

2

Grundlagen

2.1 Grundlagen des STEP

Die **Bauleitplanung** mit Flächennutzungsplanung (RegFNP derzeit in der Neuaufstellung) und Bebauungsplänen als formeller planungsrechtlicher Rahmen ist eine wichtige Grundlage für den Stadtentwicklungsplan. Die Kernaussagen der **bestehenden (Fach-)Planungskonzepte** sind in die Entwicklung der Ziele und Handlungsfelder miteingeflossen.

Folgende **(Fach-)Planungskonzepte** sind in die Ausarbeitung des Stadtentwicklungsplans miteingeflossen:

- Regionaler Flächennutzungsplan (2010) und Neuaufstellung des RegFNP (2025)
- Masterplan Licht (2016)
- Radverkehrskonzept (2016)
- Nahmobilitätsplan (2020)
- Unser Verkehrliches Leitbild (2021)
- Fußverkehrskonzept (2023)
- Klimaanpassungskonzept (2023)
- Klimaschutzkonzept (2024)
- Kommunale Wärmeplanung (2025)
- Stellplatzsatzung (2025)

Geplante bzw. bereits umgesetzte **Schlüsselprojekte** sowie Machbarkeitsstudien für bestimmte Areale bieten Anknüpfungsmöglichkeit für weitere Planungen in Oberursel und können durch den Stadtentwicklungsplan miteinander vernetzt werden:

- Alte Wache Oberstedten
- Bahnhofsareal
- Kommunikationszentrum Altstadt
- Radschnellweg Vordertaunus Frankfurt
- Rathausareal
- Städtebauförderungsprogramm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung
- Zukunft Innenstadt

2.2 Bestehende (Fach-)Planungskonzepte

REGIONALER FNP (2010)

Die Regionalversammlung Südhessen und die Verbandskammer des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main erstellen gemeinsam den Regionalen Flächennutzungsplan. Der Regionale FNP vereinigt die Funktionen eines Regionalplans und eines gemeinsamen FNP's in einem Planwerk. Dieser muss sowohl den Vorschriften des Baugesetzbuches als auch des Raumordnungsgesetzes entsprechen.

NEUAUFSTELLUNG REGIONALER FNP (2025)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) für die Metropolregion Rhein-Main wird derzeit für das Zieljahr 2030 neu aufgestellt. Zum Zeitpunkt der Finalisierung des STEP fand dir frühzeitige Beteiligung statt.

MASTERPLAN LICHT (2016)

Im Masterplan-Licht werden die Anforderungen und Randbedingungen für die lichttechnische Gestaltung von Stadtteilzentren, Veranstaltungsplätzen, Schulwegen sowie von Haupt- und Wohnstraßen definiert, ohne die Nutzung technischer Weiterentwicklungen zukünftig einzuschränken. Daraus werden Empfehlungen für die Umsetzungsmaßnahmen und deren Priorisierung abgeleitet. Das Konzept zur Modernisierung der Oberurseler Straßenbeleuchtung verfolgt folgende Ziele: deutliche Senkung des Energieverbrauchs, Verbesserung der objektiven und subjektiven Sicherheit durch gezielte Lichtsteuerung, Aufwertung städtebaulich markanter Orte sowie Reduzierung der Lichtverschmutzung zum Schutz der Umwelt.

RADVERKEHRSKONZEPT (2016)

Im Juni 2016 wurde das „Radverkehrskonzept 2025“ für Oberursel gemeinsam mit dem Planungsbüro „Radverkehr-Konzept“ überarbeitet und beschlossen. Dieses Konzept baut auf dem früheren Konzept von 2007/2008 auf und hat zum Ziel, das Radverkehrsnetz in Oberursel zu optimieren. Es soll ein flächendeckendes, attraktives Radwegenetz für Alltags- und Freizeitverkehr geschaffen werden, um den Radverkehrsanteil am Gesamtverkehrsaufkommen zu steigern. Das „Radverkehrskonzept 2025“ wurde zu ca. 60 % realisiert. Weitere Maßnahmen wurden geplant, aber noch nicht umgesetzt. Das Zielnetz ist noch nicht vollständig wirksam, da zentrale Lückenschlüsse fehlen. Diese Unterbrechungen beeinträchtigen durchgängige, sichere Verbindungen und mindern die flächendeckende Wirkung des Konzepts. Eine Fortschreibung über 2025 hinaus wird derzeit geprüft, um zukünftige Maßnahmen zielgerichtet planen und umsetzen zu können.

