



Antje Runge  
BÜRGERMEISTERIN

RATHAUSPLATZ 1  
61440 OBERURSEL (TAUNUS)  
TELEFON (06171) 502-200  
E-Mail: buero-buergermeisterin@oberursel.de  
Internet: <http://www.oberursel.de>

BÜRGERINITIATIVE Oberursel Nord  
Herr Sergio Canton  
Herr Heiko Klauer  
Herr Wolfgang Schauensteiner

Oberursel (Taunus), 14.02.24

Sehr geehrter Herr Canton, sehr geehrter Herr Klauer, sehr geehrter Herr Schauensteiner,

vielen Dank für Ihren Offenen Brief vom 18.01.2024 zum Thema B-Plan 238 Siedlungslehrhof, den ich Ihnen gerne beantworten möchte:

Ich habe Ihre Ausführungen zu den von Ihnen benannten "Täuschungen" zur Kenntnis genommen. Bevor ich auf die Themen im Einzelnen eingehe, möchte ich vorausschickend betonen, dass Ihre Ausführungen unterschiedliche Adressaten haben und ich nicht auf alle Punkte eingehen werde. Außerdem hatten wir bereits in vorangegangenen Terminen die Gelegenheit, uns über das Bebauungsplanverfahren und auch über die in diesem Zusammenhang erarbeiteten Gutachten und Untersuchungen auszutauschen.

Wir teilen die Einschätzung, dass der Siedlungslehrhof im Oberurseler Norden eine wichtige Arbeit gerade für Kinder und Familien leistet. Mit dem Verein Reiten Pro Pferd e.V. haben schon die Kleinsten die Möglichkeit, den Umgang mit Tieren zu erlernen. Aber die Anlage ist in die Jahre gekommen.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 238 "Siedlungslehrhof" soll die Grundlage für eine städtebaulich geordnete Entwicklung geschaffen werden, um die bestehende Nutzungen für Pferdehaltungen mit Reiteinrichtungen unter Erhalt der denkmalgeschützten Anlage angemessen neu zu ordnen, zu sichern und zu erweitern. Im Umgriff der derzeit durch Reithalle und Bienenflughalle genutzten Flächen soll in Ergänzung an die bestehende Wohnbebauung eine angemessene und den Belangen des Denkmalschutzes entsprechende Wohnbebauung entwickelt werden. Weiteres Ziel ist die Berücksichtigung des Gehölzbestandes. Dies alles ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Aus diesem Grund kann aus den Unterlagen die Aussage, dass der Siedlungsförderungsverein (SFV) auf zusätzliche Einnahmen zur Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude angewiesen sei, nicht abgeleitet werden.

Der Begründung des Bebauungsplans ist zu entnehmen, dass dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden soll, die Betonung auf bezahlbarem Wohnraum ist hier nicht zu finden. Aufgrund der Ortsrandlage und der bestehenden Wohnbebauung zwischen dem Heinrich-Kappus-Weg und dem Edith-Stein-Weg soll hier die vorhandene Bebauungsstruktur fortgesetzt werden. Auch in dem Wohnungssegment von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern gibt es eine Nachfrage in Oberursel. Im Geschäftsbereich Stadtentwicklung gehen regelmäßig Anrufe ein, die



Antje Runge  
BÜRGERMEISTERIN

RATHAUSPLATZ 1  
61440 OBERURSEL (TAUNUS)  
TELEFON (06171) 502-200  
E-Mail: buero-buergermeisterin@oberursel.de  
Internet: <http://www.oberursel.de>

sich nach dem Stand des Verfahrens erkundigen, weil Familien großes Interesse an einem der Grundstücke in Erbpacht haben. Die Festlegung des Erbpachtzinses ist Sache des Erbpachtgebers. Der Vorteil ist, dass bei Grundstücken in Erbbaurecht kein eigenes Grundstück gekauft werden muss und sich somit die Gesamtkosten seines Vorhabens reduzieren. Das gilt auch bei steigenden Baukosten.

Die angemessene Erweiterung des Reiterhofs im Rahmen der Neuordnung der Fläche ist - wie oben dargestellt - ein Ziel des Verfahrens. Die Möglichkeiten sind aber begrenzt. Im Bebauungsplan ist gemäß der Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung dargelegt, dass mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden soll, die bereits vorhandenen Reiteinrichtungen entsprechend den heutigen Anforderungen neu zu ordnen und zu entwickeln.

