

Frauenfeld, 01.07.2025

Entscheid Nr. 0054

BOA/PG Nr. 2025.02-007

Stadt Frauenfeld

Aufhebung Gestaltungsplan „Maiholzstrasse/Burgerholzstrasse“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 4. Februar 2025 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans „Maiholzstrasse/Burgerholzstrasse“ (SRB Nr. 704 vom 20. September 1972) wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadt Frauenfeld, Schlossmühlestrasse 7, 8501 Frauenfeld unter Beilage der Dossiers Aufhebung Gestaltungsplan „Maiholzstrasse/Burgerholzstrasse“, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage der Dossiers Aufhebung Gestaltungsplan „Maiholzstrasse/Burgerholzstrasse“, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Am 12. Februar 2025 reichte die Stadt Frauenfeld über ePlan das Gesuch um Aufhebung des im Titel erwähnten Sondernutzungsplans ein. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.
2. Der aufzuhebende Gestaltungsplan „Maiholzstrasse/Burgerholzstrasse“ wurde durch den Stadtrat mit Beschluss Nr. 704 vom 20. September 1972 beschlossen. Zugehörige Genehmigungsentscheide des Kantons liegen keine vor. Die Genehmigung erfolgte wohl basierend auf § 87 des Flurgesetzes vom 6. Februar 1958 abschliessend durch den Stadtrat, da es zu diesem Zeitpunkt noch kein kantonales Baugesetz gab, welches eine kantonale Genehmigung von Gestaltungsplänen vorschrieb.

Der Gestaltungsplan enthält allgemeinverbindliche Festlegungen (bspw. zur Erschliessung, Ausnützung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, Umgebungsgestaltung usw.). Das Areal umfasst 6 Parzellen, wurde allerdings nie genau abgegrenzt. Auf Parzelle Nr. 51149 wurde der Gestaltungsplan nicht umgesetzt. Das Gebiet liegt zwischen der Maiholz- und der Bürgerholzstrasse. Die bebauten Gebiete sind der Wohnzone W3 zugewiesen, die unbebaute Parzelle liegt in der Wohnzone W2b.

3. Gemäss den Übergangsbestimmungen § 122 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) müssen die Gemeinden ihre Sondernutzungspläne (Gestaltungspläne, Baulinienpläne, Arealüberbauungspläne usw.) innert 15 Jahren an die Bestimmungen des PBG (Inkraftsetzung 1. Januar 2013) und die Begriffe und Messweisen nach der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anpassen oder aufheben. Generell sind nach § 8 Abs. 3 PBG Sondernutzungspläne periodisch zu überprüfen und bei erheblich veränderten Verhältnissen anzupassen.
4. Im Planungsbericht ist festgehalten, dass der Gestaltungsplan auf ein konkretes Projekt ausgerichtet ist und bis 1978 mehrheitlich umgesetzt wurde (die Baufelder 7 und 8 auf der Parzelle Nr. 51149 wurden nicht bebaut). Die Sonderbauvorschriften sind allgemein gehalten und verfügen nur über minimale Gestaltungsvorschriften. Anordnung und Gestaltung der Bauten und der Umgebung werden allein durch die konkreten Projektpläne festgeschrieben. Gegenüber der aktuell gültigen Rahmennutzungsplanung wird mit dem GP insbesondere bei der Gebäudelänge und der Fassadenhöhe gegenüber der Regelbauweise abgewichen. Für die Bauten und Anlagen gilt gemäss § 94 PBG die Besitzstandsgarantie. Es besteht insgesamt kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse an der Beibehaltung des Gestaltungsplanes.

An dieser Stelle ist auf § 72 Abs. 2 PBG hinzuweisen: Für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- und Erschliessungsordnung, die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild, gehört zur Baureife ein Gestaltungsplan. Auch ohne überlagerte Gestaltungsplanpflicht gilt es diese gesetzliche Vorgabe bei der weiteren Planung und im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zu beachten.

Die Aufhebung des Gestaltungsplanes „Maiholzstrasse/Bürgerholzstrasse“ erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.

3/3

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef



Dominik Diezi



Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten sowie die Beweismittel aufführen. Sie ist unterzeichnet in je einem Exemplar für die Beschwerdeinstanz und die Beteiligten einzureichen. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Expediert: **01. JULI 2025**