
Richtplan Siedlung und Verkehr Agglomeration Frauenfeld

Erläuterungen Richtplan Siedlung

Entwurf Stand: 28.6.2011

Bearbeitung

Rupert Wimmer

Dipl.-Ing. TU/SVI/SIA

Peter Wolf

Dipl. Ing. TU/SIA

Andrea Schuppli

BSc in Raumplanung FH, dipl. Ing. Landschaftsarchitektin FH

Denise Belloli

dipl. Geografin

Christian Ferres

dipl. Geograf

Martin Bohrer

Natur- und Umweltfachmann, Tiefbauzeichner

Oliver Maier

Bauzeichner

Jacqueline Schneider

kaufm. Angestellte

Maria Andreou

Sekretärin

Metron AG

T 056 460 91 11

Postfach 480

F 056 460 91 00

Stahlrain 2

info@metron.ch

CH 5201 Brugg

www.metron.ch

Inhaltsverzeichnis

1 Siedlung	7
1.1 <i>Zusammenarbeit, Qualitätssicherung und laufende Überprüfung</i>	7
1.1.1 <i>Ausgangslage</i>	7
1.1.2 <i>Ziele</i>	7
1.1.3 <i>Massnahmen</i>	8
1.2 <i>Wohngebiete</i>	9
1.2.1 <i>Ausgangslage</i>	9
1.2.2 <i>Herausforderung</i>	10
1.2.3 <i>Ziele</i>	10
1.2.4 <i>Massnahmen</i>	10
1.3 <i>Mischgebiete</i>	22
1.3.1 <i>Ausgangslage</i>	22
1.3.2 <i>Herausforderungen</i>	23
1.3.3 <i>Ziele</i>	23
1.3.4 <i>Massnahmen</i>	23
1.4 <i>Arbeitsgebiete</i>	26
1.4.1 <i>Ausgangslage</i>	26
1.4.2 <i>Herausforderungen</i>	27
1.4.3 <i>Ziele</i>	27
1.4.4 <i>Massnahmen</i>	28
1.5 <i>Arealentwicklungen, ortsbauliche Studien</i>	41
1.5.1 <i>Ausgangslage</i>	41
1.5.2 <i>Herausforderungen</i>	41
1.5.3 <i>Ziele</i>	41
1.5.4 <i>Massnahmen</i>	42
1.6 <i>Zentrum Frauenfeld</i>	48
1.6.1 <i>Ausgangslage</i>	48
1.6.2 <i>Herausforderungen</i>	48
1.6.3 <i>Ziele</i>	48
1.6.4 <i>Massnahmen</i>	48
1.7 <i>Nebenzentren / Quartierzentren</i>	49
1.7.1 <i>Ausgangslage</i>	49
1.7.2 <i>Herausforderungen</i>	50
1.7.3 <i>Ziele</i>	50
1.7.4 <i>Massnahmen</i>	50
1.8 <i>Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen</i>	52
1.8.1 <i>Ausgangslage</i>	52
1.8.2 <i>Ziele</i>	52
1.8.3 <i>Massnahmen</i>	52

<i>1.9 Langfristige Siedlungsbegrenzung und Gestaltung der Siedlungsränder, Murgraum</i>	<i>54</i>
<i>1.9.1 Ausgangslage</i>	<i>54</i>
<i>1.9.2 Herausforderungen</i>	<i>54</i>
<i>1.9.3 Ziele</i>	<i>55</i>
<i>1.9.4 Massnahmen</i>	<i>55</i>
<i>1.10 Intensivlandwirtschaftsgebiet</i>	<i>60</i>
<i>1.11 Flächenbilanz Siedlungsgebiet</i>	<i>62</i>
<i>1.12 Kapazitätsvergleich nach Nutzungen</i>	<i>63</i>
<i>1.13 Kapazitätsabschätzungen</i>	<i>66</i>
<i>1.13.1 Kapazitätsabschätzungen Einwohner</i>	<i>66</i>
<i>1.13.2 Kapazitätsabschätzungen Arbeitsplätze</i>	<i>67</i>
<i>1.14 Fruchtfolgeflächen</i>	<i>72</i>

1 Siedlung

1.1 Zusammenarbeit, Qualitätssicherung und laufende Überprüfung

1.1.1 Ausgangslage

Die Agglomeration Frauenfeld mit den drei Gemeinden Frauenfeld, Gachnang und Felben-Wellhausen bildet einen funktionalen Raum. Das Rückgrat dieses Entwicklungskorridors ist die S-Bahn. Durch die vielfältigen Verflechtungen innerhalb der drei Gemeinden ist es für verschiedene Belange nicht mehr zielführend, dass jede Gemeinde für sich plant und handelt; eine ganzheitliche Betrachtung und Handlungsweise ist notwendig.

1.1.2 Ziele

Zusammenarbeit

Der angefangene, gemeinsame Weg einer abgestimmten Entwicklung soll fortgesetzt und intensiviert werden. Hiermit werden folgende Ziele verfolgt:

- Abgestimmte und qualitätsvolle Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung;
- Vermeidung von Konkurrenzsituationen und Profilierung der einzelnen Standorte/Gebiete entsprechend ihrer Standorteigenschaften;
- Stärkung der Position der gesamten Agglomeration sowie der einzelnen Gemeinden im interregionalen Standortwettbewerb sowie gegenüber dem Bund und dem Kanton.

Um der Richtplanung eine Kontinuität zu geben und dessen Umsetzung und Erfolg zu bewerten, ist eine laufende Überprüfung und Qualitätssicherung notwendig.

Qualitätssicherung

Die Stadt ist mehr als die Summe ihrer einzelnen Bauten und trotzdem prägen Bauten und Areale Gestalt und Qualität einer Stadt massgeblich. Siedlungs- und Freiraumqualität werden neben anderen Faktoren (Erschliessung, Bildung, etc.) immer wichtigere Standortfaktoren im nationalen und internationalen Standortwettbewerb.

Die künftige Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung soll daher weiterhin und vermehrt auf einem hohen qualitativen Standard erfolgen.

1.1.3 Massnahmen

Folgende Massnahmenblätter tragen dazu bei, diese Ziele zu erreichen und sind im Richtplan festgeschrieben:

S.1.1: Regionale Zusammenarbeit

- *Zur besseren Koordination und Abstimmung der drei Agglomerationsgemeinden wird die Information und Abstimmung zwischen den Gemeinden bei Projekten und Planungen von regionaler Bedeutung frühzeitig vorgenommen.*
- *Im Weiteren vereinfachen einheitliche Zonenpläne und Baureglements die Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden. Eine gemeinsam ernannte Fachkommission trägt mittels Beurteilung von Baugesuchen von regionaler Bedeutung zur Qualitätssicherung bei.*
- *Gemeinsame Wirtschaftsförderung / Ansiedlungsbestrebungen.*

S.1.2: Laufende Aktualisierung der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

- *Laufende Überprüfung der Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung als Basis zur Überprüfung von Prognosen und Erreichen der Zielgrössen sowie Nachweisen von Verdichtungserfolgen.*

S.1.3: Architektonische und ortsbauliche Qualitätssicherung

- *Architektonische und ortsbauliche Qualitätssicherung zur Gewährleistung einer durchgehend hohen Qualität bei allen Bauvorhaben der öffentlichen Hand und im Rahmen von Gestaltungsplänen und Baubewilligungsverfahren.*
- *Entwicklung von neuen Siedlungsgebieten auf Basis von Gesamtkonzepten.*

S.1.4: Baulandmobilisierung

- *Aktivierung bestehender Baulandreserven, wo dies möglich ist.*
- *Erstellung einer Übersicht, wo welche Reserven aus welchen Gründen nicht verfügbar sind.*
- *Neueinzonungen sind abhängig von der verbindlich geregelten Verfügbarkeit des Baulandes.*

S.1.5: Quartieraufwertung / Quartierentwicklung

- *Evaluation von Gebieten für Quartieraufwertungen und Entwicklung von Aufwertungsprojekten.*

1.2 Wohngebiete

1.2.1 Ausgangslage

Die Baulandbilanz zeigt einen Überhang an Wohnzonen W2 und gleichzeitig einen Mangel an dichteren Wohnzonen (W3 und W4). Darüber hinaus weist die Baulandbilanz rein rechnerisch (ohne Berücksichtigung der Verfügbarkeit der bestehenden Bauzonen) ausreichende Reserven auf:

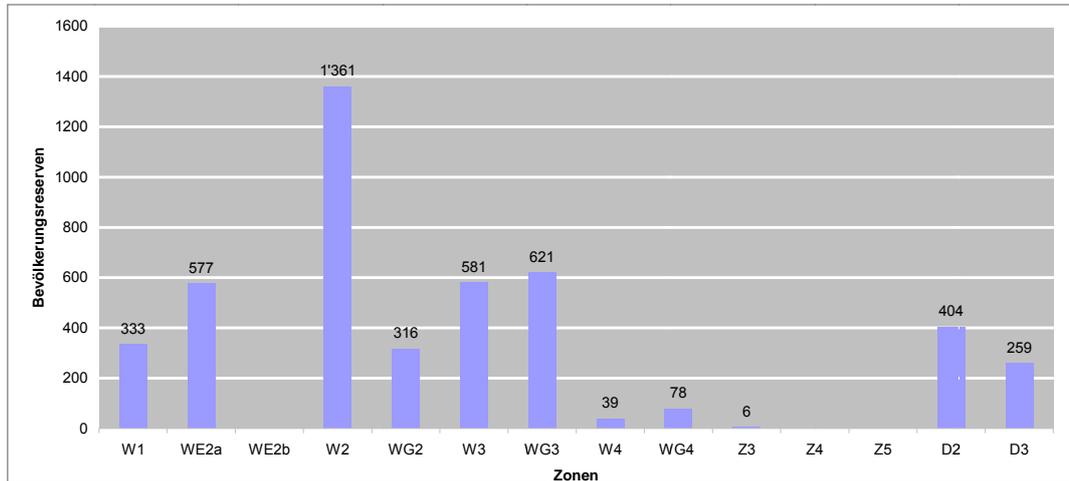


Abbildung 1:
Bestehende Baulandreserven nach Zonen
in der Agglomeration, umgerechnet auf Anzahl Einwohner, Stand 2009

Bevölkerungsentwicklung

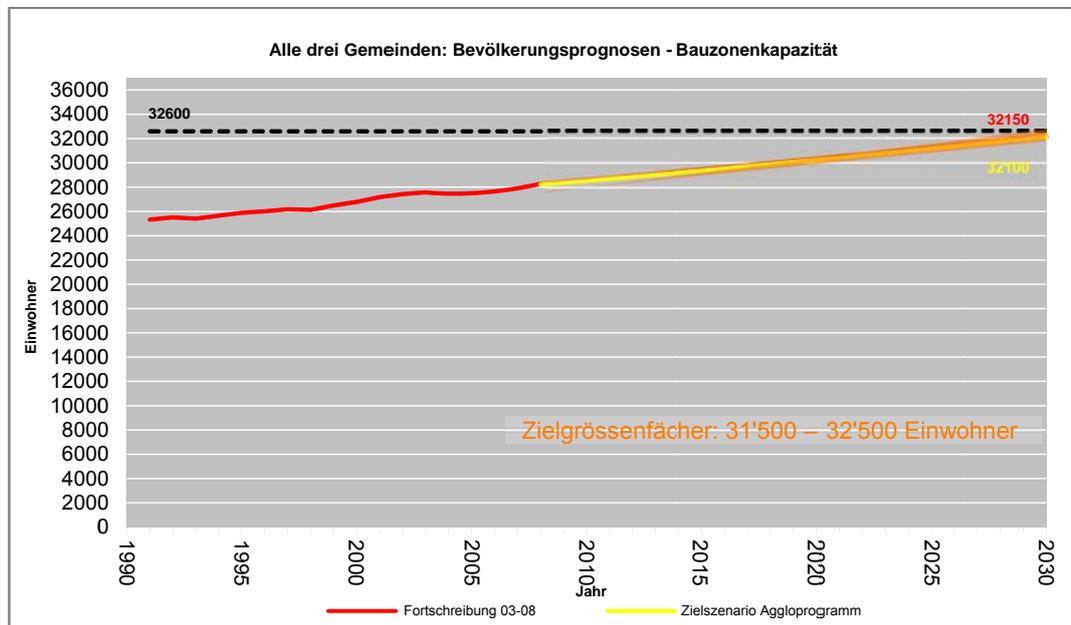


Abbildung 2:
Einwohnerentwicklung, Zielgrössenfächer:
31'500 – 32'500 Einwohner bis zum Jahr 2030, Bauzonenkapazität

1.2.2 Herausforderung

Die Spannweite der Bevölkerungsszenarien beläuft sich von gut 29'000 bis über 33'000 Einwohner im Jahre 2030. Aus dieser Spannweite wird ersichtlich, wie schwierig die Abschätzung des Wachstums ist, bzw. welche Ungenauigkeiten mit Prognosen, und damit verbunden auch mit der Definition der Zielgrösse sind. Augenfällig ist die grosse Differenz zwischen der langfristigen Fortschreibung der Jahre 1998 - 2003 und dem Zielszenario aus dem Agglomerationsprogramm, welches ein deutlich geringeres Wachstum anstrebt.

1.2.3 Ziele

Der Zielgrössenfächer für die angestrebte Anzahl Einwohner liegt bei 31'500 – 32'500 und basiert auf der fortgeschriebenen bisherigen Entwicklung sowie dem Zielszenario aus dem Agglomerationsprogramm. In der Agglomeration Frauenfeld soll entsprechend der Einwohnerzielgrösse ein ausreichendes Baulandangebot für Wohnen in den unterschiedlichen Sektoren/Wohnformen angeboten werden. Entsprechend den übergeordneten Zielsetzungen (Erhaltung der bestehenden Landschaftsräume, Siedlungsentwicklung nach Innen, Abstimmung Siedlung und Verkehr, Durchmischung der Quartiere) ist ausserdem eine massvolle Verdichtung erforderlich.

1.2.4 Massnahmen

Die Bereitstellung zusätzlicher Flächen für Wohnnutzungen erfolgt gemäss den Zielsetzungen mit zwei Arten von Massnahmen. Prioritär ist dabei die bessere Ausnutzung bestehender Siedlungsgebiete, sprich die Verdichtung bereits eingezonter aber noch unbebauter oder unternutzter Flächen. Diese Verdichtung wird sowohl für Wohngebiete als auch für Arbeitsgebiete angestrebt (siehe dazu auch Kapitel 1.3 und 1.4).

Da die Bauzonenkapazität nur theoretisch ausreicht und die Verfügbarkeit des bestehenden Baulandes nicht in jedem Fall gewährleistet ist, ist zur Unterbringung der prognostizierten Einwohnerzahl eine gewisse Erweiterung des Siedlungsgebietes notwendig, wobei die Erweiterungsflächen zwingend verfügbar sein müssen und nur bei nachgewiesenem Bedarf etappiert eingezont werden.

1.2.4.1 Bestehende Wohngebiete: Erhöhung der Dichte

Gemäss Bauzonenstatistik sind viele Wohnzonenreserven geringer Dichte (W2 und WE) vorhanden, jedoch nur wenige Wohnzonen höherer Dichte. Bestehende Wohnzonen (unbebaute und unternutzte), welche gut erschlossen sind und sich in weitgehend überbautem Gebiet befinden, werden den Zielen entsprechend auf eine Erhöhung der Dichte geprüft. Damit eine hohe Wohnqualität auch in dichter Bauweise gewährleistet werden kann, werden für die Verdichtungsgebiete die Berücksichtigung des Freiflächenbedarfes sowie der Strukturen der Umgebung im Richtplan festgeschrieben.

Die auf eine Verdichtung zu überprüfenden unüberbauten Flächen belaufen sich auf 13 Hektare. In der Annahme, dass in den betroffenen Gebieten im Vergleich zur heutigen Grundnutzung eine Verdichtung von 20 Einwohnern pro Hektare möglich ist, kann mit

dieser Massnahme zusätzliche Kapazität für weitere 260 Einwohner geschaffen werden. Weitere Kapazitäten können durch die bessere Ausnutzung bereits überbauter oder teilweise überbauter Flächen geschaffen werden. Da diese Flächen aber erst evaluiert werden müssen, können an dieser Stelle keine Abschätzungen gemacht werden, um wie viele zusätzliche Einwohnerkapazitäten es sich handelt. Die Evaluation bereits bebauter und unternutzter Flächen wird für alle drei Gemeinden vorgenommen.

*Richtplanfestlegung bestehende Wohngebiete,
Erhöhung der Dichte:*

S.2.1: Bestehende Wohngebiete: Erhöhung der Dichte



*Abbildung 3:
Verdichtungsgebiete Wohnen: unüberbaute Flächen im Bestand (gelbe Flächen)*

1.2.4.2 Siedlungserweiterung Wohnen

Bei den Siedlungserweiterungen für Wohnnutzungen wird unterschieden zwischen einer regulären Erweiterung von Wohngebieten und der Festlegung von Arealen, für welche aufgrund der Grösse und der Lage eine vertiefte Betrachtung im Rahmen einer Studie notwendig ist. Letztere sind im Kapitel 1.5 ausführlicher beschrieben, werden aber an dieser Stelle der Vollständigkeit halber auch erwähnt.

Die Siedlungserweiterung soll prinzipiell dort stattfinden, wo die Gebiete gut mit dem öffentlichen Verkehr (möglichst mit der S-Bahn) erschlossen sind, keinen landschafts- oder ortsbildschützerischen Interessen entgegen stehen und überwiegend mittlere bis hohe Dichten möglich sind. Die neuen Wohngebiete sollen sich gut ins Landschaftsbild einfügen und der Siedlungsrand entsprechend gestaltet werden.

Die spätere Einzonung der ausgewiesenen neuen Wohngebiete wird mittels Richtplanfestlegungen an verschiedene Bedingungen geknüpft: Die Verfügbarkeit der Fläche muss zwingend gewährleistet sein und Gestaltungsvorschriften für die Bebauung am Siedlungsrand sind auszuarbeiten. Die zulässigen Dichten sind unter Berücksichtigung der benachbarten Strukturen festzulegen; anzustreben ist jedoch eine möglichst verdichtete Bauweise, um dem Ziel des haushälterischen Umgangs mit dem Boden nachzukommen.

Erweiterungsmöglichkeiten Wohnen Stadt Frauenfeld

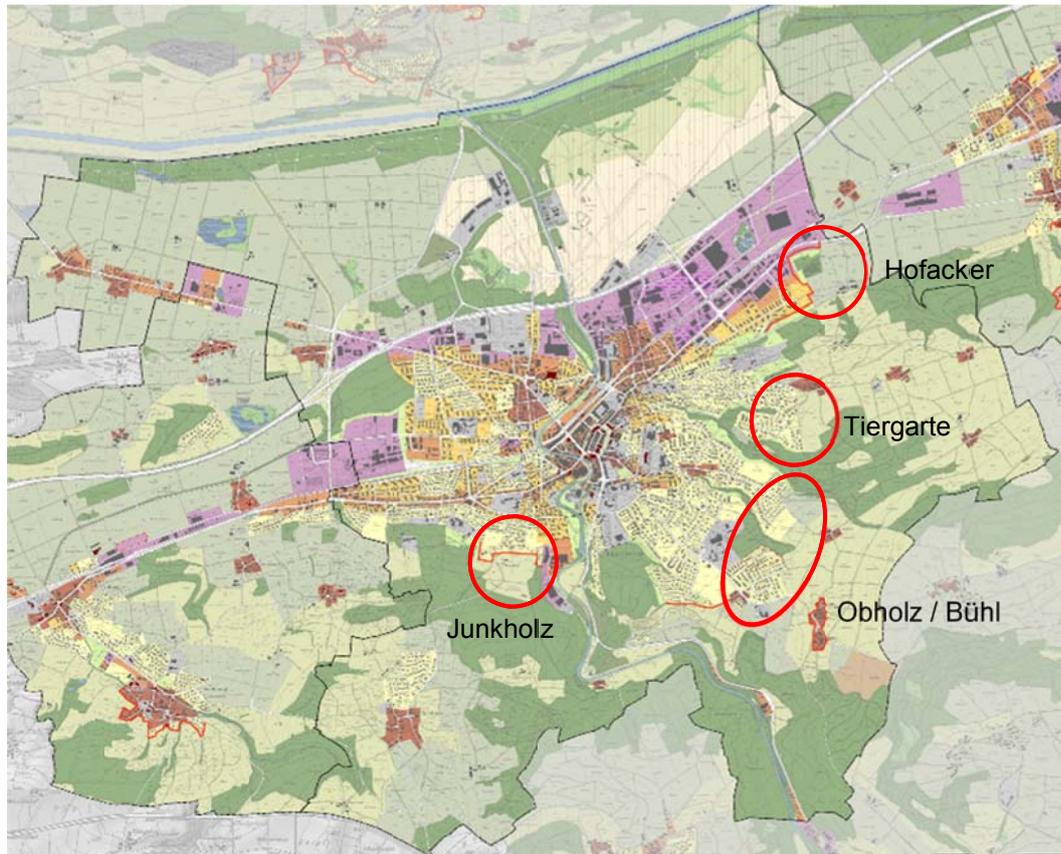


Abbildung 4:
Potentielle Siedlungserweiterungsgebiete für Wohnnutzungen Stadt Frauenfeld

In der Stadt Frauenfeld ist eine Siedlungserweiterung für Wohnnutzungen im Junkholz, Obholz / Bühl, Tiergarte und Hofacker theoretisch möglich. Die Erweiterungen in den Gebieten Junkholz und Hofacker wurden jedoch aufgrund der topographischen Verhältnisse und der festgelegten kantonalen Siedlungsgrenzen nicht weiter in Betracht gezogen. Das Gebiet Tiergarte wurde geprüft und aufgrund der markanten Geländekante, welche heute einen deutlichen Siedlungsabschluss und den Übergang in eine neue Landschaftskammer bildet, ebenfalls als nicht geeignet eingestuft.

Die Siedlungserweiterung in der Stadt Frauenfeld ist demnach nur im Gebiet Obholz / Bühl möglich. Während des Erarbeitungsprozesses sind verschiedene Möglichkeiten innerhalb dieses Gebietes diskutiert und geprüft worden. Alle Gebiete befinden sich in der ÖV-Güteklasse D.



Abbildung 5: Potentielle Siedlungserweiterung im Gebiet Obholz / Bühl

Das **Gebiet Pünt** (ca. 3.6 ha) eignet sich aufgrund seiner relativ flachen Topographie auch für eine verdichtete Bauweise und könnte als Arrondierung des Siedlungsgebietes um den ehemaligen Weiler gelesen werden. Es tangiert jedoch eine kantonale Siedlungsgrenze und würde das bis anhin frei stehende, in der Landschaft liegende Schulhaus Huben in den Siedlungskörper einbinden. Ausserdem grenzt das Gebiet an die Hangkante des Murgraumes, welche von der Überbauung freigehalten werden soll.



