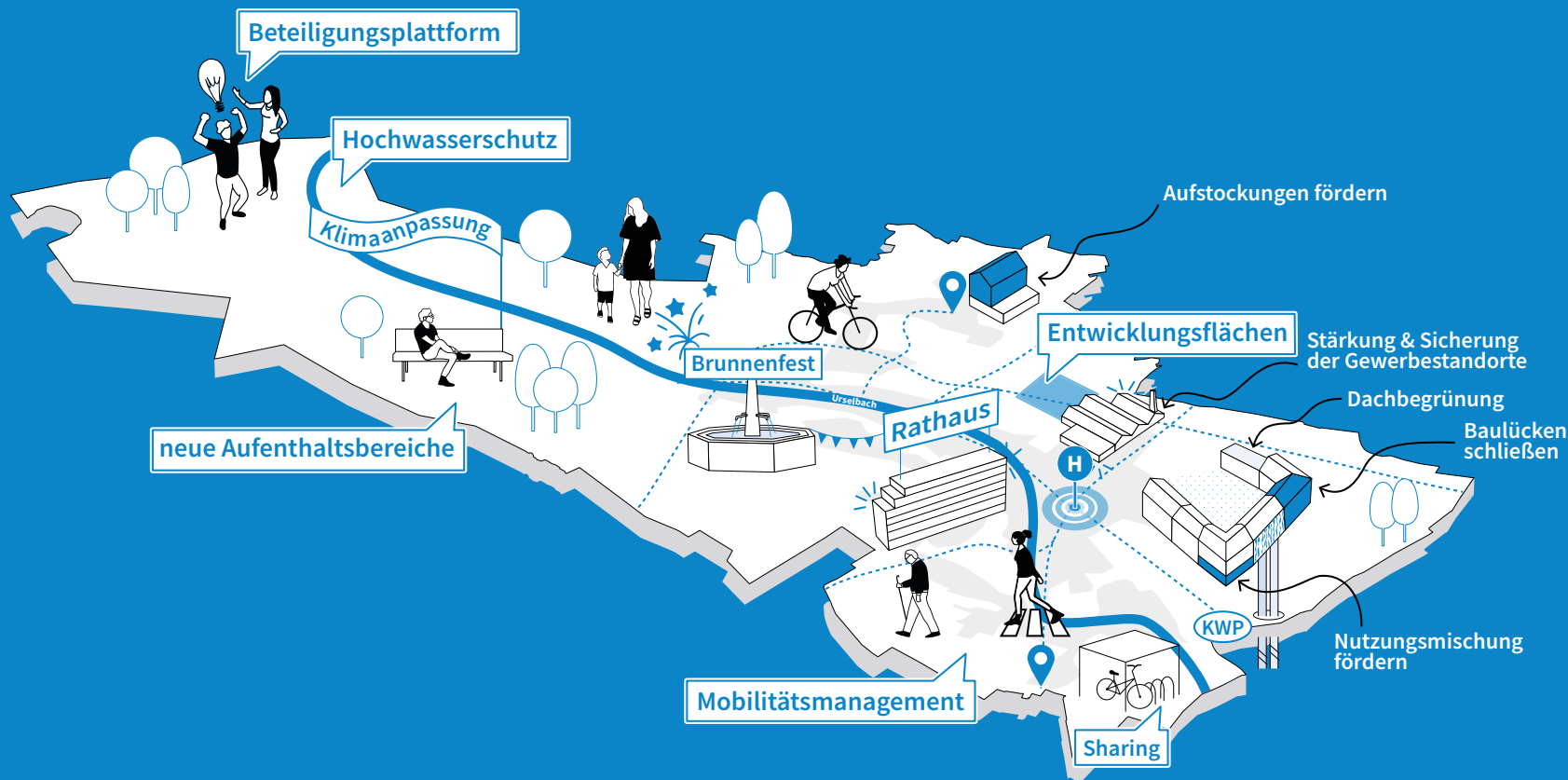


STEP Oberursel

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

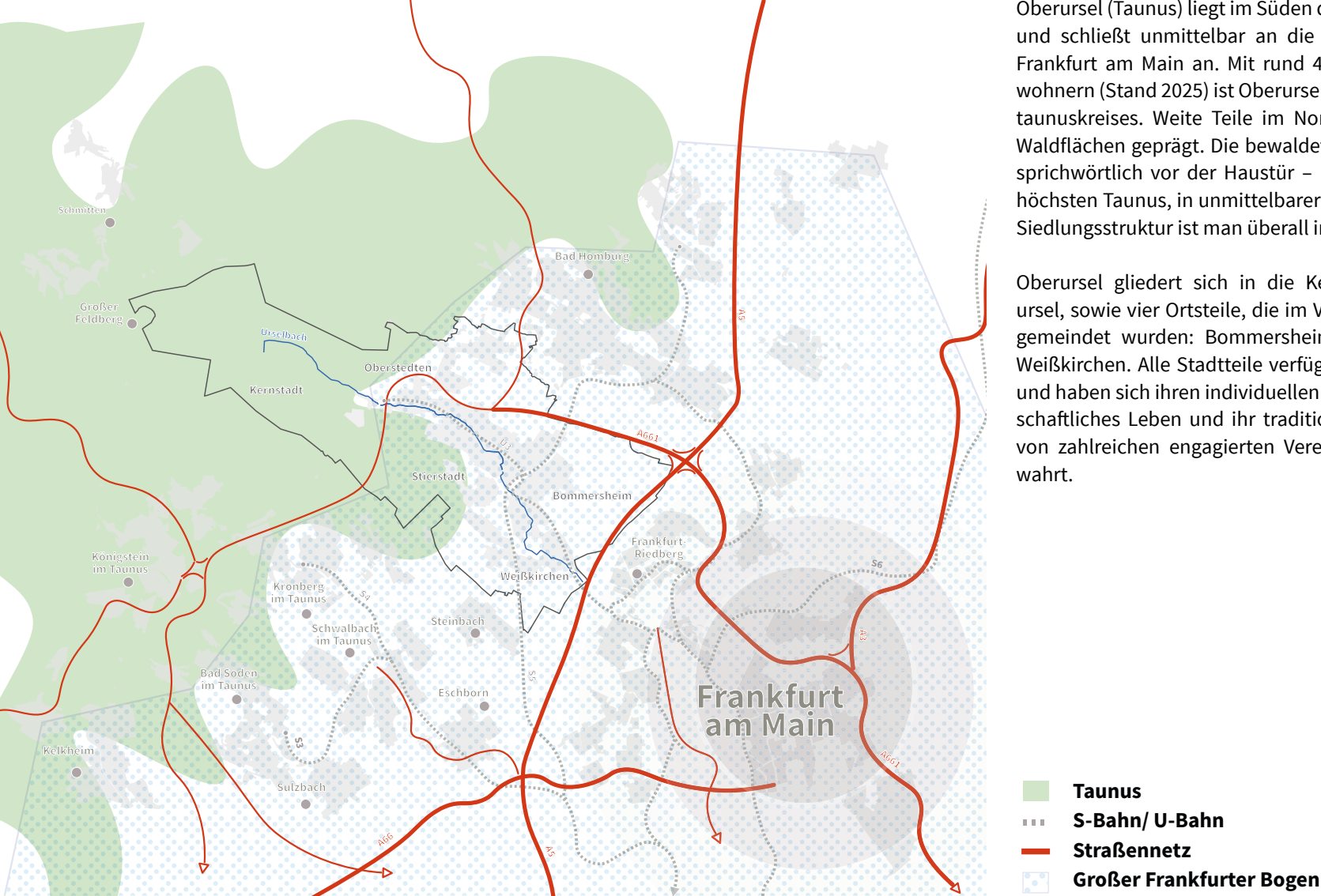
auf unterschiedliche Interessen, die Reflexion der eigenen Position sowie die Offenheit für Kompromisse.

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.

