Stadt Oberursel (Taunus)

Städtebau und Stadtgestaltung
Aktenzeichen: 51.10.60 – 2024/001668 - 61 26 269

BESCHLUSS-VORLAGE

Wahlzeit 2026 - 2031

Datum	Vorlagennummer (ggf. Nachtragsvermerk)
21.09.2026	VL-149/2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Magistrat	19.10.2026	
Ausländerbeirat	26.10.2026	zur Information
Bau-, Umwelt- und Klimaschutzausschuss	28.10.2026	
Ortsbeirat Oberursel-Nord	04.11.2026	
Stadtverordnetenversammlung	19.11.2026	

Betreff:

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Durchführung und Absicherung des Bebauungsplans Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg“ zwischen der Stadt Oberursel (Taunus) und Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen wie folgt zu beschließen:

Gemäß § 11 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird zwischen der Stadt Oberursel (Taunus) und der Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH, Blumenstraße 14, 60318 Frankfurt am Main, ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung von Wohnraumbedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen, wie in der Anlage dargestellt, abgeschlossen.

Der Ortsbeirat Nord ist zu beteiligen.
Der Ausländerbeirat ist zu informieren.

Sachbericht:

Anlass / Plangebiet
Auf dem Grundstück St.-Hedwigs-Weg 1 und 2 (Flurstück 494/62, Flur 41, Gemarkung Oberursel) beabsichtigt die Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH (GSW) den Neubau eines Mehrfamilienhauses. Dafür wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „St.-Hedwigs-Weg“ mit dem Bebauungsplan Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg“ überplant. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19.11.2024 gefasst (VL-164/2024).

Das Vertragsgebiet gemäß Anlage 1 des Vertrags ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg“ kongruent.

Der Beschluss über den Bebauungsplanentwurf wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 03.07.2025 gefasst (VL-69/2025). Die Durchführung der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs fand vom 13.08.2025 bis 12.09.2025 statt. Der Satzungsbeschluss ist mit der VL-150/2026 vorgesehen.

Ziel und Inhalt
Mit dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB wird die Sicherung von Wohnraumbedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg“ geregelt. Gegenstand des Vertrages ist ein Projekt der GSW, die an dieser Stelle das Grundstück St.-Hedwigs-Weg 1 und 2 mit einem Mehrfamilienhaus nachverdichten möchte. Die Verwirklichung des Projekts setzt die Schaffung von Planungsrecht voraus.
Es sollen bis zu 12 neue Wohneinheiten errichtet werden, die in ihrer Gesamtheit auf Grundlage der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung und des Hessischen Wohnraumfördergesetztes (HWoFG) als sozial geförderter Wohnungsbau entstehen. Im Gegenzug hat sich die Stadt zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens auf eigene Kosten bereit erklärt.
Im Vertrag sind die Einzelheiten zur Verpflichtung zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau definiert. Zudem wird eine Vereinbarung zur Reduzierung der Stellplatzverpflichtung bei gefördertem Wohnungsbau auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus), in ihrer Fassung vom 12.12.2025 getroffen.

Der verhandelte Vertrag wird hiermit der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Vertrag ist bereits einseitig von GSW unterzeichnet.

Es wird empfohlen, wie vorgeschlagen zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Folgekosten):
Der städtebauliche Vertrag regelt, dass die Stadt Oberursel (Taunus) die Kosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich der erforderlichen Gutachten trägt. Entsprechende Mittel stehen zur Verfügung (Produktsachkonto 090100.61210000 – Planungs- und Gutachterkosten).

Auswirkungen auf die Familienfreundlichkeit:
Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum Bau kostengünstiger Wohnungen.

Umweltrelevante Auswirkungen:
Die umwelt- und klimarelevanten Auswirkungen werden in der Begründung des Bebauungsplans beschrieben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen zeitgemäße Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vor.

Daniel Bauer
Geschäftsbereichsleiter

Anlage(n):
1 Städtebaulicher Vertrag (öffentlich)
[redacted]
3 Anlage Bebauungsplan Nr. 269
[redacted]
6 Anlage Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung

Antje Runge
Bürgermeisterin