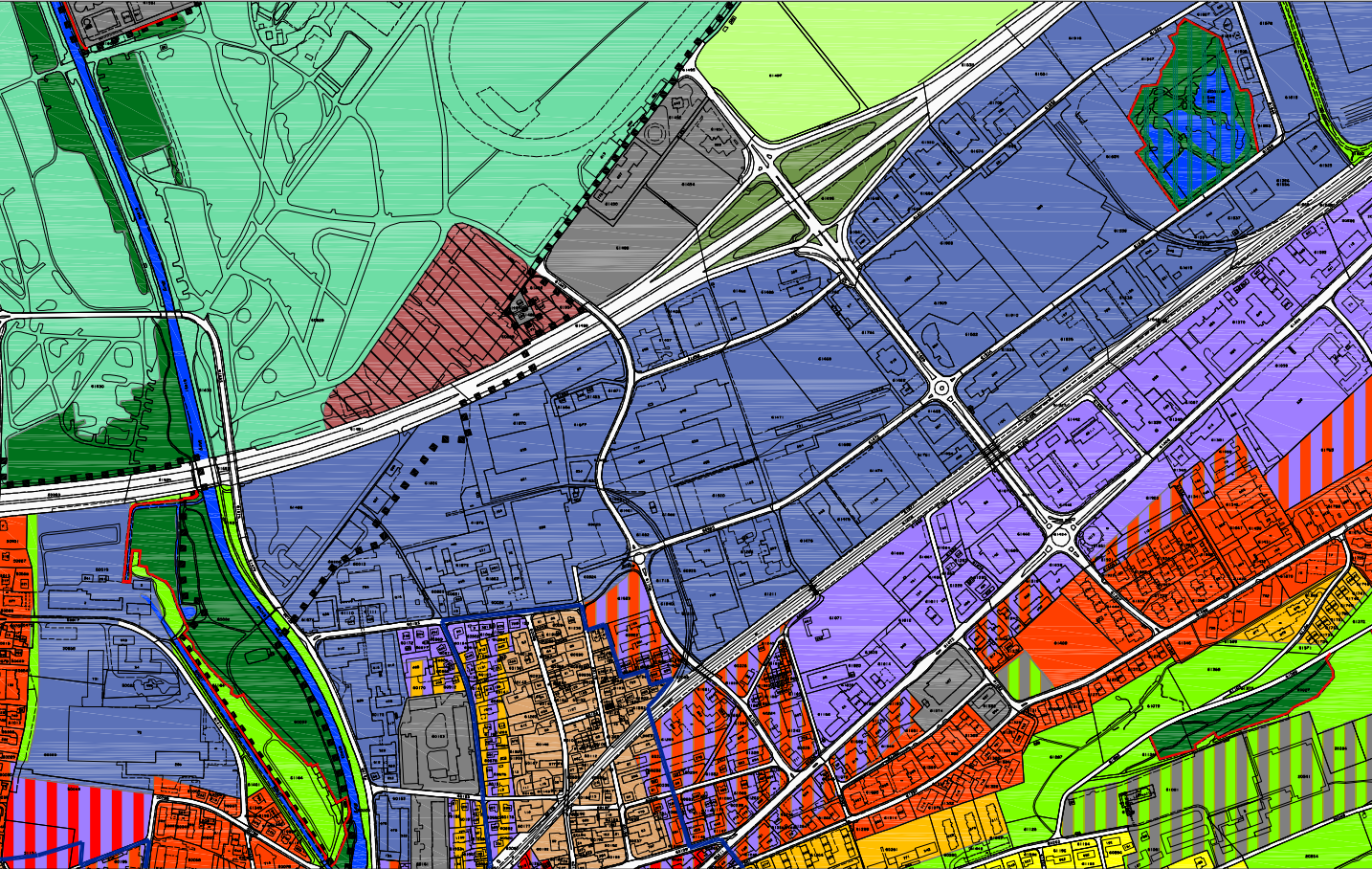


PiN

Zone für publikumsintensive Nutzungen

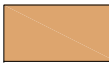


Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (als Erläuterung)



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

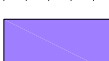
3 Vollgeschosse



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 Nichtbaugebiets



Lw

Landwirtschaftszone



FhL

Freihaltezone Landschaft



Ns

Naturschutzzone



Wa

Waffenplatzzone

Überlagernde Zone



Opf

Grenze Ortsbildpflegezone

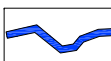
Hinweise



Abgrenzung Wald- Bauzone
(massgebend ist der detaillierte, allgemeinverbindliche Waldfestlegungsplan)



Militärisches Interessengebiet



Gewässer



Verkehrsfläche



Wald

Stadt Frauenfeld

Teilrevision Baureglement

Gegenüberstellung Reglement alt / neu

Vom Stadtrat beschlossen am 11. November 2008 Stadtratsbeschluss Nr. 565

Namens des Stadtrates Frauenfeld

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Öffentliche Auflage vom 21. November 2009 bis 10. Dezember 2009

Vom Gemeinderat erlassen am Gemeinderatsbeschluss Nr.

