



## Sitzungsvorlage

Gremium	Sitzung Nr.	Datum	TOP	SIVO Nr.
Magistrat	09	09.06.2025	5	M- 6112026
Stadtverordnetenversammlung	02	11.06.2025	M	S- 23/26
Ausschuss <input type="checkbox"/> Sozial-Kultur-Sport <input type="checkbox"/> Haupt-Finanz-Wirtschaft <input type="checkbox"/> Infrastruktur-Stadtentwicklung- Landwirtschaft-Umwelt				

### BETREFF

Entwicklung Wohnquartier im Bereich Falkenstraße / Wiesbrück im Stadtteil Weckesheim  
Aufhebung der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2022

### SACHVERHALT

Im Bereich Falkenstraße / Wiesbrück wollte 2022 ein Investor ein neues Wohnquartier mit vier Einfamilienwohnhäusern und zwölf Doppelhaushälften und einer Erschließung über eine neue öffentliche Straße mit Wendehammer entwickeln.

Der Investor verfolgt diese Planung nicht weiter. Durch die Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) im Oktober 2025 und Einführung des neuen §34 Abs. 3b BauGB ist die Bebauung mit Wohnhäusern auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Eine neue Planung sieht im Bereich der Straße Wiesbrück drei Doppelhäuser und drei Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich ohne öffentliche Erschließungsstraße vor.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.12.2022 für die Entwicklung des vom Investor geplanten Wohnquartieres im Bereich Falkenstraße / Wiesbrück in Weckesheim die nachstehenden Beschlüsse gefasst:

„A) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

- 1.) Das neue Wohnquartier im Bereich Falkenstraße soll auf Basis des Vorentwurfs vom 18.08.2022 (Anlage 1) entwickelt werden.
- 2.) Der Magistrat wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

B) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschließt gem. §§1(3) und 2(1) BauGB die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Realisierung eines neuen Wohnquartiers im Bereich Falkenstraße / Wiesbrück ermöglicht.

Der Bebauungsplan erhält die Nummer 6.14 und den Namen „Bereich Falkenstraße / Wiesbrück“



*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der in Anlage 3 beigefügten Kartenskizze ersichtlich. Er umfasst in der Gemarkung Weckesheim, Flur 1, die Flurstücke 381 teilweise, 382 teilweise, 149/1, 167, 157, 158, 153, 154, 141, 142/2, 139/2, 148/1 teilweise und 164/1 teilweise.*

*Der Magistrat wird beauftragt das Bauleitplanverfahren gem. §13a BauGB einzuleiten und die notwendigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.*

- C) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die in der Anlage 4 dargestellt Planstraße A folgenden Namen erhalten soll:  
Weggoheimer Weg“*

Der am 15.12.2022 von der Stadtverordnetenversammlung gefasste Beschluss muss für die Realisierung der nun vom Investor geänderten geplanten Wohnbebauung (ohne öffentliche Stichstraße mit Wendehammer) aufgehoben werden.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

Die Entwicklung des Bereiches Falkenstraße / Wiesbrück im Stadtteil Weckesheim mit einer Wohnbebauung ist nach Änderung des Baugesetzbuches auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

Die Stadtverordnetenversammlung hebt den nachstehenden am 15.12.2022 (Top 3 - SIVO-Nr. S-71/22) gefassten Beschluss zur Entwicklung eines Wohnquartiers im Bereich Falkenstraße / Wiesbrück im Stadtteil Weckesheim auf.

