



Sitzungsvorlage

Gremium	Sitzung Nr.	Datum	TOP	SIVO Nr.
Magistrat	16	16.09.2025	8	M- 1471/2025
Stadtverordnetenversammlung	34	30.09.2025	9	S- 220/25
Ausschuss ☐ Sozial-Kultur-Sport ☐ Haupt-Finanz-Wirtschaft ☐ Infrastruktur-Stadtentwicklung- Landwirtschaft-Umwelt				

BETREFF

Bauleitplanung Stadt Reichelsheim

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1.06 „In den Hasengärten“ im Stadtteil Reichelsheim

- Fassung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB -
- Aufhebung bisheriger Beschlüsse -

SACHVERHALT

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 18.07.2023 eine Fläche nördlich der Sporthalle in der Willy-Nohl-Straße als neuen Standort für den Neubau der sechs-gruppigen Kita festgelegt. Für die Umsetzung der Kita an diesem Standort muss der Bebauungsplan Nr. 1.06. „In den Hasengärten“ geändert werden (2. Änderung).

Mit der Bebauungsplanänderung werden außerdem im Bereich des Bürgerhauses die Baugrenzen an die vorhandene und genehmigte Bebauung des Bürgerhauses angepasst, der Bereich der Tennisanlage in der Nutzungsart um weitere Gemeinbedarfsnutzung erweitert, die Verkehrsflächen in der Willy-Nohl-Straße an den Bestand und die Planungen angepasst.

Im Bebauungsplan wurden bei der Ertaufstellung 1994 als Ausgleichsfläche auf landwirtschaftlichen Flächen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs Extensiv-Grünland festgesetzt. Diese landwirtschaftlichen Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Die Stadt hat im Zuge der Bebauungsplanaufstellung für die Umsetzung des festgesetzten Extensiv-Grünlands keine Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern getroffen, so dass die Umsetzung bisher nicht erfolgte und die Stadt keine Möglichkeit hat dies umzusetzen. Die Stadt wurde bei einem Abstimmungsgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgefordert im Zuge der Bebauungsplanänderung diese Flächen im Bebauungsplan zu bereinigen. Die Festsetzungen der Extensiv-Grünlandflächen werden aufgehoben. Ersatzweise werden im Bereich des Flutgrabens städtische Flächen in den Geltungsbereich einbezogen und auf diesen entsprechende Ausgleichmaßnahmen festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend anzupassen.



Die Änderung des Bebauungsplans muss aufgrund der Einbeziehung neuer Ausgleichsflächen im 2-stufigen Regelverfahren durchgeführt werden. Dies umfasst somit auch eine Umweltprüfung einschließlich einer artenschutzrechtlichen Prüfung sowie einer naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung. In der Systematik handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplans.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.08.2017 für den Neubau der Kita am Standort „Wäldchen“ einen Aufstellbeschluss für die Bebauungsplanänderung Nr. 1.06 „In den Hasengärten“ gefasst. Eine ergänzender Aufstellbeschluss für die Bebauungsplanänderung mit Erweiterung des Geltungsbereiches für die Umsetzung der Planungen zum BGH Reichelsheim wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.06.2019 gefasst. Diese beiden Aufstellungsbeschlüsse müssen aufgehoben und durch den im Beschlussvorschlag formulierten Aufstellungsbeschluss ersetzt werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.06 „In den Hasengärten“ im Stadtteil Reichelsheim. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Schaffung von Baurecht für eine sechsgruppige Kita, der funktionalen Neuordnung in Teilen des Plangebiets sowie der Neuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Lageplan der Anlage dargestellt, welcher Bestandteil des Beschlusses ist.
2. Der Magistrat wird beauftragt, das Bauleitverfahren gem. BauGB einzuleiten und die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB durchzuführen.
3. Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.06 „In den Hasengärten“ vom 15.08.2017 sowie der ergänzende Beschluss hierzu vom 26.06.2019 werden aufgehoben.

Reichelsheim, den 02.09.2025

Name - Abteilung: Petra Klöppel, Bauverwaltung

Unterschrift



Anlage:

Geltungsbereich B-Plan Nr. 1.06 „In den Hasengärten“ – 2. Änderung (unmaßstäblich):