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

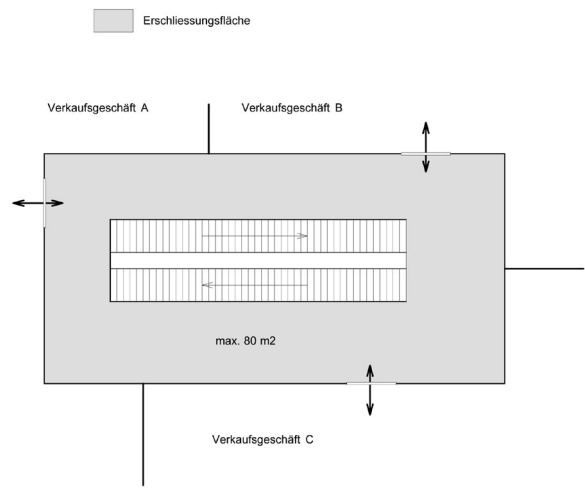
Der Sekretär:

Referendumsfrist vom bis

Vom Departement Bau und Umwelt des Kantons Thurgau genehmigt am mit Beschluss Nr.

27. Oktober 2008

Art.	Zone	alt	neu
23	Zone für Gewerbe und Kleinindustrie	¹ Die Zone für Gewerbe und Kleinindustrie ist für Gewerbebetriebe und kleinere Industriebetriebe sowie Dienstleistungen bestimmt. Bauten und Anlagen, insbesondere publikumsintensive Einkaufszentren, Freizeit- und Erholungsanlagen, können bewilligt werden, wenn sie die Zentrumsnutzungen im Stadtkern nicht erheblich nachteilig beeinflussen. ² Die Gebäudehöhe beträgt maximal 13.5 m. ³ Der Grenzabstand für Hauptbauten hat in jedem Fall mindestens 5.0 m zu betragen. Gegenüber Zonen, in denen Wohnen zum Zonenzweck gehört, wird zum kleinen Grenzabstand ein Grundabstand von 1.5 m hinzugerechnet. ⁴ Die Länge der Bauten innerhalb der Zone ist nicht beschränkt. Gegenüber Zonen jedoch, in denen Wohnen zum Zonenzweck gehört, ist die Länge von Gebäudeteilen, die innerhalb eines Abstandes von 30.0 m liegen, auf höchstens 40.0 m beschränkt. Die Bewilligung von Bauten mit einer Länge über 60.0 m kann mit Auflagen, insbesondere bezüglich Gliederung und Bepflanzung, verbunden werden. ⁵ Wohnungen sind zulässig für Personen, die betrieblich an den Standort gebunden sind. Solche Bauten müssen allseitig nur den kleinen Grenzabstand einhalten. ⁶ In den Randgebieten sind Auflagen zum Schutze angrenzender Wohn- sowie Wohn- und Gewerbebezonen zu machen.	¹ Die Zone für Gewerbe und Kleinindustrie ist für Gewerbebetriebe und kleinere Industriebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt. ² Betriebe mit publikumsintensiven Nutzungen gemäss Art. 38^{bis} Abs. 1 mit anrechenbaren Verkaufsflächen (Definition gemäss Art. 38^{bis} Abs. 2) von mehr als 300 m² pro Gebäude sind nicht zulässig. ³ Die Gebäudehöhe beträgt maximal 13.5 m. ⁴ Der Grenzabstand für Hauptbauten hat in jedem Fall mindestens 5.0 m zu betragen. Gegenüber Zonen, in denen Wohnen zum Zonenzweck gehört, wird zum kleinen Grenzabstand ein Grundabstand von 1.5 m hinzugerechnet. ⁵ Die Länge der Bauten innerhalb der Zone ist nicht beschränkt. Gegenüber Zonen jedoch, in denen Wohnen zum Zonenzweck gehört, ist die Länge von Gebäudeteilen, die innerhalb eines Abstandes von 30.0 m liegen, auf höchstens 40.0 m beschränkt. Die Bewilligung von Bauten mit einer Länge über 60.0 m kann mit Auflagen, insbesondere bezüglich Gliederung und Bepflanzung, verbunden werden. ⁶ Wohnungen sind zulässig für Personen, die betrieblich an den Standort gebunden sind. Solche Bauten müssen allseitig nur den kleinen Grenzabstand einhalten. ⁷ In den Randgebieten sind Auflagen zum Schutze angrenzender Wohn- sowie Wohn- und Gewerbebezonen zu machen. <i>Randspalte: Abb. eines Gewerbebetriebs mit Ausstellungsraum (keine Verkaufsfläche), z.B. Gartenbau, Autogarage</i>
24	Industriezone	¹ Die Industriezone ist insbesondere für Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe sowie Einkaufszentren, Freizeit- und Erholungsanlagen bestimmt. Publikumsintensive Bauten und Anlagen kann der Stadtrat verweigern, wenn sie die Zentrumsnutzung im Stadtkern erheblich nachteilig beeinflussen. ² Die Gebäudehöhe beträgt höchstens 20.0 m. Technisch bedingte Bauten mit grösserer Gebäudehöhe können bewilligt werden, sofern sie den Anforderungen von Art. 47 entsprechen. ³ Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 23 Abs. 3 bis 6.	¹ Die Industriezone ist insbesondere für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt. ² Die Gebäudehöhe beträgt maximal 20.0 m. Technisch bedingte Bauten mit grösserer Gebäudehöhe können bewilligt werden, sofern sie den Anforderungen von Art. 47 entsprechen. ³ Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 23 Abs. 2 und 4 bis 7.