NAHMOBILITÄTSPLAN (2020)

Auf Grundlage der Landesrichtlinie zur Förderung der Nahmobilität erhielt Oberursel Fördermittel zur Erstellung eines Nahmobilitäts-Checks. Ziel war die Optimierung des öffentlichen Raums für Fuß- und Radverkehr, die bessere Verknüpfung mit dem ÖPNV sowie die Anbindung der Stadtteile, Gewerbegebiete und Schulstandorte. Übergeordnetes Ziel ist es, den Anteil der Wege, die zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV zurückgelegt werden, deutlich zu erhöhen. Bürgerinnen, Bürger und politische Gremien wurden in Workshops einbezogen; die Ergebnisse sind im abschließenden Nahmobilitätsplan dokumentiert.

Grundlage ist aktuell

Grundlage wird aktualisiert



Grundlage ist aktuell



Grundlage wird aktualisiert

UNSER VERKEHRLICHES LEITBILD (2021)

Im Rahmen des Förderprojektes „pimoo“ (Plattform für integrierte Mobilität in Oberursel) wurde das verkehrliche Leitbild 2021 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das Leitbild enthält sieben Leitziele:

1. Der Verkehrsfluss für alle Verkehrsmittel ist gesichert.
2. Fuß- und Radverkehr werden sicher auf durchgängigen Wegen geführt.
3. Der ÖPNV in Oberursel wird attraktiver.
4. Das Verkehrsaufkommen im MIV in Oberursel steigt nicht weiter an.
5. Die Akzeptanz geltender Regeln bei allen am Verkehr Teilnehmenden ist hoch und die
6. Sicherheit gewährleistet.
7. Potenziale der Verkehrsmittelvernetzung und Digitalisierung werden konsequent genutzt.
8. Es macht Spaß, sich in Oberursel aufzuhalten.

In Phase II wurden bis Mitte 2024 verschiedene Produkte entwickelt die helfen, nachhaltige Mobilität zu fördern. Dazu gehören die Mobilitätsberatung zu Gebäuden, der Mobilitätscheck für Magistratsvorlagen, der Wissensspeicher sowie die Mobilitätsapp zum Tracking der genutzten Verkehrsmittel. In Phase III werden die entwickelten Produkte bis Mitte 2026 in andere Abteilungen und Geschäftsbereiche (z.B. Stadtentwicklung, Klimaschutz) der Stadtverwaltung Oberursel, in benachbarte Kommunen sowie nach Rheinland-Pfalz übertragen und dann dauerhaft eingesetzt. Außerdem werden sie unter einer einheitlichen Marke aktiv in der Beratung eingesetzt. Die Hochschule RheinMain ist Kooperationspartner.



FUSSVERKEHRSKONZEPT (2023)

"Zufußgehen ist Basismobilität". Das städtische Fußverkehrskonzept wurde durch das Büro „plan&rat“ erarbeitet und hat die Aufgabe, Fußgängerinnen und Fußgänger als eigenständige Verkehrsart in der Stadtverwaltung, Politik und Öffentlichkeit zu etablieren und zu fördern. Das Konzept enthält eine Vision eines Fußverkehrsnetzes, das alle wichtigen Ziele des Alltagsverkehrs berücksichtigt und vorhandene sowie absehbare zukünftige Quell-Ziel-Verbindungen berücksichtigt. Das Konzept wurde im Juni 2023 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und wird nach und nach umgesetzt.



