Stadt Oberursel (Taunus)

Flächenmanagement
Aktenzeichen: 612jr

BESCHLUSS-VORLAGE

Wahlzeit 2026 - 2031

Datum	Vorlagennummer (ggf. Nachtragsvermerk)
24.09.2026	VL-153/2026

Beratungsfolge	Termin	Bemerkung
Magistrat	19.10.2026	
Bau-, Umwelt- und Klimaschutzausschuss	28.10.2026	zur Information
Ortsbeirat Oberursel-Mitte	03.11.2026	zur Information
Ortsbeirat Bommersheim	04.11.2026	zur Information
Ortsbeirat Weißkirchen	05.11.2026	zur Information

Betreff:

Baulandumlegung „Südliche Riedwiese“
Umlegungsbeschluss gemäß § 47 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 266 „Gewerbegebiet „Südliche Riedwiese“ wird gemäß § 47 Baugesetzbuch (BauGB) ein Baulandumlegungsverfahren eingeleitet.

Die von der Umlegung betroffenen Grundstücke sind in Anlage 1 aufgeführt. Das Umlegungsgebiet ist in dem als Anlage 2 beigefügten Planausschnitt dargestellt.

Das Umlegungsverfahren wird als Wertumlegung gemäß § 57 BauGB durchgeführt.

Das Vermessungsbüro Wittig + Kirchner (ÖbVI), Saalburgstraße 35, 61350 Bad Homburg v. d. H. wird mit den Vermessungsarbeiten und der Durchführung des Umlegungsverfahrens beauftragt.

Die Umlegungsstelle wird ermächtigt, eventuell notwendige Änderungen des Umlegungsgebietes selbstständig vorzunehmen.

Der Bau-, Umwelt- und Klimaschutzausschuss und die Ortsbeiräte Oberursel Mitte, Bommersheim und Weißkirchen sind zu Informieren.

Sachbericht:

Zur Erschließung und Neugestaltung der Grundstücke im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 266 „Gewerbegebiet „Südliche Riedwiese“ hat die Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2022 die Durchführung einer Baulandumlegung gemäß § 46 Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet.

Das Bebauungsplanverfahren und das Umlegungsverfahren sollen parallel durchgeführt werden, so kann ein umlegungsbedingter Änderungsbedarf im Bebauungsplan noch berücksichtigt werden. Vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans muss der Bebauungsplan in Kraft getreten sein.

Die Anhörung der Eigentümer ist inzwischen erfolgt, so dass auf dieser Basis das Umlegungsverfahren nach § 47 BauGB durch den Magistrat eingeleitet werden kann. Nach Einleitung der Baulandumlegung ist der nächste Schritt die Durchführung der Erörterung mit den Eigentümern.

Nach pflichtgemäßem Ermessen unter gerechter Abwägung der Interessen der Beteiligten (§ 56 BauGB) wird das Umlegungsverfahren als Wertumlegung gemäß § 57 BauGB durchgeführt. Die Einwurfs- und Zuteilungswerte sind durch die Soot Immobilienbewertung zu ermittelten und festzulegen.

Aufgrund der positiven Erfahrungen in anderen Baulandumlegungsverfahren ist vorgesehen, das Vermessungsbüro Wittig + Kirchner (ÖbVI), Saalburgstraße 35, 61350 Bad Homburg v. d. H., mit den vermessungstechnischen Aufgaben sowie der Durchführung des Umlegungsverfahrens zu beauftragen.

Es ist vorgesehen, bei schwierigen Verhandlungen, die spezielle rechtliche Fachkenntnisse erfordern, die Kanzlei Dr. Diederichsen Mehler Renner Rechtsanwälte PartGmbB, Solmsstraße 41, 60486 Frankfurt am Main, mit der Rechtsberatung und der Ausarbeitung der eventuell erforderlichen städtebaulichen Verträge zu beauftragen.

Zur Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrensablaufes ist es zweckmäßig, die zuständigen Sachbearbeiter der Umlegungsstelle zu ermächtigen, notwendige Änderungen des Umlegungsgebietes selbstständig vorzunehmen. Diese Praxis hat sich bereits bewährt.

Der Umlegungsbeschluss ist nach § 50 Abs. 1 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dieses Verfahren bietet die Gewähr dafür, dass die Beteiligten, auch soweit sie der Umlegungsstelle bei Einleitung der Umlegung noch nicht bekannt sind, von der Einleitung der Umlegung erfahren. Erst mit Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses treten die Rechtsfolgen des Umlegungsbeschlusses ein.

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Folgekosten):

Nach § 78 BauGB trägt die Gemeinde die Verfahrenskosten. Die Deckung aller Ausgaben wird jedoch durch die zu erwartenden Einnahmen aus dem Umlegungsvorteil sichergestellt. Zusätzlich zum finanziellen Vorteil profitiert die Stadt nach dem Abschluss der Umlegung durch die Vermarktung der im Umlegungsverfahren zugeteilten Baugrundstücke.

Die Höhe der Einnahmen und Ausgaben kann erst zu einem späteren Zeitpunkt durch das zu beauftragende Vermessungsbüro und die Umlegungsstelle auf der Grundlage eines Gutachtens ermittelt werden.

Für die vermessungstechnischen Arbeiten zur Durchführung des Umlegungsverfahrens wurde im Haushaltjahr 2026, Produktsachkonto 100100.61394000, ein Betrag in Höhe von 110.000,00 EUR angemeldet.

Auswirkungen auf die Familienfreundlichkeit:

keine

Umweltrelevante Auswirkungen:

Die umweltrelevanten Auswirkungen und die Maßnahmen zum Klimaschutz werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach den gesetzlichen Vorschriften des BauGB berücksichtigt.

Daniel Bauer
Geschäftsbereichsleiter

Anlagen:
Verzeichnis der Grundstücke im Umlegungsgebiet
Lageplan Umlegungsgebiet

Antje Runge
Bürgermeisterin