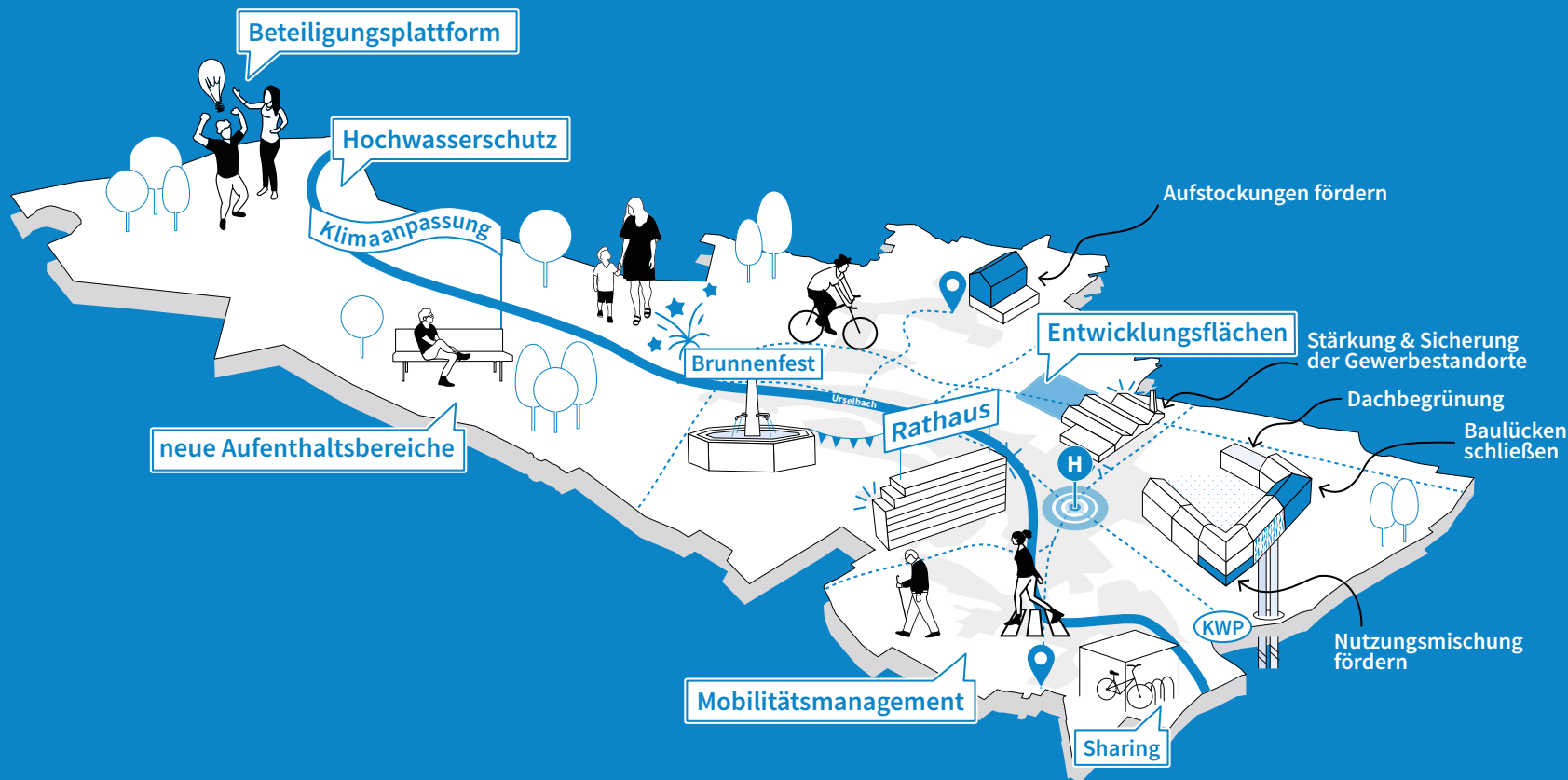


STEP Oberursel

Integrierter Stadtentwicklungsplan für Oberursel



STEP Oberursel

Integrierter Stadtentwicklungsplan für Oberursel
Stand: 27.10.2025 (ergänzt Dezember 2025)

Auftraggeberin



Stadtverwaltung Oberursel (Taunus)
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)
Dezernat I
Stadtentwicklung