KLIMAANPASSUNGSKONZEPT (2023)

Das Klimaanpassungskonzept wurde durch das Ingenieurbüro „aquadrat GmbH“ erstellt und besteht aus Bestandsaufnahme, Starkregengefahren- und Klimafunktionskarte, Maßnahmenplanung sowie Strategieentwicklung. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Starkregenkarte erarbeitet, welche als Grundlage für die Identifizierung von Handlungsbedarfen dient. Fünf Handlungsfelder wurden entwickelt, zu denen Maßnahmen zugeordnet wurden, die anschließend in Oberursel verortet wurden. Die Verstetigung und Umsetzung des Konzeptes besteht im Wesentlichen aus der Benennung einer Klimaanpassungsmanagerin. Diese hat Anfang des Jahres 2024 mit der Umsetzung des Konzeptes inklusive Maßnahmenkatalog begonnen. Ziel des Konzeptes ist die Entwicklung von Maßnahmen zur Begrenzung der negativen Auswirkungen des Klimawandels, wie z.B. Trockenperioden oder Starkregenereignisse. Das Konzept soll als Abwägungsmaterial und zur Bestimmung



des Untersuchungsumfangs bei sämtlichen Flächenplanungen dienen. Planungsrelevante Aussagen für die Stadtentwicklung von Oberursel sind in der Planungshinweiskarte sowie den Handlungsempfehlungen für klimatisch relevante Räume abzulesen. In der Planungshinweiskarte wird der Untersuchungsraum in sieben Unterkategorien unterteilt. Die Grün- und Freiflächen werden klimatischen Ausgleichsräumen unterschiedlicher Bedeutungsgrade zugeordnet. Die Siedlungsflächen werden gemäß ihrer klimarelevanten Funktion unterteilt. Die Handlungsempfehlungen identifizieren Räume mit besonderem Handlungsbedarf bzw. besonderen klimatischer Funktionen sowie Schutz- und Entwicklungspotenzialen. Das Konzept enthält konkrete planerische Handlungsempfehlungen auf gesamstädtischer Ebene, wie beispielsweise Gebiete, die unter stadtklimatischer Sicht sanierungsbedürftig sind oder für Planungen mit hoher Bedeutung nur möglich sind, wenn im Vorfeld ein klimatisch-lufthygienisches Sondergutachten erstellt wird.



KLIMASCHUTZKONZEPT (2024)

Das Ziel der Weiterentwicklung des Klimaschutzkonzeptes von 2018 ist das Erreichen einer früheren Klimaneutralität für das Gebiet der Stadt Oberursel. Das Neutralitätsziel wurde entsprechend dem Bundesklimaschutzgesetz und basierend auf dem Paris Agreement von dem bisherigen Ziel 2050 auf 2045 vorgezogen. Es wurde außerdem die Treibhausgasbilanz aktualisiert und der Maßnahmenkatalog überarbeitet. Das Klimaschutzkonzept 2024 wurde im April 2025 beschlossen.



KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG (2025)

Die kommunale Wärmeplanung ist das zentrale Werkzeug, um das Handlungsfeld Wärme innerhalb der nachhaltigen Stadtentwicklung gestalten zu können. Ziel ist es, die Planungssicherheit für alle öffentlichen und privaten Investitionen zu erhöhen, die sich direkt oder indirekt auf die Wärmeversorgung vor Ort auswirken. Auch für die Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH, die das Gasnetz und Nahwärmenetze als Asset besitzen, und dieses im Neubau und Bestand planen müssen, sind die Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung wichtig. Die Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH wurde durch die Stadt mit der Erstellung der kommunalen Wärmeplanung beauftragt. Erste vorläufige Ergebnisse wurden schon 2024 veröffentlicht. Die Bürgerbeteiligung hat im November 2025/Januar 2026 stattgefunden.



