

GEMEINDE REISKIRCHEN



Beschlussvorlage 65/2026

Ersteller/Datum:	III Bauamt	18.05.2026
Aktenzeichen:	621.411	Frau Theiß
Sichtvermerke:	Herr Speier	Bürgermeister Breidenbach
Produkt: 51101	Konto/Maßnahme:	Finanzabteilung:
Beratungsfolge:	Termin:	TOP:
Gemeindevorstand	26.05.2026	
Ortsbeirat Reiskirchen	10.06.2026	
Bau-, Umwelt-, Verkehrs- u. Infrastrukturausschuss	17.06.2026	
Gemeindevertretung	24.06.2026	

Betreff:

Bauleitplanung der Gemeinde Reiskirchen, Ortsteil Reiskirchen

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bersröder Straße“ – 1. Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB);

hier: Aufstellungs- und Änderungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reiskirchen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bersröder Straße“ im Ortsteil Reiskirchen im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

2. Der Geltungsbereich ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.
Betroffen sind die Flurstücke 15/2 tlw., 32/1, 32/2, 33/1, 83 tlw., 84/2 tlw., 84/3, jeweils in der Flur 10, sowie das Flurstück 1/1 tlw. in der Flur 11. Alle Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Reiskirchen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Mit der Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich Bersröder Straße / Ecke Oberdorfstraße sollen Teilflächen des bisher festgesetzten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO umgewandelt werden, um Mietwohnungsbau zu ermöglichen. Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes und Umwandlung der Nutzung erfolgt auch eine Nachverdichtung im Innenbereich gegenüber dem heutigen Bestand, sodass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Anwendung kommt. Die Fläche ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Gewerbe Bestand und im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reiskirchen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
5. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.
6. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.
7. Die Entwurfsoffenlage ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Begründung:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist aktuell als Gewerbefläche ausgewiesen. Das bestehende Gebäude des ansässigen Kfz-Betriebes soll ganz oder teilweise niedergelegt und durch ein Mehrfamilienhaus mit Eigentums- und Mietwohnungen ersetzt bzw. ergänzt werden. Geplant sind 8-10 Wohneinheiten.

Das Gebäude soll mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss konzipiert werden. Da das Grundstück in der Fläche nur eingeschränkt genutzt werden kann, soll eine ausreichende Höhenentwicklung ermöglicht werden, die zum einen den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und zum anderen sich in die Öffentlichkeit einfügt. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Oberdorfstraße. Zur Bersöder Straße und / oder zur Oberdorfstraße hin werden die erforderlichen Stellplätze platziert.

Im Bauleitplanverfahren sind die Themen Lärmschutz, Regelungen zur Landesstraße und Bahntrasse, Grabenparzelle und Artenschutz abzuarbeiten.

Die Kosten des Verfahrens und der erforderlichen Gutachten werden von einem privaten Vorhabenträger übernommen. Hierzu wird eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen.

Es wird daher gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Finanzielle Auswirkung:

Ja Nein

Auftragsnummer Finanz+:

./.

Anlagen:

Übersichtskarte

Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan

Konzeptplanung