Durch die Rahmenbedingungen in den Festsetzungen und durch das städtebauliche Konzept, welches in die Begründung und als Anlage zum städtebaulichen Vertrag aufgenommen wird, ist zu erkennen, dass nicht die kompletten Baufelder ausgenutzt werden sollen. Die Bebauung, wie sie im städtebaulichen Konzept dargestellt ist, ist das Ergebnis einer engen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege ganz zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens. Die Größe der Baufelder wurde gewählt, um bei der Lage der Gebäude einen gewissen Spielraum zu lassen. Des Weiteren ist für jedes der geplanten Reitgebäude im nördlichen Bereich eine denkmalrechtliche Genehmigung im Rahmen der Baugenehmigung erforderlich.

Im Bereich des Sondergebietes „Pferdehaltung/ Reiten/ Reiterhof“ ist die Nutzung für Wohnen so geregelt, dass nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Auch wenn ein neuer Hofladen oder Schankwirtschaft entsteht, sind diese nur ausnahmsweise zulässig und müssen in Verbindung mit dem Reit- und Pferdehaltungsbetrieb stehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrliche Bewertung erarbeitet, die die Erschließung des Plangebiets und die verträgliche Abwicklung der Verkehre ausführlich erläutert. In den Festsetzungen sind Regelungen zur Größe der Flächen für Stellplätze im Sondergebiet getroffen bzw. konkrete Flächen in der Planzeichnung gekennzeichnet. In Bezug auf Sonderveranstaltungen gilt, dass zu deren Abwicklung im Rahmen des Bauantrags Maßnahmen zur angemessenen Abwicklung des Besucherverkehrs dargelegt werden müssen. Ein Verkehrsgutachten kann aber niemals alle Einzel- und Sonderfälle abdecken.

Im Bebauungsplanverfahren wurde großer Wert daraufgelegt, dass bereits bei der Konzeption der Bauflächen möglichst schonend mit Natur und Landschaft umgegangen wird. Die Planung wurde begleitet durch umfangreiche Fachgutachten, wie dem Umweltbericht und dem Artenschutzgutachten, eine Untersuchung der Baumbestände, der Schall- und Geruchssituation sowie in Form eines geo- und umwelttechnischen Gutachtens und nicht zuletzt einer detaillierten Verkehrsuntersuchung. Eingriffe in Natur und Landschaft müssen und werden nach anerkannten



Antje Runge  
BÜRGERMEISTERIN

RATHAUSPLATZ 1  
61440 OBERURSEL (TAUNUS)  
TELEFON (06171) 502-200  
E-Mail: [buero-buergermeisterin@oberursel.de](mailto:buero-buergermeisterin@oberursel.de)  
Internet: <http://www.oberursel.de>

Verfahren ausgeglichen. All das dient dazu, bei einer moderaten Bebauung ein Maximum an Grünbeständen zu erhalten und bei einem Verlust diese durch Ersatzpflanzungen wieder zu ergänzen.

Ich möchte darauf hinweisen, dass als Ausgleich für die 30 heimischen Bäume, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes gefällt werden müssen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans 31 Neuanpflanzungen festgesetzt sind. Die Anregung einer Vernetzung der Grün-, Wald- und Freiflächen durch Wegeverbindungen zwischen dem Camp-King-Park, nördlich des Siedlungslehrhofgeländes, Spielplatz Neuhausstraße, beiderseits des Forsthausweges und bis zur Hohemark habe ich bereits aufgenommen. Aus meiner Sicht ist es auch nach der Umsetzung der Wohnbebauung und der Entwicklungsmöglichkeiten für den Reitbetrieb möglich, diesen Bereich unter Berücksichtigung des Erhalts wertvoller Grünflächen und der bestehenden Eigentumsverhältnisse auch weiterhin als Naherholungsmöglichkeiten für die Menschen in den nordwestlichen Stadtquartieren von Oberursel zu erhalten und deren Lebensqualität zu stärken.

Ich habe darüber hinaus nicht behauptet, dass die Bürgerinitiative jegliche Wohnbebauung auf dem Vereinsgelände verweigert.

Sollten Sie weitere Fragen zur Thematik haben, dann wenden Sie sich gerne an die Abteilungsleiterin der Stadtplanung, Frau Anja Littig: [anja.littig@oberursel.de](mailto:anja.littig@oberursel.de)

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Antje Runge". The signature is written in a cursive, flowing style.

Antje Runge