STELLPLATZSATZUNG (2025)

Die Stellplatzsatzung definiert, ausgehend von Lage, Größe und Art der Nutzung eines Objekts die Anzahl, Größe und Beschaffenheit von nachzuweisenden Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen bei Neubauvorhaben und Nutzungsänderungen bestehender Anlagen. Der Satzung verfolgt die Ziele, den Flächenverbrauch bei der Stellplatzherstellung zu verringern, Nachverdichtung zu erleichtern und Grünräume zu schützen sowie nachhaltige Mobilität (v.a. ÖPNV) zu fördern. Die Neufassung der Stellplatzsatzung trat Mitte Dezember 2026 in Kraft.

Grundlage ist aktuell



Grundlage wird aktualisiert



2.3 Aktuelle Projekte und Planungen



Schlüsselprojekt

ALTE WACHE OBERSTEDTEN

Der Verein „Alte Wache Oberstedten e.V.“ betreibt seit September 2012 ein generationenübergreifendes Kultur- und Begegnungszentrum im Ortskern von Oberstedten. Das Konzept der Alten Wache beinhaltet ein Café, vielfältige Kursangebote, eine Kleinkunsthöhne, einen kleinen Laden mit in Oberstedten hergestellten Produkten sowie ein Beratungsangebot für Menschen in Notlagen.

BAHNHOFSAREAL

Für das Areal rund um den Oberurseler Bahnhof soll ein städtebauliches Konzept mit Bebauungsstruktur, Nutzungen, Verkehr & Mobilität, Grün- und Freiflächen erstellt werden. Dabei soll auch das Thema des kostengünstigen Wohnens, ggf. studentisches Wohnen miteinbezogen werden. Die Erarbeitung soll in den Beteiligungs- und Abwägungsprozess eingebunden werden, die als Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplans für das Areal dient. Ein mögliches Verfahren für die Erarbeitung eines städtebauliches Konzept kann z.B. ein Ideen- und Realisierungswettbewerb sein. Fördermöglichkeiten bestehen vor allem durch die Mitgliedschaft der Stadt im Großen Frankfurter Bogen mit dem Ziel der Unterstützung der Entwicklung zukunftsweisender städtebaulicher Konzepte für neue Wohnquartiere oder Wettbewerbe.

KOMMUNIKATIONSZENTRUM ALTSTADT

Der Trägerverein Kommunikationszentrum Altstadt e.V. wurde Ende 2020 von der Stadt Oberursel, dem Verein Windrose, dem Kultur- und Sportförderverein Oberursel und der Katholischen Kirchengemeinde St. Ursula gegründet. Ziel der Kooperation ist das Kulturcafé im Herzen Oberursels, das als offener Treffpunkt, Begegnungsort und Plattform für Integrationsprojekte dient. Neben einem gastronomischen Angebot finden hier regelmäßig Lesungen, Konzerte, Tanzaufführungen und Diskussionen statt. Zudem beherbergt die Windrose das „Café International“ für Geflüchtete, Sprachkurse sowie die freie Schülerhilfe des Vereins.

RADSCHNELLWEG VORDERTAUNUS FRANKFURT

Der Regionalverband Frankfurt Rhein-Main sowie die Kommunen Frankfurt, Oberursel, Friedrichsdorf, Bad Homburg, Steinbach und Eschborn haben sich unter Federführung des Regionalverbandes zusammengeschlossen und in einer Machbarkeitsstudie das Potential eines Radschnellwegs erarbeiten zu lassen. Es wurde ein sehr hoher Nutzendepotential bestätigt. Ziel ist es für den Alltags- und Berufsverkehr eine zügige, komfortable und sichere Verbindung anzubieten. Ergebnis der Studie ist eine gutachterliche Empfehlung einer Trassenführung, welche der Politik und Verwaltung vorliegt. Im Planungsbereich von Oberursel wurden vier Varianten vorgeschlagen, wobei die Vorzugstrasse entlang der Bahntrasse verläuft. In den anstehenden nächsten Schritten werden Detaillösungen zu einzelnen schwierigen Abschnitten erarbeitet.