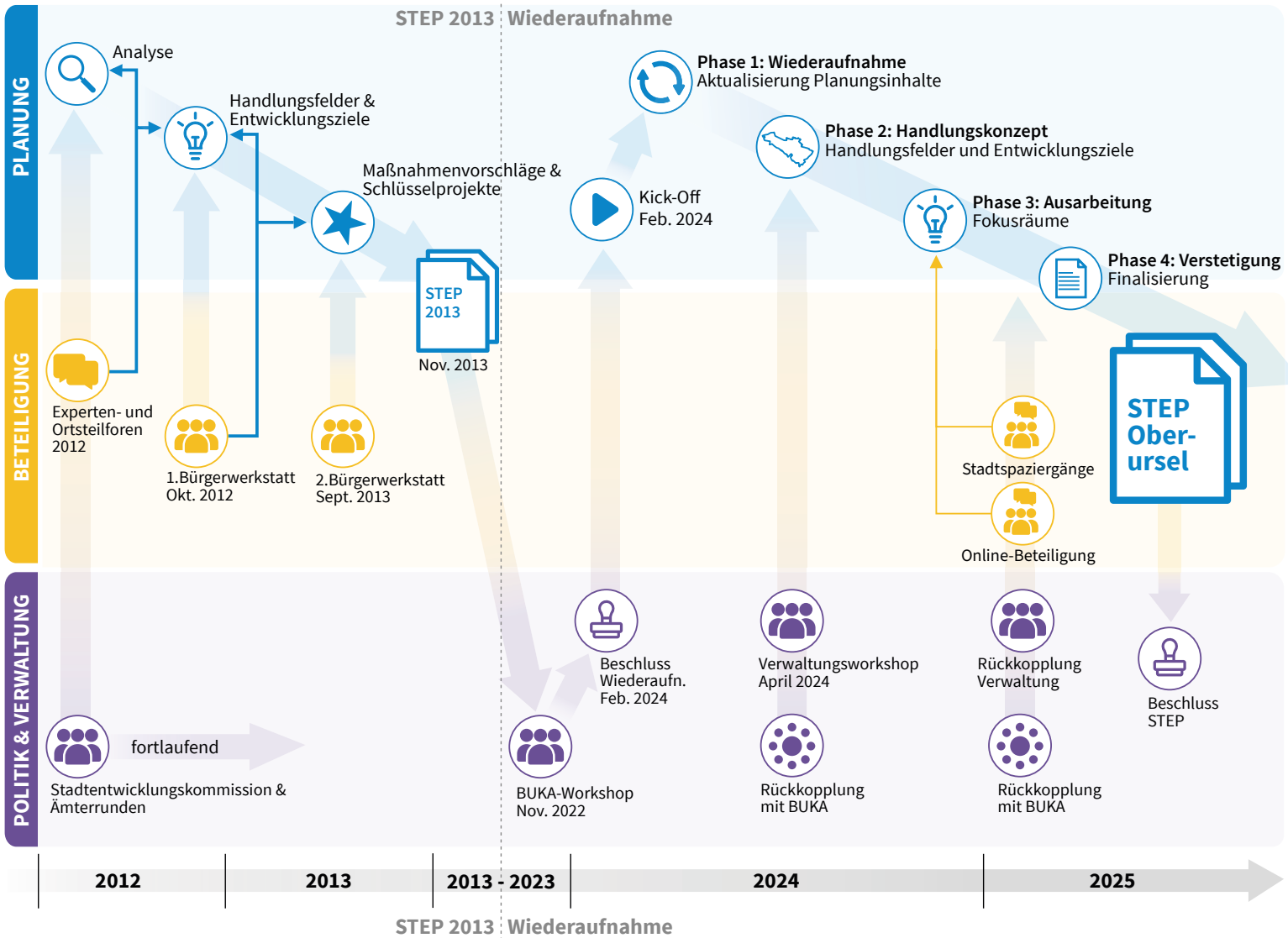


Abb. 2: Prozessübersicht STEP Version 2013 und Wiederaufnahme STEP

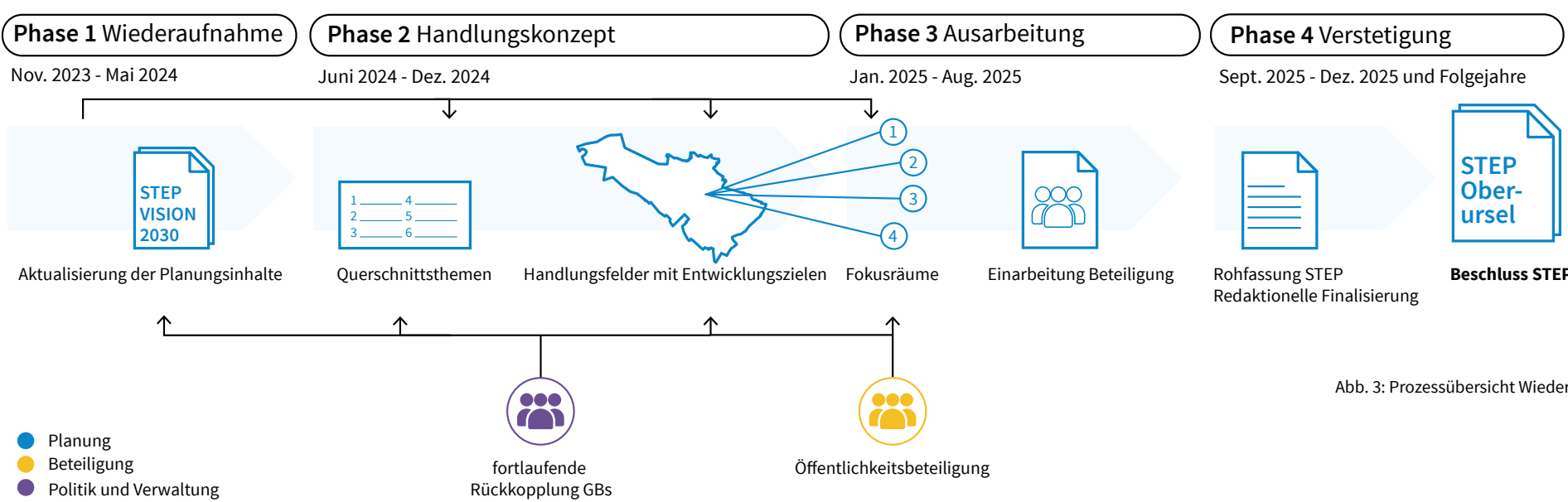


Abb. 3: Prozessübersicht Wiederaufnahme STEP

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

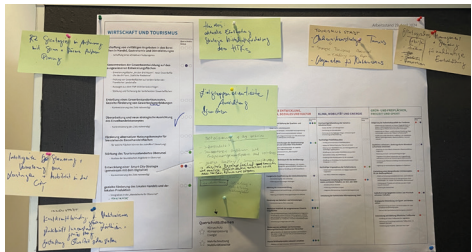


Abb. 5: Verwaltungsworkshop

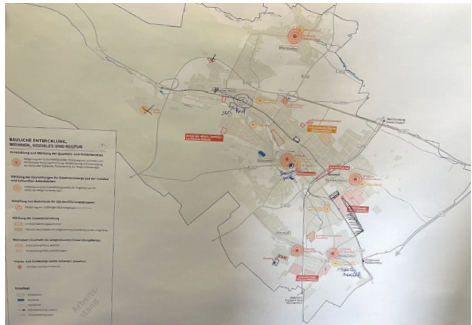


Abb. 6: Verwaltungsworkshop

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 Stadtspaziergänge 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.

Stadtspaziergänge

Parallel zur Online-Beteiligung fanden insgesamt vier Stadtspaziergänge 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: Stadtspaziergang Urselbach



Abb. 9: Stadtspaziergang Rathausareal



Abb. 10: Stadtspaziergang Alte Post

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 Verbands-kammer 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.

