ELTVILLE AM RHEIN
WEIN-, SEKT- UND ROSENSTADT

Aufhebung des Bebauungsplans “Irrlitz“, Hattenheim

B E G R Ü N D U N G

1. Vorbemerkungen – Gründe und Anlass der Aufhebung

Der Bebauungsplan „Irrlitz“ ist seit dem 19. Januar 1968 rechtskräftig. Hattenheim war damals noch selbständig.

Der Bebauungsplan setzt in einem Teilbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ fest. Dieser wurde ab den 1970er-Jahren auf der Grundlage des Entwurfs eines B-Plans („Hattenheim Nord“) entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan „Irrlitz“ komplett mit Wohngebäuden bebaut.

Das Verfahren zum Bebauungsplan „Hattenheim Nord“ wurde nach der Eingemeindung Hattenheims nicht weitergeführt.

Anlass für die vorgeschlagene Aufhebung ist die Anfrage von Bauwilligen, die im Bereich der festgesetzten landwirtschaftlichen Fläche eine geringfügige Maßnahme (Aufstockung eines Daches und Einbau von Gauben) planen. Die Bauaufsicht sieht keine Möglichkeit, das Vorhaben zu genehmigen, da der Bebauungsplan dem entgegensteht.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss daher am 27. März 2023, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans „Irrlitz“ einzuleiten. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, für den Planbereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Verfahren zur Aufhebung wird nach § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt.

2. Geltungsbereich, Größe, Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und somit der Aufhebung wird begrenzt

- im Norden und Westen durch die landwirtschaftlichen Flächen der Domäne,
- im Osten durch die Waldbachstraße und den Leimersbach,
- im Süden durch die südliche Bebauung an der Lehnstraße.

Das Plangebiet ist etwa 6,5 Hektar groß.