Bearbeitung



maheras, nowak, schulz, wilhelm PartG mbB
Niddastraße 84, 60329 Frankfurt am Main
urban@bb22.net
www.bb22.net

Geschäftsführender Partner: Jan Schulz
Team: Marie Gunst, Viktor Laier

Inhaltsverzeichnis

<u>Teil 1 - Einleitung</u>	Seite	<u>Teil 4 - Fokusräume</u>	Seite
1.1 Anlass und Zielsetzung	2	4.1 Vier Fokusräume für Oberursel	52
1.2 Lage und Einordnung	4	Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung	56
1.3 Rückblick STEP Oberursel Version 2013	5	4.2 Fokusraum Rathausareal	58
1.4 Prozess, Vorgehensweise und Beteiligung	6	4.3 Fokusraum Alte Post (Berliner Straße)	62
		4.4 Fokusraum Gewerbegebiet Süd	66
		4.5 Fokusraum Urselbach	70
<u>Teil 2 - Grundlagen</u>		<u>Teil 5 Umsetzung und Ausblick</u>	75
2.1 Grundlagen des STEP	12		
2.2 Bestehende (Fach-)Planungskonzepte	13	<u>Verzeichnisse</u>	77
2.3 Aktuelle Projekte und Planungen	16		
		<u>Anhang</u>	
<u>Teil 3 - Handlungskonzept</u>		A. Inhalte des STEP Version 2013	79
3.1 Neustrukturierung der Handlungsfelder	20		
3.2 Querschnittsthemen	22		
3.3 Vier Handlungsfelder für Oberursel	25		

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Warum ein Stadtentwicklungsplan für Oberursel?

Die Stadt Oberursel (Taunus) liegt in der Metropolregion Rhein-Main und ist ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort der Region. Oberursel ist eine „Stadt im Grünen“, mit einer starken Verflechtung zu den umliegenden Landschaftsräumen, insbesondere zu den Hängen des Vordertaunus. Die Stadt zeichnet sich durch kurze Wege, eine hervorragende Verkehrsanbindung mit U- und S-Bahn sowie über die Autobahn aus. Sie bietet attraktive Wohngebiete mit hoher Lebensqualität, eine historisch gewachsene Altstadt und eine lebendige Identität, die von Geschichte, Natur und Gemeinschaft geprägt ist. Auch das Umfeld mit Städten wie Bad Homburg, Kronberg und Königstein sowie der Taunus selbst bietet einen hohen Freizeit- und Erlebniswert. Als Teil des „Großen Frankfurter Bogens“, einer landesweiten Initiative des Landes Hessen, profitiert Oberursel von der Förderung nachhaltiger Wohnungs- und Stadtentwicklungsprojekte im Einzugsgebiet Frankfurts.

Trotz dieser zahlreichen Qualitäten steht Oberursel vor ähnlichen Herausforderungen wie viele Städte der Rhein-Main-Region:

- Bevölkerungszuwachs und hohe Nachfrage nach Wohnraum
- knappe Flächen und steigende Bodenpreise
- Zielkonflikte zwischen Wohnen, Wirtschaft und Naturschutz
- notwendige Anpassung an den demografischen Wandel
- notwendige Anpassung an den Klimawandel (Hitzeinseln, Hochwasserschutz)
- energetische Sanierung des historischen Gebäudebestands
- Umgang mit dem sanierungsbedürftigen Rathausareal
- Transformation der Innenstadt
- zukunftsfähige Mobilität und regionale Vernetzung

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist daher eine integrierte, strategische Betrachtung unter Berücksichtigung sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Aspekte erforderlich.

Ziele des Stadtentwicklungsplans (STEP)

Der sogenannte „STEP“ ist ein strategisches Planungsinstrument und definiert Leitlinien für die Stadtentwicklung in den kommenden Jahrzehnten. Dabei werden zentrale kommunale Aufgaben wie die bauliche Entwicklung, die Verbesserung der sozialen Infrastruktur, eine nachhaltige Mobilität sowie der klimagerechte Stadtumbau integriert betrachtet und entsprechende Zielsetzungen formuliert. Mit dem STEP werden zukünftige Herausforderungen in der Stadtentwicklung vorausschauend angegangen, um Entscheidungen besser und zielgerichteter vorbereiten zu können. Gleichzeitig trägt er dazu bei, dass sich die Stadtgesellschaft der besonderen „Talente“ und Stärken Oberursels bewusst wird und diese aktiv weiterentwickelt.

