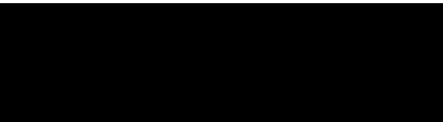


Abwägungstabelle

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

| Nr. | Stellungnahmen TÖB/Öffentlichkeit | Behandlungs- und Beschlussvorschläge |
|-----|---|---|
| 1 | <p>Stellungnahme Bürgerschaft</p> <p>Stadtverwaltung Wertheim Referat 41 Stadtplanung Umwelt- und Klimaschutz Mühlenstraße 26 97877 Wertheim</p> <p></p> <p>02.06.2025 Übermittlung per Email armin.dattler@wertheim.de</p> <p>Betr. Einspruch gegen</p> <p>1. Änderung des Flächennutzungsplanes 89 der Stadt Wertheim im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ 2. Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“ 3. Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit erhebe ich Einspruch gegen die geplanten und im Betreff bezeichneten Vorhaben der Stadt Wertheim.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die verkehrstechnische Erschließung des in Rede stehenden Gebietes soll – zumindest für den ersten Bauabschnitt – über den Geiselbrunnweg resp. die Hotelstraße erfolgen. Dies betrifft sowohl den Individual- als auch den öffentlichen Personennahverkehr. Die genannten Straßen sind dafür in keiner Weise ausgelegt. Ein Ausbau des Geiselbrunnwegs ist durch die bereits bestehende Bebauung im alten Ortskern nicht möglich und im Plan auch an keiner Stelle vorgesehen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich keinerlei Notwendigkeit eine Verlängerung der Hotelstraße, über den Geiselbrunnweg hinweg, ins Planungsgebiet durchzuführen.</p> <p>In Bettingen sollen überdies im Rahmen dieser Straßenplanung sehr viele 40 bis 50 Jahre alte und damit unersetzbare Bäume gefällt werden – und dies in einer Zeit, wo andere Städte und Gemeinden große Summen investieren um im Interesse ihrer Einwohner mit Bäumen und Sträuchern einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Insbesondere ist auch eine Fällung der Alleebäume angedacht. Immer wieder wird auf das traditionsreiche Gelände der ehemaligen Schweizer Stuben hingewiesen. Aber leider ist von der glanzvollen Vergangenheit nichts mehr übrig geblieben, außer der noch bestehenden Allee, die bereits mehrere trockene Sommer gut überstanden hat. Daher muss auf jeden Fall der unersetzbare Baumbestand in der Planungsregion in seiner jetzigen Form aus Umweltschutzgründen erhalten bleiben. Gerade in einem Neubaugebiet sind die ökologischen Leistungen der dort befindlichen Bäume, wie Sauerstoffproduktion, Filterleistung, verminderter Wasserabfluss, kühlende und lärmindernde Wirkung im Verbund mit dem Lebensraum für Singvögel und anderen Tieren unverzichtbar. Sie können – wenn überhaupt – durch Neuanpflanzungen erst in Jahrzehnten wieder hergestellt werden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aktuelle Planung für das Wohngebiet „Areal Schweizer Stuben“, insbesondere für den ersten Bauabschnitt, sieht die Nutzung der bestehenden Infrastruktur des Geiselbrunnwegs und der Hotelstraße für den Individual- und öffentlichen Personennahverkehr vor. Die Bedenken hinsichtlich der Kapazität dieser Straßen werden zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsplanung der Stadt Wertheim berücksichtigt Maßnahmen zur Bewältigung des erhöhten Verkehrsaufkommens. Eine umfassende Verkehrsuntersuchung wurde im Vorfeld zur Bauleitplanung durchgeführt, um sicherzustellen, dass die geplante Entwicklung angemessen erschlossen werden kann, ohne die bestehende Straßeninfrastruktur unverhältnismäßig zu belasten. Eventuell notwendige Anpassungen oder Optimierungen werden im Rahmen der Detailplanung und Umsetzung behandelt.</p> <p>Obwohl bestimmte Baumfällungen für die notwendige Erschließung unvermeidbar sind, priorisiert der Planungsprozess die Erhaltung wertvoller Grünflächen und alter Bäume, wo immer dies möglich ist. Die Umweltverträglichkeitsprüfung hat die ökologischen Leistungen der Bäume gründlich bewertet.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen TÖB/Öffentlichkeit | Behandlungs- und Beschlussvorschläge |
