



Abwägungstabelle

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit
im Rahmen der förmlichen Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Nr.	Stellungnahmen TÖB/Öffentlichkeit	Behandlungs- und Beschlussvorschläge				
1	<p>AL Immobilien / Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB</p> <div style="text-align: center;">  <p>Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB</p> </div> <p>Lenz und Johlen · Postfach 510940 · 50945 Köln</p> <p>Stadtverwaltung Wertheim - Referat Stadtplanung, Umwelt- und Klimaschutz - Mühlenstraße 26 97877 Wertheim</p> <p>Per E-Mail: stadtverwaltung@wertheim.de und per Telefax: 09342 / 301-500</p> <p>Rechtsanwalt Dr. Thomas Lüttgau Köln, 31.08.2023 Tel.: +49 221 97 30 02-25 Assistenz Isabel Rogels Az.: 00028/19 12/br t.luettgau@lenz-johlen.de</p> <p>Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Autobahn – 1. Änderung“ hier: Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>namens und im Auftrag der von uns vertretenen AL Immobilienentwicklungs- und -verwertung GmbH, Mergentheimer Straße 59 in 97084 Würzburg – eine uns legitimierende Vollmacht können wir erforderlichenfalls nachreichen – nehmen wir zu dem derzeit offen liegenden Entwurf des im Betreff bezeichneten Bebauungsplans wie folgt Stellung:</p> <p>1. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Bettingen, Flur Nr. 7115, 7120/3, Dertinger Weg in Wertheim. Sie beabsichtigt auf diesem Grundstück ein Zentrallager der XXXLutz Gruppe zu errichten und hat hierfür eine Bauvoranfrage gestellt, die im Juni 2021 bei der Stadt Wertheim eingegangen ist.</p> <div style="font-size: small;"> <p>Lenz und Johlen · Gustav-Heinemann-Ufer 88 · 50968 Köln</p> <table border="0"> <tr> <td>Partnerschaftsgesellschaft mbB Sitz Köln, AG Essen PR 1775 USt-ID-Nr. DE 122725191</td> <td>Tel. +49 221 973 002-0 Fax +49 221 973 002-22 www.lenz-johlen.de</td> <td>Sparkasse KölnBonn IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18 BIC: COLSDE33XXX</td> <td>Commerzbank AG IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00 BIC: COBADEFFXXX</td> </tr> </table> </div>	Partnerschaftsgesellschaft mbB Sitz Köln, AG Essen PR 1775 USt-ID-Nr. DE 122725191	Tel. +49 221 973 002-0 Fax +49 221 973 002-22 www.lenz-johlen.de	Sparkasse KölnBonn IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18 BIC: COLSDE33XXX	Commerzbank AG IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00 BIC: COBADEFFXXX	<p>Prof. Dr. Herbert Johlen ¹² Dr. Franz-Josef Pauli ³ Dr. Rainer Voß ⁴⁵ Dr. Michael Oerder ⁶ Dr. Thomas Lüttgau ⁷ Thomas Elster ⁸ Rainer Schmidt ⁹ Dr. Alexander Bedding ¹⁰¹¹ Dr. Markus Johlen ¹² Eberhard Kauracke ¹³ Dr. Inga Schwermer ¹⁴ Dr. Philipp Libert ¹⁵ Dr. Christian Giesecke, LL.M. ¹⁶ Dr. Felix Pauli ¹⁷ Dr. Tanja Parthe ¹⁸ Martin Helm ¹⁹ Dr. Kai Peter Dreeman, LL.M. ²⁰ Nick Kockler ²¹ Béla Gehrlen ²² Dr. Gerrit Knopp Markus Meltskovens Nima Rast ²³ Dr. Elmar Loer, EMBA ²⁴ Dr. Jan D. Sommer Dr. Mahdiel Mir Djwadi Thorsten Scheuren, LL.M. Mats Hagemann Stephan Heibig, LL.M. Dr. Benedikt Plesker Dr. Viviana McCready, LL.B. Dr. Sebastian Wies, LL.B. Falk Romborg Mays Soethout Dr. Jan-Moritz Schanze Steffen Talle ²⁵ Anja Löwenberg Christina Hamacher</p> <p>¹ Partner I.S.d. PartGG ² Fachanwalt für Verwaltungsrecht ³ Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht ⁴ Fachanwalt für Vergaberecht ⁵ Anwaltskammer DAV (Dr. Rainer Voß auch FU Hagen) ⁶ McGill University (Montreal, Kanada) ⁷ Master of European Studies ⁸ Master of Law (University Paris XI) ⁹ Dipl.-Verwaltungsbeamt. (FR) ¹⁰ Executive Master of Business Administration ¹¹ Gegründet von RA Wolfgang Lenz</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Partnerschaftsgesellschaft mbB Sitz Köln, AG Essen PR 1775 USt-ID-Nr. DE 122725191	Tel. +49 221 973 002-0 Fax +49 221 973 002-22 www.lenz-johlen.de	Sparkasse KölnBonn IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18 BIC: COLSDE33XXX	Commerzbank AG IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00 BIC: COBADEFFXXX			