Abbildung 6: Siedlungserweiterung Pünt

Eine Siedlungserweiterung im **Gebiet Röötelimos** (ca. 1.2 ha) arrondiert ein bestehendes Siedlungsgebiet, würde jedoch einen bereits gestalteten Siedlungsrand aufheben. Eine verdichtete Bauweise ist hier nur beschränkt möglich. Der besonderen Situation am Siedlungsrand müsste bei einer Bebauung Rechnung getragen werden.



Abbildung 7: Siedlungserweiterung Röötelimos

Das Gebiet **Puurewis** (ca. 4.5 ha) liegt zwischen dem bestehenden Siedlungsgebiet und dem Weiler Obholz. Durch den grosszügigen Perimeter und die relativ flache Topographie ist eine Gesamtentwicklung in verdichteter Bauweise möglich. Die Gebietsentwicklung hat jedoch unter Berücksichtigung der sensiblen Landschaftskammer zu erfolgen; die Eigenständigkeit des Weilers und der Abstand zum Wald soll gewahrt werden.

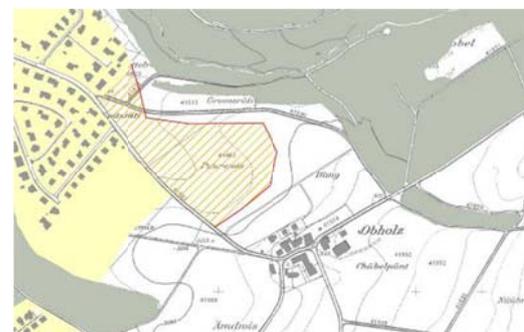


Abbildung 8: Siedlungserweiterung Puurewis

Aufgrund der übergeordneten Festlegungen, landschaftsschützerischer Interessen und ausreichenden Kapazitäten im Bereich der Wohngebiete geringer Dichte wird auf die Ausweisung des Gebietes Pünt im Richtplan verzichtet. Die Gebiete Rötelimos und Puurewis werden als Siedlungserweiterungen für Wohnnutzungen in den Richtplan aufgenommen, wobei die Zonierung des Gebietes Puurewis aufgrund der sensiblen Landschaft im Rahmen einer Studie weiterzuentwickeln ist; insbesondere Abgrenzung und Nutzungsmass sind dabei zu klären. Das Gebiet Rötelimos wird ebenfalls als Erweiterungsgebiet in den Richtplan aufgenommen, jedoch als Siedlungsabschluss betrachtet, welcher zusätzlich mit einer langfristigen Siedlungsgrenze gesichert wird (siehe dazu Kapitel 1.9.4.1).

Die Siedlungserweiterungen für Wohnnutzungen (inkl. Arealentwicklungen, Studien) umfassen für die Stadt Frauenfeld ca. 5.7 Hektaren.

Erweiterungsmöglichkeiten Wohnen Gachnang

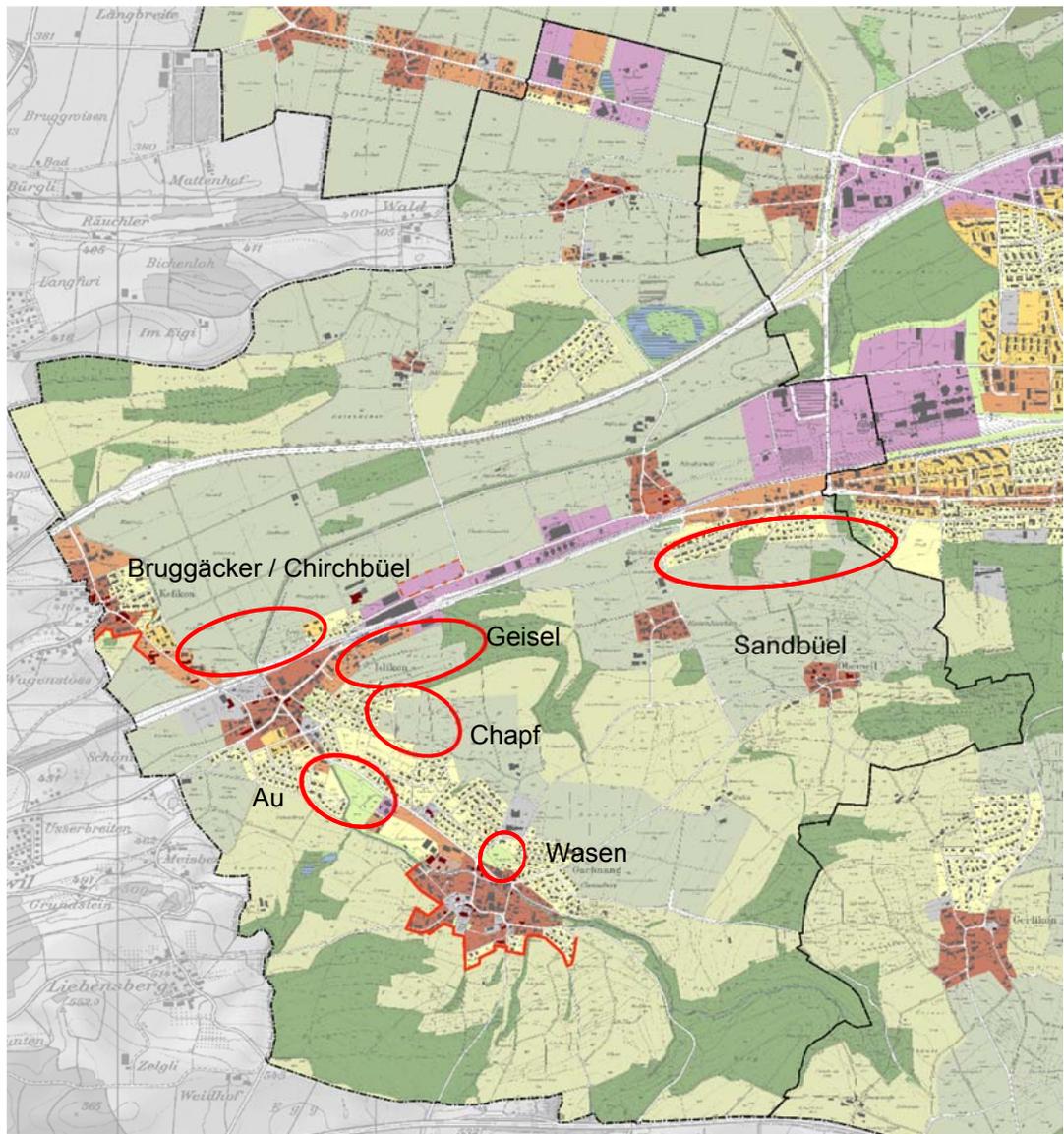


Abbildung 9:
Potentielle Siedlungserweiterungsgebiete für Wohnnutzungen Gemeinde Gachnang

In Gachnang stellen die Gebiete Sandbüel, Geisel, Chapf und Bruggäcker / Chirchbüel mögliche Siedlungserweiterungsgebiete für Wohnnutzungen dar:

Gebiet Bruggäcker / Chirchbüel (ca. 3 ha): Die Erweiterung des Siedlungsgebietes im Norden der Bahn ist im bestehenden Richtplan Gachnang bereits vorgesehen. Aufgrund des dadurch zusätzlich generierten Verkehrs müsste jedoch die Bahnunterführung ausgebaut werden. Zudem ist ein reines Wohngebiet hier aufgrund der geltenden Planungswerte für Lärmbelastungen nicht zulässig.

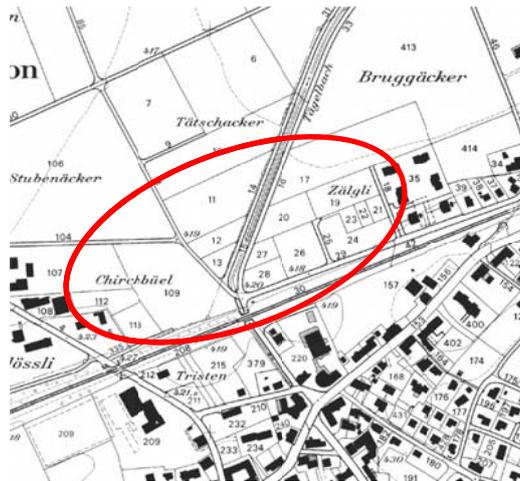


Abbildung 10:
Siedlungserweiterung
Bruggäcker / Chirchbüel

Gebiet Chapf (ca. 2 ha): Das heutige Siedlungsgebiet befindet sich mehrheitlich unterhalb der Hügelkuppe. Mit einer Erweiterung der Siedlung über die Kuppe würde eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgen.

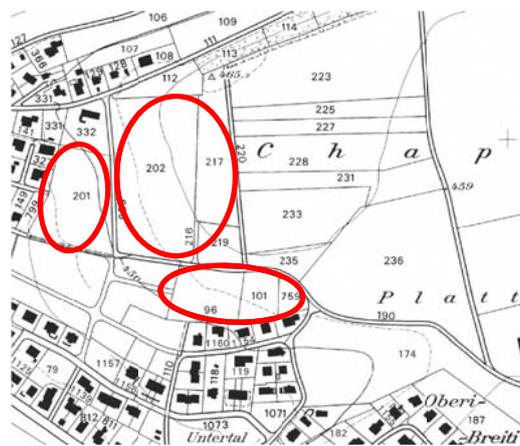


Abbildung 11: Siedlungserweiterung Chapf

Gebiet Chapf unterhalb Enteneggstrasse bzw. Chapfstrasse (ca. 1.2 ha): Die zwei Gebiete sind bereits im bestehenden Richtplan Gachnang als Siedlungserweiterung festgelegt. Die Flächen runden das bestehende Siedlungsgebiet ab und könnten mit mittlerer Dichte bebaut werden.

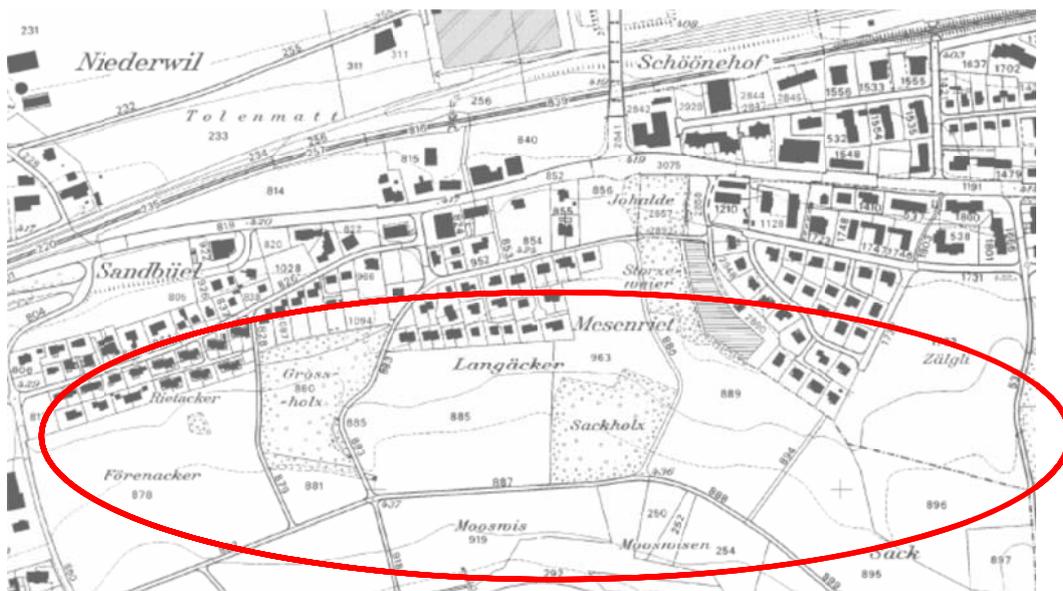


Abbildung 12:
Siedlungserweiterung Sandbüel

Südliche Erweiterung des Quartiers Sandbüel (ca.3 ha):

Eine Buserschliessung dieses Gebietes ist lediglich im Stundentakt vorhanden und an der Hanglage wäre nur eine Bebauung geringer Dichte möglich.

Gebiet Geisel (ca. 3 ha): Das Gebiet Geisel liegt in Hanglage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Islikon (ÖV-Gütekategorie C) und eignet sich gut für eine Bebauung mittlerer Dichte.

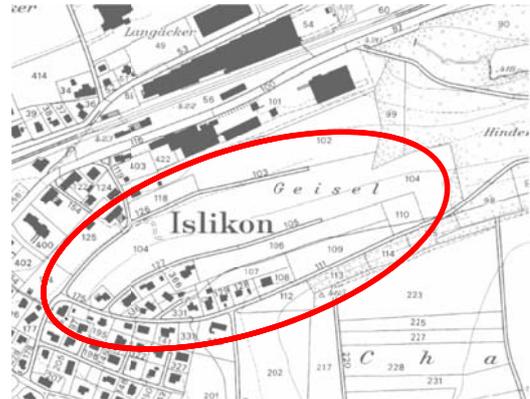


Abbildung 13:
Siedlungserweiterung Geisel

Gebiet Au und Wasen (ca. 2.4 ha und 0.7 ha): Die Areale liegen im weitgehend überbauten Gebiet und sind zurzeit der Freihaltezone und somit bereits der Bauzone zugeordnet. Das Gebiet Au liegt zwischen den Ortsteilen Islikon und Gachnang und eignet sich aufgrund der flachen Topographie für eine Bebauung von mittlerer bis hoher Dichte. Das Gebiet Wasen liegt im Zentrum von Gachnang und grenzt an die Kernzone. Die Gebiete liegen in der ÖV-Gütekategorie D.

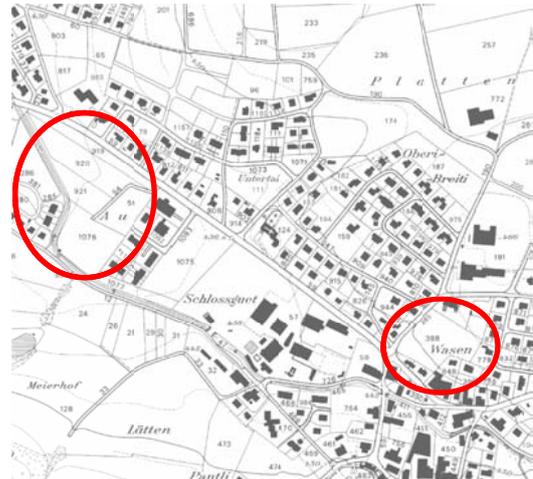


Abbildung 14:
Siedlungsentwicklung Au und Wasen

In Gachnang werden die überwiegend gut mit dem ÖV erschlossenen und teilweise dicht bebaubaren Gebiete Geisel, Au, Wasen, Chapf unterhalb Enteneggstrasse bzw. Chapfstrasse als Siedlungserweiterungen in den Richtplan übernommen. Insgesamt umfasst die Siedlungserweiterung für Wohnnutzungen (inkl. Arealentwicklungen und Studien) eine Fläche von rund 7 Hektare. Auf Siedlungserweiterungen in den Gebieten Chapf, Bruggäcker / Chirchbüel und Sandbüel wird aus den oben erwähnten Gründen verzichtet. Im Weiteren wird im Richtplan festgeschrieben, dass das Nutzungsmass, die Bebauung, Erschliessung und Freiraumversorgung der Gebiete Geisel, Au und Wasen im Rahmen einer weiterführenden Studie zu untersuchen ist. Damit wird die ortsbauliche Qualität sichergestellt und die gesamtheitliche Betrachtung der Gebietsentwicklung gewährleistet.

Erweiterungsmöglichkeiten Wohnen Felben-Wellhausen

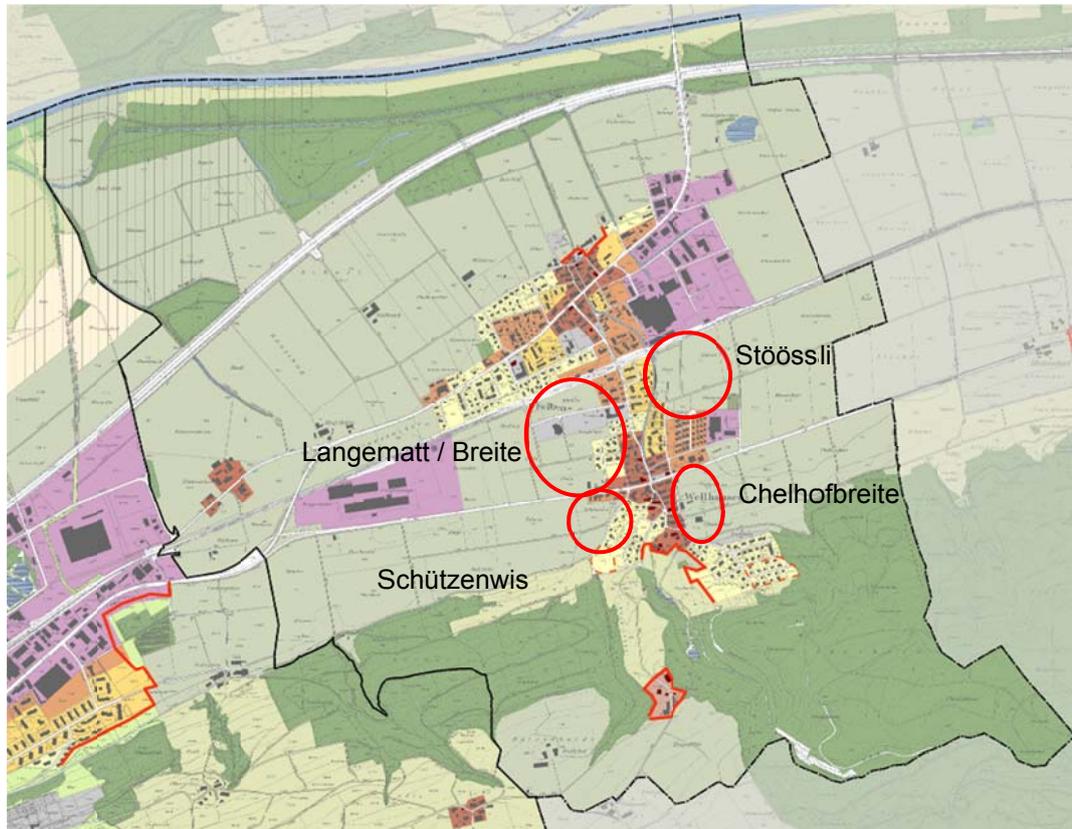


Abbildung 15: *Potentielle Siedlungserweiterungsgebiete für Wohnnutzungen Gemeinde Felben-Wellhausen*

Um die Siedlungsentwicklung in Felben-Wellhausen an einer gut mit der S-Bahn erschlossenen und zentralen Lage realisieren zu können, wurden die Varianten "Stössli" im Osten (ca. 9 ha) und die Variante "Langematt / Breite" im Westen (ca. 7 ha) der Gemeinde diskutiert. Des Weiteren bestehen in den Gebieten Schützenwis und Chelhofbreite Erweiterungsmöglichkeiten.

Eine Erweiterung der Siedlung für Wohnnutzungen nördlich von Felben-Wellhausen wird aufgrund der Ziele des übergeordneten Thurebenekonzepts und der Gefahrenhinweiskarte des Kantons nicht weiter berücksichtigt.

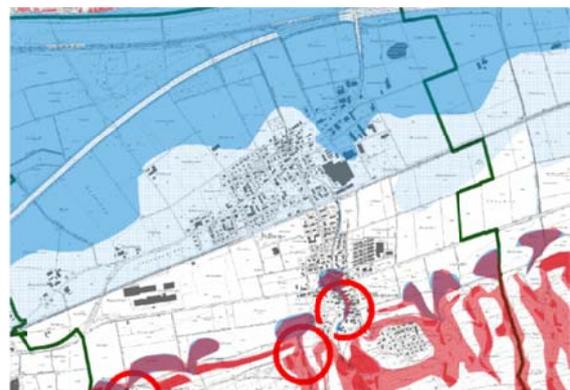


Abbildung 16: *Auszug aus der Gefahrenhinweiskarte (blau = Überflutungsbereich, rot = Massenbewegungen, Rutschungen), Quelle: www.thurgis.ch*

Gebiet Langematt / Breite (ca. 7 ha) und **Gebiet Stössli** (ca. 9 ha): Die zwei Gebiete eignen sich aufgrund der flachen Topographie und der Baustruktur der Umgebung sowie der Nähe zur S-Bahn Haltestelle sehr gut für eine Bebauung mittlerer und hoher Dichte.



Abbildung 17:
Siedlungserweiterung Wohngebiete Felben-Wellhausen:
Varianten Langmatt / Breite und Stössli

Gebiet Schützenwis (ca. 0.9 ha): Die Siedlungserweiterung im Gebiet Schützenwis wurde in zwei Varianten diskutiert. Variante "Gross" beinhaltet eine Siedlungserweiterung inklusive Gebiet Chrüxi, die Variante "Klein" beschränkt sich auf die Ausscheidung des Teilbereichs Schützenwis. Der obere Teil des Gebietes befindet sich gemäss Gefahrenhinweiskarte in einem Überflutungsbereich. Die Gebiete sind bereits erschlossen, bestehende Infrastruktur (Strasse) kann genutzt werden. Das Gebiet liegt in der ÖV-Gütekategorie D, jedoch nicht in der Nähe der S-Bahn Haltestelle.

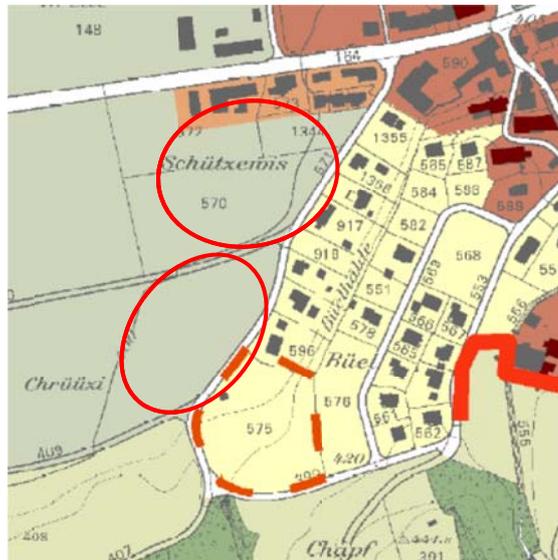


Abbildung 18:
Mögliche Siedlungserweiterungen Schützenwis

Gebiet Chelhofbreite (ca. 1.4 ha): Die Siedlungserweiterung im Gebiet Chelhofbreite wurde in den verschiedenen Gremien während der Richtplanerarbeitung kontrovers diskutiert. Das Gebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Wellhausen, dessen Dorfkern ein Ortsbildschutzgebiet darstellt. Ausserdem widerspricht die Gebietsentwicklung dem Grundsatz, die Siedlung vor allem rund um die S-Bahn Haltestellen zu entwickeln. Für eine Erweiterung spricht, dass Teile des Landes der Gemeinde Felben-Wellhausen gehören und die Verfügbarkeit wie auch der sorgfältige Umgang mit dem Ortsbild damit gewährleistet sind. Im Weiteren kann auch hier die bestehende Strasse genutzt werden.



