

Frauenfeld, 9. Dezember 2014

Entscheid Nr. 77

0164/2014/DBU/ARE

Politische Gemeinde Frauenfeld

- **Zonenplanänderung Naturschutzgebiet Allmend**
- **Zonenplanänderung Waffenplatz**
- **Zonenplanänderung Parzellen Nrn. 50260 und 51015, Baumer Electric AG**
- **Zonenplanänderung Parzellen Nrn. 70144, 70145, 70147, 70995 - Oberwilerstrasse**
- **Geringfügige Zonenplanänderung Parzelle Nr. 70760 - Scheitzelstrasse**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Gemeinderat am 2. Juli 2014 beschlossenen Zonenplanänderungen „Naturschutzgebiet Allmend“, „Waffenplatz“, „Parzellen Nrn. 50260 und 51015, Baumer Electric AG“ und „Parzellen Nrn. 70144, 70145, 70147, 70995 - Oberwilerstrasse“, werden genehmigt.
2. Die vom Stadtrat am 13. November 2012 beschlossene geringfügige Zonenplanänderung „Parzelle Nr. 70760 - Scheitzelstrasse“, wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat Frauenfeld, Rathaus, 8501 Frauenfeld, unter Beilage von 3 Dossiers Zonenplanänderungen, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Grundbuchamt Frauenfeld, Holdertor, St. Gallerstrasse 4, 8500 Frauenfeld
 - Landwirtschaftsamt
 - Sportamt
 - Amt für Umwelt
 - Steuerverwaltung TG
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von zwei Dossiers Zonenplanänderungen, je mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

Mit Schreiben vom 3. September 2014 ersucht die Politische Gemeinde Frauenfeld um Genehmigung der Zonenplanänderungen „Naturschutzgebiet Allmend“, „Waffenplatz“, „Parzellen Nrn. 50260 und 51015, Baumer Electric AG“, „Parzellen Nrn. 70144, 70145, 70147, 70995 - Oberwilerstrasse“ und der geringfügigen Zonenplanänderung „Parzelle Nr. 70760 - Scheitzelstrasse“. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig.

Zonenplanänderung Naturschutzgebiet Allmend

Im Zuge der Erarbeitung der „Neuen Benutzungsordnung für Zivilpersonen“ durch das VBS sowie der „Verordnung über das Naturschutzgebiet Allmend Frauenfeld“ wird der Zonenplan angepasst, um die Rechtsgrundlagen aufeinander abzustimmen. Die seit 1999 ökologisch aufgewerteten Flächen, die heute ausserhalb der südlichen Grenze der Naturschutzzone liegen, sollen der effektiven Bedeutung entsprechend dieser zugeschlagen werden. Demgegenüber wird eine Fläche im Bereich des Bunkers beim Ky-nologischen Verein aus der Naturschutzzone, im Sinne einer Teilkompensation, entlassen und der Waffenplatzzone zugeschlagen. Mit diesen Änderungen wird die südliche Begrenzung der Naturschutzzone begradigt, was die Kontrolle vor Ort vereinfacht. Die Naturschutzzone wird insgesamt um rund 7.5 ha vergrössert.

Zonenplanänderung Waffenplatz

Im Zusammenhang mit dem anstehenden Ausbau der Kaserne Auenfeld sind in den kommenden Jahren und Jahrzehnten erhebliche Investitionen geplant. Dazu wurde in den Jahren 2013/2014 ein Architekturwettbewerb zur Erweiterung der Kasernenanlage Auenfeld durchgeführt. Um die Immobilienbotschaft für eine erste Baustappe auszuarbeiten, ist es für die Armatsuisse äusserst wichtig, die Widmung der massgeblichen Flächen im Sinne des Waffenplatzes auszuscheiden. Wo die effektiven Baubereiche für die Kasernenenerweiterungen zu liegen kommen, ist gemäss den Gesuchsunterlagen noch nicht abschliessend klar. Deshalb wird in einem ersten Schritt die Umzonung von Landwirtschaftszone in Waffenplatzzone, auf der Fläche des Wettbewerbsperimeters durchgeführt. Basierend auf dem Wettbewerbsergebnis und den weiteren Absichten des Bundes ist vorgesehen, in einem zweiten Schritt die Zone für militärische Bauten und Anlagen massgeschneidert auf die künftige bauliche Entwicklung anzupassen.

Zonenplanänderung Parzellen Nr. 50260 und 51015, Baumer Electric AG

Die Baumer Electric AG ersuchte um eine Umzonung im Bereich der Parzellen Nrn. 50260 und 51015, Hummel, von der Zone für öffentliche Bauten in die Zone für Gewerbe und Kleinindustrie. Die Baumer Electric AG sieht sich aus wirtschaftlichen Gründen dazu gezwungen, in den Bereich der High-Tech CNC-Fertigung zu investieren. Diese Investitionen können nicht in den bestehenden Gebäuden getätigt werden, da die Grösse und das Gewicht moderner CNC-Fertigungs-Center die zulässige Bodenbelastung überschreitet. Um die Produktion in Frauenfeld sicherzustellen ist eine Umzonung im Umfang von rund 1'500 m² von der Zone für öffentliche Bauten in die Zone für Gewerbe und Kleinindustrie erforderlich. Gemäss Stadtratprotokoll vom 8. April 2014 sieht die Stadt Frauenfeld keinen Bedarf am Erhalt der Zone für öffentliche Bauten in diesem Gebiet.