Art.	Zone	Hinweis	neu
38 ^{bis}	Zone für publikumsintensive Nutzungen	Die vorangehenden Artikel 37 und 38 betreffen ebenfalls überlagernde Zonen (Ortsbildpflegezone bzw. Zone mit Gestaltungsplanpflicht)	¹ Die überlagernde Zone für publikumsintensive Nutzungen ist zusätzlich für Betriebe mit hoher Publikumsdichte bestimmt. Darunter fallen insbesondere Verkaufsflächen im Non-Food-Bereich wie Fachmärkte sowie Freizeitnutzungen mit grossem Publikumsaufkommen. ² Anrechenbare Verkaufsflächen sind überdachte Geschossflächen, die dem unmittelbaren Verkauf von Gütern des Detailhandels und / oder Dienstleistungen an den Endverbraucher dienen. Sie sind als publikumsorientierte Flächen zu den üblichen Geschäftszeiten jedermann zugänglich. Nebenräume, die nicht dem Publikum zugänglich sind, wie Toiletten und Lagerflächen, werden nicht dazugezählt. ³ Anrechenbare Verkaufsflächen von mehr als 300 m² pro Gebäude sind in Abweichung zu Art. 23 Abs. 2 grundsätzlich zulässig. Betriebe mit Verkaufsflächen im Bereich Food / Near Food wie Nahrungsmittel, Haushalt- und Körperpflegeartikel sind bis zu einer Maximalfläche von 1000 m² pro Gebäude zulässig. ⁴ Innerhalb eines Gebäudes mit publikumsintensiver Nutzung sind pro Geschoss maximal 80 m² gemeinsame Erschliessungsfläche für den direkten und einzigen Zugang unterschiedlicher Ladengeschäfte zulässig. Lift-, Treppen- und Fahrtreppenanlagen sind dabei nicht eingerechnet. <i>Randspalte:</i> -Abb. eines Fachmarkts (Non-Food) - Schematisches Beispiel für Erschliessungsfläche:  The diagram illustrates a building layout for a retail store. A central rectangular area is shaded with vertical lines and labeled 'max. 80 m2', representing the common access area. Three shops are shown: 'Verkaufsgeschäft A' on the left, 'Verkaufsgeschäft B' on the top right, and 'Verkaufsgeschäft C' on the bottom right. Arrows indicate the flow of traffic from each shop into the central access area. A legend at the top left shows a shaded square labeled 'Erschliessungsfläche'.

Stadt Frauenfeld

Teilrevision Abstellplatzreglement

Gegenüberstellung Reglement alt / neu

Vom Stadtrat beschlossen am 11. November 2008 Stadtratsbeschluss Nr. 565

Namens des Stadtrates Frauenfeld

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:

Vom Gemeinderat erlassen am Gemeinderatsbeschluss Nr.