Abbildung 19:
Ansicht Dorfeingang und mögliche Siedlungserweiterung Chelhofbreite

Aufgrund der Bedarfsschätzungen reicht es aus, für den vorgesehenen Planungshorizont nur eine der zwei gut geeigneten Flächen Stössli oder Langematt / Breite auszuscheiden, wobei die Vorteile des Gebietes Langematt / Breite im Vergleich zum Gebiet Stössli überwiegen. Ersteres liegt zentraler in der Nähe von Schule und Bahnhof (ÖV-Gütekategorie C) und weist eine grössere Distanz zum Industrie- und Gewerbegebiet Lärchesang auf. Um eine gesamtheitliche Entwicklung des grossen Gebiets zu gewährleisten, wird das Erarbeiten einer Studie im Richtplan festgeschrieben.

Im Gebiet Schützenwis wurde vom Gemeinderat Felben-Wellhausen beschlossen, nur den nördlichen Teil als Siedlungserweiterung auszuweisen, da der südliche Teil gemäss der Gefahrenhinweiskarte ein Überflutungsbereich darstellt und der untere Teil das bestehende Siedlungsgebiet abrundet. Ebenso wurde beschlossen, das Gebiet Chelhofbreite als Erweiterung aufzunehmen, jedoch mit der Auflage einer besonders sorgfältigen Gestaltung und Eingliederung der Bebauung ins Ortsbild. Beide Gebiete südlich der Weinfelderstrasse werden deshalb mit einer Studie weiterentwickelt und sollen im Rahmen der Zonenplanänderung mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen werden.

Die Siedlungserweiterung für Wohnen (inkl. Arealentwicklungen, Studien) umfasst für die Gemeinde Felben-Wellhausen ca. 9.3 Hektaren.

Richtplanfestlegung Erweiterung Wohngebiete:

S.2.2: Siedlungserweiterung Wohngebiete

S.5.4, S.5.5, S.5.6: Arealentwicklungen, Studien



Abbildung 20:
 Richtplangebiete reguläre Siedlungserweiterung (gelbe Flächen)
 und Siedlungserweiterung durch Arealentwicklungen (violett schraffierte Flächen)

1.2.4.3 Besondere Wohnform Seniorenwohnungen

Im Realisierungsprogramm Stadtentwicklung Frauenfeld werden die Senioren als ein Segment im Wohnungsbau mit speziellen Bedürfnissen berücksichtigt. Damit wird auf die aktuelle demographische Bevölkerungsentwicklung reagiert. Das vorhandene Massnahmenblatt wird entsprechend in den Richtplan übernommen und auf alle drei Gemeinden angewendet. Dies in der Absicht, die Senioren auch im Rahmen der verschiedenen, im Richtplan festgelegten Arealentwicklungen und Studien berücksichtigen zu können, falls ein Bedarf vorhanden ist. Das Durchführen einer Bedarfsanalyse wird ebenfalls im Richtplan verankert.

Richtplanfestlegung Seniorenwohnungen:

S.2.3: Besondere Wohnform Seniorenwohnungen

1.3 Mischgebiete

1.3.1 Ausgangslage

Die Zürcherstrasse in Frauenfeld, Hauptstrasse in Gachnang und Weinfelderstrasse in Felben-Wellhausen sind stark befahrene Hauptachsen. Wohnnutzungen sind aufgrund der Lärmsituation nur bedingt möglich. Städtebaulich sind die Hauptachsen wichtige Orientierungsachsen und gliedern den Siedlungskörper. Damit sind sie prägende Elemente des öffentlichen Raumes.

1.3.2 Herausforderungen

Die Herausforderung entlang den Hauptstrassen liegt darin, trotz den grossen Verkehrsbelastungen einen attraktiven und lebendigen und identitätsstiftenden öffentlichen Raum zu schaffen und vielfältige Mischnutzungen anzusiedeln.

1.3.3 Ziele

Die Gebiete entlang der Hauptachsen / Ortsdurchfahrten stellen ein grosses Potenzial für verdichtete Mischgebiete dar. Die Hauptachsen sollen städtebaulich betont werden und dienen damit der Strukturierung und Lesbarkeit des Siedlungsgebietes. Zudem verfügen sie überwiegend über eine gute ÖV-Erschliessung. Die bestehenden Mischgebiete entlang der Hauptachsen sollen deshalb mit weiteren Mischgebieten ergänzt werden. Zusammen mit den ausgeschiedenen Quartierzentren tragen sie dazu bei, die Hauptachsen zu beleben, vielseitigen genutzten Orten zu machen. Im Weiteren sollen zentrumsnahe Gebiete in der Stadt Frauenfeld auf eine dichte Mischnutzung überprüft werden.

1.3.4 Massnahmen

Frauenfeld, Zürcherstrasse: Entlang der stark befahrenen Hauptachse Zürcherstrasse befinden sich bereits heute überwiegend Mischgebiete. Zwei Gebiete entlang der Strasse sind zurzeit als reine Wohngebiete zoniert. Sie stellen ein grosses Potenzial für verdichtete Mischnutzungen dar. Sie sind mit dem ÖV gut erschlossen und eignen sich für Wohnen, Dienstleistungen, Kleingewerbe und teilweise Handel.



Abbildung 21:
Ergänzung Mischgebiete entlang der Zürcherstrasse West (orange Schraffur)

Frauenfeld Militärstrasse: Nördlich des Bahnhofs Frauenfeld befindet sich ein Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen, welches vom Militär künftig nicht mehr benötigt wird und sich aufgrund der zentralen Lage ebenfalls für Mischnutzungen eignet. Aufgrund der zentralen Lage und der vielfältigen Anforderungen, die an das gesamte Gebiet nördlich des Bahnhofs gestellt werden, ist für dessen Entwicklung zudem eine vertiefte Studie notwendig (siehe dazu Kapitel 1.5.4.1). Die Festlegung einer Mischnutzung anstelle des Gebietes für öffentliche Bauten und Anlagen / bzw. Gewerbe würde die Gebietsentwicklung fördern und vielfältige Nutzungen an zentraler Lage (Arbeiten und Wohnen) zulassen.



Abbildung 22:
Mischgebiet Frauenfeld Militärstrasse
(orange Schraffur)

Gachnang, Hauptstrasse: (Islikon): In der Gemeinde Gachnang ist das Gebiet an der Hauptstrasse (Parzelle 101) als Gewerbegebiet ausgeschieden. Das Gewerbegebiet wird in seiner ursprünglichen Widmung heute nicht mehr benötigt. Um das zentral gelegene und gut mit der S-Bahn erschlossene Gebiet einer neuen Nutzung zuführen zu können, wurde die Zuweisung zum Mischgebiet diskutiert. Aufgrund eines bereits vorliegenden Gestaltungsplans wurde die Aufnahme in den Richtplan schliesslich verworfen.

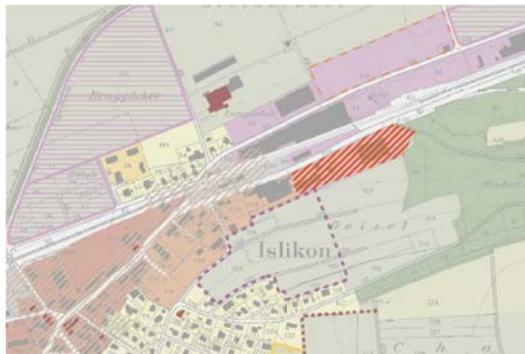


Abbildung 23:
Mischgebiet Islikon (orange Schraffur)

Gachnang, Erzenholz:

Der Ortsteil Erzenholz befindet sich mitten in der Thurebene. Um dieser räumlichen Situation gerecht zu werden, wurden Massnahmen diskutiert, die zulässigen Bauvolumen des jetzigen Industrie- und Gewerbegebietes zu reduzieren. Mit einer Umnutzung in Mischgebiete könnte grossvolumigen Bauten entgegengewirkt werden.



Abbildung 24:
Diskutierte Mischgebiete im Erzenholz

Felben-Wellhausen Bildgärtli: Das Gebiet Bildgärtli in der Gemeinde Felben-Wellhausen liegt in der Landwirtschaftszone am östlichen Ortseingang von Wellhausen (Weinfelderstrasse). Zurzeit befindet sich auf dem Gebiet eine Hochstammobstanlage.

Die Ausweisung als Mischgebiet würde das Siedlungsgebiet abrunden und das bestehende Mischgebiet entlang der Weinfelderstrasse ergänzen. Um der besonderen Situation des Ortseingangs gerecht zu werden sollte für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht gelten, welche im Rahmen der Nutzungsplanrevision festgelegt wird.

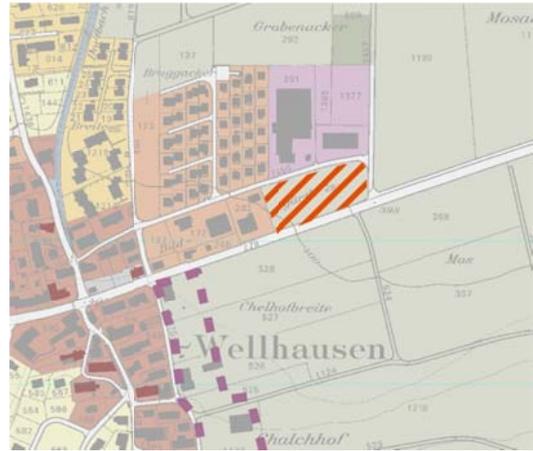


Abbildung 25:
Mischgebiet Bildgärtli, Felben-Wellhausen (orange Schraffur)

Die Gebiete Frauenfeld Militärstrasse, Frauenfeld Zürcherstrasse und Bildgärtli in Felben-Wellhausen sind aufgrund der zentralen Lagen bzw. der Lage an einer Hauptverkehrsachse als Mischgebiete ausgewiesen. Die Ausweisung von weiteren Mischgebieten im Erzenholz und in Islikon wurde während der Richtplanerarbeitung ausführlich diskutiert und schlussendlich verworfen.

Richtplanfestlegung Mischgebiete:

S.3.1: Mischgebiete Frauenfeld

S.3.2: Mischgebiet Felben-Wellhausen, Bildgärtli



Abbildung 26:
Im Richtplan festgelegte neue Mischgebiete

1.4 Arbeitsgebiete

1.4.1 Ausgangslage

Innerhalb der Agglomeration sind 70 % der Arbeitsplätze innerhalb des dritten Sektors angesiedelt (Dienstleistungen und Handel). 30 % sind Arbeitsplätze des zweiten Sektors. Es wird davon ausgegangen, dass das Arbeitsplatzwachstum analog zur heutigen Situation zu gut Zweidritteln im 3. Sektor stattfindet.

Die Agglomeration wies in den letzten Jahren ein starkes Arbeitsplatzwachstum auf. Der künftige rechnerische Flächenbedarf übersteigt das bestehende Angebot an Reserven. Die Bauzonenstatistik verdeutlicht zudem, dass die Arbeitsgebietsreserven überwiegend aus Industrie- und Gewerbebezonen bestehen, für welche keine Mindestdichten und spezifische Nutzungen (z.B. nur arbeitsplatzintensive Nutzungen) vorgesehen sind.

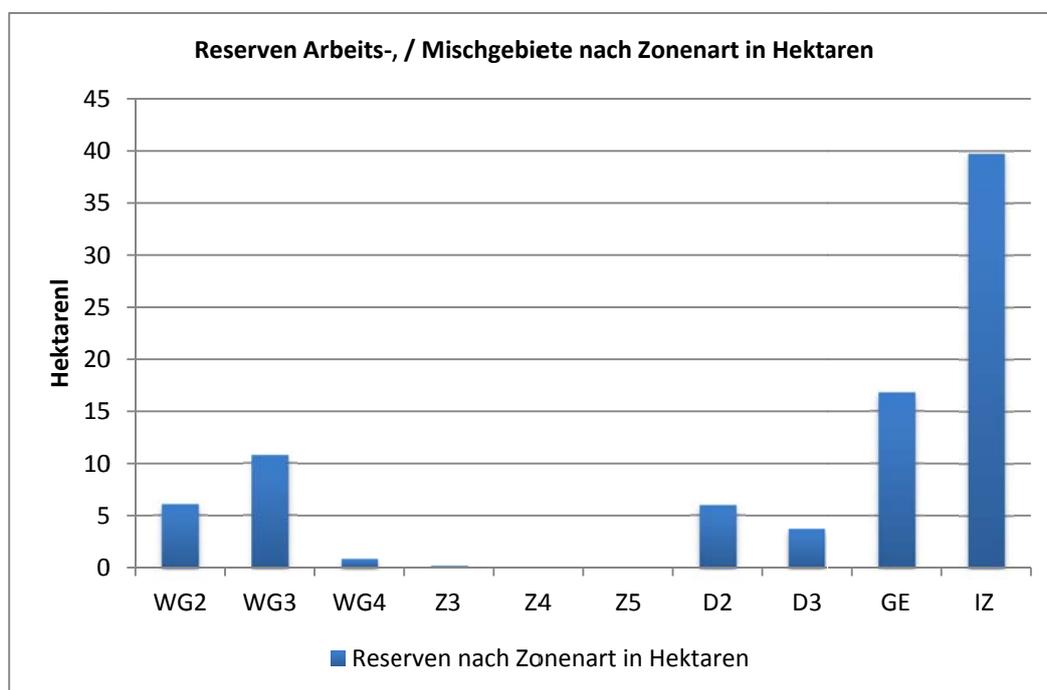


Abbildung 27:
Reserven an Arbeits- und Mischgebieten (Stand der Erschliessung 2009)

Eine weiterhin uneingeschränkte Ausdehnung der Gewerbe- und Industriezonen wäre nur mit Verlust wichtiger landschaftlicher Freiräume, der Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flächen, der Beeinträchtigung von Naherholungsgebieten sowie dem Zusammenwachsen der Siedlungsgebiete möglich. Aus siedlungsstrukturellen Überlegungen ist dies nicht erwünscht.

Im weiteren stellen die Arbeitsplätze des 3. Sektors (Dienstleistung und Handel) andere Anforderungen an den Standort als solche des 2. Sektors. Erstere sollen vor allem an zentralen, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen angesiedelt werden, während die eher flächenintensiven Arbeitsplätze des 2. Sektors (Industrie und Gewerbe) vor allem auf eine gute Erschliessung für den MIV angewiesen sind (Autobahnnähe). Auch diese Flächen müssen jedoch im öffentlichen Verkehr erschlossen sein.

1.4.2 Herausforderungen

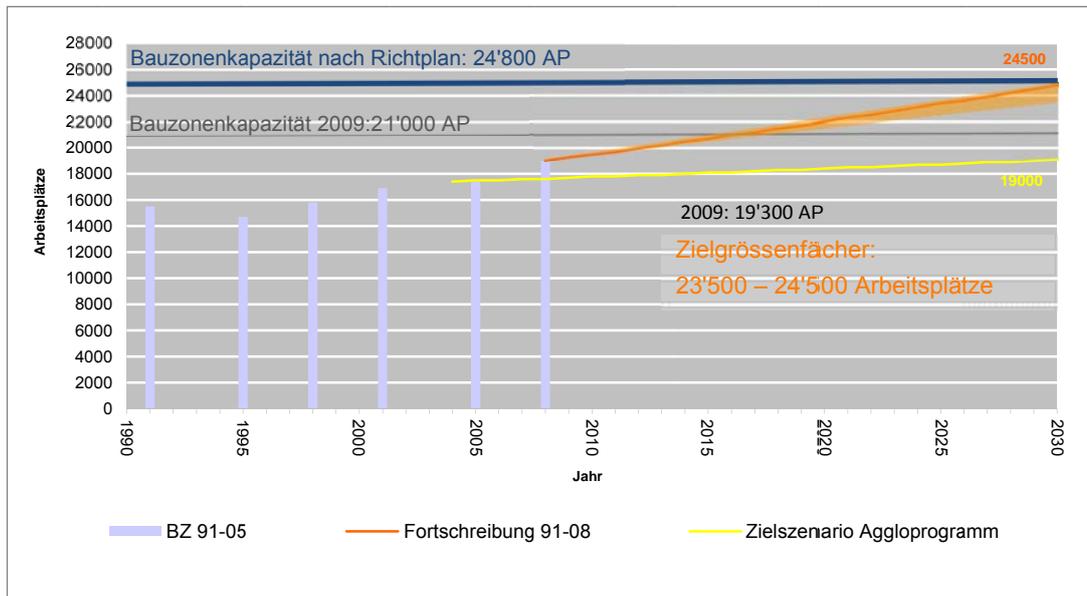


Abbildung 28:
Arbeitsplatzprognosen bis 2030, Zielgrössenfächer 2009 – 2030

Bis zum Jahr 2030 ist innerhalb der Agglomeration mit einem weiterhin starken Arbeitsplatzwachstum von heute rd. 19'300 auf bis zu 24'500 Arbeitsplätze zu rechnen (Fort-schreibung 1991-2008). Das starke Wachstum verdeutlicht, dass auch künftig ein hoher Bedarf an Arbeitsgebieten zu erwarten ist. Bei der Schaffung der erforderlichen Kapazitäten ist eine Differenzierung zwischen Arbeitsgebieten für Arbeitsplätze des 2. und des 3. Sektors erforderlich.

Betriebe des 3. Sektors sollen an zentralen Orten, welche gut im öffentlichen Verkehr erschlossen sind, angeordnet werden. In Handel- und Dienstleistungsbereich sind auch höhere Dichten möglich und sollen auch angestrebt werden. Aus diesen Überlegungen sind für die Arbeitsplätze des tertiären Sektors keine Neuausweisungen von Arbeitsgebieten an peripheren Lagen erforderlich, sondern vielmehr eine Verdichtung im Bestand sowie eine Entwicklung und Umnutzung von Arealen und Brachen.

Im weiteren muss nach wie vor mit einem hohen Bedarf an flächenintensiven Gewerbe- und Industrieflächen (2. Sektor) gerechnet werden. Die bestehenden Reserven reichen hierfür nicht aus, da bei diesen Flächen von einer geringen Arbeitsplatzdichte auszugehen ist. Zudem sind viele der bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen unternutzt bzw. nicht verfügbar, ein Umgang mit Reserveflächen der angesiedelten Betriebe muss gefunden werden.

1.4.3 Ziele

Die Agglomeration Frauenfeld soll als attraktiver, prosperierender Wirtschaftsstandort erhalten und weiterentwickelt werden. Den unterschiedlichen Wirtschaftszweigen sollen an jeweils geeigneten Standorten gemäss der prognostizierten Arbeitsplatzentwicklung ausreichende Flächen zur Verfügung gestellt werden. Im Sinne einer geordneten, flächensparsamen Siedlungsentwicklung werden eine stärkere Differenzierung der Standorte in-

nerhalb der Agglomeration nach Lage und Nutzung sowie eine Verdichtung im Bereich der Industrie- und Gewerbebetriebe angestrebt.

1.4.4 Massnahmen

1.4.4.1 Entwicklung von Arbeitsgebietstypen

Wie in Abbildung 28 ersichtlich, findet in der Agglomeration Frauenfeld ein starkes Arbeitsplatzwachstum statt. Um für diese zusätzlichen Arbeitsplätze ausreichend Bauzonen bereit zu stellen, braucht es neben der Verdichtung bestehender Arbeitsgebiete und der Siedlungserweiterung für Gewerbe weitere Massnahmen.

Die Differenzierung der Arbeitsgebiete erfolgt nach Verkehrserzeugung und Flächen- / Arbeitsplatzintensität. Arbeitsplatzintensive Dienstleistungen sollen zentral und gut mit dem ÖV erschlossen angesiedelt werden, während flächenintensives Gewerbe / Industrie mit vielen LKW-Fahrten primär in der Nähe der Autobahn geplant werden sollte. Kleingewerbe soll jedoch weiterhin auch an zentralen Lagen möglich sein und die Innenstadt als durchmischtes Quartier für Handel, Dienstleistung, Wohnen und Gewerbe erhalten werden.

Mit einer Typisierung der Gewerbegebiete und Festlegung von Kriterien zur Erreichung einer minimalen Dichte, wie zum Beispiel Mindestarbeitsplatzdichten, lässt sich die gewerbliche Entwicklung räumlich lenken und die Kapazität weiter erhöhen. Das Instrument der Mindestdichten muss geprüft und Umsetzungsschwierigkeiten diskutiert werden. Die unterschiedlichen Gewebetypen wurden in einer Gesamtbetrachtung der Agglomeration ausgeschieden, die Zonenvorschriften müssen in einem späteren Schritt entsprechend angepasst werden. Im Weiteren kann durch die Typisierung und die entsprechende Umsetzung in der Nutzungsplanung dazu beigetragen werden, dass in Frauenfeld West die Arbeitsplatz- und Bevölkerungsdichte längerfristig zunimmt und eine S-Bahn Haltestelle im Westen der Stadt stärker alimentiert wird und eine höhere Nachfrage generiert (momentan im Rahmen der Prüfung des Agglomerationsprogramms aufgrund zu geringer Dichten vom Bund zurückgestuft).

