

Frauenfeld, 19. September 2025

Entscheid Nr.0083

BOA/PG Nr. 2024.08-005

Stadt Frauenfeld

Gestaltungsplan Fliederpark, Zonenplanänderung Fliederpark, Änderung der Baulinienpläne Junkholz-, Walzmühle-, Heerenberg- und Fliederstrasse

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der vom Stadtrat Frauenfeld am 23. Januar 2024 beschlossene Gestaltungsplan Fliederpark wird genehmigt.
2. Die vom Gemeinderat Frauenfeld am 26. Juni 2024 beschlossene Zonenplanänderung wird genehmigt.
3. Die vom Stadtrat Frauenfeld am 23. Januar 2024 beschlossene Änderung der Baulinienpläne Junkholz-, Walzmühle-, Heerenberg- und Fliederstrasse wird genehmigt.
4. Mitteilung an:
 - Stadt Frauenfeld, 8500 Frauenfeld unter Beilage der Dossiers des Gestaltungsplans Fliederpark, der Zonenplanänderung Fliederpark und der Änderung der Baulinienpläne Junkholz-, Walzmühle-, Heerenberg- und Fliederstrasse mit Genehmigungsvermerk (chargé)
 - BHAtteam Ingenieure AG, Breitenstrasse 16, 8501 Frauenfeld
 - Amt für Denkmalpflege
 - Hochbauamt
 - Tiefbauamt
 - Amt für Umwelt
 - Departement für Bau und Umwelt, Rechtsdienst
 - Amt für Archäologie
 - Amt für Wirtschaft und Arbeit
 - Amt für Raumentwicklung, unter Beilage der Dossiers des Gestaltungsplans Fliederpark, der Zonenplanänderung Fliederpark und der Änderung der Baulinienpläne Junkholz-, Walzmühle-, Heerenberg- und Fliederstrasse, mit den Vermerken analog Gemeindeexemplare sowie der übrigen Akten.

Erwägungen:

1. Mit Schreiben vom 22. August 2024 ersucht die Stadt Frauenfeld um Genehmigung des im Titel erwähnten Gestaltungsplans, einer Zonenplanänderung sowie der Anpassung einzelner Baulinienpläne. Aufgrund der eingereichten Unterlagen kann geschlossen werden, dass die Verfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden. Beim Departement für Bau und Umwelt sind gegen die Vorlagen keine Rekurse hängig. Die Genehmigungsvorlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung mit Bericht vom 21. November 2022 vorgeprüft.
2. Der zur Genehmigung eingereichte Gestaltungsplan Fliederpark (nachfolgend: Gestaltungsplan) umfasst die Parzellen Nrn. 784, 1735 und 2097¹. Das Gebiet ist gegenwärtig den Wohnzonen W2a, W2b und W3 zugeordnet. Dem Gestaltungsplan liegt ein Richtprojekt zugrunde. Ziel der Gestaltungsplanung ist es, eine geordnete und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Bebauung zu realisieren. Die Bebauung soll Rücksicht auf die Bausubstanz der Umgebung nehmen, eine angemessene Verdichtung ermöglichen und eine stimmige Freiraumgestaltung erreichen. Die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Gesamtanlage macht einen guten, auf den gebauten Kontext abgestimmten Eindruck. Im Zusammenhang mit dem Postulat der inneren Verdichtung überzeugt die Körnung, die Platzierung, die Massstäblichkeit und ortsspezifische Differenzierung der Geschossigkeit der Bauten. Insgesamt führt das übersichtliche Baukonzept zu einer kohärenten, architektonisch guten Anlage mit qualitätsvollen Aussenräumen (durchgrünte Hof-Nachbarschaften).

Mit Blick auf § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 700) scheint die Zweckbestimmung des Gestaltungsplans sachgerecht. Der Gestaltungsplan erfüllt die Grundanforderungen von § 23 PBG.