3

Handlungs-
konzept



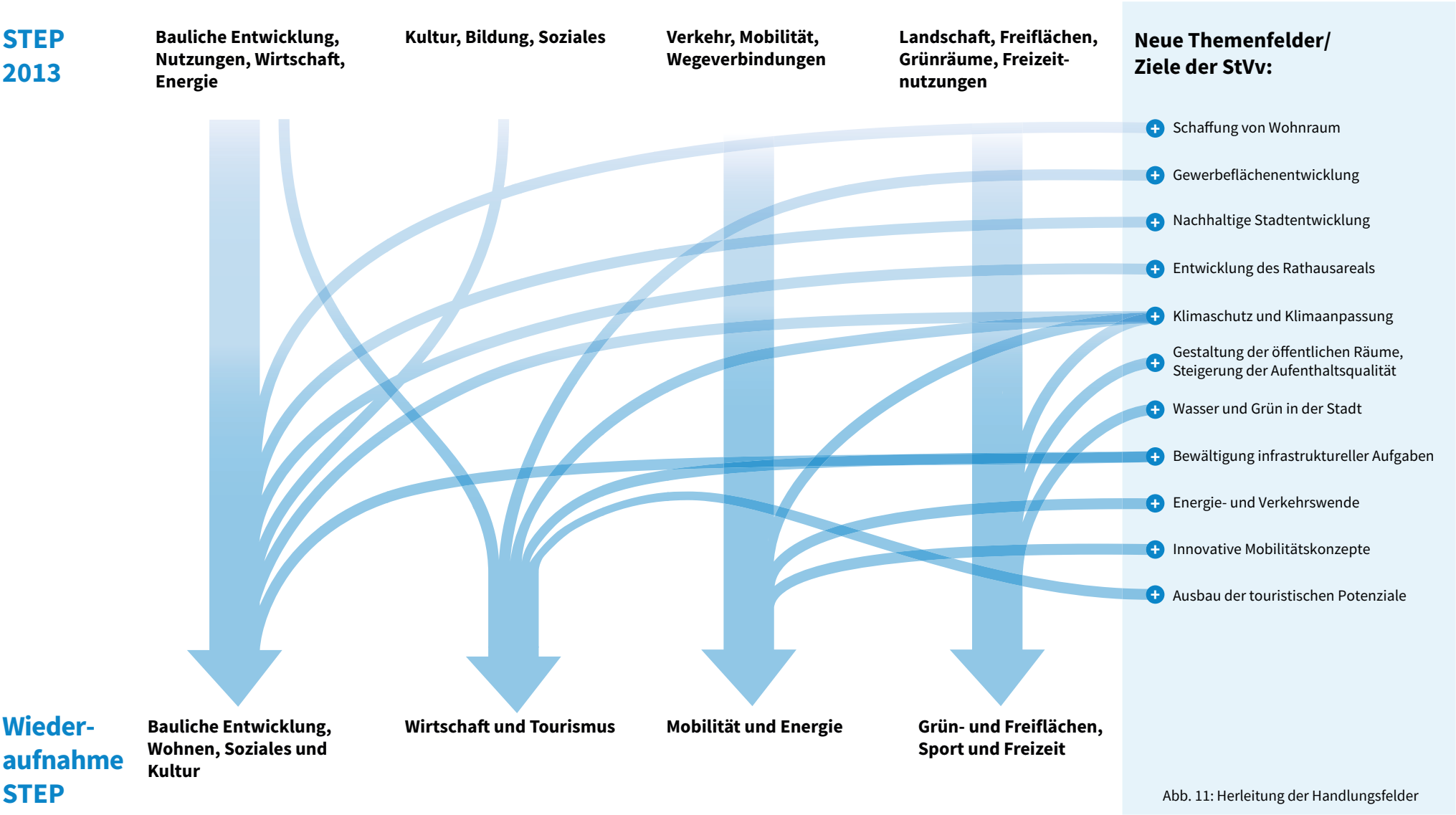
3.1 Neustrukturierung der Handlungsfelder

Die Stadtverordnetenversammlung am 1. Februar 2024 hat im Zuge des Beschlusses der Wiederaufnahme des STEP neue Themenfelder definiert, die bei der Bearbeitung berücksichtigt werden sollen. Diese sind:

- 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

Im Stadtentwicklungsplan aus dem Jahr 2013 wurden bereits vier Handlungsfelder definiert. Aufgrund der neu hinzugekommenen Themenfelder, die durch die Stadtverordneten definiert wurden sowie durch die Entwicklung neuer Herausforderungen in der Stadtentwicklung, wurden die vier Handlungsfelder aus von 2013 neu strukturiert (siehe Abb. 11).

Das Handlungsfeld „Kultur, Bildung und Soziales“ wird mit dem Handlungsfeld „Bauliche Entwicklung“ zusammengefasst. Das Themenfeld "Wirtschaft" bekommt durch die neue Fokussierung und Wichtigkeit ein eigenes Themenfeld gemeinsam mit dem Bereich „Tourismus“. "Mobilität" und "Energie" wurden aufgrund der inhaltlichen Koppelung in ein Handlungsfeld gefasst.



