



Bebauungsplan Nr. 47/3 „Muhl - 2. Änderung“ Hattenheim

BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen – Anlass der Aufstellung, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Das Grundstück Gemarkung Hattenheim, Flur 12, Flurstück 734 ist im städtischen Eigentum. Es wurde bislang als Garten an angrenzende Nachbarn in der Viktor-Przybilla-Straße verpachtet.

Angesichts des Bedarfs an Wohnraum in Eltville bietet es sich an, das Grundstück für eine Bebauung freizugeben und dahingehend zu veräußern. Der Bebauungsplan „Muhl“ steht allerdings einer Bebauung derzeit entgegen (Festsetzung als „Hausgarten“; nur im Bereich der des Zugangs/Zufahrt überbaubare Fläche).

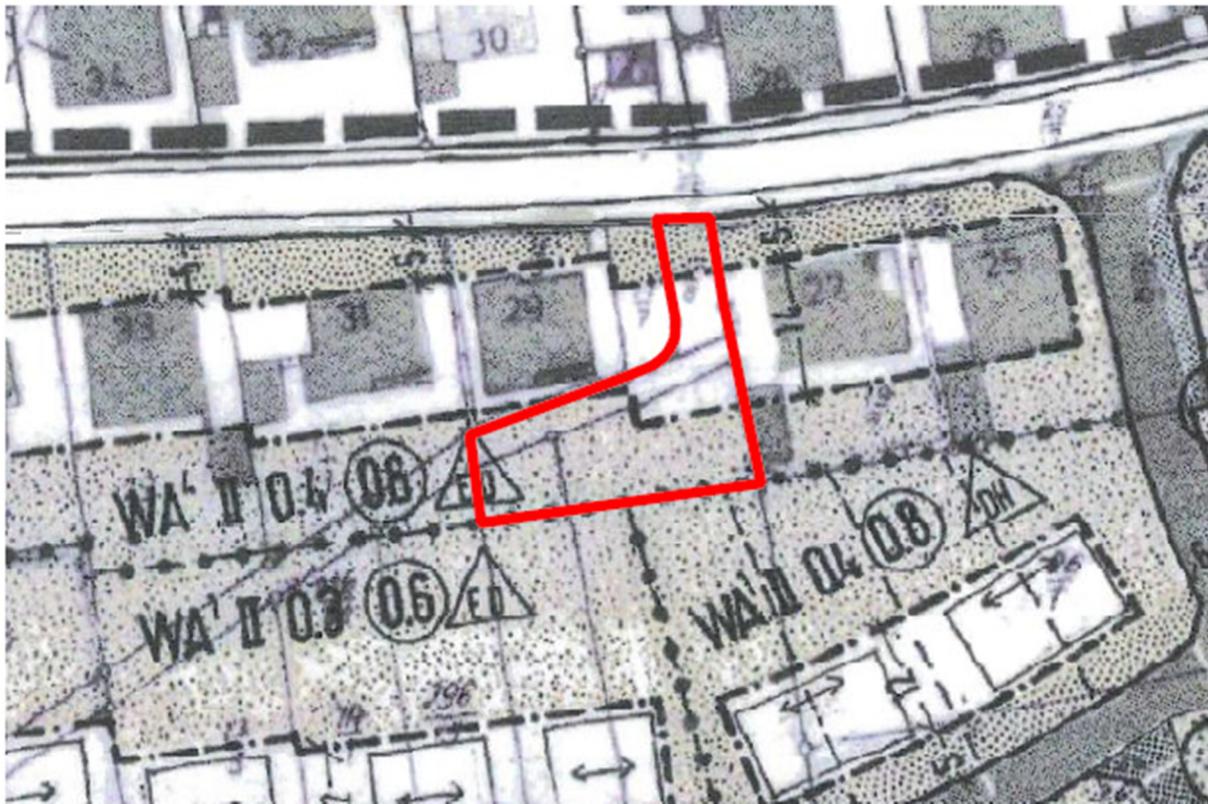


Abbildung 1: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Muhl“ (unmaßstäblich)



Die Stadtverordnetenversammlung fasste entsprechend am 4. März 2024 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Muhl“.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung gilt, kann er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

2. Geltungsbereich und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 12 der Gemarkung Hattenheim und wird begrenzt

- im Norden durch die Anwesen Hallgartener Straße 29 und 31,
- im Osten durch die Hallgartener Straße,
- im Süden durch das Anwesen Hallgartener Straße 27 und
- im Westen durch die Anwesen Viktor-Przybilla-Straße 6 bis 14 und umfasst somit das Flurstück 734.

Das Grundstück, somit das Plangebiet, ist 384 m² groß.

3. Übergeordnete Planung: Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige FNP stellt für den Bereich „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.



Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger FNP (unmaßstäblich)



Abbildung 3: Übersichtsplan (unmaßstäblich)



4. Inhalt des Bebauungsplans (Festsetzungen)

Gemäß der umgreifenden Festsetzung des Bebauungsplans „Muhl“ ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gleichwohl das Grundstück in erster Linie zur Realisierung von Wohnbebauung gedacht ist, sind die weiteren im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen und Ausnahmen nicht von vornherein ausgeschlossen. Die Stadt kann im Rahmen ihrer Eigenschaft als Eigentümerin des Grundstücks die Nutzung zunächst steuern.

Die festgesetzten Zahlen zur Grund- und Geschossfläche mit 0,4 bzw. 0,8 sind an die Umgebung angepasst. Gleiches gilt für die Zahl der Vollgeschosse (2) und die zulässige Trauf- und Firsthöhe.

Die überbaubare Fläche passt sich an die ungewöhnliche Grundstücksform an. Die überschaubare Größe (98 m²) ist gleichwohl für ein Wohnhaus ausreichend.

5. Umweltbezogene Belange

Boden: Der Geltungsbereich umfasst bereits anthropogen überprägten Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch die Nutzung als Freizeitgarten eingeschränkt. Durch die zusätzliche Versiegelung werden die Bodenfunktionen unvermeidbar weiter beeinträchtigt.

Als Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung entspricht die Planung jedoch dem Grundsatz des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Wasser: Schutzkategorien sind nicht betroffen.

Durch die Versiegelung wird die Fähigkeit zur Wasserrückhaltung, die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und die Neubildung von Grundwasser eingeschränkt. Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien, Dachbegrünung und Regenrückhaltung kompensieren den Eingriff teilweise.

Altlasten: Verdachtsflächen sind nicht bekannt.

Natur und Landschaft: Es befindet sich kein ausgeprägt schützenswerter Grünbestand auf dem Grundstück. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da die Umgebung komplett bebaut ist. Insgesamt sind keine relevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft festzustellen.

Tierwelt: Es sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Durch die Versiegelung und die Nutzung des Grundstücks sind aber zumindest Kleinlebewesen betroffen.



Luft: Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Klimaschutz und Klimaanpassung: Die negativen Folgen einer zusätzlichen Bebauung werden durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen sowie der verpflichtenden Installation von Solarmodulen teilweise kompensiert.

6. Sonstiges

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Muhl“, die nicht durch die vorliegende Änderung ersetzt oder geändert werden, bleiben in Kraft.

Amt für Hochbau/Stadtplanung der Stadt Eltville
Im Auftrag: Steins
Stand: Januar 2025