Als informelles Planungsinstrument besitzt der Stadtentwicklungsplan keine rechtliche Bindung für den Einzelnen. Vielmehr fungiert er als Handlungsleitfaden, der die grundlegenden stadtplanerischen Ziele und Strategien formuliert. Sollen die im STEP gesetzten Ziele umgesetzt werden, müssen diese in formellen Planungen, z.B. auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplans oder durch Bebauungspläne, konkretisiert werden.

Viele Förderprogramme, auf Landes-, Bundes- und europäischer Ebene setzen integrierte städtebauliche Planungen voraus. Somit eröffnet der STEP für Oberursel auch Optionen zur Finanzierung und Umsetzung zentraler Planungs- und Bauvorhaben.

Ein Prozess der Verständigung bedeutet, gegenseitiges Verständnis zu fördern, Abhängigkeiten aufzuzeigen und gemeinsame Wege für eine zielgerichtete Zukunftsentwicklung zu formulieren. Dabei kann nicht erwartet werden, dass sich ein einzelner Akteur vollständig durchsetzt oder seine Interessen gänzlich zugunsten des Gemeinwohls aufgibt. Der Verständigungsprozess erfordert von allen Beteiligten die Bereitschaft zum konstruktiven Dialog, das Eingehen

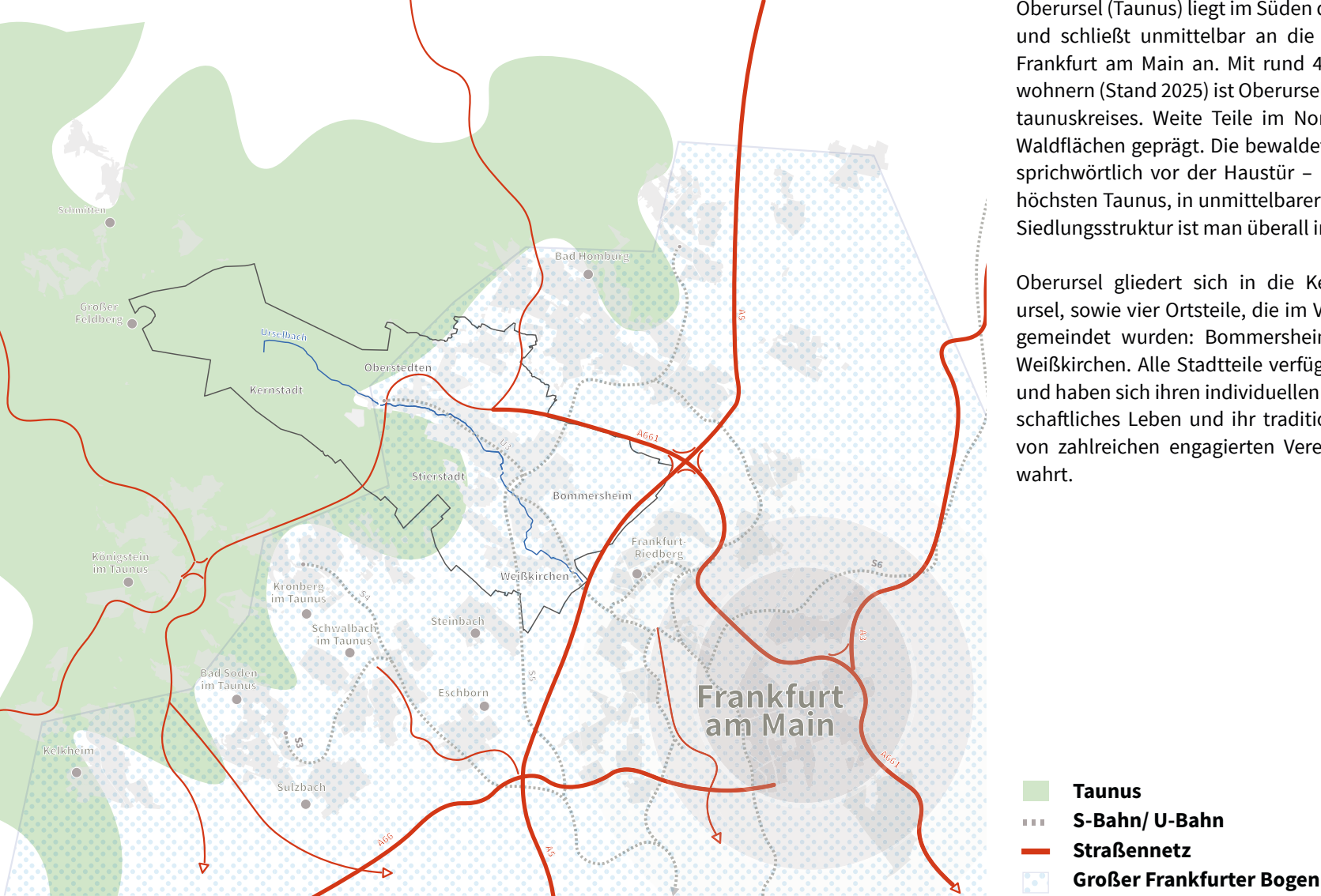
auf unterschiedliche Interessen, die Reflexion der eigenen Position sowie die Offenheit für Kompromisse.

