

Frauenfeld, 30. Mai 2025

Entscheid Nr. 0032

BOA/PG Nr. 2025.01-015

Stadt Frauenfeld

Aufhebung Arealüberbauungsplan „Oberwiesen“

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 14. Januar 2025 beschlossene Aufhebung des Arealüberbauungsplanes „Oberwiesen“ (RRB Nr. 627 vom 10. April 1984) wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Stadt Frauenfeld, Schlossmühlestrasse 7, 8501 Frauenfeld unter Beilage der Dossiers Aufhebung Arealüberbauungsplan „Oberwiesen“, mit den notwendigen Genehmigungsvermerken (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Denkmalpflege
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage der Dossiers Aufhebung Arealüberbauungsplan „Oberwiesen“, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

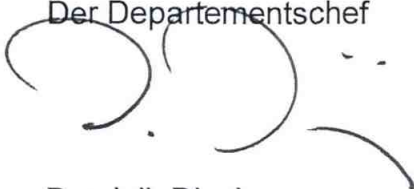
1. Am 23. Januar 2025 reichte die Stadt Frauenfeld über die digitale Schnittstelle e-Plan das Gesuch um Aufhebung des im Titel erwähnten Sondernutzungsplans ein. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass das Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurde. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlage keine Rekurse hängig.
2. Der aufzuhebende Arealüberbauungsplan „Oberwiesen“ wurde mit RRB Nr. 627 vom 10. April 1984 genehmigt und enthält allgemeinverbindliche Festlegungen zur Lage, Grösse, Abstände, Aufenthaltsflächen sowie Gestaltung der Bauten und Umgebung usw. Das Areal umfasst die Parzellen Nrn. 50435 und 51007 mit einer Gesamtfläche von 7900 m². Das Gebiet liegt zwischen Häberlin- und Oberwiesenstrasse und ist der Wohnzone W3 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 1986 vollständig umgesetzt wurde. Die Sonderbauvorschriften sind allgemein gehalten. Gegenüber der aktuell gültigen Rahmennutzungsplanung scheint eine leicht grössere bauliche Dichte zu bestehen, die aber mit einem neuen Gestaltungsplan wohl übertroffen werden könnte. Mit dem Arealüberbauungsplan werden zwei qualitätsvolle Aussenräume festgeschrieben, die mit der beantragten Aufhebung nicht mehr gesichert sind. Es liegt indes im Ermessen der Stadt Frauenfeld, ob die Anforderungen an die Siedlungsgestaltung auch ohne den Sondernutzungsplan gewährleistet sind. Für die Bauten und Anlagen gilt gemäss § 94 PBG die Besitzstandsgarantie. Es besteht insgesamt kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse 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.

Die Aufhebung des Arealüberbauungsplan „Oberwiesen“ erfüllt die Anforderungen von § 5 Abs. 3 PBG 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 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