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-150/2026

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:

Bebauungsplan Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg“
1.Entscheidungen über Anregungen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden an der Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
2.Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
3.Satzungsbeschluss gemäß § 91 Hessische Bauordnung (HBO)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen, wie folgt zu beschließen:

1. **Entscheidungen über Anregungen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden an der Planung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
   Über die im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg geäußerten Anregungen wird entschieden, wie in der Anlage 2 aufgeführt.

2. **Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**
   Der Bebauungsplan Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg einschließlich Planfassung, Textfestsetzungen und Begründung mit Anlagen wird als Satzung beschlossen, wie in den Anlagen 3 bis 7 aufgeführt.

3. **Satzungsbeschluss gem. § 91 Hessische Bauordnung (HBO)**
   Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Teil D der Textfestsetzungen) werden gemäß § 5 Hessischer Gemeindeordnung (HGO) in Verbindung mit § 91 HBO als Satzung beschlossen, wie in den Anlagen 3 und 4 aufgeführt. Sie werden als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg.

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

Sachbericht:

Planungsanlass / Plangebiet
Das Gemeinnützige Siedlungswerk GmbH (GSW) ist Eigentümerin der Liegenschaften St.-Hedwigs-Weg 1 und 2 (Flurstück 494/62, Flur 41, Gemarkung Oberursel). Ein Geschäftsfeld des GSW ist unter anderem das Bauen von Wohnbauimmobilien für den eigenen Bestand, mit dem Ziel attraktiven und bezahlbaren Mietwohnraum anbieten zu können.
Auf dem 5.605 qm großen Grundstück im St.-Hedwigs-Weg befinden sich aktuell zwei Punkthäuser mit insgesamt ca. 52 Wohneinheiten. Auf Grundlage einer ausführlichen Machbarkeitsstudie beabsichtigt das GSW den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf selbigem Grundstück. Die Bestandsgebäude verfügen über je V und VI Geschosse plus Staffelgeschoss. Die aktuelle Planung für den Neubau passt sich der Kubatur an und sieht insgesamt V Vollgeschosse vor (IV Geschosse mit Wohnungen plus Teilgaragengeschoss). Ein Staffelgeschoss ist optional. Ein Teilgaragengeschoss wurde entwickelt, da das Gebäude auf bestehenden Stellplatzflächen errichtet werden soll. Somit können vorhandene und neu benötigte Stellplätze für Bestand und Planung weiterhin nachgewiesen werden, ohne eine zusätzliche Versiegelung des Grundstücks zu verursachen. In den vier darüber liegenden Geschossen können zwei bis drei Wohnungen pro Etage entstehen und somit ca. 12 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Die vorgesehene Grundfläche des Gebäudes ist kleiner als die der Bestandsgebäude. Eine nachhaltige Bauweise mit mindestens Effizienzhaus Stufe 55, z.B. in Holzhybridbauweise, ist angedacht.
Die Grundparameter, wie die Lage des Neubaus auf dem Grundstück und die größentechnische Unterordnung im Vergleich zu den Bestandsbauten, auch im Hinblick auf die angrenzende, denkmalgeschützte Kirche St. Hedwig, sollen bestehen bleiben. Die Hochbauplanung war Ergebnis einer Machbarkeitsstudie und kann sich im Laufe der Konkretisierung weiterentwickeln.
Durch die Nachverdichtung ergibt sich eine erhebliche Überschreitung der im gültigen Bebauungsplan Nr. 14 „Birkenweg (Sankt Hedwigsweg)“ festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschlossflächenzahl (GFZ). Da auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 14 die geplante Nachverdichtung nicht möglich ist, soll ein Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg“ überplant werden. Dieser umfasst eine Fläche von 5.605 qm.

Bestehendes Planungsrecht
Das Plangebiet liegt innerhalb des gültigen Bebauungsplans Nr. 14 „Birkenweg (Sankt Hedwigsweg)“, mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft getreten am 15.04.1971. Für das Plangebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0 festgesetzt. Die Baufenster ziehen sich genau um die Kubatur der beiden Bestandsbauten und setzen für diese je V und VI Vollgeschosse fest. Auf dem Grundstück sind zudem Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen festgesetzt. Die übrigen Flächen sind nicht überbaubare Grundstücksflächen. Textliche Festsetzungen gibt es nicht. Der westliche Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 14 wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 „St.-Hedwigs-Weg“ – 1. Änderung überplant. Im Bestand ergibt sich für das Grundstück eine GRZ von 0,15 und eine GRZ von 0,88.

Planungsziele
Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 269 ist es, in dem zu überplanenden Teilbereich eine Nachverdichtung für Geschosswohnungsbau im Allgemeinen Wohngebiet zu ermöglichen. Die festgesetzte GRZ von 0,3 sowie die GFZ von 1,0 können mit den vorhandenen Baufenstern nicht ausgenutzt werden. Das Grundstück bietet aufgrund seiner Größe jedoch das Potenzial einen weiteren Baukörper unterzubringen, ohne diese Werte (wesentlich) zu überschreiten.
Dies ist ausdrücklich im Sinne des Gebots der Innenentwicklung. Zudem erfüllt das Projekt das übergeordnete Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Planungsinhalte
Wesentliche Planungsinhalte sind:
- Anpassung mit neuem Baufenster
- Anpassung der Ausnutzungszahlen GRZ, GFZ
- Ausweisung einer Waldfläche

Durchführung des Verfahrens
Am 19.11.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung gefasst (VL-164/2024). Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 5.605 m² weniger als 20.000 m² beträgt.
Am 03.07.2025 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss über den Bebauungsplanentwurf sowie die Veröffentlichung im Internet und Durchführung der Offenlage gefasst (VL-69/2025). Im Zeitraum vom 13.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025 sind die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die eingegangenen Anregungen und Stellungsnahmen aus den Beteiligungen wurden geprüft. Ergänzungen und Anpassungen sind in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden.

