

**Markt Kreuzwertheim**  
**Landkreis Main-Spessart**

**Aufhebung des Bebauungsplans „Engländlein“  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

**Begründung**

Der Gemeinderat des Marktes Kreuzwertheim hat in seiner Sitzung am 12.03.2019 beschlossen, den durch die 4. Änderung in der Fassung vom 22.06.2006 seit dem 22.08.1967 rechtsgültigen Bebauungsplan „Engländlein“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufzuheben.

**1. Allgemeines zum Planungsgebiet**

Der Markt Kreuzwertheim hat für den Bereich „Engländlein“ einen Bebauungsplan erlassen, der bereits am 22.08.1967 rechtskräftig wurde.

Das Gebiet grenzt nördlich an den Kaffelsteinweg und wird südlich von der Brückenstraße begrenzt. In westlicher Richtung endet der Bereich nach der ersten Baureihe an der Straße „In der Frühmeß“ und in östlicher Richtung an der Straße „Im Engländlein“. Die Wohnbauflächen des Planungsgebietes betragen insgesamt 44.058 m<sup>2</sup>. Durch die GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Fläche von 17.623,2 m<sup>2</sup>, so dass die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist.

Das Bauland wurde als allgemeines und reines Wohngebiet ausgewiesen. In dem langen Zeitraum seit der Rechtskraft vor über einem halben Jahrhundert erfuhr der Bebauungsplan zahlreiche Änderung und Ergänzungen:

Mit Rechtskraft vom 24.10.1973 erfolgte eine Tektur des Bebauungsplans „Engländlein“.

In östlicher Richtung grenzt die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Engländlein – Am Gänsrain“ an, die als 2. Änderung am 26.06.1987 rechtskräftig wurde.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Engländlein“ wurde am 30.07.1993 rechtskräftig, die vor allem die Bebauung eines Grundstücks an der Ecke „Brückenstraße/In der Frühmeß“ beinhaltete.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Engländlein“ erfolgte mit Rechtskraft vom 27.09.2006, die die Bebauung der Grundstücke FlNr. 5901/17, 5829 und 5829/1 zwischen Finkenweg und Kaffelsteinweg betraf. Mit der 4. Änderung wurde eine örtliche Bauvorschrift und Begründung zu den schriftlichen Festsetzungen erlassen. Hierbei wurde u.a. die Stellplatzverpflichtung je Wohneinheit auf 2 Garagen oder Stellplätze festgelegt.

Im nördlichen Anschluss an den Bebauungsplan „Engländlein“ wurde der Bebauungsplan „Am Kaffelstein“ aufgestellt, welcher bereits seit dem 09.10.1982 rechtskräftig ist. Allerdings konnte diese beabsichtigte Bebauung nicht wie geplant umgesetzt werden, da die Grundstückseigentümer nicht zu einem Verkauf bereit waren. Um zumindest eine teilweise Bebauung zu ermöglichen, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kaffelstein“ durchgeführt, die in der Fassung vom 22.08.2003 rechtskräftig wurde.

In südwestlicher Richtung an das Baugebiet „Engländlein“ schließt das Baugebiet „An der Schlossmauer“ an. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Am Kaffelstein“ wurde im südlichen Teil durch den seit dem 24.05.2002 rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Schlossmauer“ ersetzt, von dem große Teile inzwischen bebaut sind. Lediglich entlang der Hauptstraße gestaltet sich die Bebauung bisher als schwieriger vor allem aufgrund der einschränkenden Festsetzungen.

Im Süden des Planungsgebiets „Engländlein“ befindet sich der Bebauungsplan „Kirchplatz - Alte Mainbrücke“, der am 17.02.2012 rechtskräftig wurde.

## **2. Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB**

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewandt werden, wenn u.a. durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Folglich kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden, da durch die Aufhebung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, denn der Planungsbereich ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans handelt es sich um ein nach § 34 BauGB ungeplanten Innenbereich. Schon durch das dann geltende Einfügungsgebot wird künftig aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, wodurch gleichfalls das vereinfachte Verfahren anwendbar ist.

Neben dem Verzicht auf eine Umweltprüfung ergeben sich im vereinfachten Verfahren weitere Erleichterungen für die Gemeinde:

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB),

an Stelle der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB kann den berührenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB),

an Stelle der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden (§13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Wenn die Betroffenen nicht zweifelsfrei feststellbar sind, sollte jedoch eine öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

### **3. Begründung der Aufhebung und städtebauliches Konzept**

Das Gebiet des Bebauungsplans „Engländlein“ ist zum Großteil bebaut und weist nur noch eine geringe Anzahl von Baulücken auf. Gleichzeitig entsprechen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans längst nicht mehr den aktuellen rechtlichen Vorgaben und Vorstellungen der Bauherren an eine moderne Gebäudegestaltung.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung der Bebauung und somit eine bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht. Dies bedeutet eine bedarfs- und bestandsorientierte Nachverdichtung der Bebauung innerhalb des Bereichs des Bebauungsplanes. Gleichzeitig werden den Bauherren im Rahmen des § 34 BauGB zusätzliche Möglichkeiten der Gestaltung der Baukörper gegeben, die eine Errichtung von Gebäuden entsprechend den aktuellen Nutzungsvorstellungen der Bauherren erlauben.

