

Stadt Oberursel (Taunus)

Stadtplanung

Aktenzeichen: 61 26 266

BESCHLUSS-VORLAGE

Wahlzeit 2026 - 2031

Datum

Vorlagennummer

(ggf. Nachtragsvermerk)

21.07.2026

VL-105/2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Magistrat	31.08.2026	
Ausländerbeirat	07.09.2026	zur Information
Bau-, Umwelt- und Klimaschutzausschuss	09.09.2026	
Ortsbeirat Oberursel-Mitte	15.09.2026	
Ortsbeirat Bommersheim	16.09.2026	
Ortsbeirat Weißkirchen	17.09.2026	
Stadtverordnetenversammlung	24.09.2026	

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 266 „Gewerbegebiet Südliche Riedwiese“

1. Entscheidung über Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden an der Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
2. Beschluss über den Bebauungsplanentwurf
3. Veröffentlichung im Internet und Durchführung der Offenlage

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen, wie folgt zu beschließen:

1. Den Abwägungsvorschlägen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt. (Anlage 1)

2. Bebauungsplanentwurf:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 266 „Gewerbegebiet Südliche Riedwiese“ in der Fassung vom Juli 2026 einschließlich Planfassung, Textfestsetzungen und Begründung mit Anlagen wird gemäß Anlagen 2 bis 15 beschlossen.

2. Durchführung des Verfahrens:

Der Magistrat wird beauftragt, dass nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) erforderliche Planverfahren durchzuführen. Auf der Grundlage der Anlagen 2 bis 15 sind die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung erfolgen für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch 30 Tage. Die Beteiligungsverfahren werden gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Die Ortsbeiräte Oberursel-Mitte, Bommersheim und Weißkirchen sind anzuhören.
Der Ausländerbeirat ist zu informieren.

Sachbericht:

Plangebiet / Planungsanlass

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Weißkirchen im Bereich „In der Riedwiese“ und umfasst unbebaute Grundstücke entlang der Frankfurter Landstraße, zwischen Ludwig-Erhard-Straße, Franz-Dietz-Straße und dem südwestlich gelegenen EDEKA-Gelände.

Am 18.02.2021 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss über die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 266 gefasst (VL-29/2021).

Eine Erweiterung des Geltungsbereichs, nordwestlich der Frankfurter Landstraße und der U-Bahntrasse wurde am 02.05.2024 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 266 „Südliche Riedwiese“ hat eine Fläche von ca. 5 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung können der Planzeichnung (Anlage 2) entnommen werden.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet umfasst großflächige Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36B „Verkehrsfläche Gablonzer Straße“. Diesem Bebauungsplan lag ein Verkehrskonzept zu Grunde, das nicht mehr weiterverfolgt wurde. Dieser Bereich wird somit nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 266 mit den entsprechenden Festsetzungen überplant.

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (RegFNP) stellt für das Gebiet sowohl gewerbliche (Planung) als auch gemischte Baufläche (Planung) dar. Die erforderliche Änderung des RegFNP erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Die Änderung des RegFNP ist bei Regionalverband beantragt worden (VL-33/2024) und wird voraussichtlich im Herbst 2026 abgeschlossen.

Planungsziele

Die Ziele des Bebauungsplanverfahrens sind:

- die Schaffung von Gewerbegrundstücken,
- die Ergänzung des Fuß- und Radverkehrsnetzes im Bereich Frankfurter Landstraße und im künftigen Gewerbegebiet,
- die Regelung der Art der gewerblichen Nutzungen, baulichen Dichte sowie der Höhenentwicklung der Gebäude.

Planungsinhalte

Im Abschnitt zwischen Franz-Dietz-Straße und Frankfurter Landstraße sollen Gewerbegrundstücke unterschiedlicher Größe entwickelt werden. In den vergangenen Jahren sind wiederholt Anfragen nach gewerblichen Bauflächen gestellt worden, teils für Betriebserweiterungen bzw. -verlagerungen, teils für Neuansiedlungen, so dass mit der geplanten Entwicklung die bestehende Nachfrage gedeckt werden soll.

Um die bodenordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbeflächen zu schaffen und ein entsprechendes Umlegungsverfahren durchführen zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 266 „Gewerbegebiet Südliche Riedwiese“ durchgeführt werden.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen außerhalb dieses Geltungsbereiches erforderlich. Vorgesehen ist dafür eine Waldfläche im Oberurseler Stadtwald südlich der Klinik Hohemark, westlich der B 455 im Bereich der Schutzhütte Franzoseneck.