Um die Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans auf den Weg zu bringen, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 1. Februar 2024 beschlossen, dass die folgenden Themenfelder in den weiteren Bearbeitungsprozess einbezogen werden sollen:

- **Schaffung von Wohnraum**
- **Gewerbeentwicklung (mit konkreter Benennung von Gewerbeflächen)**
- **Nachhaltige Stadtentwicklung**
- **Entwicklung des Rathausareals**
- **Klimaschutz und Klimaanpassung**
- **Gestaltung der öffentlichen Räume**
- **Steigerung der Aufenthaltsqualität**
- **Wasser und Grün in der Stadt**
- **Bewältigung der infrastrukturellen Aufgaben (technisch und sozial)**
- **Energie- und Verkehrswende**
- **Innovative Mobilitätskonzepte**
- **Entwicklung von Bürgerbeteiligungsformaten**

1.2 Lage und Einordnung

Abb. 1: Lage der Stadt Oberursel in der Region



Oberursel (Taunus) liegt im Süden des Hochtaunuskreises in Hessen und schließt unmittelbar an die nordwestliche Stadtgrenze von Frankfurt am Main an. Mit rund 47.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 2025) ist Oberursel die zweitgrößte Stadt des Hochtaunuskreises. Weite Teile im Norden des Stadtgebiets sind von Waldflächen geprägt. Die bewaldeten Höhen des Taunus beginnen sprichwörtlich vor der Haustür – mit dem Großen Feldberg, dem höchsten Taunus, in unmittelbarer Nähe. Dank der langgestreckten Siedlungsstruktur ist man überall in Oberursel schnell im Grünen.

Oberursel gliedert sich in die Kernstadt, das historische Oberursel, sowie vier Ortsteile, die im Verlauf des 20. Jahrhunderts eingemeindet wurden: Bommersheim, Oberstedten, Stierstadt und Weißkirchen. Alle Stadtteile verfügen über einen eigenen Ortskern und haben sich ihren individuellen Charakter, ein lebendiges gesellschaftliches Leben und ihr traditionsreiches Brauchtum, getragen von zahlreichen engagierten Vereinen, auf charmante Weise bewahrt.

1.3 Rückblick STEP Oberursel Version 2013

Bereits in den Jahren 2012/2013 wurde ein Stadtentwicklungsplan für Oberursel, der unter dem Titel "STEP Vision 2030" stand, erarbeitet. Der STEP Version 2013 wurde nicht beschlossen. Der damalige Prozess identifizierte bereits zentrale Herausforderungen und Potenziale der Stadt Oberursel. Begleitet wurde dieser durch ein parallel verlaufendes, mehrstufiges Beteiligungsverfahren (siehe Abb. 2).

Der Prozess gliederte sich in drei Planungsbausteine: "Analyse", "Entwicklungsziele und Handlungsfelder" sowie "Maßnahmenvorschläge und Schlüsselprojekte".