### **4. Planungsgrundlagen – Art und Maß der baulichen Nutzung**

Da für den Bereich des Bebauungsplans eine nahezu abgeschlossene Bebauungsstruktur besteht, ist für zukünftige bauliche Maßnahmen ein Baurecht gemäß § 34 BauGB gegeben (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Somit besteht für den Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes weiterhin die Möglichkeit, entsprechend § 34 BauGB Baurecht umzusetzen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Engländlein“ verlieren auch die Festsetzungen bezüglich Art und Maßes der baulichen Nutzung ihre Rechtswirkung.

Gemäß § 34 BauGB wird vorgegeben, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Also bestehen nach der Aufhebung des Bebauungsplanes „Engländlein“ bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eine Anpassungspflicht der zukünftigen baulichen Maßnahmen an die bestehende Bebauung.

## **5. Erschließung**

### **5.1. Verkehrsanbindung**

Der Planungsbereich ist verkehrstechnisch zum Teil ausreichend erschlossen. Aus südlicher Richtung wird das Gebiet durch die „Brückenstraße“ erschlossen, aus der die Nord-Südverbindung durch die Straßen „In der Frühmeß“ und „Im Engländlein“ eine Erschließung ermöglicht. Die West-Ost-Abzweigung „In der Frühmeß“ wurde allerdings nicht in der ursprünglich geplanten Länge ausgeführt. Die Straße „Im Engländlein“ weist aufgrund der geringen Breite, dem fehlenden Gehweg und der eingeschränkten Wendemöglichkeit seit vielen Jahren hinlänglich bekannte Defizite aus.

Die nördliche Erschließung erfolgt durch den „Kaffelsteinweg“, so dass der Bereich über die Straßen „Am Schloss“ und „In der Frühmeß“ wiederum mit der „Brückenstraße“ verbunden ist.

Auch und gerade der Kaffelsteinweg hat nicht den geplanten Ausbauzustand (wie zu geringe Breite, teilweise fehlende Gehwege und keine Wendemöglichkeiten). Zudem entspricht der Wegeverlauf des Kaffelsteinwegs teilweise nicht der im Bebauungsplan „Engländlein“ vorgehene Trassenführung, insbesondere nach der Abzweigung „Finkenweg“. Auch die Defizite des Kaffelsteinweges sind seit langem hinlänglich bekannt.

Der im Bebauungsplan „Engländlein“ geplante Fußweg vom Kaffelsteinweg zur Straße „Im Engländlein“ befindet sich nicht in ausgebautem Zustand. Der Weg wurde aufgrund des verkehrsgefährdeten Zustands vollständig gesperrt.

Nicht alle baulich genutzten oder nutzbaren Grundstücke sind derzeit unmittelbar an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Teilweise wurde durch Privatwege die Erschließung gesichert, um eine baurechtlich zulässige Bebauung zu ermöglichen. Die ausreichende verkehrliche Anbindung kann insgesamt dennoch als sichergestellt gelten, auch wenn teilweise längere private Erschließungswege genutzt werden müssen.

## **5.2. Ver- und Entsorgung**

Die bestehenden Bauflächen werden im Mischsystem entwässert. Die Einführung eines ökologisch sinnvolleren Trennsystems macht hier im Altbestand keinen Sinn und wäre technisch nicht umsetzbar. Das bestehende Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert, um eine geregelte Ableitung des anfallenden Abwassers sicherzustellen.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist durch die bestehenden Leitungsanlagen im Bereich des Bebauungsplans auch vor dem Hintergrund einer zukünftigen möglichen Verdichtung der Bebauung gegeben.

Die Energieversorgung mit Strom erfolgt durch Vertrag über die Stadtwerke Wertheim. Es ist davon auszugehen, dass über die bestehenden Leitungstrassen innerhalb des Geltungsbereichs eine ausreichende Versorgung mit Strom gewährleistet werden kann. Teilweise besteht auch die Anschlussmöglichkeiten an Gas durch die Stadtwerke Wertheim. Weiterführende Leitungsverlegungen werden bedarfsabhängig im Rahmen der zukünftigen Nutzung der Grundstücke mit den Stadtwerken als Versorger abgestimmt.

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über das bestehende örtliche Versorgungsnetz.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das vom Landkreis Main-Spessart beauftragte Entsorgungsunternehmen. Die Zufahrt der bestehenden Grundstücke durch die verwendeten Müllfahrzeuge ist allerdings nur teilweise gesichert. Gerade der nordwestliche Bereich des Kaffelsteinwegs und die Straße „Im Engländlein“ sind

aufgrund der geringen Ausbaubreite und fehlender Wendemöglichkeiten durch Müllfahrzeuge nicht befahrbar. Hierauf sind die Grundstückseigentümer hinzuweisen. Ein Ausbau ist aufgrund der problematischen Grundstückverhältnisse auf absehbare Zeit nicht geplant.

### **5.3. Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung**

Die gesamten überplanten Bauflächen sind in Privateigentum und werden durch die Grundstückseigentümer überwiegend baulich genutzt. Lediglich Flächen überwiegend für die Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung sind in Gemeindeeigentum.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist keine Notwendigkeit für eine Grundstücksneuordnung gegeben.

## **6. Umweltbericht**

Der vorliegenden Bebauungsplanung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgehoben werden. Das vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist durch bestimmte Erleichterungen im Verfahren zur Aufstellung bzw. Änderung oder Aufhebung des Bauleitplanes gekennzeichnet; insbesondere ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen.

Somit kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Kreuzwertheim, den 12.03.2019



.....  
Thoma

Erster Bürgermeister