|-----|--|--|
| | <p>Hinsichtlich der Verkehrsführung bestünde die Möglichkeit die Straße mit den Alleenbäumen als Einbahnstraße zu nutzen und den Verkehr über den oberen Teil des Grünstreifens (der zumindest so breit ist wie die Straße mit den Alleenbäumen) zum Geiselbrunnweg weiterzuführen (siehe Ideenskizze 1)</p> <p>Die vorgelegte Planung widerspricht den formulierten Zielen der Wertheimer Stadtplanung. Danach sollen Mehrfamilienhäuser von Einfamilien- und Reihenhäusern eingebettet errichtet werden. Diesem Anspruch wird der vorgelegte Plan aber nur teilweise gerecht. So sind im Bauabschnitt 2 gar keine Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im ersten Bauabschnitt ist demgegenüber zumindest ein Objekt direkt angrenzend an die Bestands-Bebauung geplant. Hier wäre es nach den Vorgaben der Stadt nötig, zumindest zwischen bestehender Bebauung und der Mehrfamilienhäuser eine Reihenhausbebauung einzuplanen. Ein Bebauungsplan hat nach den Vorgaben des Landes Baden-Württemberg und der entsprechenden Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte die Interessen der Nachbarn in angemessener Weise zu berücksichtigen. Durch den jetzt vorgelegten Plan entstehen mir als Eigentümerin der Parzelle 6863/2 erhebliche Nachteile. Dies insbesondere deshalb, weil ich im Rahmen der vorgelegten Baumaßnahmen von drei Seiten – anstatt von bisher einer Seite - betroffen bin und zu Erschließungs- bzw. Anliegerbeiträgen herangezogen werden kann. Dies bringt in jedem Fall für mich eine unbillige Härte und muss rechtzeitig dahingehend geregelt werden, dass dieser Fall nicht eintritt. Insbesondere lege ich Einspruch gegen den Bau eines Mehrfamilienhauses direkt angrenzend an mein Grundstückes Nr. 6863/2 ein, zumal auch keine Angaben über die geplante Höhe der Mehrfamilienhäuser gemacht wurden .Die Änderung der Bebauung ist übrigens durch einfache Verschiebung möglich (siehe Ideenskizze 2) . Für den Fall, dass die Stadtverwaltung meinen Einspruch ganz oder teilweise zurückweist, bitte ich um einen rechtsmitelfähigen Bescheid.</p> <p><u>Gleichwohl stehe ich Ihnen natürlich gerne für ein klarendes Gespräch zur Verfügung.</u></p> <p>Bei den Vorarbeiten sind zwei meiner Grenzsteine an der Grundstücksgrenze zum Planungsareal entfernt worden. Diesbezüglich fordere ich die Stadtverwaltung auf diese wieder einzusetzen.</p>  <p>Kopien:</p> <p>Herrn Oberbürgermeister Markus Herrera Torrez Ortschaftsrat Bettingen</p> | <p>Diese sollen durch Ausgleichsmaßnahmen, wie beispielsweise umfangreiche Neuapflanzungen, Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität oder das Anlegen von Parkflächen, welche ein integraler Bestandteil des Bebauungsplans sind, kompensiert werden. Diese Maßnahmen sollen die ökologischen Auswirkungen mindern und langfristig zum Klimaschutz beitragen.</p> <p>Der Vorschlag, die Allee als Einbahnstraße zu nutzen und den Verkehr über den Grünstreifen im Süden umzuleiten, wurde in der Planungsphase berücksichtigt/untersucht. Es wurde jedoch festgestellt, dass diese Alternative die Anforderungen an eine umfassende Verkehrsführung für das gesamte neue Wohngebiet nicht vollständig erfüllt und auch die für den Klimaschutz angelegte Parkfläche dadurch nicht errichtet werden kann.