Nr.	Stellungnahmen TÖB/Öffentlichkeit	Behandlungs- und Beschlussvorschläge
	<div style="text-align: right; font-size: small; margin-bottom: 10px;"> Lenz und Jöhlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB 31.08.2023 Seite 3 von 4 </div> <p>Ohne ersichtliche Rechtfertigung und gegen den ausdrücklichen Willen der betroffenen Grundstückseigentümer wird das im Eigentum unserer Mandantin stehende Grundstück so kleinteilig gegliedert, dass deren Bauabsicht vereitelt wird. Eine städtebauliche Rechtfertigung hierfür findet sich nicht. Vielmehr wird als Planungsanlass darauf hingewiesen, dass seit rund 25 Jahren versucht werde, die brachliegende Gewerbefläche zu entwickeln. Die Begründung zum Bebauungsplan ignoriert dabei den Umstand, dass der Grund der Nichtbesiedlung dieser Fläche nicht die geplanten „Neugliederung“, sondern gerade deren kleinteilige Aufteilung ist. Denn seit Jahren bemüht sich u.a. unsere Mandantin als Eigentümerin der genannten Flächen um die Ansiedlung eines gewerblichen Vorhabens, die just mit diesem Bebauungsplan verhindert werden soll. Das insoweit genannte Planungsziel, kleinere und mittlere gewerbliche Vorhaben und Gewerbeentwicklungen realisieren zu können, ist somit vorgeschoben, da insbesondere die Lage parallel zur Autobahn eine größere Flächenentwicklung prädestiniert, wie sie im übrigen Plangebiet des bisher geltenden Bebauungsplans weiter nordwestlich bereits vorhanden ist. In diesem Sinn ist auch die hier beabsichtigte Binnenerschließung des Plangebiets mit einer Erschließungsstraße, die die angrenzenden Baufelder verjüngt, nicht erforderlich, da die derzeitigen Eigentümer im Plangebiet die Binnenerschließung der Grundstücke selbst in der Hand haben und somit nicht die platzaufwendige öffentliche Erschließung benötigt wird.</p> <p>4. Im Interesse der von der Stadt angestrebten zügigen gewerblichen Entwicklung des Plangebiets wird daher angeregt, die im Bereich der Grundstücke unserer Mandantin gelegenen Baufelder, also die Grundstücke 6 und 7 zu einem Grundstück zu vereinigen und auf einen Abstand von maximal 30 m vom Dertinger Weg aus bemessen zu begrenzen. Darüber hinaus bitten wir, die Breite der Erschließungsstraße auf 3 m und die des Wendehammers auf 20 m zu begrenzen. Diese Flächen sind für die Binnenerschließung ausreichend. Außerdem sollte die Erschließungsstraße komplett auf dem angrenzenden Flurstück 7120 liegen und das Baufenster auf dem angrenzenden Flurstück 7120/3 bis zur Fläche der Erschließungsstraße ausgedehnt werden. Auf diese Art und Weise wäre es nicht unmöglich, das von unserer Mandantin geplante Vorhaben zu realisieren.</p> <p>5. Wir bitten Sie, die anliegende Stellungnahme zu berücksichtigen und insbesondere die Planungen in dem vorgeschlagenen Sinn anzupassen.</p>	<p>Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs.3 und in § 2 Abs. 1 S. 1 die Bauleitplanung als Aufgabe der Kommune als gemeindliche Planungshoheit, die Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Ziel der Planung ist es durch die Neugliederung des Areals verschieden große Grundstücke zu generieren, sodass sich auch kleine und mittlere Unternehmen in Wertheim ansiedeln können.