- A) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:*

- 1.) Das neue Wohnquartier im Bereich Falkenstraße soll auf Basis des Vorentwurfs vom 18.08.2022 (Anlage 1) entwickelt werden.*
- 2.) Der Magistrat wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.*

- B) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschließt gem. §§1(3) und 2(1) BauGB die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Realisierung eines neuen Wohnquartiers im Bereich Falkenstraße / Wiesbrück ermöglicht.*

*Der Bebauungsplan erhält die Nummer 6.14 und den Namen „Bereich Falkenstraße / Wiesbrück“*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der in Anlage 3 beigefügten Kartenskizze ersichtlich. Er umfasst in der Gemarkung Weckesheim, Flur 1, die Flurstücke 381 teilweise, 382 teilweise, 149/1, 167, 157, 158, 153, 154, 141, 142/2, 139/2, 148/1 teilweise und 164/1 teilweise.*

*Der Magistrat wird beauftragt das Bauleitplanverfahren gem. §13a BauGB einzuleiten und die notwendigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.*



*C) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die in der Anlage 4 dargestellt  
Planstraße A folgenden Namen erhalten soll:  
Weggoheimer Weg*

Reichelsheim, den 28.05.2026

Name - Abteilung: Petra Klöppel, Bauverwaltung

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Anlage:

Vorlage der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2022 (Top 3 – SIVO-Nr. S-71/22)

Anlage

# VORLAGE

Gremium	Sitzung Nr.	Datum	TOP	SIVO-Nr.
Magistrat	25	13.12.2022	4	M- 199/2022
Stadtverordnetenversammlung	14	15.12.2022	3	S- 71/22
<b>Ausschuss:</b>				
Haupt-, Finanz- u. Wirtschaft				
Infrastruktur-, Stadtentwicklung-, Landwirtschaft und Umwelt				
Sozial-, Kultur- und Sport				

**Betreff:** Entwicklung Wohnquartier im Bereich Falkenstraße / Wiesbrück im Stadtteil Weckesheim

**Sachverhalt:**

Ein Investor möchte im Bereich Falkenstraße / Wiesbrück ein neues Wohnquartier entwickeln. Das geplante Wohnquartier mit einer Größe von rund 5.911 qm erstreckt sich zwischen den innerörtlichen Straßen Falkenstraße und Wiesbrück im Norden des Stadtteils Weckesheim. Die betreffenden dort befindlichen Bestandsbauten werden niedergelegt. Es sind zum einen vier Einfamilienwohnhäuser und zwölf Doppelhaushälften geplant. Die innere Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über eine neue Straße mit Wendehammer, die von der Straße Wiesbrück abzweigt. Die Innere Erschließungsstraße wird als öffentliche Straße geplant und geht nach Herstellung durch den Investor in das Eigentum der Stadt Reichelsheim über. Im Bereich der neuen Erschließungsstraße werden vier öffentliche Parkplätze errichtet. Der Vorentwurf des neuen Wohnquartiers ist in Anlage 1 beigefügt.

Das neue Wohnquartier liegt zentral innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Weckesheim. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht. Zur Umsetzung des Konzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich. Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung einschließlich der Erschließung durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne des §4 Baunutzungsverordnung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen.

Der Investor ist bereit,

- die Kosten zur Erarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplanes einschließlich der Kosten für notwendige Gutachten sowie ggf. Bekanntmachungen zu übernehmen,
- sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer im städtebaulichen Vertrag noch zu bestimmenden Frist zu verpflichten.

Für den Beginn des Bauleitplanverfahrens ist die Fassung eines Bebauungsplan-Aufstellbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung erforderlich. In der städtischen Systematik erhält der Bebauungsplan die Nummer 6.14. Als Namen des Bebauungsplanes wird „Bereich Falkenstraße / Wiesbrück“ vorgeschlagen.

Die Realisierung ist zeitnah durch den Investor geplant. Damit von Beginn an eine katastermäßige Zuordnung der neuen Gebäude erfolgen kann, sollte der Straßename der neuen Erschließungsstraße vergeben werden. Die Verwaltung schlägt folgende Straßennamen vor:

1. Im Ort
2. Weggoheimer Weg
3. Frankenweg
4. von-Falkenstein-Weg
5. Solmser Weg/ Straße

### **Beschlussvorschlag:**

A) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

- 1.) Das neue Wohnquartier im Bereich Falkenstraße soll auf Basis des Vorentwurfs vom 18.08.2022 (Anlage 1) entwickelt werden.
- 2.) Der Magistrat wird beauftragt einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

B) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim beschließt gem. §§ 1 (3) und 2 (1) BauGB die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Realisierung eines neuen Wohnquartiers im Bereich Falkenstraße / Wiesbrück ermöglicht.