Folgende Konzeptkarte wird als Inhalt in den Richtplan aufgenommen und ist im Rahmen eines späteren Planungsschrittes zu konkretisieren und in der Nutzungsplanung zwischen den Gemeinden koordiniert umzusetzen:

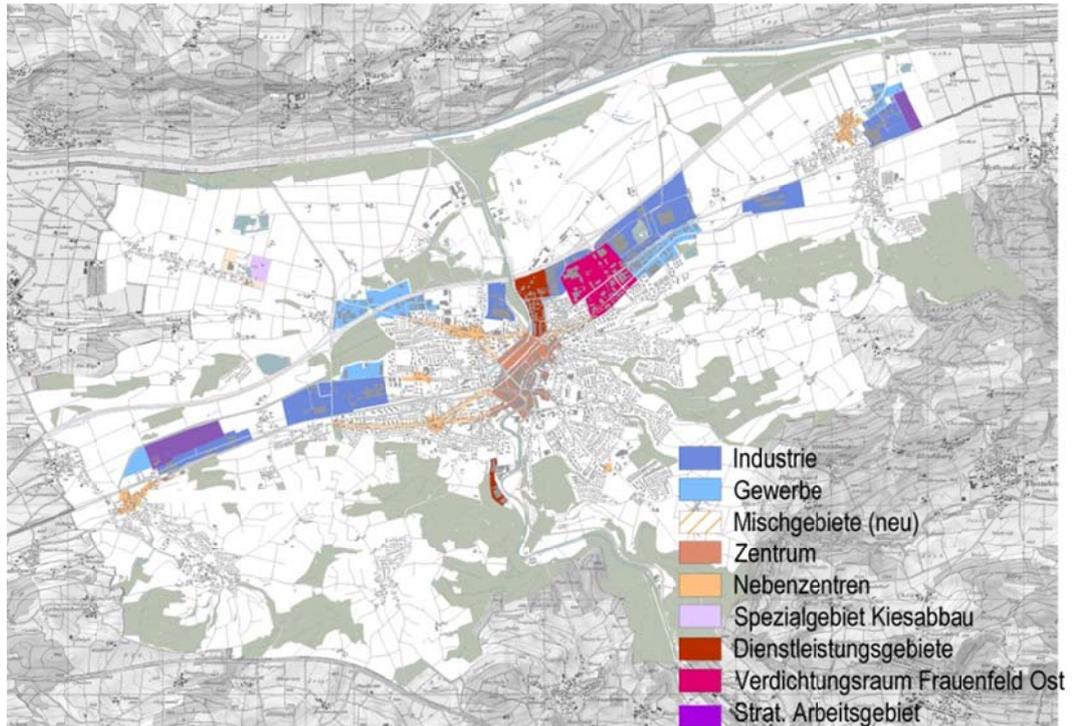


Abbildung 29:
Vorschlag Gewerbetypisierung

Gebietstyp	Nutzung	Arbeitsplatzdichte	Bebauung
Industrie	flächenintensive Industrie, Gewerbe, kein Handel	34 AP / ha (Dichte Jahr 2004) 50 AP / ha (angestrebte Dichte)	Grosse Volumen Maximalhöhen definiert (20 m, Frauenfeld)
Gewerbe	Gewerbe, Kleinindustrie, Handel im geringen Umfang im Zusammenhang mit Produktion	60 AP / ha (Dichte Jahr 2004) 80 AP / ha (angestrebte Dichte)	Mittlere Volumen Maximalhöhen definiert (13.5 m, Frauenfeld)
Dienstleistungsgebiet (Militärstrasse)	arbeitsplatzintensives Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen, Handel < 300 m ²	Mind. 200 AP / ha (angestrebte Dichte)	hohe Dichte, ≥ 4 Geschosse Mindestbaudichten
Frauenfeld Ost	Handel ohne Food, Dienstleistung	150 AP / ha (angestrebte Dichte)	> 2 Geschosse Mindestbaudichten
Zentrum	Handel, Dienstleistung, Wohnen	Über 200 AP / ha (angestrebte Dichte)	Hohe bauliche Dichte
Strategische Arbeitsgebiete	Flächenextensive Industrie, wertschöpfungsintensive Produktion	80 AP / ha (mind. angestrebte Dichte)	Grosse Volumen, Maximalhöhen definiert, Gestaltungsplanpflicht

Abbildung 30:
Tabelle mit Angaben zu Nutzung, Arbeitsplatzdichte und Bebauung nach Gewerbetypp

Richtplanfestlegung Gebietstypen entwickeln:

S.4.1: Arbeitsgebiete: Gebietstypen entwickeln

1.4.4.2 Bestehende Arbeitsgebiete: Erhöhung der Dichte

Zur Unterstützung der Gewerbetypisierung und zur besseren Ausnutzung der zentral gelegenen Arbeitsgebiete, werden die Gebiete in Frauenfeld Langdorf (künftige S-Bahnstation) und Militärstrasse (Teil des Stadtzentrums Frauenfeld) im Richtplan als Verdichtungsgebiete bezeichnet. Die erforderlichen Massnahmen sind in einem weiteren Planungsschritt und in Koordination mit der Gewerbetypisierung zu konkretisieren.

Im Rahmen der Richtplanung wurde auch die langfristige Rolle der Zuckerfabrik diskutiert, welche sich in unmittelbarer Nähe zur künftigen S-Bahnhaltestelle Frauenfeld West befindet. Das Areal sollte aus diesen Gründen längerfristig eine gewisse Verdichtung erfahren. Im Richtplan wird deshalb festgelegt, dass die langfristige Entwicklungsperspektive des Areals bei Planungen und Projekten bereits heute zu berücksichtigen ist. Auf einen Eintrag in die Richtplankarte wird vorerst verzichtet.

Richtplanfestlegung Verdichtung von Arbeitsgebieten:

S.4.2: Bestehende Arbeitsgebiete: Erhöhung der Dichte

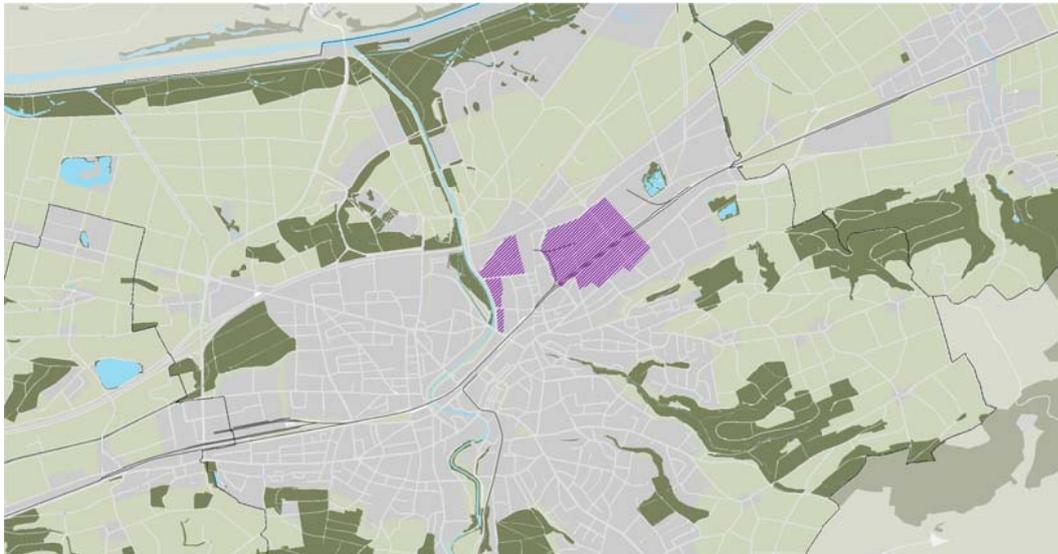


Abbildung 31:
Richtplaneintrag Verdichtung von Arbeitsgebieten

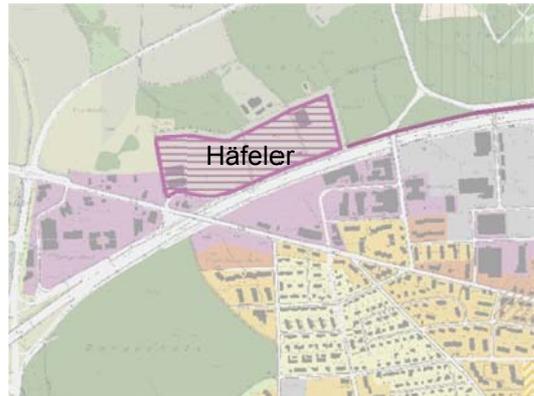
1.4.4.3 Erweiterung Arbeitsgebiete (regulär)

Für die Erweiterung von Arbeitsgebieten wurden während der Richtplanerarbeitung verschiedene Varianten geprüft.

In einem ersten Schritt wurden anhand von Wachstumsszenarien grundsätzliche Entwicklungsrichtungen aufgezeigt. Dabei wurde in der Diskussion mit Experten der Arbeitsgruppe und der politischen Begleitgruppe beschlossen, dass das Wachstum konzentriert werden sollte und nicht an allen Siedlungsändern stattfinden soll. Ein Zusammenwachsen der Industrie- und Gewerbegebiete der drei Gemeinden soll verhindert werden. Zusätzliche Arbeitsgebiete werden, je nach Gewerbetyp, an gut mit dem MIV und/oder dem ÖV erschlossenen Lagen ausgewiesen. Im Weiteren soll der im Leitbild der Gemeinden verankerte Siedlungstrenngürtel zwischen Frauenfeld und Felben-Wellhausen und zwischen Frauenfeld und Gachnang erhalten bleiben.

Folgende Gebiete wurden auf eine Eignung für Gewerbenutzungen geprüft:

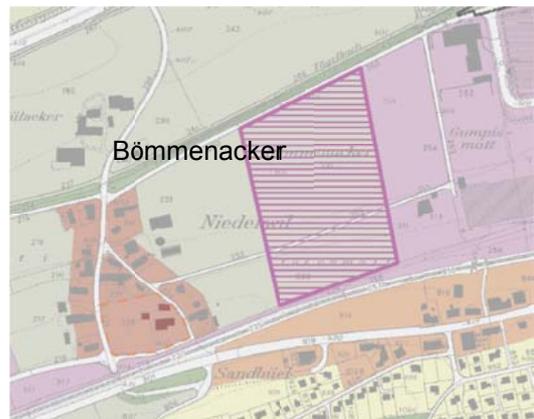
Frauenfeld, Häfeler (6.3 ha): Das Gebiet Häfeler liegt zwischen Autobahn und dem Waldstück Maiholz. Durch diese Begrenzungen wird mit der Ausweisung als Gewerbegebiet keine neue Landschaftskammer tangiert und das Landschaftsbild nur geringfügig beeinträchtigt. Das Gebiet ist durch die Autobahn bestens erschlossen und eignet sich daher für produzierendes Gewerbe oder Industrie. Angrenzende Nutzungen, welche durch die Erweiterung des Arbeitsgebietes gestört sein könnten, sind nicht vorhanden. Das Gebiet widerspricht dem Grundsatz, keine Siedlungsentwicklung nördlich der Autobahn zu betreiben. Es stellt jedoch ein in sich geschlossenes Gebiet dar, welches bereits im bisherigen Richtplan aufgeführt war.



 Arbeitsplatzgebiet

*Abbildung 32:
Gebiet Häfeler*

Gachnang, Bömnenacker (5.3 ha): Bereits im bestehenden Richtplan Gachnang ist die Erweiterung des Gewerbegebietes westlich der Zuckerraffinerie vorgesehen. Das Gebiet ist gut mit dem MIV erschlossen (Autobahnnahe) und weist eine flache Topographie auf. Im Weiteren wird die ÖV-Erschliessung durch eine geplante Taktverdichtung der Buslinie, sowie gegebenenfalls durch den geplanten S-Bahnhof im Westen von Frauenfeld verbessert. Bei der Ausscheidung des gut 5 ha grossen Gebietes würde der Respektabstand zum Weiler Niederwil gewährleistet bleiben.



 Arbeitsplatzgebiet

*Abbildung 33:
Arbeitsgebiet Bömnenacker*

Gachnang, Chelebinzwies (2.2 ha): Der bestehende Richtplan Gachnang sieht eine Erweiterung des Arbeitsgebietes nördlich des Bahnhofs vor, indem das bestehende Gewerbegebiet arrondiert wird. Diese zusätzliche Ausweisung von Gewerbegebiet würde das reguläre Arbeitsgebiet entlang der Bahn abrunden. Das Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse D.



 Arbeitsplatzgebiet

*Abbildung 34:
Gewerbegebiet Chelebinzwies*

Gachnang, Bruggäcker (ca. 6.4 ha): Das Gewerbegebiet Bruggäcker ist gut mit dem ÖV erschlossen und weist eine flache Topographie auf. Die Erschliessung mit dem MIV müsste von nördlicher Seite aus erfolgen.

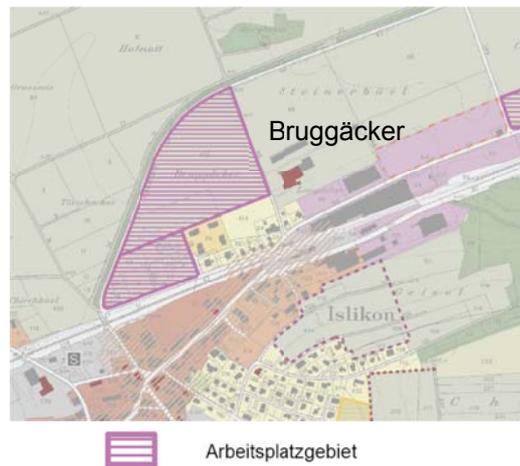


Abbildung 35:
Gewerbegebiet Bruggäcker

Felben-Wellhausen, Stroossäcker (ca. 5.4 ha): Das Gebiet befindet sich am Orts- eingang von Felben zwischen Bahn und Hauptstrasse. Das Gebiet liegt nicht in Bahnhofnähe und würde den Ortseingang bzw. die Ortsdurchfahrt (Mehrverkehr durch Gewerbe) von Felben beeinträchtigen. Ausserdem widerspricht eine Gebietsentwicklung dem Grundsatz eines kompakten Sied- lungskörpers und würde ein kontinuierliches Zusammenwachsen der Gemeinden Felben -Wellhausen und Frauenfeld begünstigen.

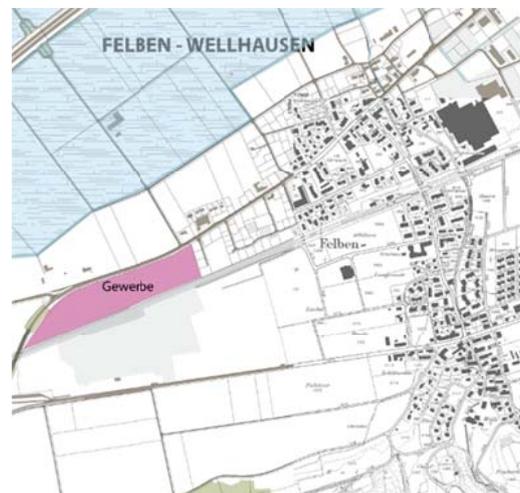


Abbildung 36:
Gebiet Stroossäcker

Felben-Wellhausen, Rooracker: Eine zu- sätzliche Gewerbefläche könnte mit der Erweiterung des Verzinkereiareals realisiert werden, welches sich aufgrund der flachen Topographie und der ÖV-Erschliessung gut eignen würde. Aufgrund der Besitzverhält- nisse ist anzunehmen, dass auf dem Gebiet eine Erweiterung der Verzinkerei und somit flächenintensive und arbeitsplatzextensive Nutzungen angesiedelt würden.



Abbildung 37:
Gebiet Rooracker

Felben-Wellhausen, Holzäcker (ca. 2 ha): Das Gebiet Holzäcker befindet sich am nördlichen Dorfeingang von Felben. Ein Nachteil des Gebietes ist die fehlende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (zurzeit keine ÖV-Güteklasse) und die grosse Distanz zur S-Bahnhaltestelle. Ausserdem würde eine Gewerbeentwicklung an diesem Standort der Absicht, einen kompakten Siedlungskörper zu erhalten und zu bilden, entgegenwirken. Im Weiteren ist die Fläche als Überflutungsgebiet ausgeschieden und widerspricht den Zielen des Thurebenekonzepts. Eine Bebauung des Areals würde den Abflusskorridor der Thur bei einem Extremereignis weiter einengen. Problematisch beurteilt wird zudem die Beeinträchtigung der Ortsansicht des Dorfkerns von Felben, wie in Abbildung 38 und Abbildung 39 dargestellt.

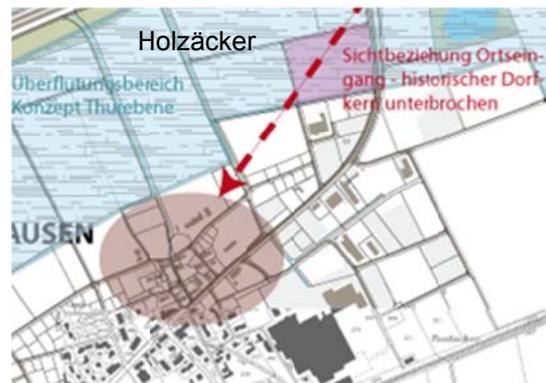


Abbildung 38:
Schema Überflutungsbereich
und Ortsansicht



Abbildung 39:
Ortsansicht Felben

Die Gebiete Häfeler, Bömnenacker und Chelebinzwies werden aufgrund der genannten Vorteile als Erweiterung von Gewerbegebieten in den Richtplan aufgenommen. Die Nutzungsarten und -masse der Gebiete, respektive die Arbeitsplatzdichten werden in Koordination mit der Gebietstypisierung festgelegt (siehe auch Kapitel 1.4.4.1). Das Gebiet Bruggäcker wird nur zu einem Teil in den Richtplan aufgenommen, da der nördliche Teil auch mittelfristig nicht verfügbar ist.

Auf die Ausweisung des Gewerbegebietes Stoossacker wird verzichtet, da die Zu- und Wegfahrt in Richtung geplanten Halbanchluss durch Siedlungsgebiet erfolgt und den Ortseingang nicht zu beeinträchtigen.

Ebenso verzichtet wird auf das Gebiet Rooracker, da die Priorität der Arbeitsgebietserweiterungen innerhalb der Agglomeration nicht bei flächenintensiven und arbeitsplatzextensiven Nutzungen liegt. Das Gebiet Holzäcker wird aufgrund der zahlreichen genannten Nachteile ebenfalls nicht als Gewerbeerweiterung in den Richtplan aufgenommen.

Es werden insgesamt ca. 15.5 Hektaren neues Arbeitsgebiet ausgedehnt.

Richtplanfestlegung Erweiterung Arbeitsgebiete:

S.4.3: Siedlungserweiterung Arbeitsgebiete

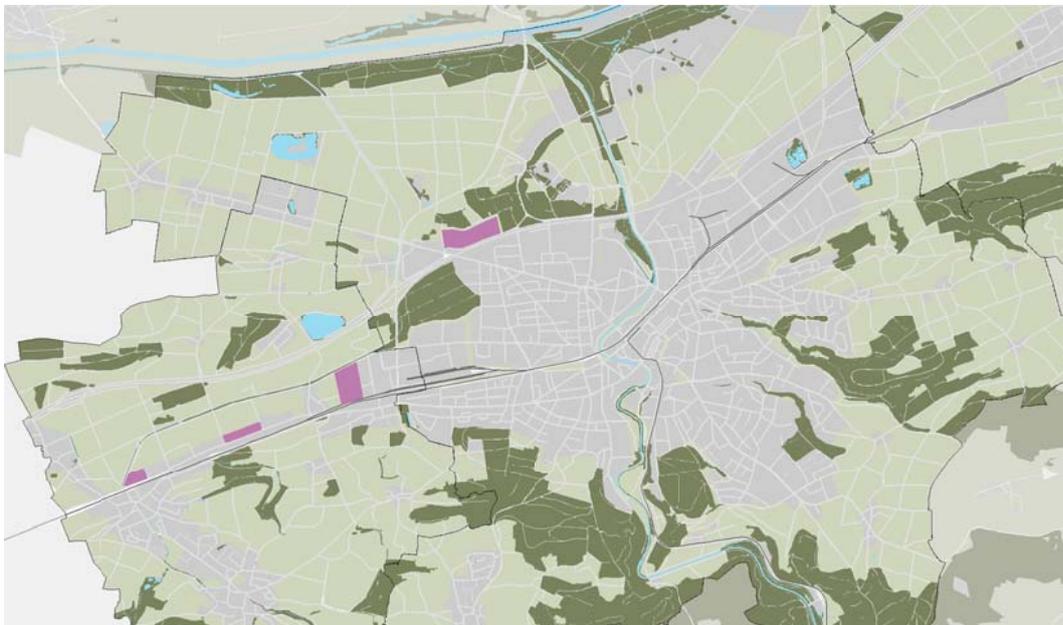


Abbildung 40:
Richtplaneinträge Erweiterung Industrie- und Gewerbegebiete

1.4.4.4 Strategische Arbeitsgebiete

Der kantonale Richtplan 2009 bezeichnet mögliche Standorte für strategische Arbeitsgebiete und definiert folgende Handlungsanweisung:

"Für bedeutende Betriebsansiedlungen sollen strategische Arbeitszonen geschaffen werden. Diese umfassen grössere Flächen, welche baureif und erhaltlich sind sowie für den Personen- und Güterverkehr über eine bedarfsgerechte Anbindung verfügen. Ein hoher Ausbaugrad und eine hochwertige Gestaltung sind anzustreben. Eine Zerstückelung in kleinere Teilflächen, welche den Zweck der strategischen Arbeitszone gefährdet, ist nicht zulässig. (...)

Die Gemeinden sorgen für die rechtzeitige Bereitstellung von strategischen Arbeitszonen. (...)"

In der Studie von Feddersen und Klostermann 2006 wurden die Möglichkeiten zur Ausscheidung von strategischen Arbeitsgebieten ein erstes Mal ausgelotet. Dabei wurden die in Frage kommenden Areale auf die drei Gebiete Römerstross, Gachnang und Felben-Wellhausen West eingegrenzt. Im Laufe der Diskussion stellte sich heraus, dass ein strategisches Arbeitsgebiet im Gebiet Römerstross den vorgesehenen Siedlungstrenngürtel beeinträchtigt. Zudem ist das Gebiet nicht im öffentlichen Verkehr erschlossen und über die heute schon stark belastete Oststrasse erschlossen. Der Standort wurde daher nicht weiterverfolgt.

Für die zwei Standorte Gachnang und Felben- Wellhausen wurden verschiedene Varianten entwickelt und diskutiert.

Varianten Gachnang

Variante "Korridor Ost" knüpft an ein bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet an und trägt dazu bei, dass der Weiler Niederwil seine Eigenständigkeit behält. Der Siedlungstrenngürtel lässt sich dabei unter Einbezug des Weilers realisieren. Die Erschliessung der Variante müsste von Norden her erfolgen, wodurch Siedlungsgebiete nur bedingt belastet werden.

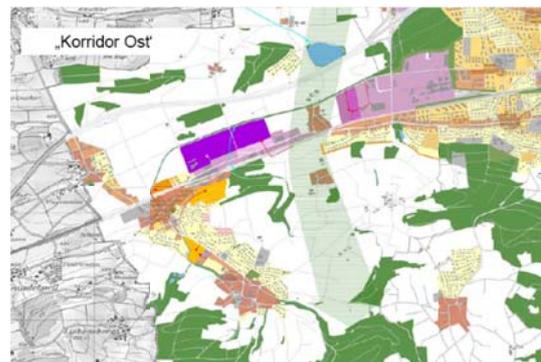


Abbildung 41:
"Korridor Ost"

Bei Variante "Korridor West" ist der Siedlungstrenngürtel nicht mehr realisierbar, da sich entlang der Bahn bereits grossvolumige Industriegebäude befinden. Die Erschliessung ist gleich zu bewerten wie bei Variante "Korridor Ost".



Abbildung 42:
"Korridor West"

"Bandstadt" entspricht nicht dem Ziel des Leitbildes, die Siedlungsteile Islikon und Frauenfeld klar zu trennen und widerspricht den Anforderungen des Kantons ein zusammenhängendes strategisches Arbeitsgebiet auszuweisen.

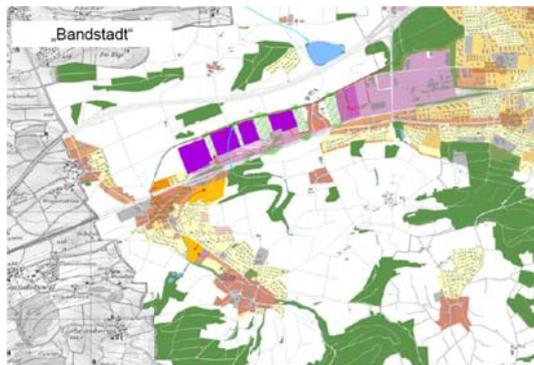


Abbildung 43:
"Bandstadt"

Varianten Felben-Wellhausen

Variante Felben Ost (ca. 12 ha): Die Erschliessung kann direkt über die Autobahn erfolgen (Voraussetzung Halbanschluss). Das Gebiet ist zusammenhängend und kann bei Bedarf südlich der Bahn oder in östlicher Richtung erweitert werden. Ausserdem ist ein Gleisanschluss möglich (bedingt die Höhenüberwindung des Bahndamms). Der Nachteil ist ein möglicher Konflikt mit dem Vernetzungskorridor östlich von Felben.