Im Zuge der städtebaulichen Analyse und der Ergebnisse der ersten Phase der Bürgerbeteiligung kristallisierten sich vier Handlungsfelder heraus:

1. Bauliche Entwicklung, Wohnen, Wirtschaft, Energie
2. Verkehr, Mobilität, Wegeverbindungen
3. Landschaft, Freiflächen, Grünräume, Freizeitnutzungen
4. Kultur, Bildung, Soziales, Image

Für die vier Themenkomplexe wurden die jeweiligen inhaltlichen und räumlichen Potenziale erfasst und in Potenzialkarten veranschaulicht. Die Karten wurden im Verlauf des Arbeitsprozesses im Dialog mit der Bürgerschaft und der Verwaltung immer weiter verdichtet und konkretisiert. Die Karten sind dem Anhang beigelegt.

Ausgehend von den stadträumlichen Potenzialen und den Entwicklungszielen wurden in Abstimmung mit der Stadt Oberursel Schlüsselprojekte der Stadtentwicklung benannt. Es handelte sich hier einerseits um konkrete örtliche Projekte, andererseits um Querschnittsthemen mit Bedeutung für die Gesamtstadt. Bei der Auswahl der Orte und Themen wurde darauf geachtet, alle wichtigen zuvor behandelten Situationen zu berücksichtigen und somit einen repräsentativen Querschnitt über das gesamte Stadtgebiet zu er-

halten. Während des gesamten Prozessverlaufs kamen aus der Bürgerschaft immer wieder Vorschläge für Projekte und Maßnahmen. Diese zahlreichen großen und kleinen Ideen wurden gesammelt und in einer stetig wachsenden Liste mitgeführt. Aus dem offenen „Maßnahmenkatalog“ wurden für die zweite Phase der Bürgerbeteiligung 50 Projektideen ausgewählt und in sog. „Steckbriefen“ grafisch aufbereitet. In der Kleinteiligkeit und Konkretheit der Steckbriefe wird deutlich, wie sich - teilweise auch mit einfachen Mitteln - die mitunter abstrakten Entwicklungsziele in die Realität übersetzen lassen. Darüber hinaus wurden Optionen für eine direkte Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an den einzelnen Projekten der Stadtentwicklung aufgezeigt.

Die vorliegende STEP knüpft an den bisherigen Beteiligungsformate und Ergebnisse aus dem Jahr 2013 an, ergänzt diese und bildet einen beschlussfähigen Stadtentwicklungsplan.

1.4 Prozess, Vorgehensweise und Beteiligung

Prozess STEP Version 2013

Der Stadtentwicklungsplan von 2013 wurde von einem mehrstufigen Beteiligungsverfahren mit Experten- und Ortsteilforen sowie zwei Bürgerwerkstätten begleitet. Verwaltung und Politik waren über die Ämterrunde und die Stadtentwicklungskommission regelmäßig eingebunden.

Prozess Wiederaufnahme STEP

In der Abbildung 2 ist der gesamte Prozess seit 2012 bis zum Beschluss 2025 und Verstehtigung dargestellt.