Der Bebauungsplan erhält die Nummer 6.14 und den Namen „Bereich Falkenstraße / Wiesbrück“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der in Anlage 3 beigefügten Kartenskizze ersichtlich. Er umfasst in der Gemarkung Weckesheim, Flur 1, die Flurstücke 381 teilweise, 382 teilweise, 149/1, 167, 157, 158, 153, 154, 141, 142/2, 139/2, 148/1 teilweise und 164/1 teilweise.

Der Magistrat wird beauftragt das Bauleitplanverfahren gem. §13a BauGB einzuleiten und die notwendigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

C) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die in der Anlage 4 dargestellte Planstraße A folgenden Namen erhalten soll:

Weggoheimer Weg

**Für die Richtigkeit:**

**Reichelsheim, den 05.12.2022**

**Name/Abteilung: Klöppel / Bauverwaltung**

  
**Unterschrift**

**Anlagen:**

- Anlage 1: Vorentwurf Wohnquartier Stand 18.08.2022
- Anlage 2: Schreiben Investor vom 25.08.2022
- Anlage 3: Lageplan mit Darstellung Geltungsbereich Bebauungsplan
- Anlage 4: Darstellung Planstraße A

# ANLAGE 1



Bauherr

Architekt

Projekt: 12 DHH und 4 EFH  
Falkenstraße/Wiesbrück  
61203 Reichelsheim-Weckesheim

Bauherr:

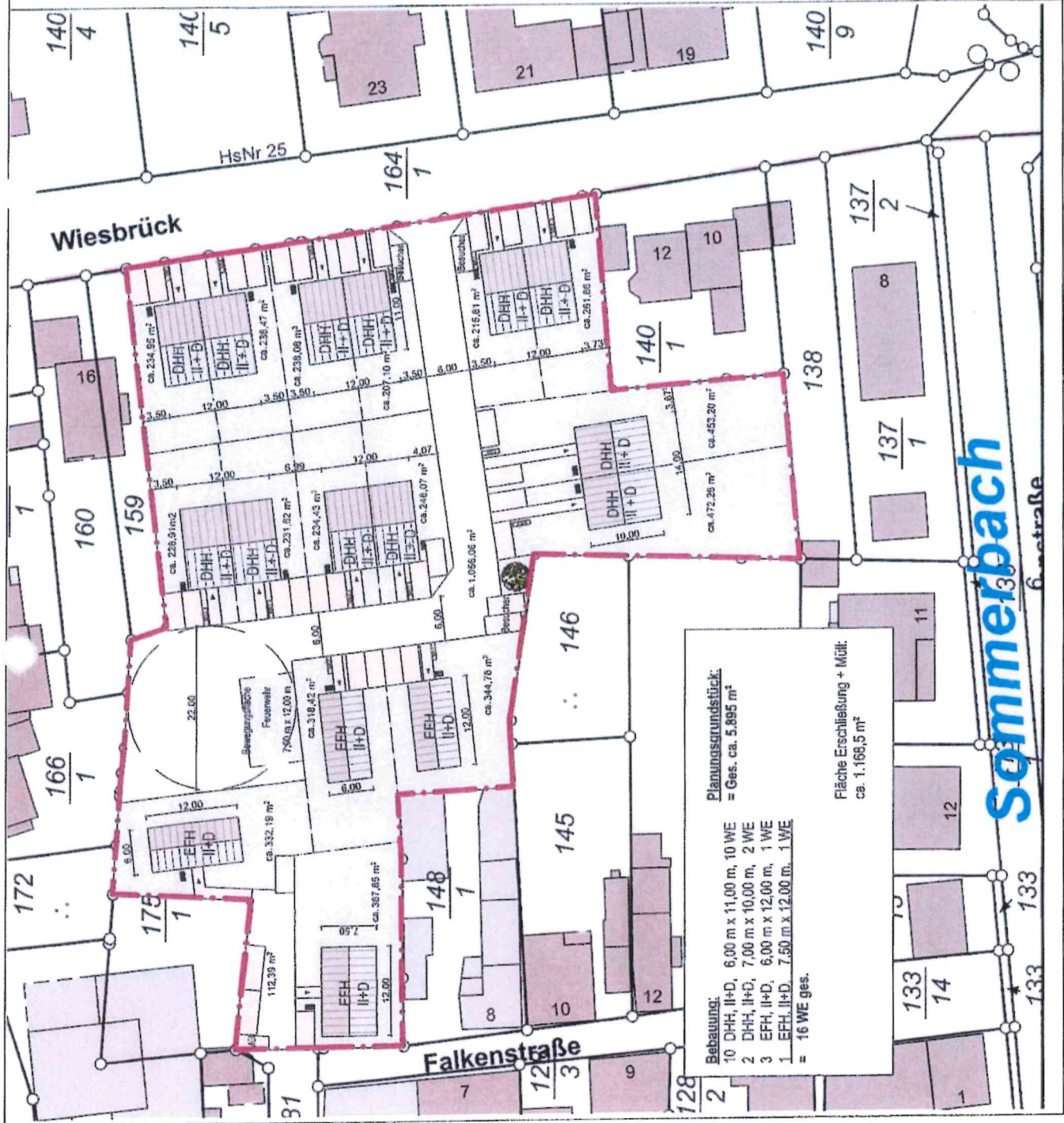
Maßstab:

gez.: KSZ

Datum: 18.06.2022

Nr.: 16\_V\_02

Plan: Liegenschaftsplan



**Planungsgrundstück:**  
= Ges. ca. 3.895 m²

**Bebauung:**  
10 DHH, II+D, 6,00 m x 11,00 m, 10 WE  
2 DHH, II+D, 7,00 m x 10,00 m, 2 WE  
3 EFH, II+D, 6,00 m x 12,00 m, 1 WE  
1 FEH, II+D, 7,50 m x 12,00 m, 1 WE  
= 16 WE ges.

Fläche Erschließung + Müll:  
ca. 1.168,5 m²

**Sommerbach**

ANLAGE 2

An den Magistrat der Stadt Reichelsheim  
Frau Bürgermeisterin Lena Herget-Umsonst  
Zum Rathaus 1

61203 Reichelsheim

, 25.08.2022

**Antrag zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB sowie § 11 BauGB**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Herget-Umsonst,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir beantragen hiermit die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für die nachfolgenden Grundstücke zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen:

**Bauvorhaben:** Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim  
Entwicklung eines Wohnquartiers  
„Weckesheim / Falkenstraße - Wiesbrück“

**Baugrundstücke:** Gemarkung Weckesheim, Flur 1, Flurstücke 139/2, 141, 142/2, 149/1, 153, 154, 157, 158, 167 sowie 148/1 tw. (noch herauszutellen)

**Vorhabenträger:**

**Eigentumsverhältnisse:** neue Eigentümer gem. Aufassungsvormerkung:

**Kurze Beschreibung des Vorhabens:**

Das neue Wohnquartier mit einer Größe von rd. 5.911 m<sup>2</sup> erstreckt sich zwischen den innerörtlichen Straßen Falkenstraße und Wiesbrück im Norden des Stadtteils Weckesheim. Die betreffenden dort befindlichen Bestandsbauten werden niedergelegt. Es sind zum einen vier Einfamilienhäuser geplant, die von der Falkenstraße und der inneren Durchwegung des Quartiers erschlossen werden, zum anderen zwölf Doppelhaushälften, die teilweise von der Wiesbrück, teilweise von der inneren Erschließung des Quartiers erschlossen werden. Diese innere Erschließungsstraße befindet sich auf dem privaten Grund und mündet in einen Wendehammer, der die Befahrung durch Müllabfuhr- und Rettungsfahrzeuge sicherstellt.