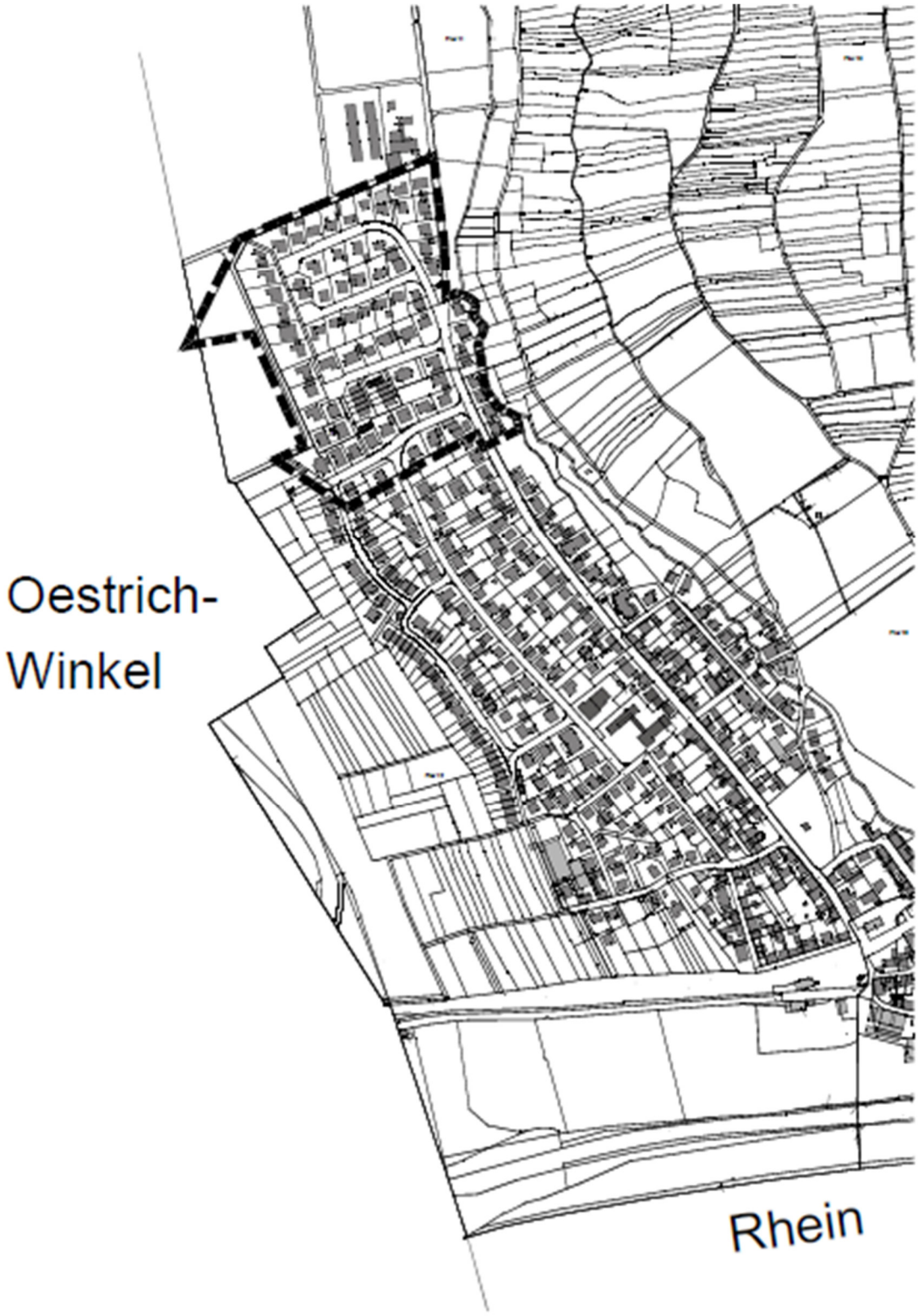

Abbildung 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Abbildung 2: Geltungsbereich der Aufhebung (unmaßstäblich)

Ein kleiner Teil im Bereich der Lehnstraße wird durch den B-Plan „Muhl“ überlagert.

Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan „Muhl“

3. Übergeordnete Planung: Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) von 1984 stellt für den Bereich im Wesentlichen Wohnbaufläche dar. Der in Aufstellung befindliche novellierte FNP übernimmt diese Ausweisung.

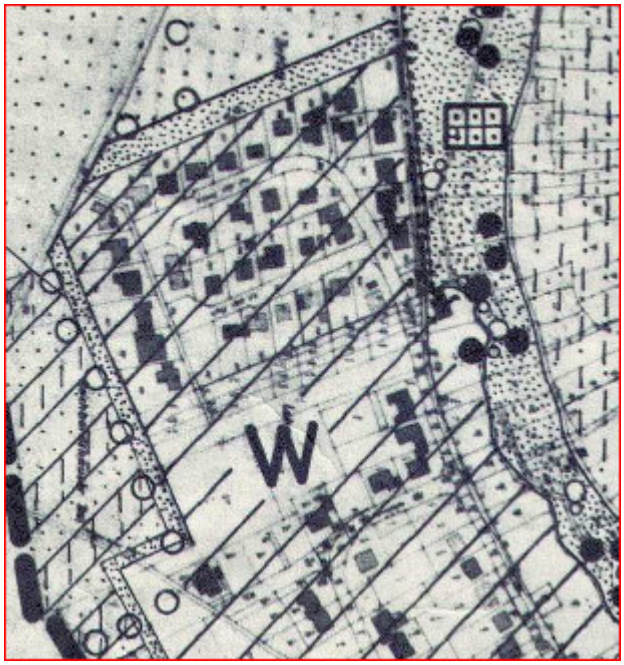

Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Eltville (1984)

4. Bestehende Festsetzungen - Auswirkungen der Aufhebung

Der Bebauungsplan setzt insbesondere fest:
- Allgemeines Wohngebiet (WA), 1- 3 Vollgeschosse als Höchstmaß, offene Bauweise, GRZ/GFZ überwiegend 0,4/0,7 (teilweise nicht entzifferbar),
- Fläche für die Landwirtschaft,
- Wasserflächen (Leimersbach).

Etwaige Vorhaben im Geltungsbereich des B-Plans werden mit der Rechtskraft der Aufhebung nach § 34 BauGB (bebauter Innenbereich) beurteilt.

Durch die Aufhebung sind keine städtebaulichen Spannungen zu erwarten. Der Bereich ist vollständig bebaut.