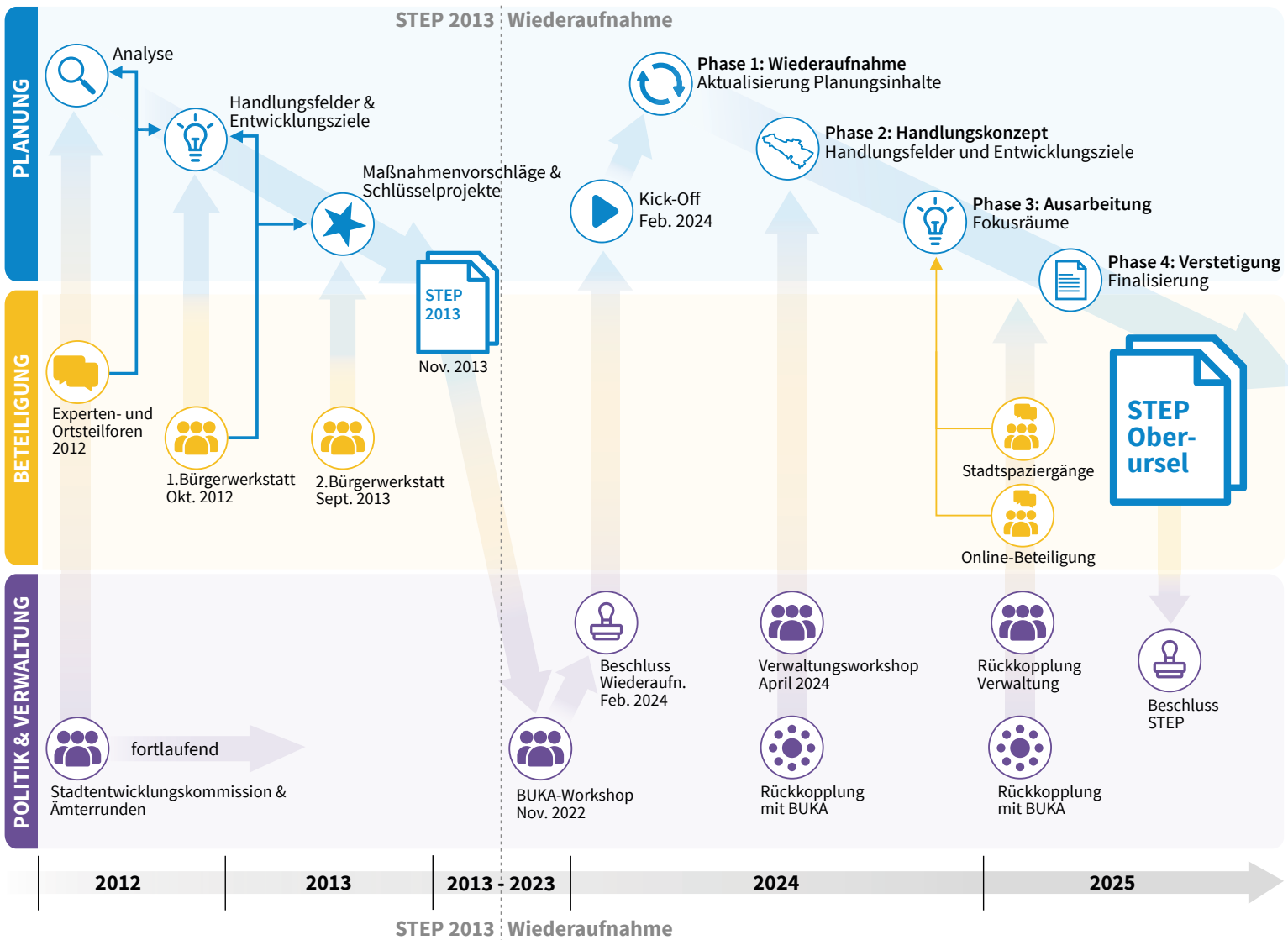


Abb. 2: Prozessübersicht STEP Version 2013 und Wiederaufnahme STEP

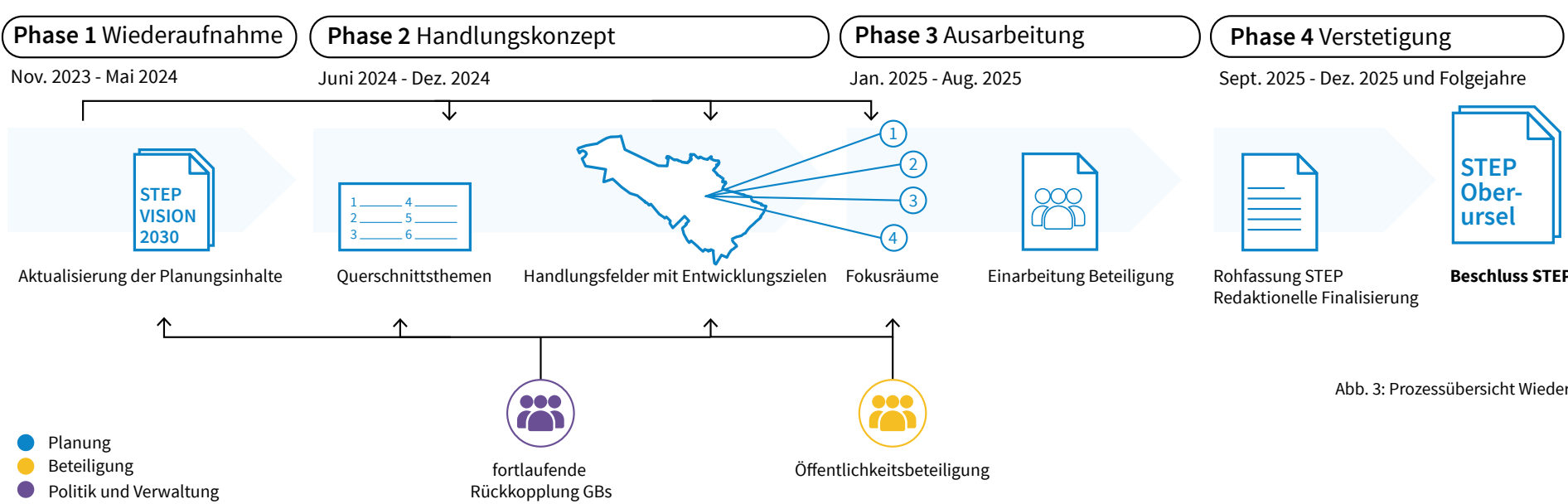


Abb. 3: Prozessübersicht Wiederaufnahme STEP

Vorgehensweise

Der Prozess der Wiederaufnahme gliedert sich in vier aufeinander aufbauende Phasen (siehe Abb. 3). Zu Beginn wurden sämtliche relevanten planerischen Grundlagen, Fachkonzepte und Dokumente gesichtet und überprüft. Dabei stand insbesondere der STEP aus dem Jahr 2013 im Fokus: Es wurde analysiert, welche Themenschwerpunkte weiterhin aktuell sind, welche ergänzt werden müssen und welche Inhalte gekürzt oder entfallen können. Zudem wurde geprüft, in welchen Bereichen künftig neue Schwerpunkte gesetzt werden sollen. In diesen Prozess waren alle betroffenen Geschäftsbereiche der Verwaltung aktiv eingebunden.

Die Sichtung und Aktualisierung der bestehenden Grundlagen bildete das Fundament für die Erarbeitung des Handlungskonzepts.

Das Handlungskonzept besteht aus insgesamt vier aktualisierten Handlungsfeldern. Diese werden durch Entwicklungsziele definiert, die konkrete Handlungsbedarfe für die zukünftige Stadtentwicklung Oberursels ableiten. Des Weiteren wurden sechs übergreifende Querschnittsthemen definiert, die in allen Handlungsfeldern berücksichtigt werden sollen. Um