Jeder Hauseinheit (HE) sind zwei Stellplätze zugeordnet, ergänzt durch vier weitere Besucher-Stellplätze; ebenso je ein Mülltonnen- und Wärmepumpen-Standplatz. Jede HE verfügt über einen eigenen Gartenanteil. Die Gebäude folgen regional- und nutzungstypischen Ausformungen.

- Anzahl der Wohneinheiten: 4 Einfamilien-Wohnhäuser und 12 Doppelhaushälften  
Summe: 16 WE
- Anzahl der Stellplätze: 36, davon 4 Besucher-Stellplätze
- Geschossigkeiten: alle Baukörper: 2 Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß
- Gebäudehöhen: EFH: Traufhöhe (TH) ca. 6,50 m, Firsthöhe (FH) ca. 10,00 m  
DHH: TH ca. 6,50 m, FH ca. 12,00 m
- Dachform, -neigung: Satteldächer mit Dachneigung ca. 40° (bis max. 45°)
- Äußere Gestaltung: Sockelputz und Dachflächen in anthrazit;  
Fassade hell (Pastell) und weiß  
Fenster- / Türprofile weiß oder anthrazit
- Aussagen zur Freilächengestaltung:  
Strukturarme Hausgärten; befahrbares versickerungsfähiges Pflaster, teilweise mit erhöhter Lastanforderung zur Einfahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr.

Der besonderen Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange der Erschließung (Verkehrerschließung und Ver- und Entsorgung), des Ortsbildes, des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes.

Das Quartier liegt zentral innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Weckesheim. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für diesen Bereich nicht. Zur Umsetzung des Konzepts ist insofern die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Gesamtbereich erforderlich. Planziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung einschl. der erforderlichen Stellplätze und Erschließung durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne des § 4 BauNVO.

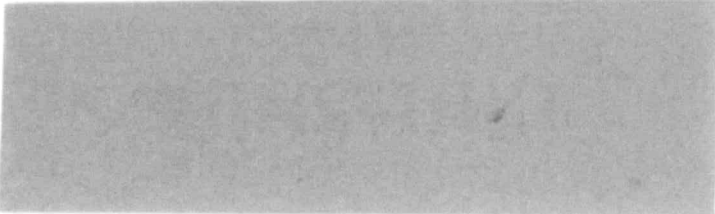
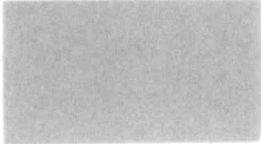
Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt das Plangebiet als „Mischbauflächen – Bestand“ sowie „Wohnbauflächen – Bestand“ dar. Somit kann die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst beurteilt werden.

Das beantragte Bauvorhaben kann gemäß der oben genannten Darlegung nur im Rahmen einer auf das betreffende Grundstück bezogenen Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13a BauGB und § 11 BauGB realisiert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnquartier Falkenstraße -Wiesbrück“ (Namensvorschlag) soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgen. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden, eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht.