*Abbildung 45:
Felben Ost (violette Fläche)*

Variante Felben-Nord (ca. 6.5 ha): Die Variante Felben – Nord ist ebenfalls von der Autobahn her erschliessbar. Ein Gleisanschluss ist jedoch nicht möglich. Problematisch bei dieser Variante ist, wie auch bei der Entwicklung desselben Gebietes als reguläres Arbeitsgebiet, der Konflikt mit dem Thurebenenkonzept und der Gefahrenhinweiskarte des Kantons, welches Teile des Arealis als Überflutungsgebiet vorsieht.



*Abbildung 44:
Felben Nord (blaue Fläche)*

Bezüglich des Standorts Felben-Wellhausen gewichten die Experten, die Arbeitsgruppe wie auch die politische Begleitgruppe die Nachteile der Variante Felben Nord stärker als diejenige der Variante Ost. Variante Ost wird in den Richtplan übernommen. Um keine einseitige Abhängigkeit von einzelnen Betrieben zu schaffen, jedoch nur mit halber Grösse (ca. 6 ha).

Bei den Varianten Gachnang werden die Vorteile der Variante "Korridor Ost" stärker gewichtet als bei den übrigen Varianten. Da die Verfügbarkeit der entsprechenden Fläche nicht gegeben ist, wird der Standort im Richtplan im Richtplan nicht aufgenommen. Als langfristige Reserve soll dieser jedoch im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten als möglich von anderen Nutzungen

Die Ausscheidung eines strategischen Arbeitsgebiets auf dem Stadtgebiet von Frauenfeld wurde aufgrund der vorangegangenen Abklärungen im Richtplanprozess nicht weiter untersucht.

Während des Bearbeitungsprozesses wurde deutlich, dass für die Gebiete Mindestanforderungen an Grösse, Arbeitsplatzdichte, Wertschöpfung vorgängig zu definieren sind, was als Auftrag im Richtplan formuliert wird. Der Prozess der Ausweisung der strategischen Arbeitsgebiete ist seitens Kantons noch nicht abschliessend definiert und muss fallweise geregelt werden. Entsprechend offen ist das weitere Vorgehen im Richtplan formuliert.

Richtplanfestlegung Strategische Arbeitsgebiete:

S.4.5: Strategische Arbeitsgebiete

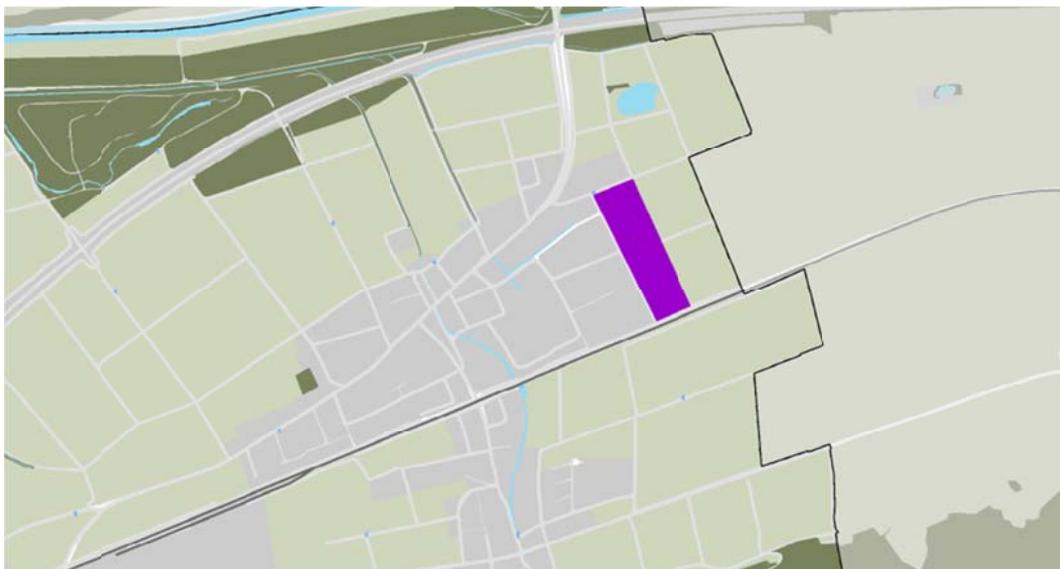


Abbildung 45:
Richtplanfestlegungen Strategisches Arbeitsgebiet in Felben-Wellhausen

1.4.4.5 Flächensicherung an geeigneten Standorten

Rein rechnerisch kann der künftige Bedarf nach Arbeitsgebieten mit den im Richtplan ausgewiesenen Flächen abgedeckt werden. Dies berücksichtigt jedoch nicht, dass ein Grossteil der Industrie- und Gewerbeflächen nicht verfügbar ist. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass die Verdichtung im Bestand bzw. die Entwicklung von Arealen eine schwierige und langfristige Aufgabe ist. Es kann zwischenzeitlich eine Differenz zwischen Angebot und Nachfrage auftreten. Weiter sind einzelne Gebiete, die für die künftige gewerblich/industrielle Entwicklung sehr gut geeignet sind (z.B. Standorte in Islikon), derzeit nicht verfügbar. Ihre Verfügbarkeit kann sich jedoch im Laufe des Richtplanhorizontes ergeben.

Nach intensiver Diskussion wurde entschieden, keine zusätzlichen Arbeitsgebiete an weniger günstig gelegenen Standorten im Richtplan aufzunehmen, um eine irreversible Fehlentwicklung (Beeinträchtigung Orts- und Landschaftsbild, schlecht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen) zu vermeiden.

Trotz einer gewissen planerischen Unsicherheit wird aus diesen Überlegungen prozesshaft vorgegangen, um die notwendigen Flächen für die künftige gewerblich/industrielle Entwicklung sicher zu stellen.

Da die für eine gewerblich/industrielle Entwicklung am besten geeigneten Flächen im Bereich nordöstlich von Islikon derzeit nicht verfügbar sind und nicht in den Richtplan aufgenommen werden, wird folgendes Vorgehen im Richtplan festgehalten:

- *Verdichtung im Bereich der bestehenden Arbeitsplatzgebiete, insbesondere im Handel- und Dienstleistungsbereich sowie im Bereich Frauenfeld Langdorf*
- *Frühzeitige Sicherstellung der Einflussnahme der öffentlichen Hand auf neue Arbeitsgebiete durch Kauf bzw. privatrechtliche Verträge*
- *Aktive Vermittlung am Bodenmarkt und Sicherstellung von landwirtschaftlichen Ersatzflächen durch die öffentliche Hand*
- *Regelmässiges Monitoring des Bauzonenverbrauches, um frühzeitig Handlungsbedarf zu erkennen*

Richtplanfestlegung Flächensicherung an geeigneten Standorten:

S.4.4: Flächensicherung an geeigneten Standorten

1.4.4.6 Gewerbe Erzenholz

Im Erzenholz sind eine Industrie- sowie diverse Gewerbebezonen vorhanden. Die Industriezone wird zurzeit von einem Kiesaufbereitungsunternehmen genutzt. In den Fachgremien und der politischen Begleitgruppe wurde diskutiert, ob hier ein Spezialgebiet für Kiesaufbereitung ausgeschrieben werden soll, um keine in der Industriezone theoretisch zulässigen, grossen Bauvolumen in der landschaftlich attraktiven und weiten Thurebene zu ermöglichen.

Aus diesen Gründen wurde auch darüber diskutiert, die bestehenden Gewerbegebiete zu Mischgebieten umzuwidmen (siehe auch Kapitel 1.3). Das Gebiet Erzenholz (Kiesaufbereitung) wurde erst kürzlich zu einem Industriegebiet umgezont.

Um die bestehenden Nutzungen nicht einzuschränken, wird keine Massnahme im Richtplan festgehalten. Die langfristigen Entwicklungsperspektiven werden bei das Areal betreffenden Planungen und Projekten jedoch berücksichtigt; zu einem späteren Zeitpunkt wird eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Damit kann die besondere Situation in der Thurebene berücksichtigt werden.



Abbildung 46:
Erzenholz: Variante Mischnutzung
(orange) und Spezialgebiet für Kiesaufbereitung
(lila)

Die Umwidmungen im Erzenholz wurden im Laufe der Richtplanerarbeitung ausführlich diskutiert. Schlussendlich wurde vom Gemeinderat beschlossen, dass im Erzenholz keine Änderungen der heutigen Nutzungsbestimmungen erfolgen sollen, die langfristige Entwicklungsabsicht jedoch erwähnt werden soll. Somit wird im Richtplan kein Massnahmenblatt erarbeitet.

1.5 Arealentwicklungen, ortsbauliche Studien

1.5.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Richtplanerarbeitung wurden sowohl für Wohn-, wie auch für Arbeitsnutzungen verschiedene Erweiterungs- und Entwicklungsgebiete im Bestand mit Flächen über zwei Hektare diskutiert.

1.5.2 Herausforderungen

Grosse zusammenhängende Gebiete an sensibler Lage bedingen eine vertiefte Betrachtung und die Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes vor einer regulären Neuzonierung. Damit kann eine nachhaltige, abgestimmte und auch etappierbare Bebauung sichergestellt werden. Es ist jedoch zu beachten, dass nicht zu viele und zu komplizierte Vorschriften erarbeitet werden, sondern die wichtigsten und ausschlaggebenden Punkte betreffend Nutzungen, Freiraum, Baustruktur und Erschliessung geregelt werden.

1.5.3 Ziele

Um die Siedlung nachhaltig zu planen und gestalten, sowie den unterschiedlichen Interessen gerecht zu werden, ist bei verschiedenen grösseren Gebieten und Arealen die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes notwendig. Zum einen handelt es sich dabei um Planungen für bestehende Siedlungsgebiete, welche im Rahmen von Entwicklungsstudien mit dem Ziel eine qualitätsvolle innere Verdichtung zu erreichen, vertieft betrachtet und weiterentwickelt werden. Zum anderen handelt es sich um Erweiterungsgebiete, deren Art und Mass der Nutzung im Rahmen weiterer Studien besonders sorgfältig festgelegt werden müssen.

1.5.4 Massnahmen

1.5.4.1 Entwicklung des Bestandes (innere Verdichtung und Umstrukturierung)

Frauenfeld Militärstrasse: Die Entwicklung des Areals Frauenfeld Militärstrasse hat eine grosse Bedeutung für die Stadt Frauenfeld. Zum einen ist das Gebiet als dichtes, zentrumsnahes Mischgebiet zu betrachten, zum anderen ist es künftig eine wichtige Verbindung von der Innenstadt in die Thurebene. Um eine hohe Qualität eines neuen urbanen Quartiers zu garantieren und den vielfältigen Ansprüchen gerecht zu werden, sind vertiefte Betrachtungen notwendig, welche im Rahmen einer Entwicklungsplanung getätigt werden müssen. Die Widmung des Gebietes wird darum im Rahmen der Richtplanung nicht abschliessend definiert, sondern lediglich die Rahmenbedingungen dafür vorgegeben.

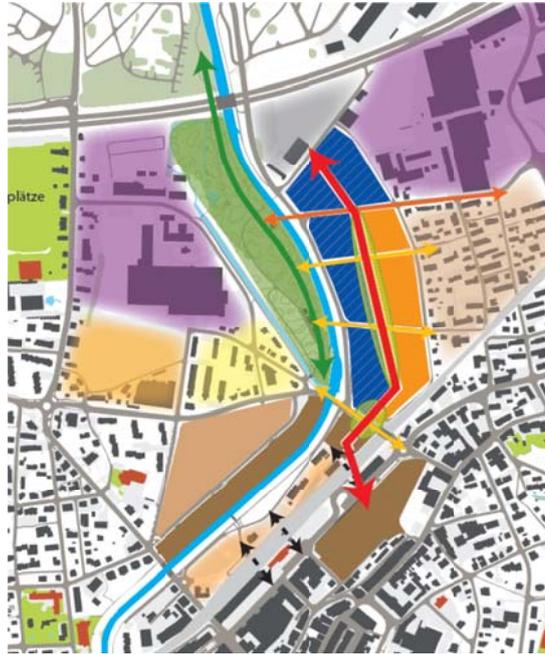


Abbildung 47:
Entwicklungsskizze Frauenfeld Nord

Im Richtplan festgelegt werden eine hohe Dichte sowie eine Durchmischung von Wohnen und Arbeiten. Um zur Innenstadt keine Konkurrenz zu entwickeln, wird der Handel nur bis zu Verkaufsflächen von maximal 300m² zugelassen. Ausserdem werden von der Entwicklungsstudie Aussagen über eine qualitative Freiraumentwicklung erwartet.

Festgelegt sind ferner Vorschriften zur Verdichtung des Arbeitsgebietes, Ausscheidung eines Gebietes für öffentliche Bauten und Anlagen sowie ein Gebiet für Mischnutzungen.

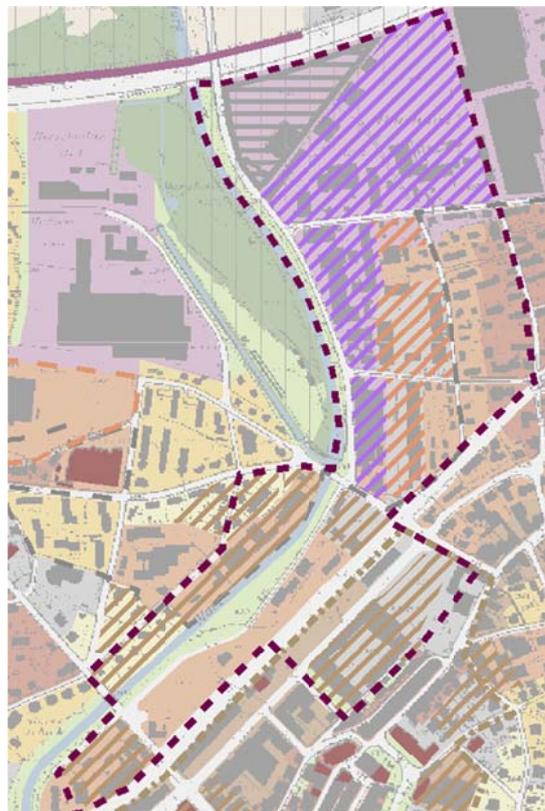


Abbildung 48:
Studienperimeter (violett gestrichelte Umrandung)

Frauenfeld Langdorf: Der Entwicklung in Frauenfeld Langdorf wurde durch die Festlegung einer überlagerten Zone im Rahmen der Umsetzung einer Planungszone bereits eine Richtung gegeben. Das Stadtentwicklungskonzept wie auch der revidierte Zonenplan definieren Frauenfeld Langdorf als ergänzenden Pol zum bestehenden Zentrum. Handel ist eingeschränkt erlaubt, ausserdem werden Dichten mit mindestens 100 AP / ha angestrebt. Im Zusammenhang mit der geplanten S-Bahn Station ist eine Weiterentwicklung zu einem höher verdichteten Arbeitsgebiet anzustreben. Für die bisherigen Nutzungen gilt kurzfristig die Bestandesgarantie, um die notwendige Planungssicherheit zu garantieren. Für die Gebietsentwicklung soll eine Studie erarbeitet werden, welche die sinnvolle Volumenordnung unter möglichst flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, die innere Erschliessung und Vernetzung und die Gestaltung des öffentlichen Raums möglichst aufeinander abstimmt.



*Abbildung 49:
Beispiel eines Gewerbegebietes
mit Verdichtungspotential*

*Abbildung 50:
Gebiet Frauenfeld Langdorf*

Frauenfeld Einfallsachsen: Die Einfallsachsen in die Stadt Frauenfeld (Zürcherstrasse Ost und West sowie Schaffhauserstrasse) sind aus städtebaulicher sowie verkehrlicher Sicht bedeutsam. Wichtig ist, dass ein enger Zusammenhang zwischen Bauten und Verkehr hergestellt werden kann und die Einfallsachsen Orte von hoher städtebaulicher Qualität und Identität werden. Dazu sind eine Verdichtung der Gebiete und eine Gestaltung von Fassade zu Fassade erforderlich. Es bedarf zudem klaren Bebauungsbestimmungen für die erste Bautiefe. Die Entwicklung der Einfallsachsen soll daher in Studien weiter bearbeitet und die Zielvorstellungen mit entsprechenden raumplanerischen Instrumenten (z.B. Gestaltungsplan) sichergestellt werden.



Abbildung 51:
Verdichtung der Einfallsachsen

Gachnang Au und Wasen: Wie in Kapitel 1.2.4.2 bereits erläutert, eignen sich die Gebiete Au und Wasen für Wohnnutzungen. Für das Gebiet Au wird aufgrund der Grösse des Gebiets und der Wichtigkeit innerhalb des Ortes und entlang des Baches, qualitativ hochwertigen öffentlichen Freiraum zu schaffen, die Erarbeitung einer Studie beschlossen.

Das Gebiet Wasen grenzt an die Kernzone und trägt massgeblich zur Gestaltung des Zentrums bei, weshalb auch hier die Erarbeitung einer Studie festgelegt wird.

Beide Gebiete sollen im Rahmen der Zonenplanänderung mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen werden, um die Studieninhalte schlussendlich auch grundeigentümerverbindlich festlegen zu können.



Abbildung 52:
Gebiete Au und Wasen

1.5.4.2 Arealentwicklungen Siedlungserweiterungen

Frauenfeld, Puurewis: Die Vorteile der Gebietsentwicklung Puurewis wurden in Kapitel 1.2.4.2 bereits erläutert. Die Entwicklung des Gebietes ist in Bezug auf das Siedlungs- und Landschaftsbild, die Erholungsnutzung (wichtiger Fussweg entlang des Waldrandes), den Abstand zum Weiler Obholz und die Nähe zum Wald anspruchsvoll. Ein Zusammenwachsen mit dem Weiler ist zu verhindern, ausreichend Abstand zu wahren und die bestehenden Baustrukturen und Topographie zu berücksichtigen.

Das Gebiet befindet sich im Besitz der Stadt Frauenfeld, was nicht nur die Verfügbarkeit, sondern auch eine sorgfältige Interessenabwägung und rücksichtsvolle Gestaltung der Siedlungserweiterung gewährleistet. Es wird deshalb festgelegt, das Gebiet im Rahmen einer Studie genauer zu untersuchen und die exakte Ausdehnung und Erschliessung des künftigen Siedlungsgebietes, wie auch die maximalen Dichten und Gestaltungsvorschriften festzulegen. Die Erarbeitung der Studie soll im Konkurrenzverfahren erfolgen und das Gebiet soll im Rahmen der Zonenplanänderung mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen werden.



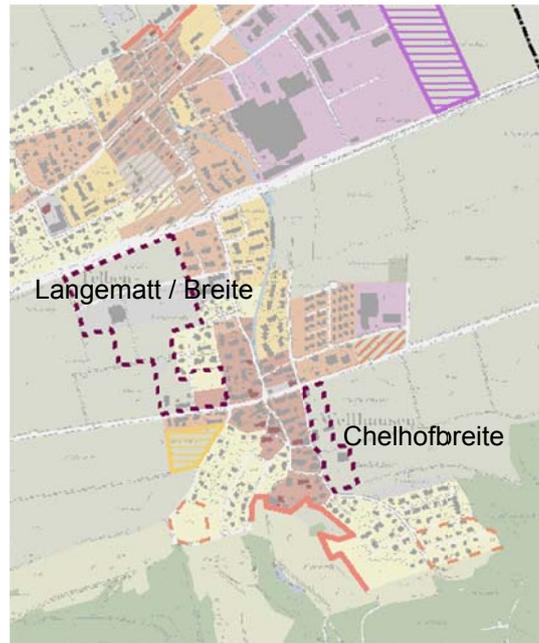
Abbildung 53:
Gebiet Frauenfeld Puurewis

Gachnang, Geisel: Das Gebiet Geisel gegenüber des Bahnhofs Islikon befindet sich an gut erschlossener zentraler Lage. Es ist eine hohe bauliche Dichte möglich. Um eine geordnete Entwicklung sowie eine qualitativ hochwertige Bebauung an der Hanglage zu gewährleisten, soll das Gebiet mit einer Studie entwickelt und im Rahmen der Zonenplanrevision mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen werden.



Abbildung 54:
Gebiet Geisel

Felben-Wellhausen, Langematt / Breite: Das Gebiet Langematt / Breite in Felben-Wellhausen befindet sich in sehr gut erschlossener Lage (Nähe S-Bahn-Haltestelle), in nächster Nähe zu Schule und Einkaufsmöglichkeiten (siehe auch Kapitel 1.2.4.2.). Um eine gesamtheitliche, qualitativ hochwertige Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen (anstelle stückchenweise Erweiterung), wird für das Gebiet die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes vorgeschrieben. Zudem soll es im Rahmen der Zonenplanänderung mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen werden. Die Einzonung kann schrittweise erfolgen, immer unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes.



 Arealentwicklung, Studie

Abbildung 55:
Gebiete Langematt / Breite und Chelhofbreite

Felben-Wellhausen, Gebiet Chelhofbreite (ca. 1.4 ha):

Die Siedlungserweiterung im Gebiet Chelhofbreite wurde in den verschiedenen Gremien während der Richtplanerarbeitung kontrovers diskutiert (vgl. Kapitel 1.2.4.2.). Um eine nachhaltige und qualitative Entwicklung zu gewährleisten, wird für das Gebiet ebenfalls die Erarbeitung einer Studie vorgeschrieben und es soll im Rahmen der Zonenplanänderung mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen werden.

Für die beschriebenen, gut geeigneten Erweiterungsgebiete oder Entwicklungs- und Verdichtungsgebiete im bestehenden Siedlungsgebiet wird aufgrund der vielfältigen Anforderungen, der Gebietsgrößen und dem Anspruch einer gesamtheitlichen und vorausschauenden Planung die Erarbeitung von Entwicklungskonzepten und Studien festgelegt.

Richtplanfestlegung Arealentwicklungen, Studien:

S.5.1: Entwicklung des Bestandes Frauenfeld Bahnhof Militärstrasse

S.5.2: Entwicklung des Bestandes Frauenfeld Langdorf

S.5.3: Entwicklung des Bestandes: Verdichtungsgebiete Einfallsachsen

S.5.4: Siedlungserweiterung Frauenfeld, Puurewis

S.5.5: Siedlungsentwicklung Gachnang Geisel, Au und Wasen

S.5.6: Siedlungsentwicklung Felben-Wellhausen Langematt / Breite und Chelhofbreite



Abbildung 56:
Gebiete mit Studien, violett umrandete (Innenentwicklung) bzw. schraffierte Flächen (Siedlungserweiterung mit Studien), orange Schraffur = Verdichtung der Einfallsachsen

1.6 Zentrum Frauenfeld

1.6.1 Ausgangslage

Die Innenstadt von Frauenfeld bildet das Verwaltungszentrum des Kantons Thurgau sowie Einkaufszentrum der Region und Agglomeration Frauenfeld. Als Einkaufszentrum kann die Innenstadt derzeit noch die Bedürfnisse der Region weitgehend abdecken, sie ist jedoch stark der Konkurrenz benachbarter Zentren (Winterthur), aber insbesondere auch der Konkurrenz an der Peripherie, ausgesetzt.