Zonenplanänderung Parzellen Nrn. 70144, 70145, 70147, 70995 - Oberwilerstrasse

Mit Schreiben vom 15. April 2004 resp. 24. Mai 2012 beantragte die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 70144 deren Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone bzw. teilweise in die Landwirtschaftszone. Das Grundstück des ehemaligen Schulhauses Gerlikon wurde aufgeteilt und von der Primarschulgemeinde Frauenfeld verkauft. Der westliche Teil (heute Parzelle Nr. 70995) ging an die Stadt Frauenfeld über, während der östliche Teil (heute Parzelle Nr. 70145) von der Kindertagesstätte Bärenhöhle übernommen wurde. Das ehemalige Schulhaus wurde zur Kindertagesstätte umgenutzt. Die Stadt eröffnete, basierend auf dem Spielplatzkonzept im Jahr 2011, den neuen Spiel- und Fussballplatz angrenzend an die Kindertagesstätte. Gemäss der Abteilung für Jugend, Sport und Freizeit der Stadt Frauenfeld ist auch weiterhin Bedarf nach Spiel- und Sportflächen vorhanden, weswegen die Option auf eine Erweiterung der bestehenden Anlage offen gehalten werden soll. So soll auf den Parzellen Nrn. 70144 und 70995 die Zone für öffentliche Bauten in die Zone für öffentliche Anlagen überführt werden, was die Realisierung von Bauten weitgehend ausschliesst. Auf Parzelle Nr. 70147 soll eine ca. 1200 m² grosse Fläche von der Zone für öffentliche Bauten in die Landwirtschaftszone überführt werden.

Entlang der Oberwilerstrasse grenzen an die Zone für öffentliche Bauten die Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser und die Dorfzone. Das ehemalige Schulhaus Gerlikon ist im Hinweisinventar des Amtes für Denkmalpflege als „wertvoll“ eingestuft. Deshalb soll es in die Dorfzone überführt werden. Das angrenzende Teilstück der Parzelle Nr. 70144 soll der angrenzenden Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser zugeschlagen werden.

Geringfügige Zonenplanänderung Parzelle Nr. 70760 - Scheitzelstrasse

Im Zusammenhang mit dem Bau der Scheitzelstrasse (Parzelle Nr. 70390, Mutation Nr. 303 vom 16.09.1993) drängt sich eine Bereinigung der Zonengrenze auf der Parzelle Nr. 70760 auf. Im Zusammenhang mit dem Anschluss der seinerzeitigen Ortsgemeinde Gerlikon an Frauenfeld wurden 1999 die Zonenbestimmungen abgeglichen, jedoch keine Anpassungen an den Zonenabgrenzungen vorgenommen. Die Grenze der Wohnzone für Ein- und Zweifamilienhäuser wird an die Scheitzelstrasse und somit an die Parzellengrenze angepasst. Dies hat zur Folge, dass eine Fläche von knapp 140 m² von der Landwirtschafts- in die Wohnzone eingezont wird.

Weitere Anmerkungen

Die Abteilung Wasserwirtschaft/Wasserbau des Amtes für Umwelt stellt fest, dass die Zonenplanänderung Waffenplatz in den Grundwasserschutzzonen der Grundwasserfassung „Grundwasserpumpwerk Wuhr“ der Stadtwerke Frauenfeld und in der weiteren Schutzzone S3 liegt. Deshalb ist auf folgende Punkte hinzuweisen:

- Militärische Bauten und Anlagen unterliegen den gleichen Nutzungsbeschränkungen wie zivile Bauten und Anlagen mit vergleichbarer Nutzung.

4/4

- In den Grundwasserschutzzonen sind bauliche Eingriffe (inkl. Verankerungen und Injektionen) unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels bzw. in den Bereich der wasserführenden Schichten nicht zugelassen. Faktisch sind für diesen Standort z.B. Untergeschosse verboten. Es können nur flachgründig fundierte Bauten und Anlagen erstellt werden.
- Nutzungsbeschränkungen gemäss Schutzzonenreglement der privatrechtlich ausgeschiedenen Schutzzone vom 5. Juni 1989 und gemäss Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20) sind integrale Bestandteile der Genehmigung.

Im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung haben die einbezogenen Fachstellen keine Vorbehalte angebracht. Die diversen Zonenplanänderungen sind raumplanerisch nachvollziehbar und wahren die im Kantonalen Richtplan, Kapitel 2.2 geforderte, ausgewogene Flächenbilanz. Die Bauzonenfläche wird insgesamt reduziert.

Die Zonenplanänderungen „Naturschutzgebiet Allmend“, „Waffenplatz“, „Parzellen Nr. 50260 und 51015, Baumer Electric AG“, „Parzellen Nrn. 70144, 70145, 70147, 70995 - Oberwilerstrasse“ und die geringfügige Zonenplanänderung „Parzelle Nr. 70760 - Scheitzelstrasse“ erfüllen die Anforderungen von Art. 3 RPG und Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV. Gestützt auf § 5 Abs. 3 PBG werden die Zonenplanänderungen genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Die Departementsschefin


Carmen Haag



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert:

10. Dez. 2014