Der Antragsteller ist bereit,

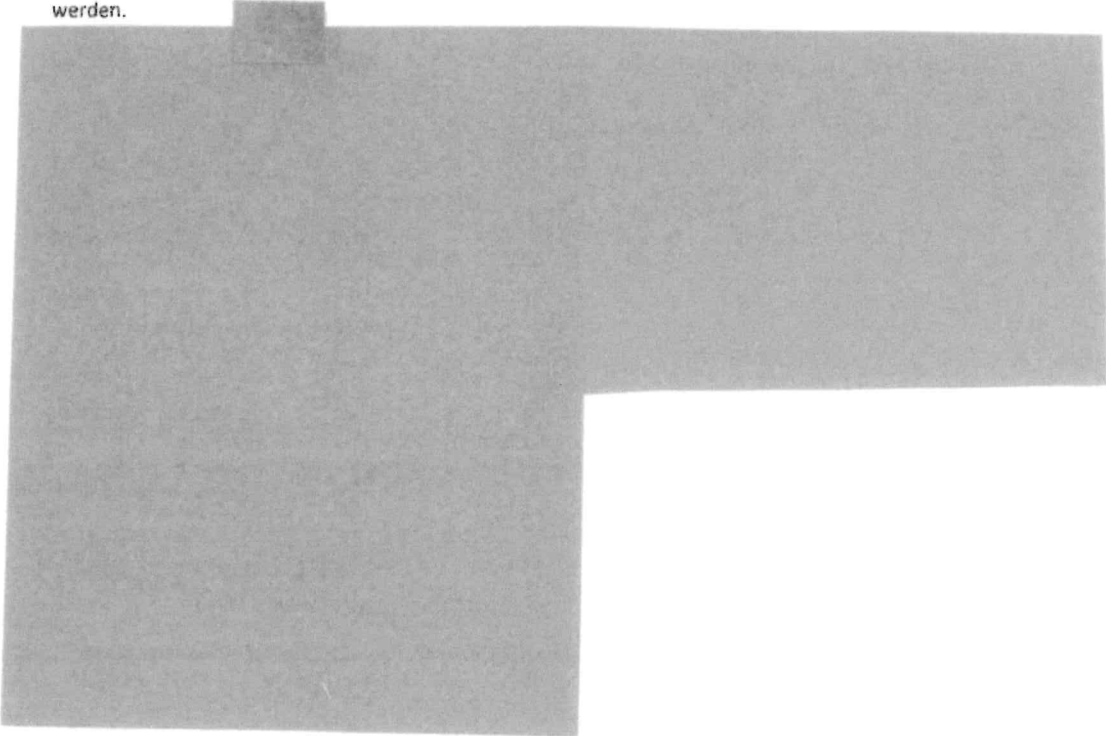
- die Kosten zur Erarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplans einschließlich der Kosten für notwendige Gutachten sowie ggf. Bekanntmachungen zu übernehmen,
- sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch im städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) zu bestimmenden Frist zu verpflichten,

- 
- 
- sein Einverständnis zur Einbeziehung weiterer Grundstücke zu geben

Dem Antragsteller ist bekannt, dass die Stadt Reichelsheim das Recht hat, den qualifizierten Bebauungsplan aufzuheben, wenn

- das Konzept und die Erschließungsplanung nicht innerhalb der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Frist durchgeführt wurde.
- der Träger des Bauvorhabens wechselt und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt Reichelsheim nicht geltend gemacht werden.



ANLAGE 3



Maßstab 1:1000

GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN



Bauherr

Architekt

Projekt: 12 DHH und 4 EFH  
Falkenstraße/Wiesbrück  
61203 Reichelsheim-Weckesheim

Bauherr:

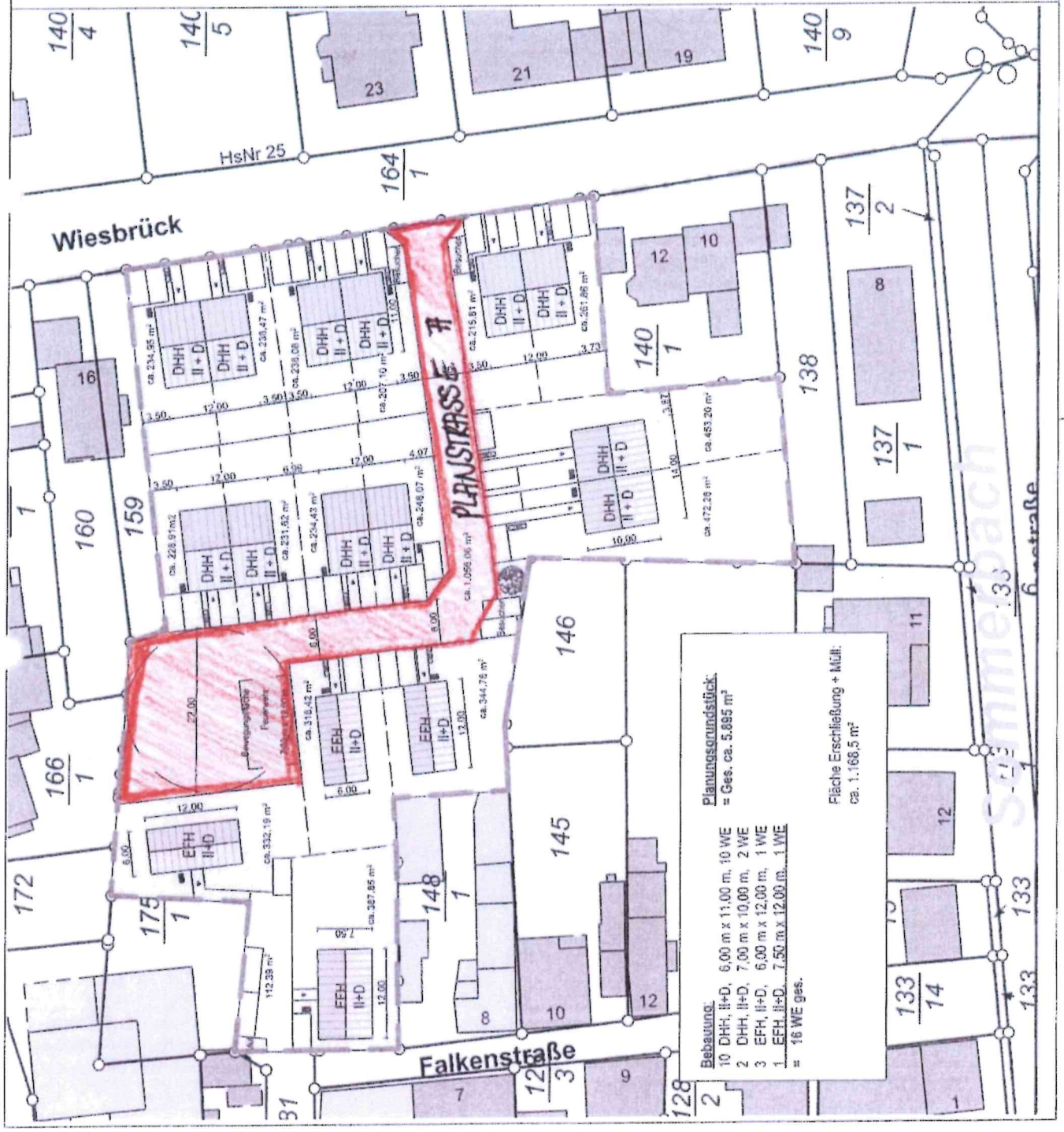
Maßstab: KSZ  
gez.:

Datum: 18.08.2022

Nr.: 16\_V\_02

Plan: Liegenschaftsplan

# ANLAGE 4



**Planungsgrundstück:**  
= Ges. ca. 5.885 m²

**Fläche Erschließung + Müll:**  
ca. 1.168,5 m²

**Bebauung:**  
10 DHH, II+D, 6,00 m x 11,00 m, 10 WE  
2 DHH, II+D, 7,00 m x 10,00 m, 2 WE  
3 EFH, II+D, 6,00 m x 12,00 m, 1 WE  
1 FEH, II+D, 7,50 m x 12,00 m, 1 WE  
= 16 WE ges.