Abwägung der Belange
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu folgenden Aspekten eingegangen:
- Umfang und Art der Nachverdichtung
- Parkplatzsituation (öffentlich und privat)

Im Rahmen der Behördenbeteiligung (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) sind Anregungen zu folgenden Aspekten geäußert worden:
- Artenschutz (Ökologische Baubegleitung, Nisthilfen)
- Anbindung öffentliche Verkehrslinien (Korrektur)
- Parkplatzsituation im öffentlichen Raum
- Umfang der Nachverdichtung (Höhe, Ausmaß)
- Soziale Infrastruktur
- Trinkwasserschutzgebiet
- Abwasserentsorgung
- Altlasten
- Ergänzung und Aktualisierung Rechtsgrundlagen
- Hinweis Kampfmittel
- Maßketten in der Planzeichnung
- Abstandsflächen

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind von Seiten der Behörden (Anschreiben und Verteiler s. Anlage 1) und der Öffentlichkeit keine Anregungen eingegangen, die eine grundsätzliche Planänderung zur Folge gehabt hätten. Die Anregungen zum Artenschutz, öffentlichen Parkplätzen und Maßketten der Baufenster gehen in bereits aufgeführte Inhalte der textlichen Festsetzung ein, werden in der Begründung konkretisiert oder in der Planzeichnung klargestellt. Bei den Änderungen handelt es sich um Konkretisierungen/ Klarstellungen der bereits im Entwurf aufgeführten Inhalte. Die Konkretisierungen der Festsetzungen führen offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen, sodass eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist.
Die Abwägungsergebnisse der Anregungen sind Gegenstand der Anlage 2.

Nach der Offenlage der Planunterlagen sind auf Grundlage der Abwägung folgende inhaltliche Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen worden:

<u>Textliche Festsetzungen:</u>
- innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA wird die Installation von zwei Fledermauskästen und von zwei Vogelbrutkästen festgesetzt, um innerhalb des Plangebietes Quartiere bzw. Brutmöglichkeiten zu schaffen.
- Teil-(Garagengeschoss): Die entsprechende Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B3 auf mindestens 50 % der

Geschossfläche ausschließlich Stellplätze oder Garagen sowie die hierzu erforderlichen Nebeneinrichtungen zulässig sind. Damit wird ein wesentlicher Anteil des Stellplatzbedarfs unmittelbar in die bauliche Struktur integriert. Durch den geplanten Neubau entfallen keine öffentlichen Stellplätze, da dieser auf dem Privatgrundstück des Vorhabenträgers realisiert wird.

Planzeichnung:

- Im Zuge dieser Konkretisierung und Eindeutigkeit wird die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche B3 geringfügig in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche verschoben. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt dabei unverändert. Hierdurch wird die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche B3 eindeutig bestimmt.

Begründung:

- Korrektur der Nummern der Buslinien.
- Neufassung der Stellplatzsatzung
- Ergänzung des Kapitels Bodengutachten
- Erläuterungen zu Änderungen Festsetzungen und Planzeichnung

Stand der Planung:
Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans im Anschluss an den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Städtebaulicher Vertrag
Zur Sicherung des Planungsziels Schaffung von preisgebundenem und gefördertem Wohnraum in Zusammenhang mit der Festsetzung, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, wurde mit der VL-149/2026 ein städtebaulicher Vertrag zwischen GSW und der Stadt beschlossen. Der Vertrag wurde bereits einseitig von GSW unterzeichnet.

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Folgekosten):
Die Mittel zur Erarbeitung des Bebauungsplanverfahrens sind im entsprechenden Produktsachkonto im Ergebnishaushalt vorhanden.

Auswirkungen auf die Familienfreundlichkeit:
Durch den Bebauungsplan wird die Grundlage für die Errichtung von preisgünstigem Mietwohnungsraum geschaffen.

Umweltrelevante Auswirkungen:
Es wird eine bereits weitgehend versiegelte Fläche für eine Maßnahme der Nachverdichtung in Anspruch genommen, Im Bebauungsplan werden zeitgemäße Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung (Dachbegrünung, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Gehölzschutz etc.) festgesetzt. Die umweltrelevanten Auswirkungen werden in der Begründung dargestellt.

Daniel Bauer
Geschäftsbereichsleiter

Anlage(n):
1 Anschreiben und Verteiler Offenlage
2 Beschlussvorschläge Bebauungsplan Nr. 269
3 Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 269
4 Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 269
5 Begründung Bebauungsplan Nr. 269
6 Bodengutachten Bebauungsplan Nr. 269
7 Umwelttechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 269

Antje Runge
Bürgermeisterin