3.2 Querschnittsthemen

Neben den vier Handlungsfeldern mit den querschnittsorientierten Entwicklungszielen wurden fünf Querschnittsthemen erarbeitet, welche zur integrierten und zukunftsfähigen Entwicklung von Oberursel und zu weiteren Synergien zwischen den Handlungsfeldern beitragen sollen. Diese Querschnittsziele sollen in allen Zielen, Maßnahmen und späteren Umsetzungen Berücksichtigung finden.

1 **Gesellschaftliche Entwicklung und Soziale Teilhabe**

2 **Klimaschutz und Klimaanpassung**

3 **Digitalisierung**

4 **Anpassung an den demografischen Wandel, Barrierefreiheit unterstützen**

5 **Mehrfachnutzung und Multifunktionalität**

Gesellschaftliche Entwicklung und Soziale Teilhabe

Die gesellschaftliche Entwicklung in Oberursel ist geprägt von Vielfalt, Wandel und einem hohen Anspruch an Lebensqualität. Ziel der Stadtentwicklung ist es, diesen Wandel aktiv zu gestalten und dabei soziale Teilhabe, Chancengerechtigkeit und ein starkes Miteinander zu fördern. Stadtentwicklung soll allen Menschen zugutekommen – unabhängig von Alter, Herkunft, Einkommen oder Lebenssituation.

Ein zentrales Anliegen ist die Beteiligung der Bürgerschaft an städtischen Planungs- und Entscheidungsprozessen. Durch transparente Kommunikation, niedrigschwellige Teilnehmungsformate und den aktiven Einbezug aller gesellschaftlichen Gruppen wird gewährleistet, dass unterschiedliche Perspektiven und Bedürfnisse in die Planung einfließen. So entsteht eine Stadtentwicklung, die von der Gemeinschaft getragen und für die Gemeinschaft gestaltet wird.

Die Planung orientiert sich an dem Grundsatz der Generationengerechtigkeit: Die Maßnahmen, die heute erarbeitet und umgesetzt werden, sollen auch zukünftigen Generationen zugutekommen. Stadtentwicklung wird damit als langfristiger Gestaltungsprozess verstanden, der ökologische, soziale und ökonomische Interessen in Einklang bringt.

Ziel ist es, Oberursel als offene, inklusive und solidarische Stadt weiterzuentwickeln – als Lebensraum, der Begegnung, Mitgestaltung und Zusammenhalt fördert und in dem sich alle Generationen gleichermaßen wiederfinden.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz bezeichnet Maßnahmen und Strategien zur Reduktion von Treibhausgasemissionen, um die globale Erwärmung zu

verlangsamen und die negativen Folgen des Klimawandels zu begrenzen. Dazu gehören beispielsweise die Verbesserung der Energieeffizienz in den Bereichen Gebäude, Industrie und Verkehr, um den Energieverbrauch zu senken. Weitere Klimaschutzmaßnahmen sind die Nutzung und Förderung von erneuerbaren Energien sowie der Ausbau von öffentlichen Verkehrsmitteln und der Fahrradinfrastruktur. Der Klimaschutz betrifft sowohl alle Bürger und Bürgerinnen, als auch Verwaltung, Wirtschaft und Politik. Einige Maßnahmen können von jedem Einzelnen umgesetzt werden, wie z.B. mehr Alltagswege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu bestreiten, anstatt mit dem Auto zu fahren. Andere Maßnahmen sind längerfristig, wie beispielsweise die energetische Gebäudesanierung. Einige Maßnahmen sind nicht im Ermessen jedes Einzelnen, sondern müssen auf kommunaler Ebene umgesetzt werden (z.B. Wärmenetze).

Klimaanpassung bezieht sich auf Maßnahmen und Strategien, die darauf abzielen, die Gesellschaft und die natürlichen Systeme an die bereits spürbaren und zukünftigen Auswirkungen des Klimawandels anzupassen. Ziel ist es, die Verwundbarkeit zu verringern und die Widerstandsfähigkeit gegenüber Klimaveränderungen zu erhöhen. Beispielhafte Klimaanpassungsmaßnahmen sind die Verwendung von klimaresilienten Bäume, hellem Material bei Straßen- oder Platzgestaltung oder die Schaffung von Retentionsmulden und Entsiegelungsmaßnahmen, um Überschwemmungen und Starkregenereignissen besser standzuhalten.

