

Frauenfeld, 30.06.2025

Entscheid Nr.0056

BOA/PG Nr. 2025.04-011

Stadt Frauenfeld Geringfügige Zonenplanänderung Balierestrasse

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 15. April 2025 beschlossene Zonenplanänderung Balierestrasse auf den Parzellen Nrn. 652 und 1656 wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadt Frauenfeld, Rathaus, 8501 Frauenfeld, unter Beilage der Dossiers zur Zonenplanänderung, je mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - Amt für Denkmalpflege
 - Amt für Umwelt
 - Departement Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung (2), unter Beilage eines Dossiers zur Zonenplanänderung, mit Genehmigungsvermerk sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 22. April 2025 ersucht die Stadtrat Frauenfeld um Genehmigung der im Titel genannten Zonenplanänderung. Der Stadtrat stufte die Zonenplanänderung als geringfügig ein und beschloss sie im vereinfachten Verfahren (§ 4 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes, PBG; RB 700). 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. Die Genehmigungsvorlage wurde vom Amt für Raumentwicklung am 6. Januar 2025 vorgeprüft.
2. Das Planungsgebiet Balierestrasse liegt zentral in der Stadt Frauenfeld südwestlich der Alt-Stadt und umfasst die Parzellen Nrn. 652 und 1656. Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 652 beabsichtigt, anstelle der beiden ehemaligen Werkstattbauten des späten 19. Jahrhunderts, einen Neubau mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe zu realisieren. Aufgrund der anspruchsvollen Lage im Stadtzentrum

und an der Murg wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Der Perimeter des Studienauftrags umfasste zudem die angrenzenden Parzellen Nrn. 664 und 665 (deren Bebauung erst mittelfristig angedacht ist). Das Siegerprojekt wurde unter Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros weiterbearbeitet. Die Realisierung des Projektes bedingt indessen eine teilweise Umzonung der Grundstücke von der Kernzone Stadt 3 bzw. Freihaltezone in die Kernzone Stadt 4. Im Gegenzug wird das nicht bebaubare Bankett der Murg auf den Parzellen 652 und 1656 von der Kernzone Stadt 3 in die Freihaltezone umgezont. Auf die Zonenplanänderung der Grundstücke Nrn. 664 und 665, wie in der Vorprüfung noch vorgesehen, wurde verzichtet. Im Detail verschoben sich die Flächen der Zonen wie folgt:

- Freihaltezone zu Kernzone Stadt 4: 611 m²
- Kernzone Stadt 3 zu Kernzone Stadt 4: 979 m²
- Kernzone Stadt 3 zu Freihaltezone: 488 m²

Durch die geplante Umzonung entsteht insgesamt eine zusätzliche Fläche an Wohn-, Misch- oder Zentrumszone (WMZ) im Umfang von 123 m². Die Stadt Frauenfeld kann aufgrund ihrer aktuellen Auslastung von 102 Prozent zusätzliche WMZ ausscheiden.

Die geplanten Um- und Aufzonungen unterstehen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach § 63 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700).

4. Die anlässlich der Vorprüfung vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden hinreichend berücksichtigt oder bei abweichender Auffassung hinreichend begründet. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) und wird genehmigt.

Departement für Bau und Umwelt
Der Departementschef

Dominik Diezi



3/3

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Eröffnung 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: **30. JUNI 2025**