

Öffentliche Bekanntmachung
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Am Sulzerring, 1. Änderung“, Gemarkung Tiengen
-im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB-
Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Waldshut-Tiengen hat am 16.12.2024 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sulzerring, 1. Änderung“, Gemarkung Tiengen mit den örtlichen Bauvorschriften, nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Am Sulzerring, 1. Änderung“, Gemarkung Tiengen, in der Fassung vom 16.12.2024 gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.

Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem Hintergrund veränderter wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Am Sulzerring“, Stadtteil Tiengen (in Kraft getreten am 05.03.2020) zu überarbeiten. Während die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung in der aktuellen Fassung weiterhin verfolgt wird – auf die Inhalte der bisher geltenden Planfassung wird verwiesen – bezieht sich die 1. Änderung, insbesondere auf das Nutzungskonzept und die funktionalen Aspekte des nach wie vor beabsichtigten Wohn- und Geschäftsgebäudes.

Die Änderung des Bebauungsplans „Am Sulzerring“ sieht vor, einerseits die ehemals geplante Tiefgarage in horizontaler und vertikale Ausrichtung, auf ein Geschoss, unterhalb des Hauptgebäudes zu reduzieren. Andererseits wird diese durch ein viergeschossiges, auch öffentlich nutzbares Parkhaus, welches im westlichen Bereich des Areals geplant ist, ersetzt.

Somit ergibt sich ein von Westen nach Osten, in seinen Gebäudehöhen, gegliederter Baukomplex, der intern nochmals nach seinen Funktionen Parkhaus und Wohn- und Geschäftsgebäude unterteilt wird.

Das Parkierungsgebäude dient der Aufnahme des öffentlichen Besucherverkehrs, während die eingeschossige Tiefgarage, welche sich unter dem Hauptgebäude befindet, die Deckung der bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze, übernimmt.

Während sich der entstehende Baukörper, in die Maßstäblichkeit der umgebenden baulichen Strukturen integriert, sorgt ein „Stadtplatz“ in der östlichen Parzelle des ehemaligen Sulzerrings, für eine gesteigerte Aufenthaltsqualität und stadträumliche Verknüpfung mit dem Umfeld.

Weiterhin besteht eine erhöhte Nachfrage an innerstädtischem Wohnen, sodass im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), vom bisherigen Gebietstyp Kerngebiet (MK) auf ein Urbanes Gebiet (MU) gewechselt wird.

Nach erfolgter Öffnung, der sich im südlichen Bereich befindlichen Weihermattstraße, mit direkter Anbindung zur Klettgaustraße (L 159), dient der vom Geltungsbereich erfasste übrige Teil des Sulzerrings, künftig als Zufahrt für den ruhenden Verkehr. Die Andienung interessierter Handelseinrichtungen soll hingegen entlang der Heckerstraße erfolgen, um den verkehrsberuhigten Bereich im Norden nicht zu beeinträchtigen.

Der Geltungsbereich der Planung, die städtebaulichen Kennziffern, sowie das Erschließungskonzept, verbleiben in der vorliegenden Planung hingegen weitestgehend unberührt.

Zugunsten einer modifizierten Führung des Durchgangsverkehrs rund um das Klettgau-Carré, wurden nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans, zahlreiche Grundstückstausch- und Kaufverträge urkundlich getätigt, die eigentumsrechtlich nun Ausgangspunkt für die Realisierung des Vorhabens, sind.

Die teilweise Neukonzeption der Planung ist auf eine Nachverdichtung fokussiert. Aufgrund wesentlicher Veränderungen ehemals öffentlicher bzw. gewidmeter Verkehrsflächen, sowie zur Bereitstellung ausreichender Parkierungsflächen, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans, durch einen Städtebaulichen Vertrag untersetzt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 395, 395/1, 395/2, 395/5, 395/12, 395/13 (Teilgrundstück), 447/1, 141/28 (Teilgrundstück.), 402 (Teilgrundstück), 402/2, 402/5, 404/3 und 404/1 (Teilgrundstück) der Gemarkung Tiengen.

Der Planbereich wird im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Am Sulzerring, 1. Änderung“, Gemarkung Tiengen sowie der örtlichen Bauvorschriften, wird gemäß § 13a BauGB, im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans wird mit den örtlichen Bauvorschriften, der Begründung, dem Entwurf des Städtebaulichen Vertrages sowie mit dem Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung

in der Zeit vom

27.01.2025 – bis einschließlich 28.02.2025 (Veröffentlichungsfrist)

auf der Homepage der Stadt Waldshut-Tiengen unter

<https://www.waldshut-tiengen.de/stadtentwicklung/news>

bzw. *Homepage > Stadtentwicklung > News* im Internet veröffentlicht.

Als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit, werden die Unterlagen während des Veröffentlichungszeitraums im Stadtbauamt, -Bauverwaltungsamt-, Zimmer Nr. 0.05 (EG), Sulzerring 6, 79761 Waldshut-Tiengen, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt:

Montag – Freitag von 8.00 Uhr -12.00 Uhr,
Montag und Donnerstag von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr,
Dienstag zusätzlich von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr und
Mittwoch zusätzlich von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten werden.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sollen elektronisch per E-Mail an die Stadt Waldshut-Tiengen

Bauverwaltungsamt@waldshut-tiengen.de

fstrittmatter@waldshut-tiengen.de

skaufmann@waldshut-tiengen.de

übermittelt werden. Bei Bedarf können die Stellungnahmen auch auf anderem Weg (schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) während der üblichen Dienststunden im Stadtbauamt, -Bauverwaltungsamt-, Sulzerring 6, 79761 Waldshut-Tiengen, abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers/der Verfasserin zweckmäßig. Hilfreich ist ggfs. eine genaue Bezeichnung betroffener Grundstücke.

Für eingehende Stellungnahmen weisen wir auf die Datenschutzbestimmungen gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) hin.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und in der Regel die dazu eingehenden Stellungnahmen, in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Laut den Vorgaben der DSGVO Art. 6 Abs. 1 Buchst. a), e) und f), werden zur Bearbeitung der vorgebrachten Stellungnahmen, personenbezogene Daten von der Bürgerschaft, wie Vor- und Familienname, sowie Kontaktdaten (Anschrift, Telefon- und

Faxnummer, E-Mailadresse) gespeichert und in den Sitzungsvorlagen für die öffentlichen Sitzungen des Gemeinderats, der Ausschüsse und in den Sitzungen des Ortschaftsrats anonymisiert aufgeführt.

Das Ergebnis der Behandlung der Anregungen, wird dem Einwender/der Einwenderin mitgeteilt. Die Angabe personenbezogener Daten wie Vor- und Familienname, der Anschrift des Verfassers/der Verfasserin, wird ausschließlich hierfür verwendet.

Waldshut-Tiengen, den 27.01.2025

Martin Gruner
Oberbürgermeister