Der artenschutzrechtliche Ausgleich kann innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden – hierfür ist der Geltungsbereich um eine Fläche nördlich der U-Bahntrasse erweitert worden. Im Zuge dessen ist die rechtliche Sicherung der vorhandenen Freizeitgärten sowie, als Ersatz wegfallender Freizeitgärten im Gewerbegebiet, die Schaffung von zusätzlichen Gartenflächen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens vorgesehen. Ziel ist die Vernetzung mit

dem Bereich der ökologisch bedeutsamen Flächennutzung, der sich im weiteren Verlauf des Weges Richtung Nordosten anschließt.

Die Erschließung der Gewerbegrundstücke erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, die an die vorhandene Erschließungsstraße zu EDEKA angebunden wird sowie an die Frankfurter Landstraße. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung der R+T Verkehrsplanung GmbH ist die Erschließung gesichert. Ein Fuß- und Radweg, der nordöstlich der U-Bahntrasse verläuft, soll über die neue Erschließungsstraße weitergeführt werden, um eine Anbindung zur Franz-Dietz-Straße zu schaffen. Gem. dem beigefügten Schallgutachten (Anlage 10) sind für die Anlieger der Franz-Dietz-Straße keine Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm zu erwarten. Der Lärmschutzwall entlang der südwestlichen Begrenzung des Plangebiets liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und bleibt somit im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 152 „In der Riedwiese“ bestehen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an den angrenzenden Gewerbebauten nordwestlich und südöstlich.

Stand des Planverfahrens:

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden im Jahr 2024 wurde ein neues Erschließungskonzept erarbeitet. Basierend darauf wurden das Verkehrsgutachten, der Fachbeitrag Abwasser und das Schallschutzgutachten überarbeitet.

Weiteres Verfahren:

Der Bebauungsplan Nr. 266 „Gewerbegebiet Südliche Riedwiese“ wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt. Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll voraussichtlich im Herbst erfolgen. Voraussichtlich wird der Bebauungsplan im 1. Quartal 2027 der Stadtverordnetenversammlung zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden können. Nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes kann das Umlegungsverfahren abgeschlossen werden. Die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen werden vor Umsetzung des Bebauungsplans durchgeführt.

Aus den oben genannten Gründen wird empfohlen, wie vorgeschlagen zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Folgekosten):

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans und die Anpassung der erforderlichen Gutachten werden seit 2025 durch die Stadt getragen. Weitere Kosten entstehen im Rahmen des Umlegungsverfahrens und der Erschließung des Gebiets. Alle entstehenden Kosten sollen weitestgehend auf die Grundstückskäufer umgelegt werden.

Produktsachkonto: 090100.61210000 (Planungs- und Gutachterkosten)

Auswirkungen auf die Familienfreundlichkeit:

Es sind keine Auswirkungen auf die Familienfreundlichkeit zu erwarten.

Umweltrelevante Auswirkungen:

Die umweltrelevanten Auswirkungen werden im Umweltbericht (Anlage 5) detailliert beschrieben. Der Bebauungsplanentwurf sieht zeitgemäße Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vor, die sich in den entsprechenden Festsetzungen widerspiegeln.

Anja Littig

Stellvertretende Geschäftsbereichsleiterin

Anlagen:

Anlage 1: Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1
Juli 2026

Anlage 2: Planfassung Entwurf vom Juli 2026

- Anlage 3: Textliche Festsetzungen vom Juli 2026
- Anlage 4: Begründung Teil A Entwurf vom Juli 2026
- Anlage 5: Umweltbericht Teil B vom Juli 2026
- Anlage 6: Anlage1a_zum Umweltbericht, Bestandsplan vom Juli 2024
- Anlage 7: Anlage 1b zum Umweltbericht Bilanzierungsplan vom Juli 2026
- Anlage 8: Anlage 2a_zum Umweltbericht Artenschutzbeitrag vom 2025
- Anlage 9: Anlage2b zum Umweltbericht Artenschutzbeitrag Ausgleich von 2025
- Anlage 10: Anlage_3 zum Umweltbericht, Schalltechnische Untersuchung von 2026
- Anlage 11: Anlage 4 zum Umweltbericht, Verkehrsuntersuchung vom Juli 2026
- Anlage 12: Anlage 5 zum Umweltbericht, Baugrunduntersuchung von 2023
- Anlage 13: Anlage 6 zum Umweltbericht, Fachbeitrag Abwasser vom Juli 2026
- Anlage 14: Anlage 7 zum Umweltbericht, Kampfmitteluntersuchung von 2023
- Anlage 15: Anlage 8 zum Umweltbericht, archäologisch-geophysikalische Prospektion, Magnetometerprospektion – Abschlussbericht von 2023

Antje Runge
Bürgermeisterin