das Handlungskonzept mit dessen Zielen zu konkretisieren, wurden vier Fokusräume definiert, die besonders exemplarisch für viele Themen der zukünftigen Entwicklung der Stadt Oberursel stehen. Hier werden alle Handlungsfelder in einem besonderen Maße berücksichtigt. Im Sommer 2025 fand hierzu eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt, um Anregungen und Perspektiven aus der Bürgerschaft einzubeziehen.



Abb. 4: BUKA-Workshop

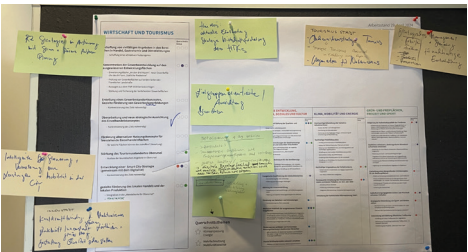


Abb. 5: Verwaltungsworkshop

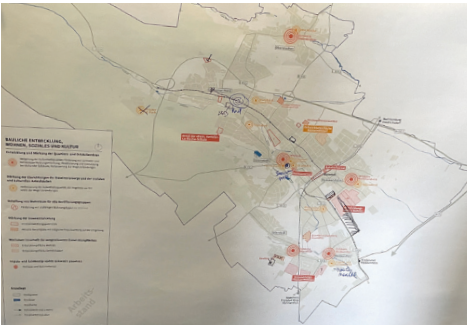


Abb. 6: Verwaltungsworkshop

Beteiligungsformate

BUKA-Workshop

22. November 2022

Am 22. November 2022 fand ein Workshop mit den Mitgliedern des Bau-, Umwelt- und Klimaschutzausschusses (BUKA) statt, um die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans „STEP Version 2013“ zu diskutieren. Die Fortschreibung wurde am 01. Februar 2024 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Kick-Off Verwaltung

Februar 2024

Zu Beginn der Erarbeitung fand ein Kick-Off-Meeting statt, an dem alle betroffenen Geschäftsbereiche beteiligt waren. Dieses Treffen markierte den offiziellen Startschuss für den Prozess. Dabei wurden die Aufgabenstellung sowie die zentralen Herausforderungen und Ziele gemeinsam geklärt und abgestimmt.

