

Frauenfeld, 21. September 2020

Entscheid Nr. 45

BOA/PG Nr. 2020.04-002

Politische Gemeinde Frauenfeld

- Gestaltungsplan Schlossmühlestrasse**
- Aufhebung Baulinienplan Schlossmühlestrasse**

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 3. März 2020 beschlossene Gestaltungsplan Schlossmühlestrasse wird genehmigt.
2. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 3. März 2020 beschlossene Aufhebung des Baulinienplans Schlossmühlestrasse wird genehmigt.
3. Mitteilung an:
 - Stadt Frauenfeld, 8500 Frauenfeld unter Beilage von vier Dossiers des Gestaltungsplans Schlossmühlestrasse und der Aufhebung des Baulinienplans Schlossmühlestrasse mit Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit, Arbeitsinspektorat
 - Hochbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage von einem Dossier des Gestaltungsplans Schlossmühlestrasse und der Aufhebung des Baulinienplans Schlossmühlestrasse mit Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 25. März 2020 ersucht die Politische Gemeinde Frauenfeld um Genehmigung des Gestaltungsplans Schlossmühlestrasse sowie Aufhebung des Baulinienplans Schlossmühlestrasse. Aus den Unterlagen kann gefolgert werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig. Der Gestaltungsplan wurde mit Bericht vom 31. August 2018 vorgeprüft.

2/3

2. Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im Stadtzentrum von Frauenfeld und ist mit Gewerbebauten belegt. Die Bauten an der Schlossmühlestrasse 7 und 9 sind sanierungsbedürftig. Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das Planungsgebiet in der Kernzone Stadt KS4 und wird von der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone überlagert. In der Kernzone Stadt KS4 besteht keine Gestaltungsplanpflicht. Um an diesem aus städtebaulicher Sicht bedeutenden Standort eine qualitätsvolle Bebauung sicherstellen zu können, ist dieser Gestaltungsplan ausgearbeitet worden. Gemäss Art. 1 Abs. 2 Sonderbauvorschriften bezweckt der Gestaltungsplan eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung, welche Rücksicht auf die historische Bausubstanz der Umgebung nimmt und eine angemessene Verdichtung im Zentrum ermöglicht. Mit Blick auf § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) scheint die Zweckbestimmung des Gestaltungsplans sachgerecht. Die Machbarkeitsstudie Areal Schlossmühlestrasse ist von sehr guter Qualität. Die Qualitäten der Studie werden im Gestaltungsplan weitgehend gesichert. Der Gestaltungsplan erfüllt die Grundanforderungen von § 23 PBG.
3. In Anwendung von § 24 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Gemäss Kapitel 7.4.2 des Planungsberichts wird bezüglich der Fassadenhöhe (FH) um 3 m (+ 20%) und hinsichtlich Grenzabstand um 3 m von der Regelbauweise abgewichen. Zudem wird der Strassenabstand gemäss dem Gesetz über Strassen und Wege (StrWG; RB 725.1) unterschritten. Mit den erwähnten Regelungen und Massnahmen erreicht der Gestaltungsplan eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung und erfüllt somit die Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG.
4. Der Baulinienplan Schlossmühlestrasse wurde mit Beschluss des Regierungsrats Nr. 1392 am 25. Juni 1934 genehmigt. Dieser entspricht nicht mehr dem Bestand bzw. den heutigen Gegebenheiten. Gegen die Aufhebung des Baulinienplans ist aus kantonaler Sicht nichts einzuwenden.

Der Gestaltungsplan Schlossmühlestrasse sowie die Aufhebung des Baulinienplans Schlossmühlestrasse erfüllen die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und können somit genehmigt werden.

3/3



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: **21. SEP. 2020**