1.6.2 Herausforderungen

Die Herausforderungen bei der Zentrumsentwicklung von Frauenfeld sind vielfältig. Zum einen gilt es, den öffentlichen Raum zu attraktivieren und zu beleben und eine Entlastung der Strassen zu erreichen. Im Weiteren besteht die Gefahr eines Kaufkraftabflusses in die Einkaufszentren anderer Orte; die Konkurrenzfähigkeit des Zentrums muss gestärkt werden. In der Innenstadt sind diverse Entwicklungsareale vorhanden, welche aktiviert und umsichtig entwickelt werden müssen.

1.6.3 Ziele

- Die Innenstadt von Frauenfeld soll als vielfältiges, lebendiges und durchmischtes Zentrum der Region gestärkt und weiterentwickelt werden;
- Die Einmaligkeit und städtebauliche Qualität der Innenstadt von Frauenfeld soll erhalten und massvoll weiterentwickelt werden;
- Dem Handel sollen entsprechende Flächen zur Weiterentwicklung angeboten werden;
- Die Erreichbarkeit im Fuss-, Rad-, öffentlichen und motorisierten Individualverkehr soll erhalten und insbesondere im Fuss- und Radverkehr verbessert werden;
- Die Aufenthaltsqualität im Strassenraum soll erhöht und die Aufenthaltsflächen vergrössert werden;
- Die Durchwegung und Vernetzung der einzelnen Gebiete in der Innenstadt von Frauenfeld soll weiterentwickelt und verbessert werden;
- Die Innenstadt soll vom Durchgangsverkehr, insbesondere vom Schwerverkehr, entlastet werden.

1.6.4 Massnahmen

Die im Folgenden beschriebenen Massnahmen des Teilrichtplans Siedlung tragen zusammen mit weiteren Massnahmen im Teilrichtplan Verkehr zur Erreichung der Ziele bei.

Stadtzentrum Frauenfeld, Altstadt Frauenfeld

Die Altstadt und die angrenzenden Zentrumsgebiete sind identitätsstiftende und wichtige Orte in der Stadt Frauenfeld. Im Jahre 1998 wurden dafür Entwicklungsvorstellungen definiert und im Rahmen des Planungsprozesses zur Umnutzung der Planungszone im Gebiet Frauenfeld Ost (als ergänzender Pol zum Zentrum) weiter vertieft. Das bestehende Realisierungsprogramm Stadtentwicklung Frauenfeld enthält Massnahmen, wie bei der

Zentrumsentwicklung weiter vorzugehen ist. Diese werden in den Richtplan aufgenommen und ergänzt.

Das Zentrum von Frauenfeld soll als Ort der Begegnung und Aushängeschild der Stadt erhalten und entwickelt werden. Gleichzeitig wird die Altstadt als Ort für Gastronomie, Kultur, Einkauf, Freizeit und Wohnen gefördert und belebt.

Eine besondere Bedeutung innerhalb der Zentrumsentwicklung erhalten die Umstrukturierungsgebiete im und in der Nähe des Zentrums. Diese werden aktiviert, in das Gesamtkonzept eingebunden und können als Zentrumserweiterung dienen. Ebenfalls eine ergänzende Funktion erhält das Gebiet Militärstrasse als zentrumsnahes, verdichtetes Mischgebiet (vgl. Kapitel 1.5.4.1).



Abbildung 57:
Links: Entwicklungspotential Kasernenareal und rechts Darstellung Zentrumsgebiet (braun umrandete Fläche), Entwicklungsareale im Zentrum (dunkelbraun schraffierte Flächen) und Quartierzentren (hellbraun schraffierte Flächen)

Richtplanfestlegung Zentrum:

S.6.1 Stadtzentrum Frauenfeld, Altstadt Frauenfeld

1.7 Nebenzentren / Quartierzentren

1.7.1 Ausgangslage

Die alten Dorfzentren Islikon und Felben sind Identifikationsorte der Gemeinden. Die Einwohner der gewachsenen Siedlungsgebiete stellen neue Ansprüche an ein Ortszentrum hinsichtlich Versorgungsfunktion, Aufenthalt und Gestaltung des öffentlichen Raums. Bei den Nebenzentren Islikon und Felben besteht ein grosses Aufwertungspotential. Zudem besteht Handlungsbedarf aufgrund der hohen Verkehrsbelastungen.

Die Quartierzentren in Frauenfeld dienen ebenfalls als Identifikationsort und Nebenzentren zur Nahversorgung. Nicht jedes Quartier ist heute mit einem Zentrum versehen, welches diese Funktionen erfüllen kann.

1.7.2 Herausforderungen

Die Herausforderung besteht darin, die Quartier- und Nebenzentren als solche erkennbar zu machen und zu gestalten, sowie die Nahversorgung sicherzustellen und öffentliche Nutzungen anzusiedeln. Attraktive Nebenzentren dienen zudem der Förderung des Fuß- und Radverkehrs.

1.7.3 Ziele

- Der öffentliche Raum soll gestaltet und die historischen Ortskerne Islikon und Felben dadurch als ein Nebenzentrum sowie die Quartierzentren in Frauenfeld klar erkennbar werden.
- Öffentliche Nutzungen sollen gefördert werden (via Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs, Gemeinschaftszentrum, Quartiertreff).
- Erweiterungen, Umnutzungen und Verdichtungen sollen gefördert werden.
- Die Verkehrsräume sollen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen entsprechend umgestaltet werden.
- Das Bahnhofsumfeld als wichtiges Element der Nebenzentren soll attraktiviert werden.
- Die fussläufige Erreichbarkeit soll sichergestellt werden.

1.7.4 Massnahmen

Die im Folgenden beschriebenen Massnahmen des Teilrichtplans Siedlung tragen zusammen mit weiteren Massnahmen im Teilrichtplan Verkehr zur Erreichung der Ziele bei.

Quartierzentren Frauenfeld, Nebenzentren Islikon und Felben

Im Rahmen der Richtplanung wird eine Handlungsanweisung zur Stärkung und Aufwertung der Quartier- und Nebenzentren festgelegt. Die Aufwertung bezieht sich primär auf die Gestaltung des öffentlichen Raums. Es sollen jedoch auch öffentliche Nutzungen wie Quartiereinrichtungen und Treffpunkte geschaffen, sowie die Verdichtung und Umnutzung gefördert werden. Die Massnahmen verbessern auch die Rahmenbedingungen zur Ansiedlung von Handel (Nahversorgung).

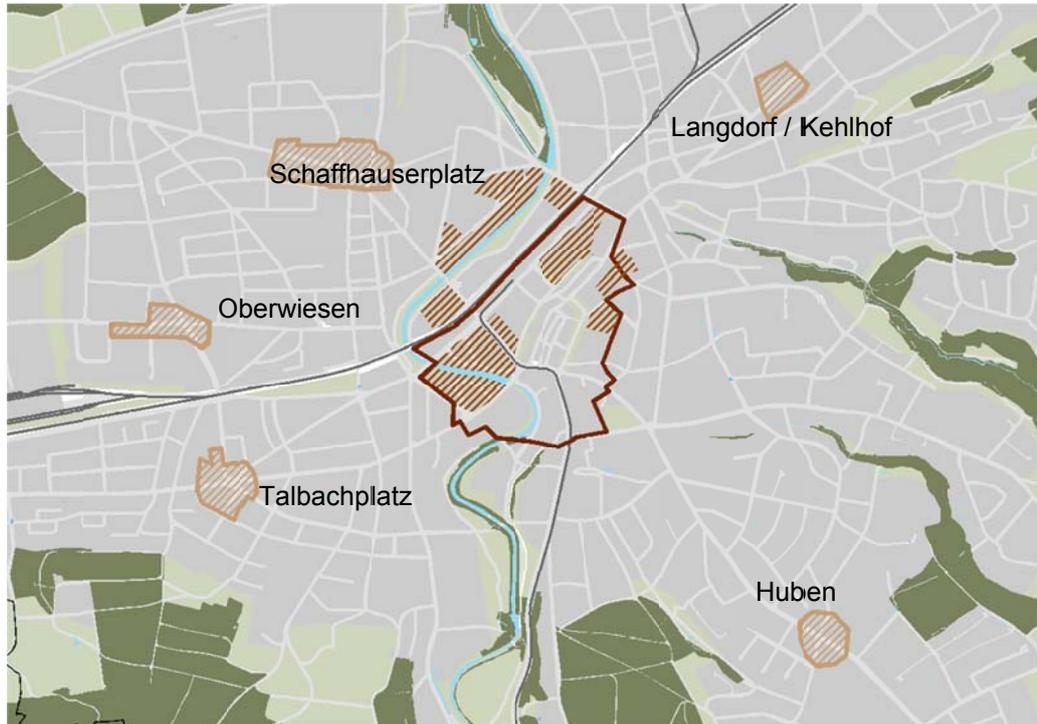


Abbildung 58:
Quartierzentren Frauenfeld (hellbraune Schraffur)



Abbildung 59:
Nebenzentren Islikon und Felben

Richtplanfestlegung Quartierzentren und Nebenzentren:

S.6.2: Quartierzentren Frauenfeld

S.6.3: Nebenzentren Islikon und Felben

1.8 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

1.8.1 Ausgangslage

Für das nationale Pferdesportzentrum auf der Allmend Frauenfeld ist eine Erweiterung geplant. Zudem ist die Erweiterung der Kaserne auf der Allmend in Planung. Für den Neubau einer Stadthalle sind geeignete Flächen zu sichern.

Das Schulhaus Oberwiesen (Frauenfeld) grenzt an ein noch unüberbautes Wohngebiet; Reserveflächen für eine Erweiterung sind nicht mehr in ausreichendem Masse vorhanden.

In Gachnang sind diverse Schulanlagen vorhanden, für welche mögliche Erweiterungen noch nicht abschliessend definiert sind.

1.8.2 Ziele

- Für das Pferdesportzentrum und die Kaserne sollen im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision entsprechend dem jeweiligen Platzbedarf geeignete Flächen im Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden.
- Die Standortevaluation und die Ausscheidung einer geeigneten Fläche für die Stadthalle sollen in Koordination mit den Arealentwicklungen im Zentrum und nördlich des Bahnhofs Frauenfeld erfolgen.
- Um für die angrenzende Schulanlage Oberwiesen genügend Reserveflächen zu schaffen, soll das bestehende Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen erweitert werden.
- In der Gemeinde Gachnang sollen mögliche Standorte für Schulanlagen festgelegt werden.

1.8.3 Massnahmen

Nationales Pferdesportzentrum und Kasernenerweiterung: Die Evaluation geeigneter Flächen für das nationale Pferdesportzentrum und die Kaserne sowie die anschliessende Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden im Richtplanktext festgelegt. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht klar ist, wie gross der Flächenbedarf ist bzw. welches die geeigneten Standorte sind, wird auf die Ausweisung der Gebiete in der Richtplankarte verzichtet.

Frauenfeld: Churzfeld (+1.7 ha): Das Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen wird erweitert, um für die angrenzende Schulanlage Oberwiesen bzw. für ergänzende Nutzungen genügend Platz zu schaffen. Dafür wird es von einem Wohngebiet in ein Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen umgewidmet. Das öffentliche Interesse der Reservensicherung für den zentralen Schulstandort wird hier stärker gewichtet als das Wohnen an zentraler Lage, für welches an anderen Stellen Ersatz geschaffen wird (Arealentwicklungen im Zentrum, Entwicklung Frauenfeld Militärstrasse).

Stadthalle: Um für die geplante Stadthalle geeignete Standorte zu sichern, wurden die Standorte Mätteli und Militärstrasse untersucht und sind im weiteren Vorgehen genauer abzuklären:

Stadthalle Standort Mätteli: Der Standort oberes Mätteli liegt zentral und gut erschlossen und würde sich aufgrund der Flächengrösse gut für eine Stadthalle eignen.

Stadthalle Frauenfeld Militärstrasse: Das Areal nördlich des Bahnhofs Frauenfeld (Parzelle 61480) wird zurzeit vom Militär genutzt, künftig aber von diesem wohl nicht mehr benötigt. Da sich das ganze Areal Frauenfeld Militärstrasse im Umbruch befindet, wäre es wichtig, die Stadthalle in die jetzige Planung zu integrieren und mit einer Richtplanfestlegung einen geeigneten Standort zu sichern. Das Gebiet soll deshalb von einem Industriegebiet in ein Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen umgewandelt werden.



Abbildung 60:
Neue Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen (graue Schraffur)

Mögliche Standorte für Schulanlagen in Gachnang: Im bestehenden Richtplan Gachnang sind mögliche Standorte für Schulhauserweiterungen bzw. für ein Sekundarschulzentrum ausgewiesen. Sie befinden sich in Islikon Tristen und Gachnang Platten. In Absprache mit der Schulbehörde werden diese möglichen Standorte in den Richtplan übernommen.



Abbildung 61:
Mögliche Schulstandorte in Gachnang

Für das Pferdesportzentrum und die Kasernenerweiterung wird die weitere Planung im Richtplan festgelegt.

Für die Realisierung der Stadthalle stehen zwei geeignete Standorte zur Verfügung. Durch die Ansiedlung der öffentlichen Nutzung im Gebiet Frauenfeld Militärstrasse wird im Norden des Areals ein Standort gesichert.

Betreffend Schulanlagen werden konkret die Flächensicherung für die Erweiterung des Schulhauses Oberwiesen festgelegt und in Gachnang lediglich mögliche Standorte für Erweiterungen ausgewiesen.

Richtplanfestlegung Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen:

S.7.1: Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

S.7.2: Mögliche Standorte für Schulanlagen

1.9 Langfristige Siedlungsbegrenzung und Gestaltung der Siedlungsränder, Murgraum

1.9.1 Ausgangslage

Das Siedlungsgebiet hat sich in den letzten Jahrzehnten laufend ausgedehnt und wird auch künftig noch weiter wachsen. Durch die Ausdehnung werden neue Landschaftskammern verbaut, Siedlungstrennungen verwischt und vormals freistehende Weiler in die Siedlung eingegliedert. Im Leitbild sind zwei Siedlungstrenngürtel zwischen Gachnang und Frauenfeld, sowie zwischen Felben-Wellhausen und Frauenfeld vorgesehen. Damit bleiben die Ortsteile ablesbar, eine bandartige Entwicklung des Siedlungsgebietes wird verhindert und ein ökologischer Vernetzungskorridor bleibt erhalten. Im Rahmen der Richtplanung gilt es, diese Vorgaben aus dem Leitbild weiter zu konkretisieren. Im Weiteren sind verschiedene qualitätsvolle Landschaftsräume und freistehende Weiler vorhanden, welche auch künftig von der Überbauung bzw. Zusammenwachsen freigehalten werden sollten.

Einer der wichtigsten Freiräume innerhalb der Stadt Frauenfeld ist der Murgraum. Als vielseitiges Naherholungsgebiet erstreckt er sich durch die ganze Stadt und wird im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung und Verdichtung immer mehr an Bedeutung gewinnen.

1.9.2 Herausforderungen

Die Agglomeration Frauenfeld ist als ein kantonaler Entwicklungsraum definiert. Dennoch soll die Entwicklung keine übermässige Beeinträchtigung der Landschafts- bzw. Freiraumqualität und -quantität darstellen. Sowohl bei einer Siedlungsentwicklung nach Innen wie auch der Siedlungserweiterung gilt es, die wichtigen Elemente der Landschaft und der Freiräume zu sichern und die verschiedenen Interessen von Verdichtung bzw. Erweiterung und Freiraum- bzw. Landschaftsqualität abzuwägen und zu vereinbaren.

1.9.3 Ziele

Um die Entwicklung der Siedlung zu lenken und ihre Ausdehnung in landschaftlich sensible Gebiete zu verhindern, sollen unter anderem Siedlungsränder langfristig festgelegt und bewusst gestaltet werden. Dadurch soll ein komplettes Zusammenwachsen der drei Gemeinden zu einer Bandstadt verhindert und die umliegenden Weiler als eigenständige Siedlungsstrukturen erhalten werden. Ausserdem werden sensible Landschaften vor einer weiteren Siedlungsausdehnung auch längerfristig geschützt und attraktive Übergänge vom Siedlungsgebiet in die Landschaft geschaffen.

Der Murraum soll besser erlebbar und nutzbar gemacht und sein längerfristiges Entwicklungspotential aufgezeigt werden.

1.9.4 Massnahmen

1.9.4.1 Siedlungsränder – langfristige Siedlungsbegrenzung und Siedlungsrandgestaltung

Zum Schutze von noch nicht beeinträchtigten Landschaftskammern, Ortsansichten und zur Trennung von Siedlungsgebieten werden zusätzlich zu den kantonalen auch kommunale Siedlungsränder festgelegt, welche die Siedlung langfristig begrenzen. Im Weiteren sollen die Siedlungsränder in landschaftlich sensiblen Bereichen aktiv gestaltet und klar definiert werden. Diskutiert wurden folgende langfristige Siedlungsgrenzen und Siedlungsrandgestaltungen:

Frauenfeld, Gebiet Tiergarte: Die heutige Bauzone ist durch einen eindeutigen Geländesprung vom Nichtbaugelände getrennt. Um die noch unbebaute Landschaftskammer und den klar definierten Abschluss der Siedlung zu erhalten, wurde eine langfristige Siedlungsgrenze diskutiert. Eine zusätzliche Gestaltung des Siedlungsrandes wird an dieser Stelle aufgrund der markanten Topographie als nicht notwendig erachtet.



Abbildung 62:
Markante Siedlungsgrenze im Gebiet Tiergarte

Frauenfeld Huben: Ein weiteres Hinaufwachsen der Siedlung bis zu den Weilern Biel und Obholz kann mit der Festlegung von langfristigen Siedlungsgrenzen verhindert und die Eigenständigkeit der Weiler gewahrt werden. Mit der Gestaltung des Siedlungsrandes kann zudem ein klarer und attraktiver Übergang in die empfindliche Landschaft geschaffen werden.



Abbildung 63:
Siedlungsbegrenzung und -gestaltung
im Gebiet Huben

Frauenfeld entlang der Autobahn: Bereits im Leitbild ist festgeschrieben, dass sich die Siedlungsentwicklung auf die südliche Seite der Autobahn beschränken soll und die Autobahn als eine Begrenzung angesehen wird.

Frauenfeld Hofacker, Junkholz und Bsetzi: Die genannten Gebiete sind bereits mit einer kantonalen Siedlungsgrenze versehen. Um den Übergang von der Siedlung zur Landschaft attraktiv zu halten, wird zusätzlich eine Gestaltung der Siedlungsränder definiert.

Gachnang Kefikon: Der Siedlungsrand östlich von Kefikon wird von einem Bach gebildet und ist bereits mit Baumreihen gestaltet. Diese attraktive Situation soll erhalten werden und die Siedlungsentwicklung Richtung Osten auch langfristig begrenzt werden.

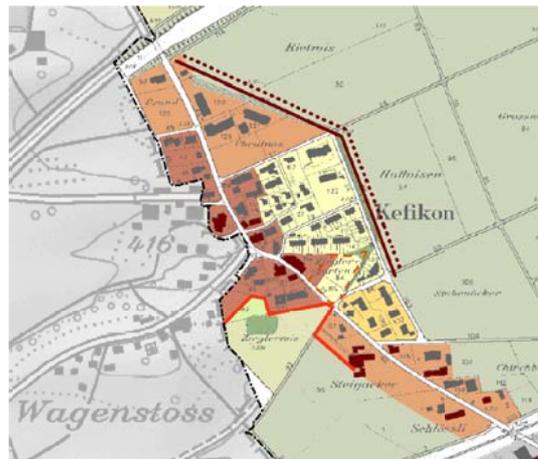


Abbildung 64:
Siedlungsbegrenzung und -gestaltung
in Kefikon

Gachnang Sandbüel: Das Gebiet Sandbüel ist ungenügend erschlossen und aufgrund der Hanglage nur in geringer Dichte bebaubar. Da sich die Entwicklung auf die gut erschlossenen und zentral gelegenen Gebiete konzentrieren soll, wurde hier die Festlegung einer langfristigen Siedlungsgrenze diskutiert.

Gachnang Chapf: Das Gebiet Chapf oberhalb von Gachnang und Islikon ist eine prägnante, landschaftlich attraktive Hügelkuppe, welche zurzeit der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. Um die Hügelkuppe und damit auch die Erholungslandschaft langfristig zu sichern, wurden die Ausscheidung einer langfristigen Siedlungsgrenze sowie die Gestaltung des Siedlungsabschlusses diskutiert.



Abbildung 65:
Siedlungsgrenze Chapf

Frauenfeld / Felben-Wellhausen, Römerstroos: Zur Gewährleistung des bereits im Leitbild formulierten Siedlungstrenngürtels zwischen Frauenfeld und Felben-Wellhausen wurde der langfristige Siedlungsrand des Gewerbegebietes Frauenfeld Ost (entlang Stadtgrenze) diskutiert.



Abbildung 66:
Siedlungstrenngürtel zwischen Frauenfeld
und Felben-Wellhausen

Felben-Wellhausen: Durch die Aus-scheidung eines gestalteten Siedlungsrandes im Gebiet Schützenwis und Chelhofbreite kann die vorgese-hen Siedlungserweiterung optimal in das Landschaftsbild eingebettet werden und Ortseingänge gewinnen an Attraktivität. Eine weitere Siedlungs-begrenzung wurde am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rich-tung Thurebene diskutiert.

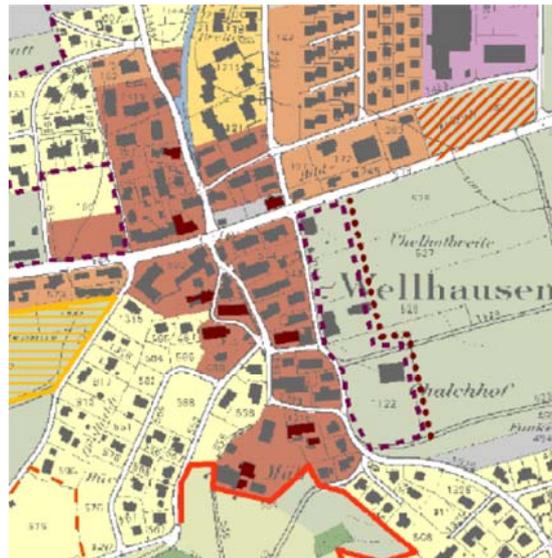


Abbildung 67:
Siedlungsrandgestaltung Chelhofbreite

In den Gebieten Tiergarte, Zägli, Huben/ Purewis sowie entlang der Autobahn werden in der Stadt Frauenfeld langfristige Siedlungsgrenzen im Richtplan festgelegt. In Frauenfeld Ost / Römerstrass wurde auf die Festlegung des langfristigen Siedlungsrandes verzichtet, um gegebenenfalls eine spätere Gewerbeentwicklung nicht zu verunmöglichen.

