

Frauenfeld, 30. Mai 2025

Entscheid Nr. 0035

BOA/PG Nr. 2025.01-011

Stadt Frauenfeld

Aufhebung Arealüberbauungsplan „Brunnenwiesstrasse“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 14. Januar 2025 beschlossene Aufhebung des Arealüberbauungsplanes „Brunnenwiesstrasse“ (RRB Nr. 1281 vom 10. Juli 1979) wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadt Frauenfeld, Schlossmühlestrasse 7, 8501 Frauenfeld unter Beilage der Dossiers Aufhebung Arealüberbauungsplan „Brunnenwiesstrasse“, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Denkmalpflege
 - Tiefbauamt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage der Dossiers Aufhebung Arealüberbauungsplan „Brunnenwiesstrasse“, 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 „Brunnenwiesstrasse“ wurde mit RRB Nr. 1281 vom 10. Juli 1979 genehmigt und enthält allgemeinverbindliche Festlegungen zur Erschliessung, Ausnützung, Lage, Grösse sowie Gestaltung der Bauten und Umgebung usw. Das Areal umfasst mehrere Parzellen mit einer Gesamtfläche von 6200 m². Das dreieckartige Gebiet liegt zwischen der Thundorfer-, Rosenberg- und

Brunnenwiesestrasse und ist der Wohnzone W2b zugewiesen.

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 auf ein konkretes Projekt ausgerichtet ist und 1981 vollständig umgesetzt wurde. Gegenüber der aktuell gültigen Rahmennutzungsplanung scheint keine grössere bauliche Dichte zu bestehen; mit einem neuen Gestaltungsplan könnte sie wohl übertroffen werden. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die gemäss Sonderbauvorschriften teilweise viergeschossigen Wohnbauten in einer zweigeschossigen Wohnzone wohl nicht mehr realisiert werden können.¹ Für die Bauten und Anlagen gilt allerdings gemäss § 94 PBG die Besitzstandsgarantie. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der bebauten Parzelle um eine im Verhältnis zu den umliegenden Parzellen relativ grosse Fläche mit entsprechendem Bebauungspotenzial handelt. Deshalb ist die planungsrechtliche Baureife bei einem neuen Bauvorhaben allenfalls vom Vorliegen eines Gestaltungsplans abhängig (§ 72 PBG). Dies wird die zuständige Behörde in einem zukünftigen Baubewilligungsverfahren zu beurteilen haben.

Es besteht insgesamt, unter Berücksichtigung des Planungsermessens der Gemeinden, kein öffentliches oder privates Interesse an der Beibehaltung des Arealüberbauungsplanes.

Die Aufhebung des Arealüberbauungsplanes „Brunnenwiesstrasse“ erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG und wird genehmigt.

¹ Wird mit einem Gestaltungsplan zu stark von der Regelbauweise abgewichen, kann dies dazu führen, dass die zonengemässe Nutzungsart verlassen wird und der Gestaltungsplan deshalb nicht genehmigungsfähig ist. Hier ist die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (TVR 2005 Nr. 26) richtungsweisend. Das heisst, dass das Mass der Abweichung gegenüber der Regelbauweise die Bestimmungen der nächsthöheren Zone in der Regel nicht überschreiten darf. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Masse der nächsthöheren Zone in sehr gut begründeten Einzelfällen möglich, wenn in einem Gestaltungsplan sichergestellt und nachgewiesen wird, dass durch die Abweichung eine bessere Siedlungsgestaltung von sehr hoher Qualität resultiert.

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:

30. MAI 2025