RATHAUSAREAL

Die "Zukunft des Rathauses" von Oberursel wurde von der Projektstadt (eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauischen Heimstätte) in einer Studie untersucht. Dabei wurden vier Varianten für das Rathaus verglichen:

- Sanierung des Bestandsgebäudes
- Neubau, Rückbau und Entwicklung der freiwerdenden Flächen
- zwei verschiedene Anmietungsoptionen

Das Rathausareal bietet ein Potenzial für eine umfassende städtebauliche Umgestaltung in der Stadtmitte, die multifunktionale Anforderungen erfüllen muss und die relevanten räumlichen Verflechtungen und Wechselwirkungen mit zu betrachten hat. Der Ergebnisbericht stellt auf der Grundlage der Auswertung des Variantenvergleichs anhand des Ziel- und Wertungssystems und hinsichtlich der Wahl einer Vorzugsvariante fest, dass die Sanierung des Bestandsgebäudes die beste Variante darstellt. Sie überzeugt durch ein ausgewogenes Verhältnis aller Bewertungsbereiche. Besonders die ökologische Qualität und die solide soziokulturelle Funktionalität machen sie zu einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Option. Der Bericht wurde im März 2025 von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen.

WACHSTUM UND NACHHALTIGE ERNEUERUNG

Die Stadt Oberursel hat im Juli 2025 einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ des Landes Hessen für den Bereich der Innenstadt gestellt. In der Entwicklung des Rathausareals, das durch seine zentrale Lage eine Schlüsselrolle für die Stadtentwicklung einnimmt, wird ein großes Potenzial gesehen. Mit dem Förderprogramm sollen neue Impulse gesetzt und Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt umgesetzt werden – insbesondere mit Blick auf Klimaanpassung, Mobilität, Aufenthalts-

qualität und soziale Infrastruktur. Mit der Förderung soll insbesondere die Grundlage für die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) erfolgen, das als Leitlinie für zukünftige Projekte dienen wird. Die Maßnahmen, die daraus hervorgehen, können von investiven Bauprojekten über Maßnahmen zur Klimaanpassung und Mobilität bis hin zur Gestaltung öffentlicher Räume reichen. Ein erster Förderbescheid könnte bereits im Jahr 2026 den Startschuss geben.

ZUKUNFT INNENSTADT

Die Stadt Oberursel hat für das Förderprogramm „Zukunft Innenstadt I und II“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen zur Belebung und nachhaltigen Entwicklung der Innenstädte, einen Zuschlag erhalten. Im Sommer 2022 fand eine umfassende Bürgerbeteiligung statt, auf deren Basis wurden der Epinayplatz, der Hospitalkirchplatz sowie ein Platz in der Strackgasse umgestaltet und ein Grüner Weg in der Innenstadt mit unterschiedlichen Maßnahmen und Elementen geplant, gestaltet und umgesetzt. Mithilfe einer breiten Beteiligung verschiedener AkteureInnen aus Oberursel war das Ziel des Projektes, ein Freiraum- und Platzgestaltungskonzept zu entwickeln. Dabei ging es insbesondere um die Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie ein langfristiger Anspruch an

Klimaanpassung und Wassersensibilität. Auf Grundlage der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sowie der Empfehlungen des Arbeitskreises „Gestaltungskonzept City“ wurden Leitlinien für das Freiraumkonzept erarbeitet und das Konzept selbst 2024 beschlossen. Die aufgezeigten Maßnahmen sollen kontinuierlich umgesetzt werden. Deshalb hat sich die Stadt im September 2025 für die dritte Phase von Zukunft Innenstadt beworben. Für die Erarbeitung des Freiraum- und Gestaltungskonzept wurde das Planungsbüro „Stadtlandschaft“ beauftragt. Das Konzept enthält u.a. einen Übersichtsplan mit Verortungen von Pocket Parks, Flächen für urbanes Gärtnern und Plätze mit Verschattungsbedarf sowie zugehörige Steckbriefe mit Veränderungsoptionen.