In Gachnang wurden Siedlungsbegrenzung in Kefikon und Sandbühl festgelegt. In Felben-Wellhausen wurden keine Siedlungsbegrenzungslinien festgelegt.

Zusätzlich zu den langfristigen Siedlungsbegrenzungen werden folgende Siedlungsrandgestaltungen festgelegt: Gachnang Kefikon und Chapf, Frauenfeld Junkholz, Huben/ Purewis, Hofacker und Felben-Wellhausen Chelhofbreite.

Eine explizite Ausweisung der im Leitbild festgelegten Siedlungstrenngürtel zwischen Gachnang und Frauenfeld bzw. zwischen Felben-Wellhausen und Frauenfeld wurde im Rahmen des Richtplanprozesses intensiv diskutiert, schlussendlich aber darauf verzichtet. Die Siedlungstrenngürtel wurden jedoch bei der Aus-scheidung von Siedlungserweiterungsgebieten berücksichtigt.

Richtplanfestlegung Siedlungsgrenzen und Siedlungsrandgestaltung:

Massnahmenblatt S.9.1: Langfristige Siedlungsbegrenzungen ur.d Gestaltung der Siedlungsråder

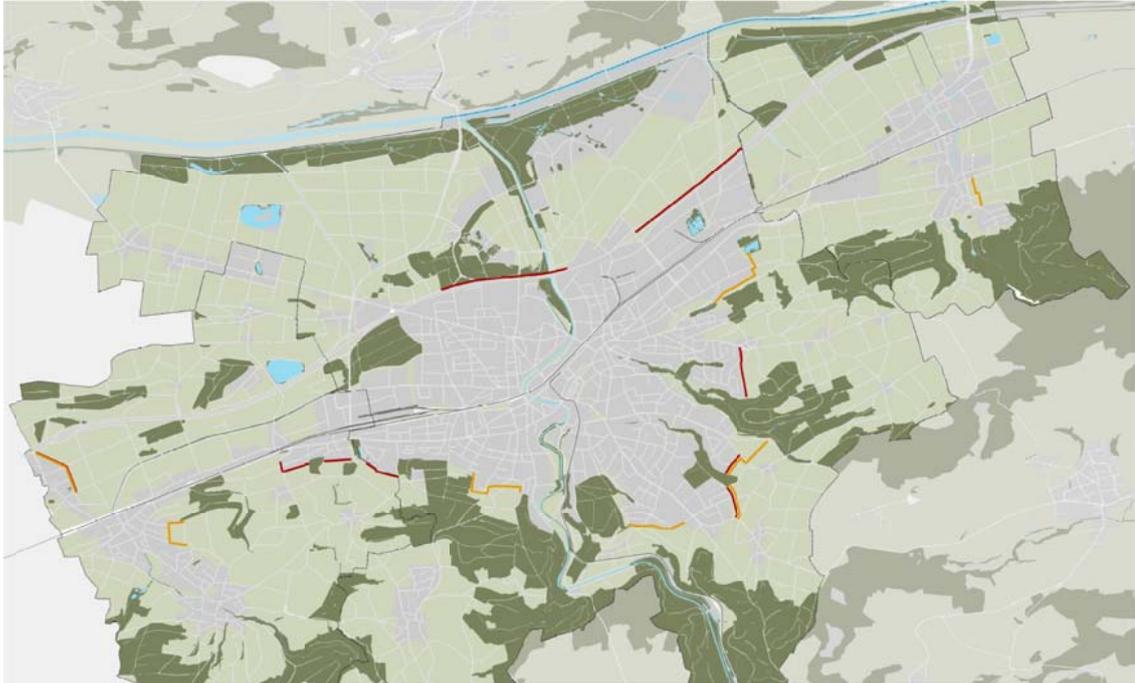


Abbildung 68:
Langfristige Siedlungsbegrenzungen (rote Linien) und Siedlungsrandgestaltung (orange Linien)

1.9.4.2 Murraum

Ein bestehendes Massnahmenblatt des Realisierungsprogramms Stadtentwicklung Frauenfeld sieht eine Aufwertung des Murraums vor. Dies entspricht den Zielen einer qualitativen Siedlungsentwicklung und wird in den Richtplan übernommen.

Richtplanfestlegung Murraum:

S.8.1: Murraum

1.10 Intensivlandwirtschaftsgebiet

Die Landwirtschaft hat im Kanton Thurgau sowie in der Region nach wie vor eine sehr hohe Bedeutung. Die geänderten Betriebsarten und/oder Bewirtschaftungsformen stellen immer höhere Anforderungen auch an die Raumplanung. Einerseits gilt es gegenseitige Beeinträchtigungen von landwirtschaftlichen Betrieben und anderen Nutzungen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Auf der anderen Seite ist die landschaftsverträgliche Einbindung von Wirtschaftsgebäuden und -anlagen eine grosse Herausforderung.

Da die Bauten und Anlagen einer Intensivlandwirtschaftsgebietes zumindest optisch den eines Gewerbegebiets gleichkommen, ist diese Thematik ebenfalls im Siedlungsrichtplan behandelt worden. Östlich von Felben besteht ein Intensivlandwirtschaftsbetrieb, welche kurz- bis mittelfristig erweitern möchte. Um den Bestand des Betriebes zu sichern und seine Erweiterung zu ermöglichen, sollen im Richtplan die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Richtplanes wurden verschiedene Varianten für die Abgrenzung der Intensivlandwirtschaftszone diskutiert.



Abbildung 69:
Varianten Intensivlandwirtschaftsgebiet

Wesentliche Aspekte, die für die künftige Entwicklung und Abgrenzung der Intensivlandwirtschaftszone relevant sind, sind:

- Sicherung eines Entwicklungsspielraumes für den landwirtschaftlichen Betrieb
- Verknüpfung bestehender Betriebsgebäude bzw. die bestehende Nutzung
- Geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Erhaltung der Weite der Thurebene
- Erhaltung des ökologischen Vernetzungskorridors bzw. ökologische Einbindung des Räckholderbüel-Weiher

Die Abgrenzung im Richtplan stellt einen maximalen Rahmen für die künftige Entwicklung dar, womit zumindest die einseitige Vernetzung des Weiher gewährleistet ist. Durch die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht wird gewährleistet, dass bei der Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglichst gering gehalten sowie die ökologische Vernetzungsfunktion des Weiher erhalten werden kann. Entsprechende fachplanerische Abklärungen sind bei der tatsächlichen Umzonung zu treffen.

*Richtplanfestlegung Intensivlandwirtschaftsgebiet:
S.10.1 Intensivlandwirtschaftsgebiet Felben-Wellhausen*



*Abbildung 70:
Richtplangebiet: Intensivlandwirtschaftsgebiet*

1.11 Flächenbilanz Siedlungsgebiet

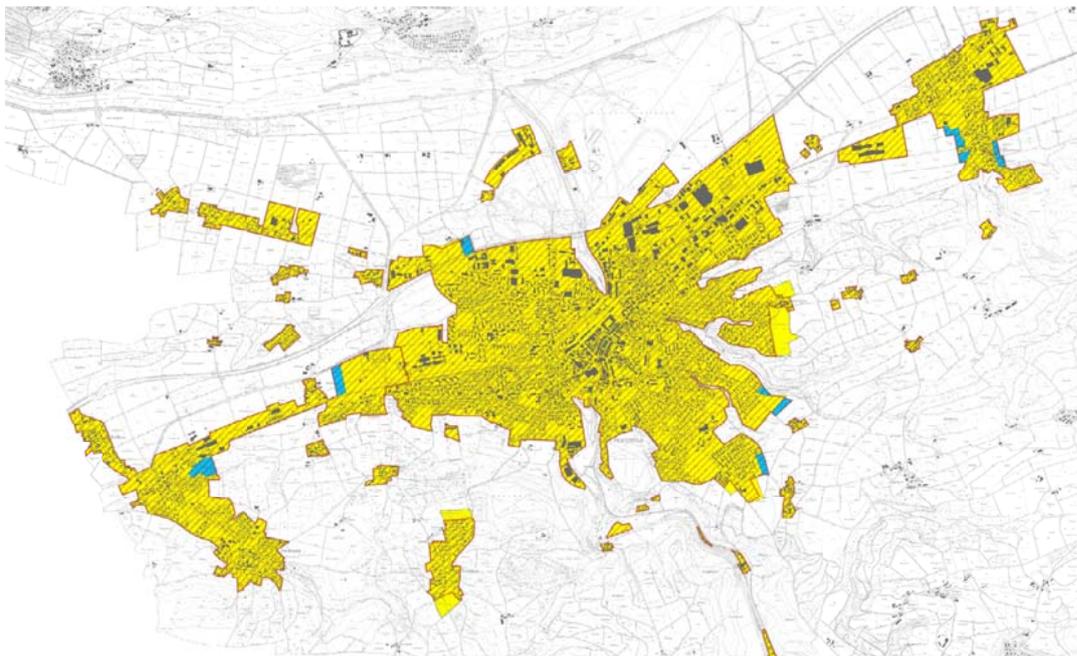
Die folgende Flächenbilanz zeigt den Vergleich zwischen dem heutigen Siedlungsgebiet nach kantonalem Richtplan und dem Siedlungsgebiet, wie es nach der Richtplanerarbeitung für die Agglomeration Frauenfeld aussieht. Das strategische Arbeitsgebiet in Felben ist in der Bilanz nicht enthalten (+ ca. 12 ha).

Gemeinde	Siedlungsgebiet neu (Richtplan Agglo. Frauenfeld)	Siedlungsgebiet bestehend (kantonaler Richtplan)	Differenz
Felben	115.92 ha	111.69 ha	+4.23 ha
Frauenfeld	814.62 ha	829.08 ha	-14.46 ha
Gachnang	189.31 ha	183.86 ha	+5.45 ha
total	1119.85 ha	1124.63 ha	-4.78 ha

Flächenbilanz total ohne strategisches Arbeitsgebiet

-4.78 ha

Abbildung 71:
Tabelle Siedlungsgebiet vor und nach der Richtplanerarbeitung



Gleichbleibendes Siedlungsgebiet nach kantonalem Richtplan und Richtplan Agglomeration Frauenfeld



Differenz: Siedlungsgebiete aus dem kantonalen Richtplan, welche nicht mehr im Richtplan Agglomeration Frauenfeld enthalten sind



Differenz: zusätzliche Siedlungsgebiete, welche nicht im kantonalen Richtplan enthalten sind

Abbildung 72:
Darstellung des Siedlungsgebietes vor und nach der Richtplanerarbeitung

Das bestehende Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan wird mit der neuen Richtplanung um fast 5 Hektaren verkleinert. Es findet hauptsächlich eine Verlagerung von Siedlungsgebiet in besser geeignete Gebiete statt. So liegen die Erweiterungen des Siedlungsgebietes hauptsächlich im Bereich um die S-Bahn-haltstellen und sind mit mittleren bis hohen Dichten überbaubar, während in den weniger gut erschlossenen Gebieten in Gerlikon und im Gebiet Tiergarte (Stadt Frauenfeld) das Siedlungsgebiet reduziert wird. Insgesamt wird in der Stadt Frauenfeld das Siedlungsgebiet um 14.5 Hektare reduziert, dafür werden in den Nachbargemeinden ca. 9.5 Hektaren neues Siedlungsgebiet aus- geschieden.

1.12 Kapazitätsvergleich nach Nutzungen

Wohn- und Mischgebiete nach Dichten

Folgende Diagramme zeigen die Grössenordnung, wie das Verhältnis von Wohn- bzw. Mischgebieten unterschiedlicher Dichten nach der Richtplanerarbeitung verändert:

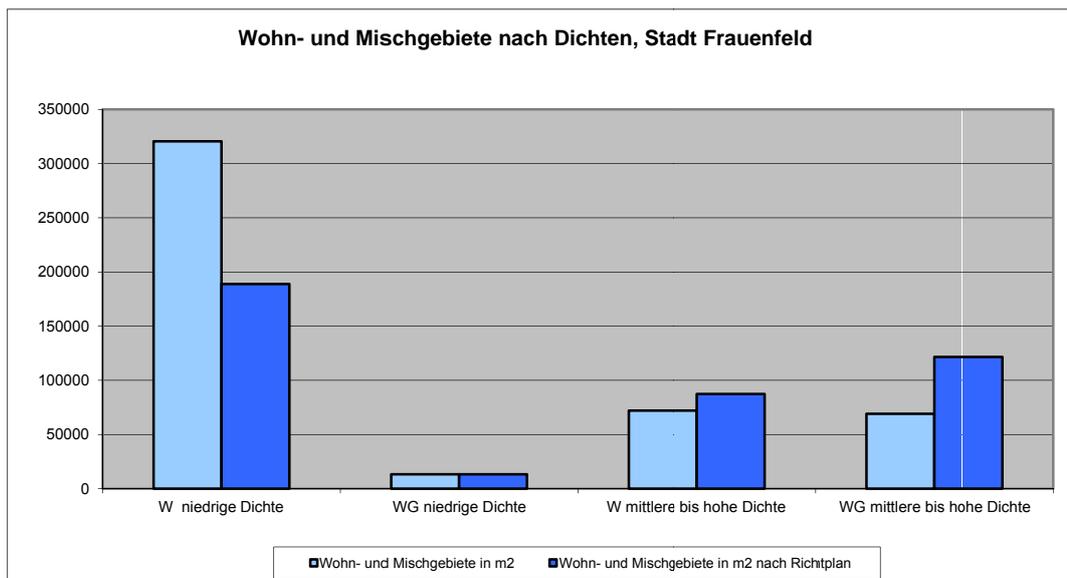
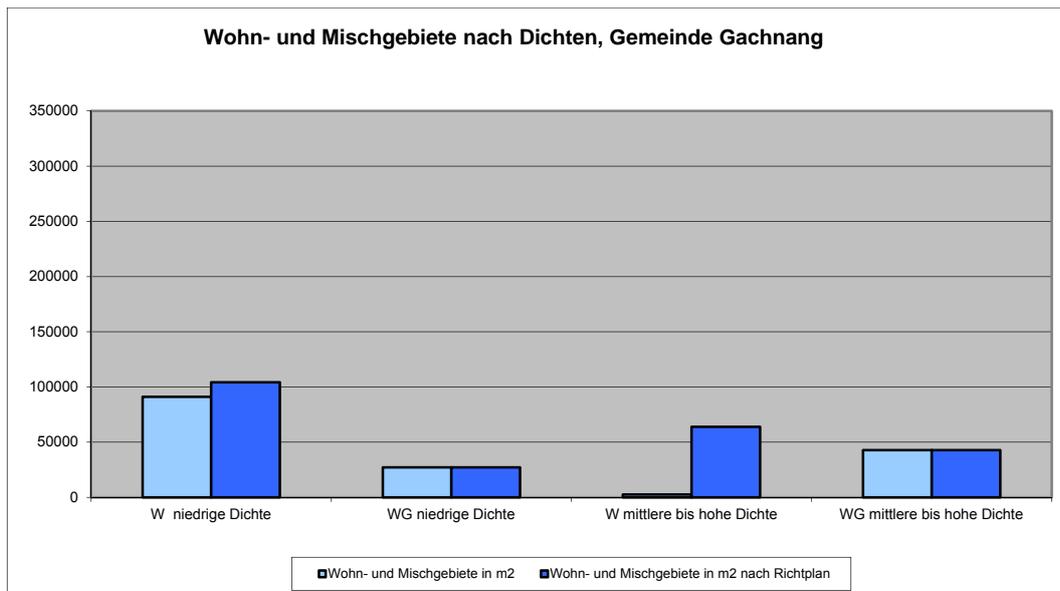
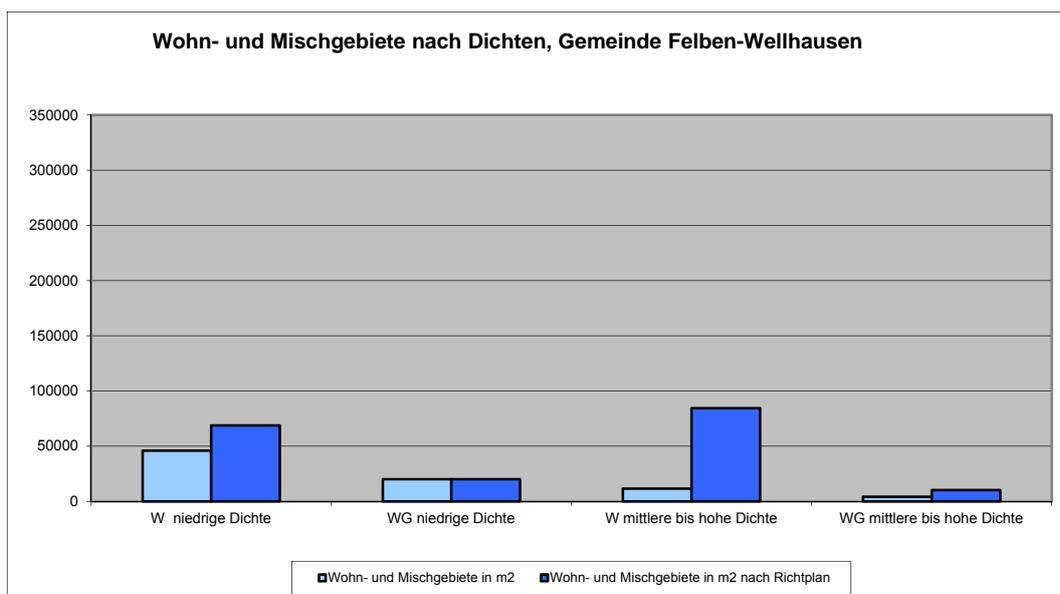


Abbildung 73:
Vergleich nach Nutzungen Wohn- und Mischgebiete vor und nach der Richtplanung, Stadt Frauenfeld



*Abbildung 74:
Vergleich nach Nutzungen Wohn- und Mischgebiete vor und nach der Richtplanung,
Gemeinde Gachnang*



*Abbildung 75:
Vergleich nach Nutzungen Wohn- und Mischgebiete vor
und nach der Richtplanung, Gemeinde Felben-Wellhausen*

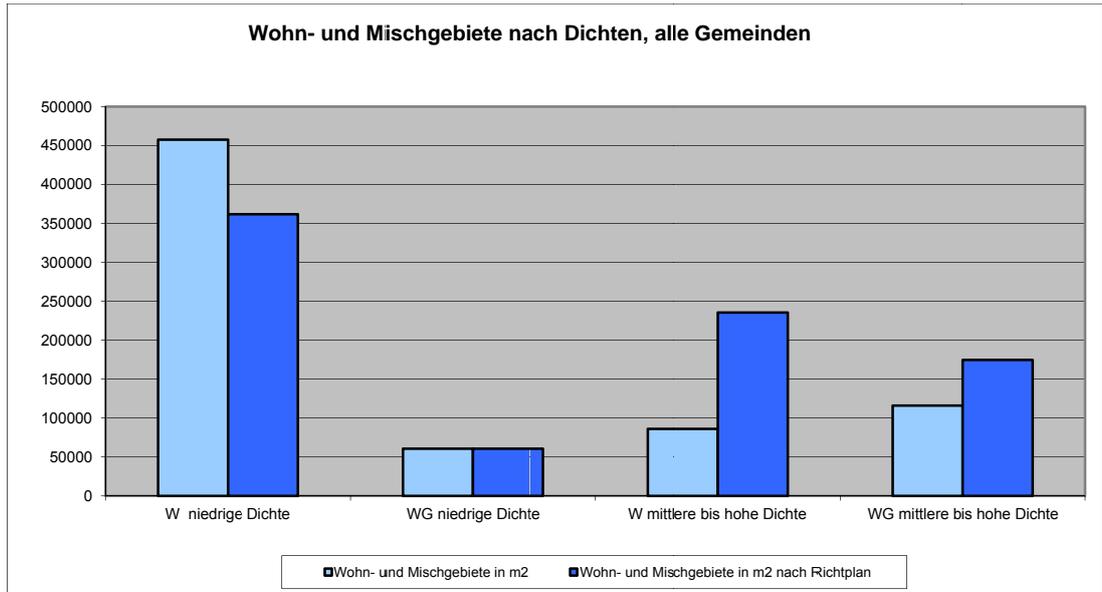


Abbildung 76: Vergleich nach Nutzungen Wohn- und Mischgebiete vor und nach der Richtplanung, alle Gemeinden

Gewerbe- Industriegebiete und Strategisches Arbeitsgebiet.

