

Datum: 19. Januar 2018

Pressemitteilung

Nr.:

Bebauungsplanverfahren für SEWO-Grundstücke am Bahnhof – Wohn- und Geschäftshäuser geplant

2,1 Hektar Fläche am Bahnhof Oberursel sind im Eigentum der Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH Oberursel (SEWO) und sollen absehbar entwickelt werden. Geplant ist die Bebauung der Grundstücke südlich und westlich des Bahnhofsgebäudes mit Wohn- und Geschäftshäusern. Hierzu wird den Stadtverordneten in ihrer Sitzung am 7. Februar 2018 vorgeschlagen, der Einleitung zweier Bebauungsplanverfahren zuzustimmen – vorbehaltlich der Zustimmung des Bau- und Umweltausschusses in seiner Sitzung am 24. Januar 2018.

Hintergrund

Bei den Entwicklungsflächen handelt es sich zum einen um das Grundstück Nassauer Straße 1, südwestlich des Bahnübergangs an der Frankfurter Landstraße und zum anderen um das Grundstück Frankfurter Landstraße 1-3, südlich der S-Bahngleise Ecke Lenaustraße.

Die Fläche an der **Nassauer Straße 1** ist ca. 5.900 m² groß und liegt im Bereich des Bahnhofsareals

zwischen U- und S-Bahntrasse, südwestlich der Bahnübergänge Adenauerallee/ Frankfurter Landstraße. Sie ist vom Bahnbetrieb freigestellt und steht nicht im Einflussbereich der Verkehrsplanungen rund um die Nassauer Straße. Diese begrenzen sich in diesem westlichen Bereich der Nassauer Straße ausschließlich auf Flächen nördlich der U-Bahngleise.

Der an dieser Stelle nordwestlich angrenzende Siedlungsbereich ist sowohl von Wohnnutzung als auch gewerblicher Nutzung geprägt. Südöstlich ist die Hauptverwaltung der Braas Monier Building Group (Herstellung von Dachsystemen) angesiedelt.

Aktuell befinden sich auf der Fläche ein Parkplatz und eine Grünfläche, abgesehen von dem ehemaligen Stellwerk der Bahn ist die Fläche unbebaut. Ca. 780 m² der Gesamtfläche sind im städtischen Besitz, die restliche Fläche ist im Besitz der SEWO.

Das ca. 3.000 qm große Plangebiet an der **Frankfurter Landstraße 1-3** liegt auf der nordwestlichen Seite der Lenaustraße und damit ebenso im Bahnhofsareal. Es wird im Nordwesten durch die S-Bahn-Trasse und im östlichen/ südöstlichen Bereich durch die Lenaustraße begrenzt, die südwestliche Grenze bildet die Frankfurter Landstraße. Das zur Entwicklung stehende Grundstück hat eine Größe von 1.350 m², der Geltungsbereich wurde bewusst größer gewählt, um angrenzende Straßenflächen mit einbeziehen zu können (Regelung der Ein- und Ausfahrten).

Die benachbarten Siedlungsbereiche sind hier überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, westlich der Frankfurter Landstraße liegt wiederum die Hauptverwaltung der Braas Monier Building Group.

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes bezüglich des Individual- als auch des öffentlichen Verkehrs ist als ausgesprochen gut zu bewerten. Die Erschließung ist bereits jetzt gesichert. Das Grundstück Frankfurter Landstraße 1-3 ist unbebaut und steht vollständig im Eigentum der SEWO.

Entwicklungsschritte

Beide Plangebiete liegen im Bereich des gültigen Bebauungsplans Nr. 164 B „Bahnhofsvorplatz/ Nassauer Entlastungsstraße zwischen Brennersmühle und Brücke An den Drei Hasen“. Um für beide Flächen das für eine neue Bebauung stimmige Baurecht zu schaffen, sollen zwei – zeitlich voneinander unabhängige – Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden unter der Bezeichnung Nr. 251 „Frankfurter Landstraße 1-3“ bzw. Nr. 252 „Nassauer Straße 1“.

Für die Fläche Nassauer Straße 1 wird die SEWO im Laufe des Jahres gemeinsam mit der Stadt Oberursel (Taunus) ein Verfahren zur Veräußerung der Flächen durchführen. Auf der Grundlage der Ergebnisse dieses Verfahrens und nach eingehender Prüfung auf deren Umsetzbarkeit in Bezug auf eine nachhaltige Stadtentwicklung sollen die Inhalte im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 252 „Nassauer Straße 1“ festgesetzt werden.

Für die Fläche an der Frankfurter Landstraße wird die SEWO in diesem Jahr eine Projektentwicklung anstoßen. Die Inhalte des Bebauungsplans werden dann, nach Vorlage eines Konzeptentwurfes und nach eingehender Prüfung auf eine nachhaltige Stadtentwicklung, umgesetzt. Ein vorhabenbezo-

gener Bebauungsplan kann dann auf Antrag der SEWO nach § 12 BauGB durchgeführt werden. Ein entsprechender Durchführungsvertrag muss parallel erarbeitet werden.

Ziele beider Bebauungsplanverfahrens sind:

- die Entwicklung des Geländes im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung unter Berücksichtigung der besonderen Standortgunst bezogen auf den öffentlichen Personennahverkehr
- die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes (Bahnhofsgebäude/ Bahnwärterhäuschen)
- die Abstimmung der Nutzung auf die vorhandene und sich verändernde verkehrliche Situation
- die Schaffung von Planungsrecht auf Grundlage des Ergebnisses eines Verfahrens zur Veräußerung der Flächen von SEWO und Stadt
- die Regelung der baulichen Dichte sowie der Höhenentwicklung der Gebäude
- die Schaffung von Wohnraum
- die Berücksichtigung einer Trasse für den geplanten Fahrradschnellweg auf dem Baugrundstück.

Vorstellbar ist auf beiden Flächen eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss bzw. an der Nassauer Straße außerdem bis zu vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss im hinteren (westlichen) Bereich des Grundstückes.

Im Rahmen der Vergabe der Grundstücke an der Nassauer Straße kommt neben dem Grundstücks-

kaufpreis auch dem vorgelegten Konzept eine wesentliche Rolle zu. Unter dem allgemeinen Begriff „Schaffung von Wohnraum“ werden standortbedingt verstärkt spezielle Wohnformen präferiert. Vorstellbar ist hier temporäres Wohnen im weitesten Sinn (z.B. Boardinghouse), aber auch das breite Spektrum der sogenannten Microappartements, mit denen ein wachsendes Segment von Wohnungssuchenden (Studierende, Auszubildende, Einzelpersonen usw.) bedient werden kann.

Das vorzulegende Konzept des Investors muss zwingend über ein stimmiges Verkehrskonzept verfügen.

Der Bebauungsplan Nr. 251 „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.

Die Entwürfe der beiden Bebauungspläne werden nach Vorlage der Konzeptentwürfe und nach deren Prüfung durch die Stadtplanung erarbeitet. Sobald die Inhalte geklärt sind, werden die Bebauungspläne der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorgelegt werden und anschließend die vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren durchlaufen.

Christof Fink
Erster Stadtrat