3. Um das Projekt, das eine angemessene Siedlungsverdichtung schaffen soll, zu ermöglichen, wird eine Zonenplanänderung vorgenommen. Der nordwestliche Teil des Planungsgebiets wird von der Wohnzone W2b der Wohnzone W3 zugeordnet. Der südliche, hangseitige Bereich des Gebiets wird von den Wohnzonen W2a, W2b und W3 der Wohnzone W4 zugeteilt. Aufgrund des Strassenprojektes der Junkholzstrasse wird eine kleine Fläche dem Gebiet der Strassen innerhalb der Bauzone zugewiesen.

Das Zonenplanänderungsverfahren wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren durchgeführt. Die Verfahren werden aufeinander abgestimmt. Aus planerischer Sicht ist gegen die Zonenplanänderung nichts einzuwenden.

¹ Rechtskräftige Grenzmutation (Dezember 2023): Aufteilung Parzelle Nr. 784 in 784 und 2097

4. In Anwendung von § 24 Abs. 2 PBG kann im Rahmen von Gestaltungsplänen von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung erzielt wird und diese im öffentlichen Interesse liegt. Gemäss Kapitel 7.4 des Planungsberichts wird im Gestaltungsplan die Fassadenhöhe und die Gebäudelänge überschritten. Der „Baubereich oberstes Geschoss“ weist den Charakter eines Attikageschoss auf und ist architektonisch gut gestaltet. Er erfüllt jedoch (aufgrund der komplexen Anordnung der Grundrisse) die gesetzlichen Anforderungen an ein Attikageschoss gemäss aktueller Attikageschossregelung nicht.² Die Fassadenhöhe in diesem Baubereich ist deshalb nicht eingehalten.

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. Hierzu 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.

Im Planungsbericht wird für die Baubereiche in der Wohnzone W3 nachvollziehbar dargelegt, dass die Fassadenhöhe der nächsthöheren Zone W4 eingehalten wird. Für die Bereiche in der Wohnzone W4 ist dieser Nachweis nicht ausdrücklich erbracht. Möglicherweise geschah dies deshalb nicht, weil das Frauenfelder Baureglement (BauR) keine Wohnzone W5 ausweist. In der Annahme, dass der Unterschied der Zone W4 zu W5 demjenigen der Zone W3 zu W4 entspricht, kann geschlossen werden, dass auch im Gebiet der Wohnzone W4 die Fassadenhöhe der nächsthöheren Bauzone eingehalten würde. Im Weiteren überschreiten die Baufelder in der Wohnzone W3 mit einer Länge von 52 m die maximal zulässige Gebäudelänge von 45 m. Die Bestimmungen der nächsthöheren Zone W4 von 60 m werden jedoch eingehalten. Der Gestaltungsplan erreicht mit den getroffenen Regelungen und Massnahmen eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung und erfüllt die Anforderungen von § 24 Abs. 2 PBG.

5. Aus Sicht des Fachbereichs Bodenschutz des Amtes für Umwelt ist das Planungsgeschäft grundsätzlich genehmigungsfähig. Ergänzende hydrogeologische Untersuchungen sowie eine ausführliche Interessenabwägung haben gezeigt, dass dem Interesse an einer Verminderung der Durchflussskapazität der Vorrang gegenüber dem Gewässerschutzinteresse einzuräumen ist. Eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 32 der Gewässerschutzverordnung kann in Aussicht gestellt werden. Die

² Vgl. § 29 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV; 700.1)

damit verbundenen gewässerschutzrechtlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

6. Im Weiteren erfolgt eine Anpassung der Baulinien im Gestaltungsplangebiet. Die Baulinien bezweckten die Sicherung von Flächen für den Bau von Erschliessungsstrassen. Das Verfahren wird parallel zum Gestaltungsplanverfahren durchgeführt und die Verfahren aufeinander abgestimmt. Aus planerischer Sicht ist gegen die Aufhebung nichts einzuwenden.

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



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: **22. SEP. 2025**