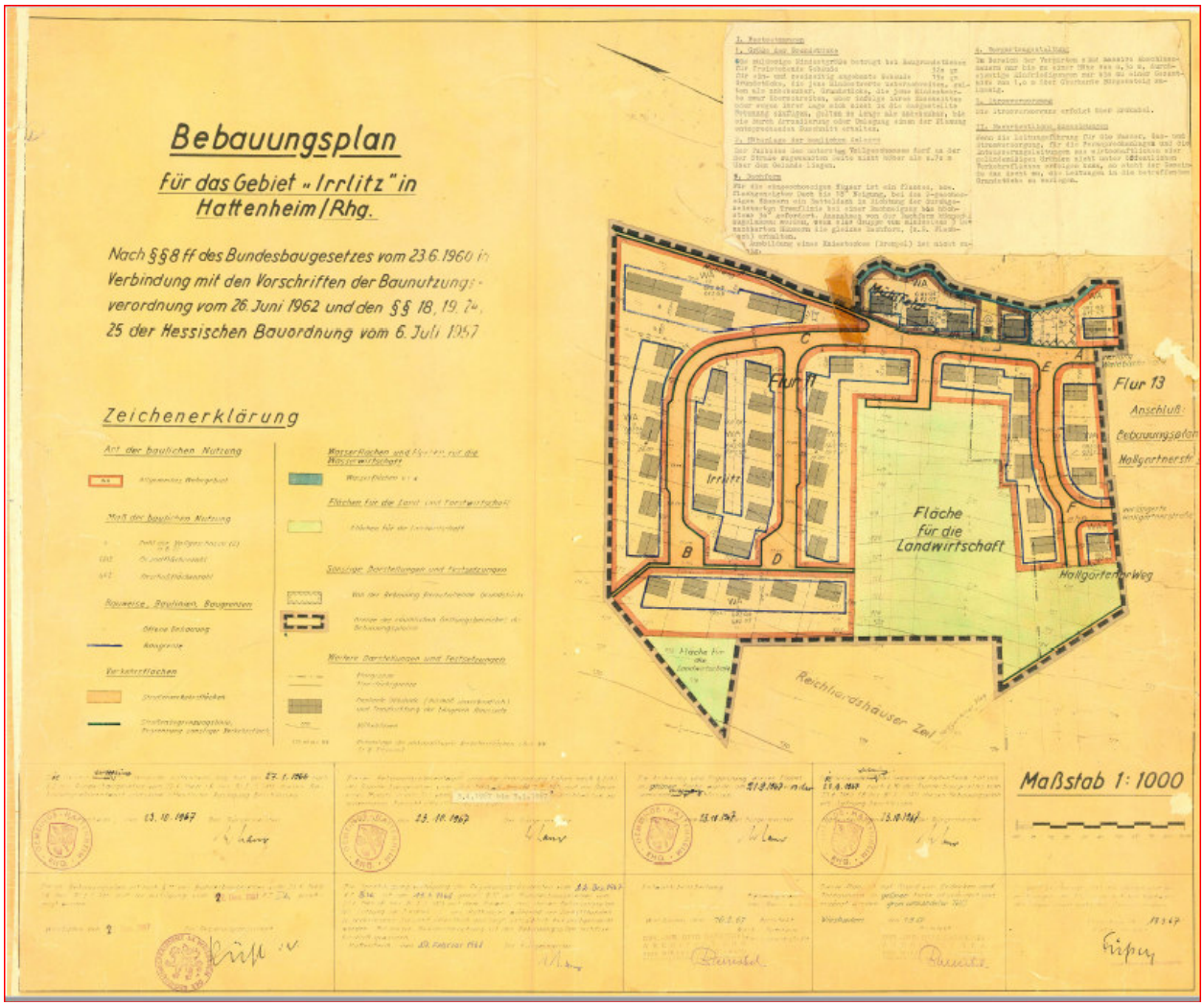

Abbildung 5: Bebauungsplan „Irrlitz" (unmaßstäblich)

Amt III Stadtentwicklung/Kommunaler Hochbau
Im Auftrag
Steins
Januar 2024