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der zweite Bauabschnitt befindet sich derzeit noch nicht in einem Bauleitplanverfahren und wurde bis dato nur in einem vorläufigen Masterplan festgehalten. Durch die im Regionalplan 2020 des Regionalverbandes Heilbronn-Franken festgelegte Mindest-Bruttowohndichte bei Mittelzentren von 60 Einwohner/ha sind häufig Mehrfamilienhäuser nötig, um diesen Wert einzuhalten.</p> <p>Der Bebauungsplan ist so konzipiert, dass er beispielsweise durch die Festlegung von Gebäudehöhen, durch Erhalt/Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und einem deutlich erhöhten Abstand der Baugrenzen zu den Bestandsgebäuden die Interessen der Nachbarn in angemessener Weise berücksichtigt.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entstehen bei den Nachbargrundstücken keine Vorteile in der Erschließung und somit werden voraussichtlich auch keine Erschließungsbeiträge fällig.</p> <p>Die max. zulässige Gebäudehöhe für die Baufelder 1 (BF1) liegt bei 12,5m und ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Auch der Vorschlag einer einfachen Verschiebung / Veränderte Anordnung der Bebauung wurde im Planungsprozess geprüft und bei einer Öffentlichkeitsveranstaltung diskutiert. Es wurde jedoch festgestellt, dass eine solche Änderung das städtebauliche Gesamtkonzept und die effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche erheblich beeinträchtigen würde.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen TÖB/Öffentlichkeit | Behandlungs- und Beschlussvorschläge |
|-----|---|--|
| |  <p>Abb. 8: Städtebauliches Gesamtkonzept Quelle: Planungsgruppe Darmstadt 2023</p> <p><i>Ideenskizze 2</i></p> | <p>Bitte teilen Sie uns bezüglich der entfernten Grenzsteine an der Grundstücksgrenze zum Planungsareal mit, um welche der Grenzsteine es sich genau handelt, sodass die Stadtverwaltung die notwendigen Schritte einleiten kann, um die Angelegenheit zu untersuchen und die Wiedereinsetzung der Grenzsteine sicherzustellen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen TÖB/Öffentlichkeit | Behandlungs- und Beschlussvorschläge | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|--|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|---|----|-----|--|--------|----|---|----|-----|--|--------|---|---|----|-----|--|--------|---|------------------------------------|
| | <p>Planzeichnung</p> <p>M 1:100</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Baufeld</th> <th>Art der baulichen Nutzung</th> <th>GFL</th> <th>Einzelne</th> <th>KMBR. FLÄCHE Gesamtbereich</th> <th>Vollgeschoss</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>WA</td> <td>0,4</td> <td></td> <td>32,5 m</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>WA</td> <td>0,4</td> <td></td> <td>20,0 m</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>WA</td> <td>0,4</td> <td></td> <td>32,5 m</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> | Baufeld | Art der baulichen Nutzung | GFL | Einzelne | KMBR. FLÄCHE Gesamtbereich | Vollgeschoss | 1 | WA | 0,4 | | 32,5 m | 40 | 2 | WA | 0,4 | | 20,0 m | - | 3 | WA | 0,4 | | 32,5 m | - | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| Baufeld | Art der baulichen Nutzung | GFL | Einzelne | KMBR. FLÄCHE Gesamtbereich | Vollgeschoss | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | WA | 0,4 | | 32,5 m | 40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | WA | 0,4 | | 20,0 m | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | WA | 0,4 | | 32,5 m | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |