

Frauenfeld, 30. Mai 2025

Entscheid Nr.0036

BOA/PG Nr. 2025.01-014

Stadt Frauenfeld Aufhebung Arealüberbauungsplan „Kehlhof“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 14. Januar 2025 beschlossene Aufhebung des Arealüberbauungsplanes „Kehlhof“ (RRB Nr. 1054 vom 14.08.1990 inkl. Änderung mit Entscheid DBU Nr. 143 vom 29.06.1998) wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadt Frauenfeld, Schlossmühlestrasse 7, 8501 Frauenfeld unter Beilage der Dossiers Aufhebung Arealüberbauungsplan „Kehlhof“, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage der Dossiers Aufhebung Arealüberbauungsplan „Kehlhof“, 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 Arealüberbauungsplan „Kehlhof“ wurde mit RRB Nr. 1054 vom 14. August 1990 genehmigt und mit DBU-Entscheid Nr. 143 vom 29. Juni 1998 angepasst. Er enthält allgemeinverbindliche Festlegungen zur Erschliessung, Lage,

Grösse, Abstände, Aufenthaltsflächen sowie Gestaltung der Bauten und Umgebung usw. Das Areal umfasst die Parzellen Nrn. 60240, 60241 und 60244 mit einer Gesamtfläche von 3700 m². Am östlichen, zugespitzten Ende des Areals teilt sich die Zürcherstrasse in die Zürcher- und die Bahnhofstrasse. Das Geviert bildet so eine städtebaulich markante Situation. Das Gebiet ist der Wohn- und Arbeitszone WA4 zugewiesen und mit der Ortsbild- und Umgebungsschutzzone 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 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 Arealüberbauungsplan von 1990 nicht umgesetzt wurde, wahrscheinlich aufgrund verschiedener Eigentümerwechsel betreffend die Parzelle Nr. 60244. Erst nach der Revision des Arealüberbauungsplanes 1998 sei die Parzelle Nr. 60241 bebaut worden, allerdings mit Abweichungen zum Sondernutzungsplan. Gemäss Stadtplanungsamt haben sich die Verhältnisse im Planungssperimeter so erheblich geändert, dass die Weiterführung des Arealüberbauungsplanes nicht mehr zielführend und nötig ist. Ein 1990 angedachtes und dem Plan zugrunde liegendes Quartierzentrum sei mangels der damals vorgesehenen Hauptnutzern (Detailhandel und Postfiliale) nicht mehr umsetzbar. Auch aufgrund der Verkehrsverhältnisse sei ein Quartierzentrum nicht mehr erwünscht. Die Verhältnisse der auf den stark befahrenen Einfallsstrassen Zürcher- und Bahnhofstrasse hätten sich seit 1990 eher verschärft und eine Verkehrsberuhigung sei nicht absehbar. Im Weiteren hätte 1990 aufgrund der Lage in der Stadtkernzone zwingend ein Sondernutzungsplan vorliegen müssen, um das Gebiet bebauen zu können. Nun befindet es sich jedoch ausserhalb dieser Zone. Einer der Hauptgründe zur Erarbeitung des Arealüberbauungsplans ist somit aktuell nicht mehr gegeben. Die überlagernde Ortsbild- und Umgebungsschutzzone unterstütze zudem eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung. Aufgrund der erheblich veränderten planerischen und städtebaulichen Verhältnisse sowie der ungenügenden Umsetzbarkeit besteht kein öffentliches oder privates Interesse mehr an der Beibehaltung des Arealüberbauungsplanes.

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.

3/3

Die Aufhebung des Arealüberbauungsplanes „Kehlhof“ 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 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