Folgendes Diagramm zeigt die Grössenordnung, wie sich die Flächen von Gewerbe- und Industriegebieten nach der Richtplanerarbeit verändern:

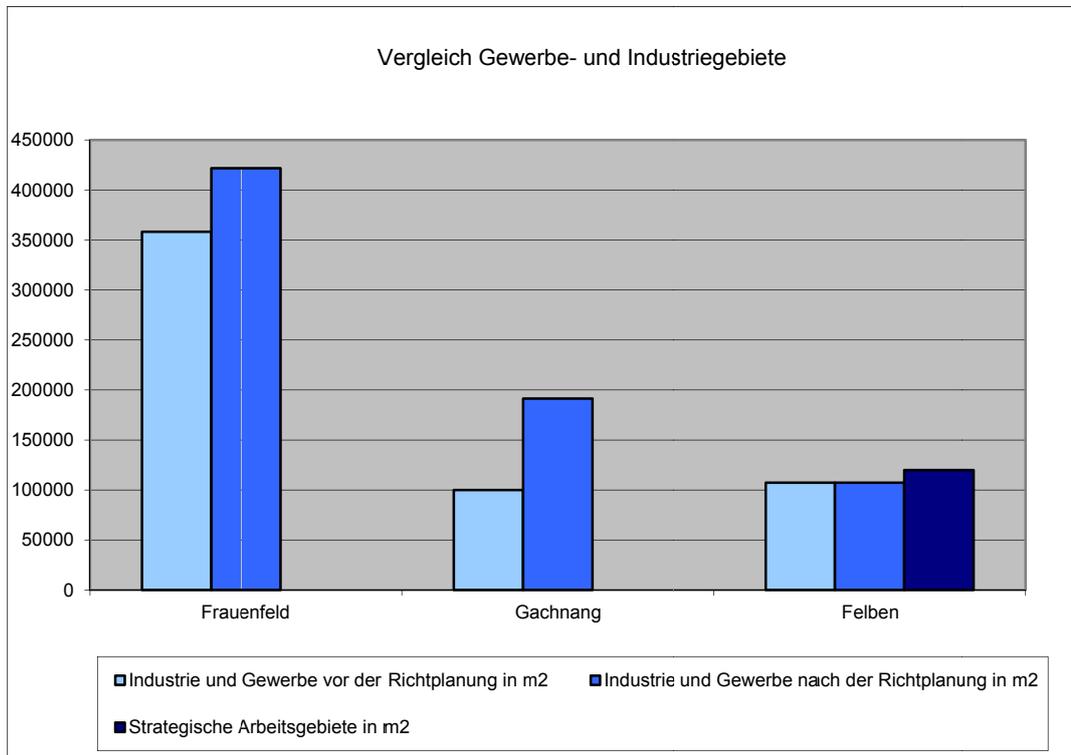


Abbildung 77: Gewerbe- und Industriegebiete vor und nach der Richtplanung, nach Gemeinden

1.13 Kapazitätsabschätzungen

Folgende Kapazitätsabschätzungen geben eine ungefähre Grössenordnung über die theoretischen Einwohner- und Arbeitsplatzkapazitäten:

1.13.1 Kapazitätsabschätzungen Einwohner

Total Gesamtkapazitäten für alle drei Gemeinden

Einwohner Ende 2009	28'695 E
Wohnen: Zielgrösse	31'500-32'500 E
Bauzonenkapazität in Einwohner	32'600 E
Erhöhung der Dichte, Entwicklung des Bestandes	550 E
<i>Verdichtungsgebiete unbebaute Wohngebiete: ca. 13 ha à + 20 E / ha</i>	
<i>Arealentwicklungen im Zentrum (140 E, Annahme AZ = 0.8 - 1.0, mittlere BGF pro E = 60m²)</i>	
Siedlungserweiterung Wohnen	1'800 E
<i>Ca. 4 ha Wohngebiete / Mischgebiete = 130 E (Annahme Mischgebiete: 2/3 Wohnfläche * 80 E / ha und 1/3 Fläche für AP * 50 AP / ha, Annahme Wohngebiete: 80 E / ha)</i>	
<i>Ca. 18 ha Arealentwicklungen (überwiegend Wohnnutzung) mit 80 E / ha = 1450 E</i>	
= Total theoretische Einwohnerkapazität	34'950 E

Reserven Wohn- und Mischgebiete vor und nach der Richtplanerarbeitung

(in Einwohner)

Gemeinde	Reserven vorher (in Einwohner)	Reserven nachher (in Einwohner)
Felben-Wellhausen	450	+ 800 = 1250
Frauenfeld	5100	+ 950 = 6050
Gachnang	1270	+ 600 = 1870

Abbildung 78:
Tabelle Reserven Wohn- und Mischgebiete

Mit der vorgeschlagenen Verdichtung und Neuausweisung von Wohngebieten kann das prognostizierte und zugleich angestrebte Bevölkerungswachstum gut aufgenommen werden. Wie bereits im Kapitel 1.2.1 festgestellt, wären auch ohne Neuausweisungen von Wohngebieten genügend Reserven vorhanden; mit den vorgeschlagenen Massnahmen ergibt sich sogar eine Überkapazität. Dabei handelt es sich jedoch um eine theoretische Grösse, ohne Berücksichtigung der Verfügbarkeit aller Flächen. Geht man aber davon aus, dass nicht alle Flächen verfügbar sind, ist diese Überkapazität zu relativieren und es kann im Sinne einer strategischen Planung mehr Spielraum für die Siedlungsentwicklung geschaffen werden. In den Massnahmenblättern wird zudem festgehalten, dass die Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung laufend zu beobachten ist und Einzonungen nur bei Bedarf abgestimmt über alle drei Gemeinden erfolgen und die Siedlungserweiterungen im Richtplan demnach etappiert stattfinden werden. (vgl. Massnahmenblatt S.1.2).

1.13.2 Kapazitätsabschätzungen Arbeitsplätze

Vergleich Arbeitsplätze 2010 - 2030

Arbeitsplätze: Zielgrösse 2030	23'500- 24'500 AP
Arbeitsplätze 2010:	19'300 AP
Differenz	5'200 AP
Davon AP im 3. Sektor (70%)	3'640 AP
Davon AP im 2. Sektor (30%)	1'560 AP

Die Differenz zwischen den bestehenden Arbeitsplätzen und der Zielgrösse im Jahr 2030 beträgt ca. 5'200. Diese Arbeitsplätze müssen in bestehenden wie auch neuen Arbeitsgebieten untergebracht werden.

Gemäss der bestehenden Sektorenaufteilung (2. Sektor 30%, 3. Sektor 70% der Arbeitsplätze) müssen Kapazitäten für ca. 3'640 Arbeitsplätze des dritten Sektor und ca. 1'560 Arbeitsplätze des zweiten Sektors zur Verfügung gestellt werden. Die Differenzierung ist wichtig, da die Anforderungen an die Arbeitsgebiete unterschiedlich sind. Während Industrie und Gewerbe an gut mit dem MIV- erschlossenen, peripheren Lagen angesiedelt werden können, ist die Zentralität und die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr für Arbeitsplätze in Handel und Dienstleistung eine Voraussetzung. Daraus folgt, dass die Kapazitäten für die Arbeitsplätze des dritten Sektors überwiegend durch Verdichtung der bestehenden Arbeitsgebietes, Arealentwicklungen im Zentrum und in den zentrumsnahen Reserven geschaffen werden, während die Arbeitsplätze des zweiten Sektors in den bestehenden, peripheren Reserven und neu ausgewiesenen Arbeitsgebieten angesiedelt werden.

Zusätzliche Kapazitäten Arbeitsplätze des dritten Sektors

Ein Vergleich der bestehenden zu den angestrebten Dichten an Einwohnern und Arbeitsplätzen in den im Richtplan beschriebenen Arealen und bestehenden zentrumsnahen Reserven an Arbeitsgebieten zeigt die Reserven, welche mit einer Verdichtung zur Verfügung stehen:

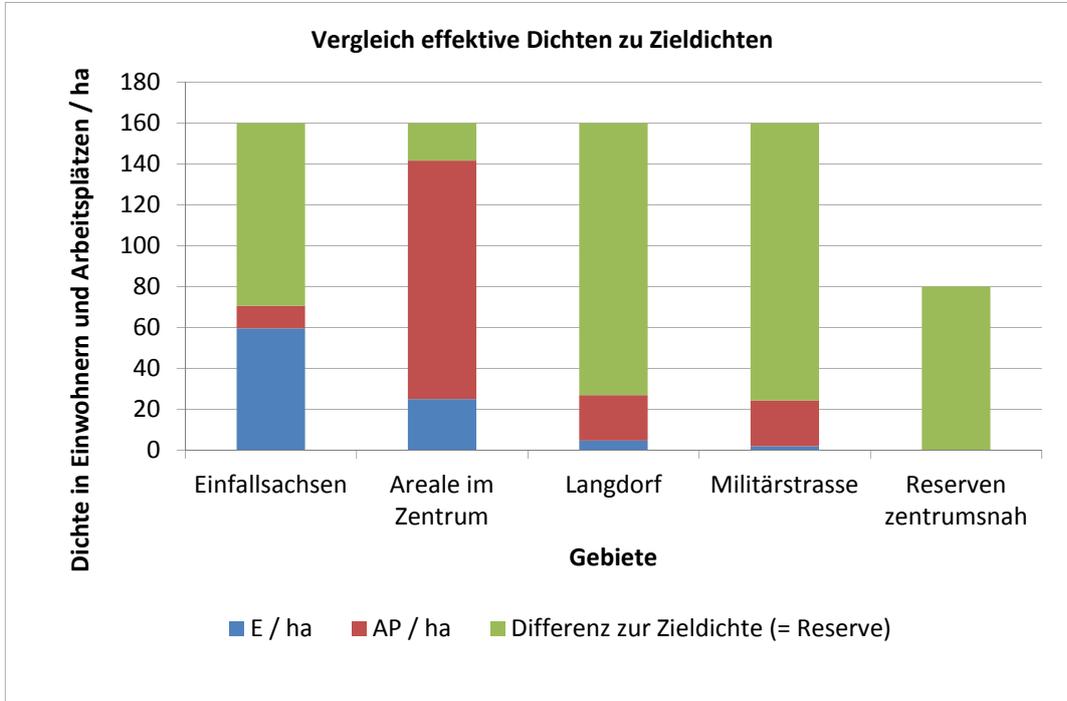


Abbildung 79:
Bestehende und angestrebte Dichten an Arbeitsplätzen und Einwohnern in Verdichtungsgebieten

Folgende Reserven können daher für Arbeitsplätze des 3. Sektors geschaffen werden:

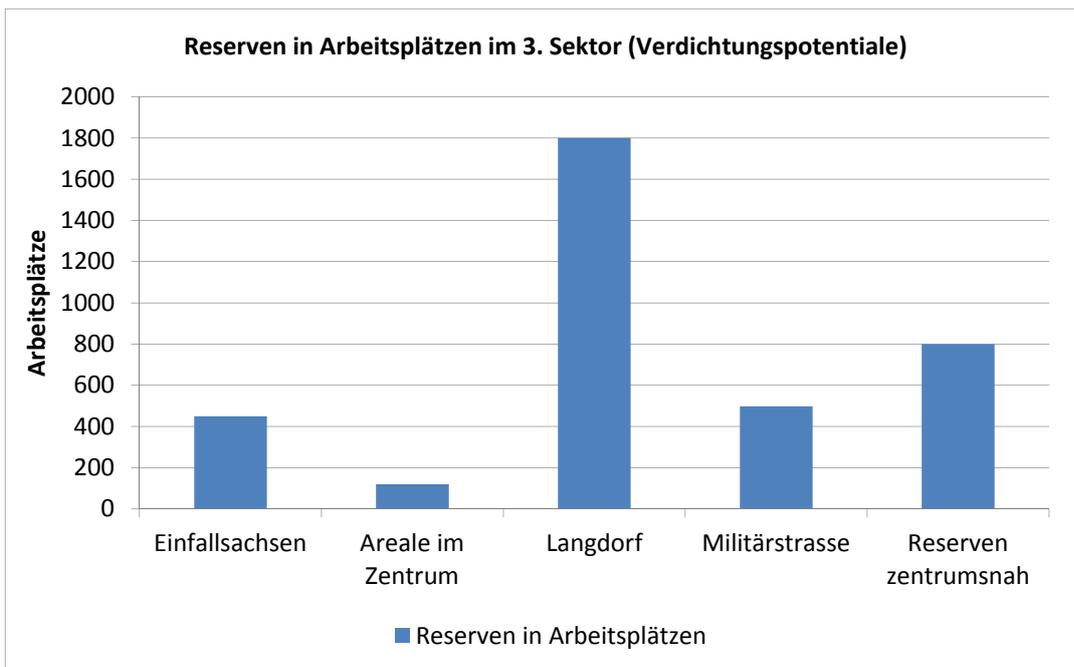


Abbildung 80:
Reserven für Arbeitsplätze des 3. Sektors

Gebiet	Grösse in ha	Zusätzliche AP/ha	Zusätzliche AP
Einfallsachsen	18	25	450
Areale im Zentrum	12	10	120
Langdorf	30	60	1'800
Militärstrasse	8.3	60	500
Bestehende Reserven zentrumsnah	10	80	800
Zwischentotal Kapazitäten AP 3. Sektor			3'670

Abbildung 81:
Tabelle Reserven und Verdichtungspotentiale für Arbeitsplätze des 3. Sektors

Zusätzliche Kapazitäten für Arbeitsplätze des zweiten Sektors

Die Gebiete für Arbeitsplätze des zweiten Sektors sollen in bestehenden, nicht zentrumsnahen Reserven und Neuausweisungen von Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Folgende Reserven können damit bereitgestellt werden:

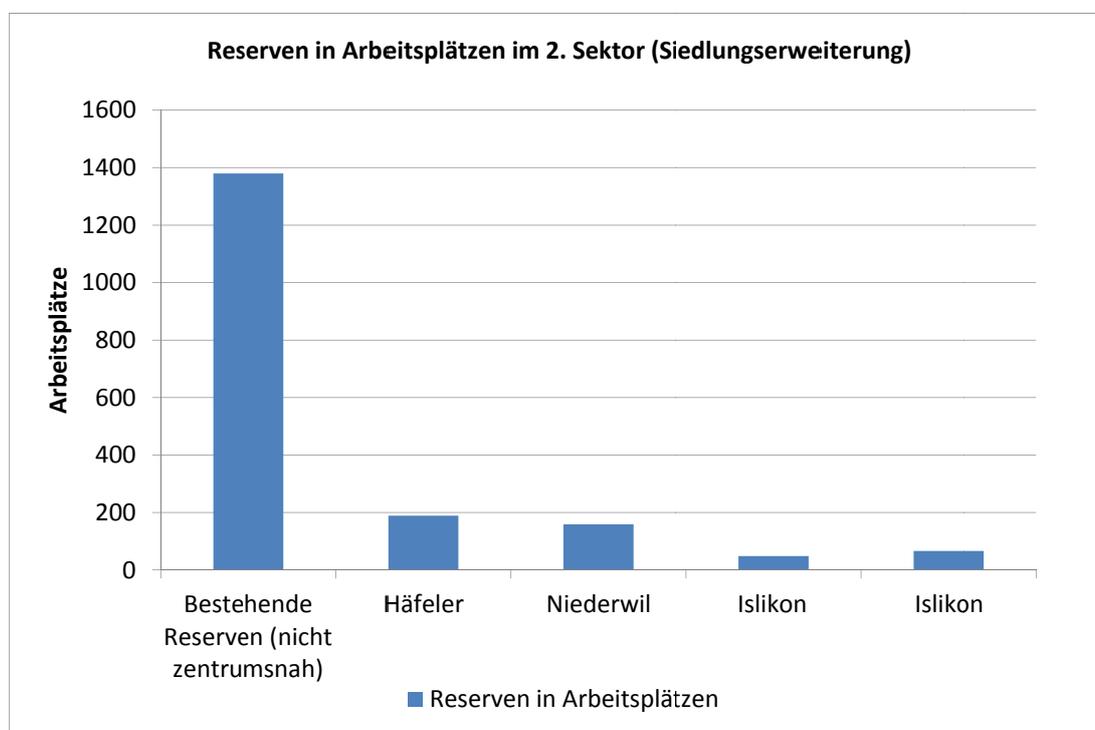


Abbildung 82:
Tabelle Reserven für Arbeitsplätze des 2. Sektors

Gebiet	Grösse in ha	Zusätzliche AP/ha	Zusätzliche AP
Reserven (nicht zentrumsnah)	46	30	1380
Häfeler	6.3	30	190
Niederwil, Bömnenacker	5.3	30	160
Islikon, Bruggäcker	1.6	30	50
Islikon, Chelebinzwis	2.2	30	65
Zwischentotal Kapazitäten AP 2. Sektor			1845

Abbildung 83:
Tabelle Reserven für Arbeitsplätze des 2. Sektors

Total Reserven Arbeitsplätze

Kapazitäten für AP 2. Sektor AP (Soll: 1'560 AP)	1'840 AP
Kapazitäten für AP 3. Sektor (Soll : 3'640 AP)	3'670 AP
Total Kapazitäten AP (Soll: 5'200 AP)	5'510 AP

Unter der Bedingung, dass ein Grossteil der Arbeitsplätze in bestehendem Siedlungsgebiet untergebracht werden kann, kann mit den Richtplanbestimmungen die Zielgrösse an Arbeitsplätzen 2030 erreicht werden. Zusätzliche Kapazitäten ergeben sich durch das strategische Arbeitsgebiet in Felben-Wellhausen, sowie den umgenutzten Mischgebieten in allen drei Gemeinden. Da es sich bei letzteren jedoch um kleinere Flächen handelt, wurden sie bei der Kapazitätsberechnung ausser Acht gelassen.

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Ziel nur erreicht werden kann, wenn es einerseits gelingt die bestehenden Baulandreserven zu mobilisieren sowie andererseits eine Verdichtung im Bestand zu erreichen. Dies setzt neben dem politischen Willen auch die entsprechenden Planungsanstrengungen sowie die notwendigen planungsrechtlichen Bestimmungen und finanziellen Anreize voraus.

Mit den vorgeschlagenen Neueinzonungen von Gewerbegebieten sowie einer Verdichtung von bestehendem Baugebiet an zentraler Lage können Kapazitäten für zusätzlich 5'500 Arbeitsplätze geschaffen werden. Damit kann die Zielgrösse von insgesamt 23'500 bis 24'500 Arbeitsplätzen (AP) bis zum Jahre 2030 abgedeckt werden.

Zusätzliche Kapazitäten können durch die Realisierung des strategischen Arbeitsgebietes geschaffen werden.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich hierbei um theoretische Grössen handelt, ohne Berücksichtigung der Verfügbarkeit aller Flächen.

Ein Grossteil der Reserven werden, entsprechend der Nachfrage, für Arbeitsplätze des 3. Sektors bereitgestellt. Diese Kapazitäten können jedoch nur bei einer entsprechenden Verdichtung geschaffen werden.

Die Kapazitäten für flächenintensives Gewerbe / Industrie in der Agglomeration sind nach wie vor beschränkt. Zwar kann durch die Ausweisung von ca. 15.5 Hektaren neuem Gewerbegebiet zusätzliche Kapazität geschaffen werden. Um die prognostizierten Arbeitsplätze unterzubringen, ist jedoch auch die Nutzung bestehender Reserven notwendig. Die Schwierigkeit besteht darin, dass diese bestehenden Reserven nur zum Teil verfügbar sind.

Die Erreichung der angestrebten Kapazitäten an Arbeitsplätzen wird mit einer Kombination von verschiedenen Massnahmenblättern angestrebt:

S.1.4 Baulandmobilisierung

S.4.1 Arbeitsgebiete: Gebietstypen entwickeln

S.4.2 Bestehende Arbeitsgebiete Erhöhung der Dichte

S.4.3 Siedlungserweiterung Arbeitsgebiete

S.4.4 Flächensicherung an geeigneten Standorten

S.5 Arealentwicklungen und Studien (S.5.1, S.5.2, S.5.3)

S.6.1 Stadtzentrum Frauenfeld, Altstadt Frauenfeld

1.14 Fruchtfolgeflächen

Durch die Ausweisung von neuem Siedlungsgebiet sind verschiedene Fruchtfolgeflächen tangiert. Folgende Siedlungserweiterungsflächen gehen zulasten von Fruchtfolgeflächen:

- Gachnang Bömmenacker
- Gachnang Geisel
- Frauenfeld Huben
- Frauenfeld Puurewis (teilweise)
- Frauenfeld Häfeler
- Felben-Wellhausen - Langematt / Breite (teilweise)
- Felben-Wellhausen - Chelebinzwies

Insgesamt sind durch die Siedlungserweiterung ca. 12.5 Hektare Fruchtfolgeflächen betroffen (ohne strategische Arbeitsgebiete). Im Gegenzug zum Verbrauch von zusätzlichen Fruchtfolgeflächen können durch die Veränderung des Siedlungsgebietes in Gerlikon und Frauenfeld Tiergarte und Pünt (Fruchtfolgeflächeneignung auf heutigem Siedlungsgebiet welches künftig kein Siedlungsgebiet mehr darstellt) wieder Fruchtfolgeflächen zur Bilanz dazu gerechnet werden. Diese zusätzlichen Fruchtfolgeflächen belaufen sich auch ca. 13 Hektare.

Fruchtfolgeflächenverbrauch durch Siedlungserweiterung gemäss Richtplan: 12.5 ha

Fruchtfolgeflächengewinn durch Ausweisung von bestehenden, unüberbauten Siedlungsgebieten (mit Eignung, als Fruchtfolgefläche ausgewiesen zu werden) zu Landwirtschaftsgebiet: 13 ha

Tatsächlicher Fruchtfolgeflächenverbrauch: -0.5 ha

Die Bilanz an Fruchtfolgeflächen vor und nach der Richtplanerarbeitung ist ausgeglichen; es sind keine Kompensationen ausserhalb des Perimeters notwendig.

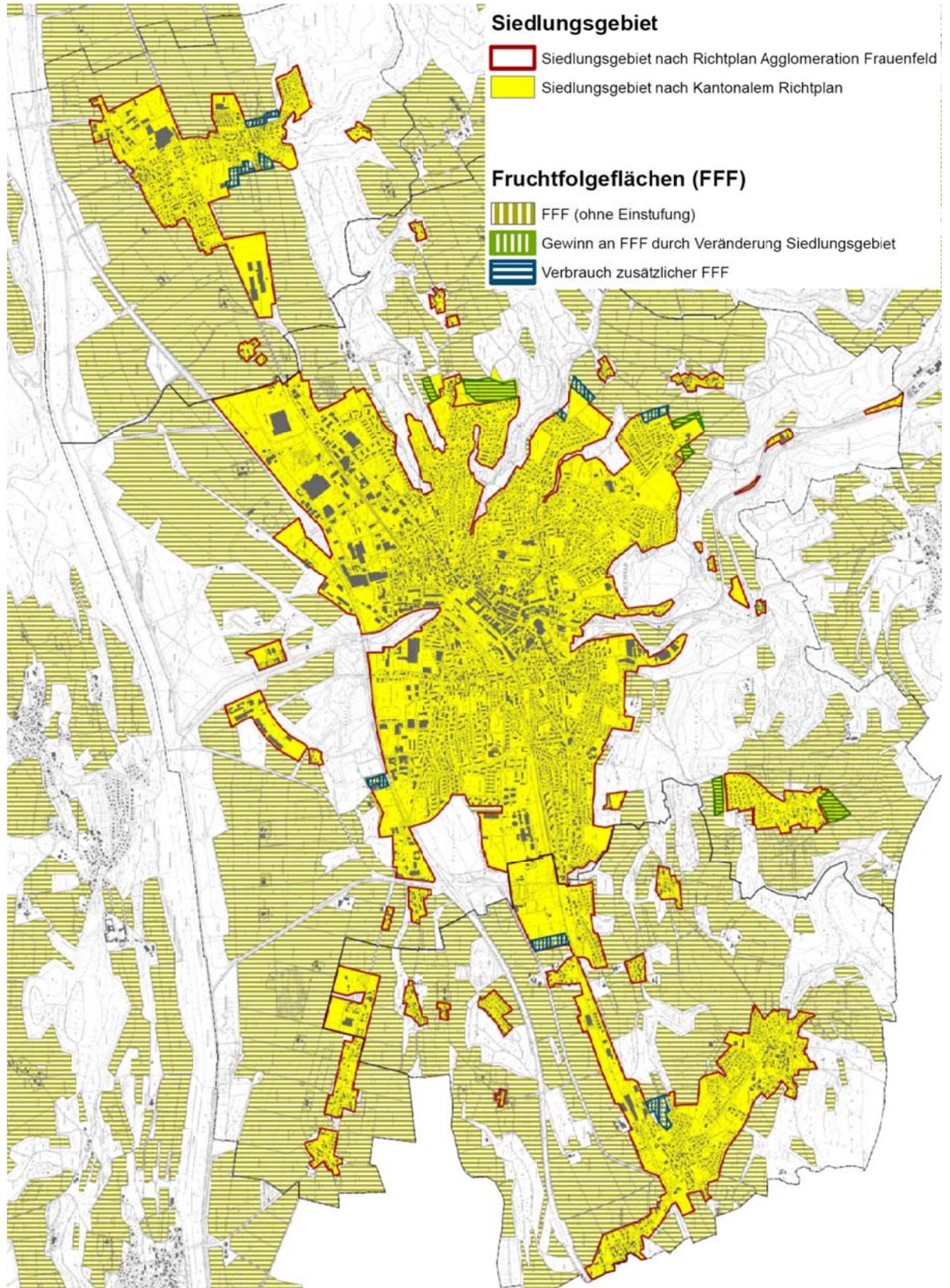


Abbildung 84:
Fruchtfolgefleichen, Vergleich Fruchtfolgefleichenverlust und -gewinn