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

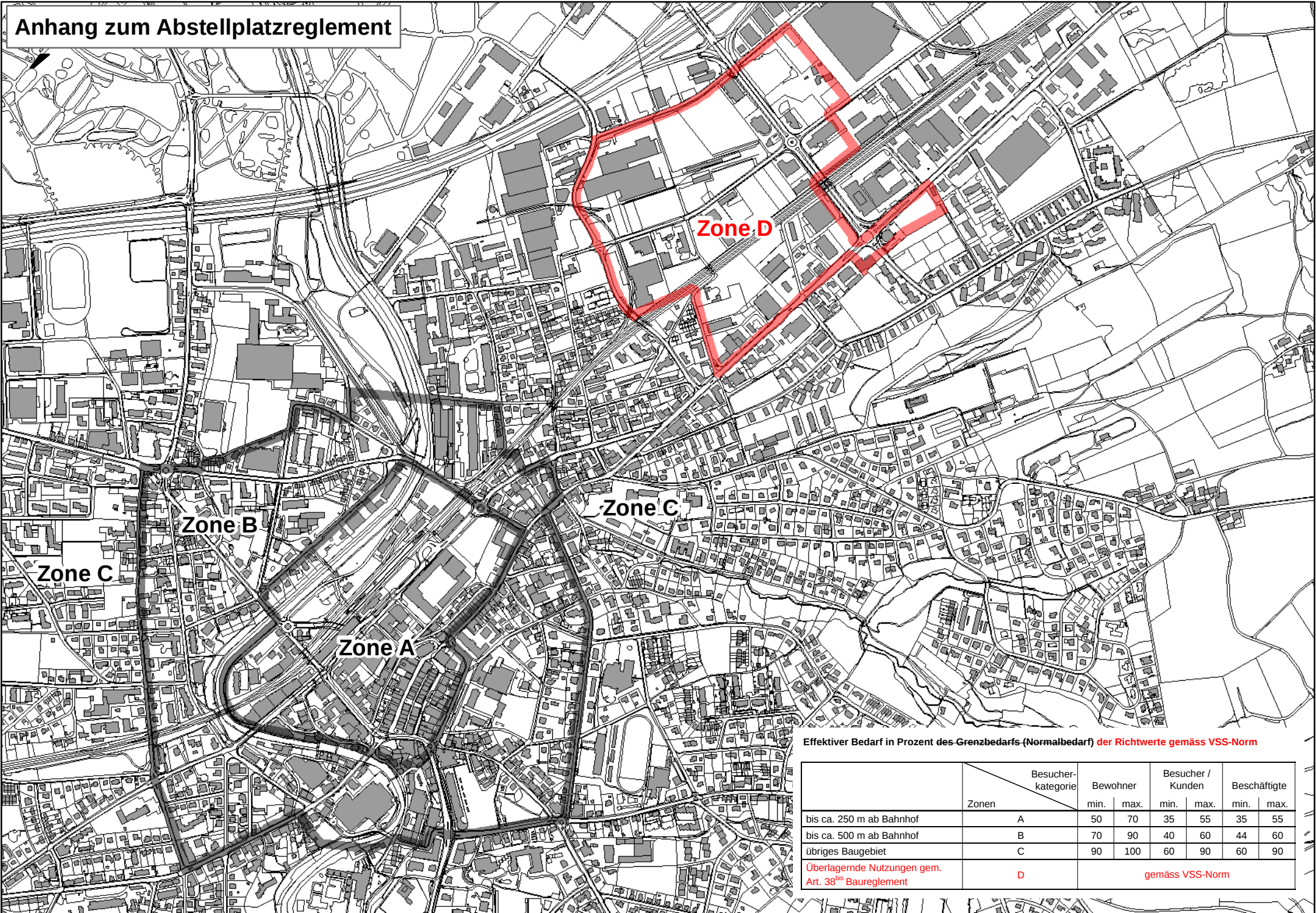
Der Sekretär:

Referendumsfrist vom bis

11. November 2008

Art.	alt	neu
1	2 In der Zone A, gemäss Plan im Anhang, ist das maximal zulässige Parkplatzangebot für Beschäftigte, Besucher und Kunden auf 55% des Grenzbedarfs zu beschränken.	2 In der Zone A, gemäss Plan im Anhang, ist das maximal zulässige Parkplatzangebot für Beschäftigte, Besucher und Kunden auf 55% der Richtwerte festzulegen. 3 In der überlagernden Zone D, gemäss Plan im Anhang, ist für publikumsintensive Nutzungen gemäss Art. 38^{bis} des Baureglements das maximal zulässige Parkplatzangebot für Beschäftigte, Besucher und Kunden entsprechend der VSS-Norm festzulegen.

Anhang zum Abstellplatzreglement



Effektiver Bedarf in Prozent des Grenzbedarfs (Normalbedarf) der Richtwerte gemäss VSS-Norm

	Zonen	Besucher- kategorie	Bewohner		Besucher / Kunden		Beschäftigte	
			min.	max.	min.	max.	min.	max.
bis ca. 250 m ab Bahnhof	A		50	70	35	55	35	55
bis ca. 500 m ab Bahnhof	B		70	90	40	60	44	60
übriges Baugebiet	C		90	100	60	90	60	90
Überlagernde Nutzungen gem. Art. 38 ^{bis} Baureglement	D		gemäss VSS-Norm					