Verwaltungsworkshop

29. April 2024

Die relevanten Geschäftsbereiche der Stadt Oberursel wurden während des gesamten Prozesses fortlaufend eingebunden. Für die Erarbeitung des Handlungskonzeptes fand im April 2024 ein Verwaltungsworkshop statt, bei dem partizipativ die Handlungsfelder und Entwicklungsziele diskutiert und erarbeitet wurden. Die Geschäftsbereiche und Abteilungen diskutierten den Arbeitsstand des Handlungskonzeptes mit Handlungsfeldern und Entwicklungszielen. Dabei wurden die Ziele ergänzt, geändert und qualifiziert.

Politische Beteiligung

22. Mai 2024 und 24. April 2025 Bau- und Umweltausschuss (BUKA)

Zur Sicherung und Legitimierung des Planungsverfahrens sowie zur Information und Einbindung der Politik wurden die Arbeitsstände des STEP in zwei BUKA-Ausschüssen präsentiert. Dabei hatten die politischen Mandatsträgerinnen und Mandatsträger die Möglichkeit Rückfragen zu stellen sowie ihre Anmerkungen in den STEP einfließen zu lassen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung ist ein Prozess der Verständigung, um das gegenseitige Verständnis zu fördern, gleichzeitig die gegenseitigen Abhängigkeiten deutlich zu machen und gemeinsame Wege, für eine zielgerichtete Zukunftsentwicklung zu formulieren. Dabei kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein einzelner Akteur sich in diesem Prozess zu 100% durchsetzen kann. Der Prozess der Verständigung erfordert von den Teilnehmern u. a. die Bereitschaft zum konstruktiven Dialog, die Bereitschaft auch trotz unterschiedlicher Interessenlage aufeinander zuzugehen, unterschiedliche Ziele und Interessen zu akzeptieren, dabei die eigene Position durchaus auch in Frage zu stellen und für Kompromisse offen zu sein.

Im Rahmen des STEP wurden eine Online-Beteiligung sowie vier Stadtpaziergänge durchgeführt, die auf der folgenden Seite kurz beschrieben werden.

Online-Beteiligung

Vom 18. August bis 5. September 2025 hat die Stadt Oberursel einen Online-Dialog auf oberursel-mitmachen.de durchgeführt. Ziel war es, die Bürgerinnen und Bürger aktiv in den Planungsprozess des Stadtentwicklungsplans mit Blick auf die Fokusräume Rathausareal, Alte Post (Berliner Straße), Gewerbegebiet Süd und Urselbach miteinzu binden und ihre Ideen und Meinungen zu zentralen Zukunftsthemen einzuholen. Die Online-Beteiligung wurde durch das Bonner Partizipationsbüro [zebralog](https://zebralog.de) begleitet.

Während des Beteiligungszeitraums wurden 520 Besucherinnen und Besucher auf der Plattform gezählt.

Stadtpaziergänge

Parallel zur Online-Beteiligung fanden insgesamt vier Stadtpaziergänge in den Fokusräumen statt – jeweils zwei am 21. August und zwei am 29. August. Am 21. August standen das Rathausareal sowie die Alte Post (Berliner Straße) im Mittelpunkt, am 29. August die Spaziergänge im Gebiet Gewerbegebiet Süd sowie entlang des Urselbachs.

Bei allen Terminen gab es einen offenen Austausch zwischen den Bürgerinnen und Bürgern, den politischen Akteuren sowie der Verwaltung. Gemeinsam wurden die jeweiligen Fokusräume betrachtet, Fragen beantwortet und zielgerichtet Ideen für die zukünftige Entwicklung der Areale diskutiert.



Abb. 7: Ausschnitt von der Beteiligungsplattform (Kartendialog)



Abb. 8: Stadtpaziergang Urselbach



Abb. 9: Stadtpaziergang Rathausareal



Abb. 10: Stadtpaziergang Alte Post