

Stadt Oberursel (Taunus)

Stadtplanung

Aktenzeichen: 61-611

BESCHLUSS-VORLAGE

Wahlzeit 2021-2026

Datum **Vorlagennummer.** (ggf. Nachtragsvermerk)

28.08.2023

VL-138/2023

Beratungsfolge	Termin	TO	TOP	Bemerkungen
Magistrat	04.09.2023	III	12	
Ausländerbeirat	11.09.2023			zur Information
Bau-, Umwelt- und Klimaschutzausschuss	13.09.2023			
Ortsbeirat Oberursel-Mitte	19.09.2023			zur Information
Stadtverordnetenversammlung	28.09.2023			

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 268 „Frankfurter Landstraße 1-3“

1. Einleitung des Verfahrens
2. Bezeichnung und Abgrenzung des Plangebietes
3. Ziel des Verfahrens
4. Durchführung des Verfahrens

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen, wie folgt zu beschließen:

1. Einleitung des Verfahrens
Für das in der zeichnerischen Fassung - Stand 24.08.2023 - dargestellte Plangebiet (Anlage) wird die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen.
2. Bezeichnung und Abgrenzung des Plangebiets
Das Planverfahren wird unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 268 „Frankfurter Landstraße 1-3“ geführt. Das Plangebiet mit einer Größe von 1.353 qm befindet sich in der Gemarkung Oberursel. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan in der Anlage zu entnehmen.
3. Ziel des Verfahrens
Ziel des Verfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnhauses mit integrierter geschäftlicher Nutzung auf dem Grundstück Frankfurter Landstraße 1-3 zu schaffen. Der Schwerpunkt soll auf preisgünstigem Wohnraum liegen.
4. Durchführung des Verfahrens
Der Magistrat wird beauftragt das nach den Vorschriften des § 13a BauGB erforderliche Planverfahren zur Innenentwicklung durchzuführen. 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 erfolgt für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch 30 Tagen. Die Beteiligungsverfahren werden gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausländerbeirat ist zu informieren.
Der Ortsbeirat Oberursel-Mitte ist zu informieren.

Sachbericht:

Planungsanlass / Plangebiet

Auf dem Grundstück Frankfurter Landstraße 1-3 soll ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Das Grundstück ist Eigentum der Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH Oberursel (SEWO). Für die Umsetzung des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 251 „Frankfurter Landstraße 1-3“ konnte kein Generalunternehmer gefunden werden. Das Grundstück ist bis heute unbebaut. Um diesen städtebaulichen Missstand zu beheben, soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher mehr Spielraum bei der Umsetzung eines Bauprojektes bietet.

Das Plangebiet liegt auf der nordwestlichen Seite der Lenastraße. Das 1.353 qm große, im Bereich des Bahnhofsareals liegende, Plangebiet wird im Nordwesten durch die S-Bahn-Trasse und im östlichen/ südöstlichen Bereich durch die Lenastraße begrenzt. Die südwestliche Grenze bildet die Frankfurter Landstraße. Die benachbarten Siedlungsbereiche sind vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Westlich der Frankfurter Landstraße ist die Hauptverwaltung der Braas Monier Building Group (Herstellung von Dachsystemen) angesiedelt.

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes sowohl bezüglich des Individual- als auch des öffentlichen Verkehrs ist als sehr gut zu bewerten. Die Erschließung ist bereits jetzt gesichert.

Bestehendes Planungsrecht

Zum Zweck einer Bebauung des Grundstücks mit Wohnraum wurde nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 251 „Frankfurter Landstraße 1-3“ aufgestellt und am 05.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Die Inhalte dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden auf der Grundlage des Ergebnisses eines Bieterverfahrens festgesetzt, welches die SEWO als Grundstückseigentümerin im Jahr 2018 durchgeführt hatte. Ein entsprechender Durchführungsvertrag wurde vorgelegt. Im Anschluss konnte die SEWO jedoch keinen Generalunternehmer zur Umsetzung des konkreten Vorhabens finden.

Das Plangebiet liegt im Plangebiet des gültigen Bebauungsplan Nr. 164 B „Bahnhofsvorplatz / Nassauer Entlastungsstraße zwischen Brennersmühle und Brücke An den Drei Hasen“ (mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft getreten am 13.09.1997). Bei Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 251 würde das Planungsrecht auf diese Grundlage zurückfallen. Im Bebauungsplan Nr. 164 B ist die Fläche als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fahrradstellfläche Bike+Ride-Anlage“ festgesetzt. Diese Festsetzung steht der Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses entgegen. Aus diesem Grund soll nun der Bebauungsplan unter der Bezeichnung Nr. 268 „Frankfurter Landstraße 1-3“ aufgestellt werden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Kulturdenkmal Stellwerkgebäude, die Gesamtanlage Bereich Adenauerallee (einschl. Wegekreuz, Kreuzwegstationen) und das Gebiet des denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutzes des historischen Bahnhofempfangsgebäudes und der historischen Bahnsteigüberdachung. Die Denkmalschutzbehörden werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (RegFNP) stellt für das Gebiet „Wohnbaufläche – Bestand“ dar. Da die überplante Fläche mit 1.353 qm unter 5 ha liegt, die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB geplant ist und die südöstlich angrenzenden Flächen im RegFNP ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt sind, ist kein Änderungsverfahren oder Abweichungsverfahren vom RegFNP notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 268 „Frankfurter Landstraße 1-3“ umfasst eine Fläche von 1.353 qm (0,13 ha). Die genaue Lage und Abgrenzung können der Planzeichnung (Anlage) entnommen werden.

Planungsziele

Die Ziele des Bebauungsplanverfahrens sind:

- die Schaffung von Planungsrecht für dringend benötigtem preisgünstigem Wohnraum,
- die Entwicklung des Geländes im Sinne der Innenentwicklung,
- die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes,
- die Regelung der baulichen Dichte sowie der Höhenentwicklung der Gebäude.

Planungsinhalte

Städtebaulich sinnvoll ist an dieser Stelle eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss und eine dem Mischgebiet (MI) entsprechende Ausnutzung mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2. Dies entspricht damit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 251 „Frankfurter Landstraße 1-3“ (am 05.12.2020 ortsüblich bekanntgemacht).

Durchführung des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 268 „Frankfurter Landstraße 1-3“ kann aufgrund seiner Lage im beplanten Innenbereich und der maximal überplanten Fläche als vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Sobald der Entwurf des Bebauungsplans erstellt ist, wird dieser den Gremien als Grundlage für 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 zur Beschlussfassung vorgelegt. Ein genauer Zeitplan der Abwicklung des Verfahrens liegt noch nicht vor.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen auf die Familienfreundlichkeit:

Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Umweltrelevante Auswirkungen:

Im aufzustellenden Bebauungsplan werden zeitgemäße Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung (Photovoltaik, Dachbegrünung etc.) festgesetzt. Damit wird eine deutliche Verbesserung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht erreicht. Die sonstigen umweltrelevanten Auswirkungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betrachtet.

Anja Littig
Stellv. Geschäftsbereichsleiterin

Anlage: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 268 „Frankfurter Landstraße 1-3“
Planfassung (Verkleinerung)
Der Plan im Maßstab 1:1000 liegt nur dem Original der Vorlage bei.

Antje Runge
Bürgermeisterin