</p> <p>Die Umstrukturierung der Gewerbefläche wurde, mit Rücksichtnahme auf die Eigentümer, so vorgesehen, dass deren Bauabsicht im nördlichen Teil des Grundstücks durch die Entwicklung einer sehr großen Fläche weiterhin möglich ist.</p> <p>Im Norden an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet Gröben, welches ebenso eine kleinteilige Parzellierung aufweist, stehen keine städtischen Gewerbeflächen mehr zur Verfügung. In Wertheim Ost können somit derzeit keine kleineren Gewerbeflächen für kleine beziehungsweise mittelständische Betriebe zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Durch die Neugliederung des Areals sollen verschieden große Grundstücke entstehen, sodass sich kleine und mittlere Unternehmen in Wertheim ansiedeln können. Die aktuelle Planung sieht vor, dass neben einem sehr großen Grundstück auch zwei kleinere Grundstücke entwickelt werden sollen, um den oben genannten Planungszielen gerecht zu werden. Die geforderte Zusammenlegung der beiden Grundstücke und Reduzierung der Grundstückstiefe hätte nicht nur eine Abweichung des genannten Planungswillens zufolge, sondern würde durch die geringe Tiefe des Grundstücks die Bebauung für Gewerbetreibende erschweren.</p> <p>Informationen über die Grundlagen der gewählten Fahrbahnbreiten ist in der Begründung unter Punkt 4.5.1 aufgeführt.</p> <p>Für die Querschnitte der Fahrbahn sind je nach Stärke und Zusammensetzung des Kraftfahrzeugverkehrs unterschiedliche Gesamtbreiten anwendbar. Die Grundmaße für die Verkehrsräume sind in Anlehnung an die Begegnungsfälle nach Bild 17 der RAS 06 festgelegt.</p>

Nr.	Stellungnahmen TÖB/Öffentlichkeit	Behandlungs- und Beschlussvorschläge
	<div data-bbox="645 306 860 331" style="text-align: right; font-size: small;"> Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB 31.08.2023 Seite 4 von 4 </div> <p data-bbox="315 370 810 430"> Unsere Mandantin ist mit der Eigentümerin des benachbarten Flurstücks 7120 in engem Austausch, sodass die hier vorgeschlagene Änderung des Bebauungsplans im Konsens mit dem Nachbareigentümer möglich ist. </p> <p data-bbox="315 446 448 462"> Mit freundlichem Gruß </p> <div data-bbox="309 459 452 550" style="text-align: center;">  Dr. Thomas Lüttge Rechtsanwalt </div>	<p data-bbox="1272 328 2112 486"> Für die Bemessung der Erschließungsstraße des Plangebiets wird der Begegnungsfall LKW / LKW angesetzt. Als Grundmaß für den Raumbedarf ergibt sich eine Fahrbahnbreite von 6,35m. Die gewählte Fahrbahnbreite entspricht mit 6,5m inklusive Sicherheitsabstand in etwa dem Grundmaß des Begegnungsfalls LKW / LKW. </p> <p data-bbox="1272 558 2112 678"> Aus planerischen und technischen Gründen wurde die Straße in Mitten der beiden Flurstücke 7120 und 7120/3 gelegt und eine symmetrische Wendeanlage angelegt, sodass die beiden Grundstückseigentümer gleichermaßen betroffen sind. </p> <p data-bbox="1272 689 2112 877"> Aus Sicherheitsgründen sollte das Wenden für das Bemessungsfahrzeug ohne zurücksetzen möglich sein. (Punkt 6.1.2.2 RAST 06). Das Layout bzw. der Durchmesser von 25m der Wendeanlage erfolgt in Anlehnung an das Bild 60 der RAST 06, „Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Lastzüge“. Aufgrund der vorwiegenden Nutzung der Erschließungsstraße durch Lastzüge wird der Durchmesser von 25m beibehalten. </p> <p data-bbox="1272 917 2112 1013"> Aufgrund der vorher genannten Stellungnahmen sieht die Stadt Wertheim vor, die Anregungen der AL Immobilienentwicklungs- und -verwertungs GmbH nicht mit in die Planung aufzunehmen. </p>