

Frauenfeld, 30. Mai 2025

Entscheid Nr. 0037

BOA/PG Nr. 2025.01-016

Stadt Frauenfeld

Aufhebung Gestaltungsplan „Zürcherstrasse-Oststrasse“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 14. Januar 2025 beschlossene Aufhebung des Gestaltungsplans „Zürcherstrasse-Oststrasse“ (Entscheid DBU Nr. 154 vom 17. Juli 1998; DBU Entscheid Nr. 70 vom 5. Juli 2002; DBU-Entscheid Nr. 67 vom 8. Juli 2004) wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadt Frauenfeld, Schlossmühlestrasse 7, 8501 Frauenfeld unter Beilage der Dossiers Aufhebung Gestaltungsplan „Zürcherstrasse-Oststrasse“, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Landwirtschaftsamt
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage der Dossiers Aufhebung Gestaltungsplan „Zürcherstrasse-Oststrasse“, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Am 23. Januar 2025 reichte die Stadt Frauenfeld über die digitale Schnittstelle e-Plan 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 „Zürcherstrasse-Oststrasse“ wurde mit DBU-

Entscheid Nr. 154 vom 17. Juli 1998 genehmigt. In der Folge wurde der GP zweimal angepasst (DBU-Entscheide Nr. 70 vom 5. Juli 2002 sowie Nr. 67 vom 8. Juli 2004). Der GP enthält allgemeinverbindliche Festlegungen zur Erschliessung, Lage, Grösse sowie Gestaltung der Bauten und Umgebung. Der Gestaltungsplan betrifft zahlreiche Parzellen auf einer Gesamtfläche von 22660 m². Das Gebiet liegt zwischen dem Wellhauserweg sowie der Ost- und Zürcherstrasse. Es ist der Arbeitszone a (Kleingewerbe und Dienstleistungen), der Wohn- und Arbeitszone 3 sowie der Wohnzone 3 zugewiesen. Die Arbeitszone, die an der Zürcherstrasse liegt, ist mit der Zone für publikumsintensive Nutzungen überlagert.

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 vom 1. Januar 2013 und die Begriffe und Messweisen 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 das Gebiet bis auf das Baufeld H (Parzelle Nr. 61902) vollständig umgesetzt wurde und auf konkrete Projekte ausgerichtet war, dass aber das Ziel der qualitativ überdurchschnittlichen architektonischen Umsetzung nur teilweise erreicht werden konnte und dem Gestaltungsplan klare Vorschriften gefehlt hätten. Abgesehen von der sehr spezifischen Bebauung des "Towers" auf Baufeld G (Parzelle Nr. 61851) lasse der Gestaltungsplan gegenüber der aktuell gültigen Rahmennutzungsplanung keine erhöhte bauliche Dichte zu, was für einen neuen Gestaltungsplan an diesem Ort bei entsprechender Qualität des Projekts wohl der Fall wäre. Ausserdem kann gemäss Planungsbericht ein raumplanerisch und städtebaulich gutes Ergebnis für die unbebaute Parzelle auf Baufeld H auch sichergestellt werden kann, wenn die Bebauung nach Regelbauweise oder allenfalls innerhalb eines neuen Gestaltungsplanes erfolgt.

Insgesamt besteht kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse an der Beibehaltung des Gestaltungsplanes, insbesondere weil für die umgesetzten Bauten und Anlagen gemäss § 94 PBG die Besitzstandsgarantie gilt und die unbebaute Parzelle von den wegfallenden qualitätssichernden Bestimmungen im Wesentlichen nicht betroffen ist.

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

3/3

ohne überlagerte Gestaltungsplanpflicht gilt es diese gesetzliche Vorgabe bei der weiteren Planung und im Rahmen von Baubewilligungsverfahren zu beachten.

Die Aufhebung des Gestaltungsplanes „Zürcherstrasse-Oststrasse“ erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.

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:

30. MAI 2025