Das Ziel der *Klimaanpassung* ist, die lokalen Gegebenheiten möglichst gut an die Folgen des Klimawandels (Hitze, Starkregen/Überschwemmung, Stürme) anzupassen, um Schäden zu minimieren.

Digitalisierung

Die Digitalisierung soll in vielerlei Hinsicht strategisch ausgebaut und für die gesamte Stadtentwicklung aufgestellt werden. Dieser Prozess beinhaltet auch die Stärkung der Innovations- und Transformationskompetenzen in der Stadtverwaltung, um die Abläufe und Organisation unterschiedlicher Bereiche zukunftsfähig für die Entwicklung der Stadt aufzustellen.

Eine nachhaltige Digitalisierung beinhaltet eine resiliente und sichere Infrastruktur, die strategische Nutzung von technischen Neuerungen und die Anpassung von Prozessen. Digitalisierung soll kein Selbstzweck sein, sondern in Angebote für Verwaltung, Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen münden und Teilhabe gewährleisten. Die Umsetzung der digitalen Barrierefreiheit wird hier eine wichtige Rolle spielen.

Es gilt, eine Smart City Strategie zu entwickeln, mit der die Infrastruktur ausgebaut werden, Innovationen ermöglicht und konkrete Angebote und Leistungen gewährleistet werden.

Anpassung an den demografischen Wandel, Barrierefreiheit unterstützen

In der Stadt Oberursel sind über 35% der Bevölkerung 55 Jahre und älter sowie 28% 60 Jahre und älter. Daher ist die Anpassung an den demografischen Wandel ein wichtiges Querschnittsziel. Für die Anpassung sollen folgende Ziele in allen Handlungsfeldern Berücksichtigung finden:

- Schaffung von barrierefreiem, bezahlbarem und kleinräumigem Wohnraum
- Sensibilisierung für Wohnraumanpassungen bei Wohnraum im Bestand (z.B. Verkleinerung der Wohnfläche pro Person)

- Auswirkungen des demografischen Wandels in allen Lebensbereichen (Wohnen, Arbeiten, Sozialen Einrichtungen) mitdenken und bei Planungen berücksichtigen
- Quartiere mit Versorgung des täglichen Bedarfs planen im Radius von kleiner als 500m, idealerweise als Wohn-, Einrichtungs- und Gewerbemix mit Ärzten, Apotheken, Cafés, Betreutem Wohnen, Pflegeeinrichtungen, Kita etc.
- flexibel für die Zukunft mitdenken z.B. Generationswechsel in Stadtteilen und planerisch Fachkräftemangel z.B. in der Pflege u.a. entgegenwirken durch Pflege-WG's, Mehrgenerationenhäuser, Wohnen für Hilfe etc. und sonstige Zukunftsmodelle, die sich noch entwickeln können
- bei Neu- und Umbauten öffentlicher Gebäude die Räumlichkeiten architektonisch multifunktional planen mit flexiblen Umbaumöglichkeiten bei Nutzungsänderung

Die Barrierefreiheit ist nach Art. 3 GG S. 3 ein Grundrecht, „Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden“. Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig. Neben Online-Angeboten muss immer eine analoge Möglichkeit gegeben sein, die auch entsprechend publiziert wird.

Eine gelebte Inklusion ist ein vorurteilsfreies gesellschaftliches Miteinander jeden Alters. Dazu braucht es barrierefreie Verkehrssysteme und Gebäude, die zu verschiedene Formen von Behinderung passen.

Mehrfachnutzung und Multifunktionalität

Eine der am stärksten und wertvollsten Ressourcen in Städten sind die verfügbaren Flächen. Mit dieser Ressource muss folglich sehr effizient und zukunftsorientiert umgegangen werden. Die Mehrfachnutzung von Freiflächen sowie Gebäuden bezieht sich auf die multifunktionale Nutzung von städtischen Flächen sowie Bauwerken, um mehrere Zwecke gleichzeitig zu erfüllen. Diese Herangehensweise maximiert die Effizienz und Nachhaltigkeit der Raum- und Ressourcenverwendung. Ein Beispiel für eine Mehrfachnutzung sind Dächer, die sowohl für die Begrünung zur Verbesserung des Stadtklimas und der Biodiversität als auch für die Installation von Solaranlagen zur Energiegewinnung genutzt werden. Auch Park- und Sportanlagen können sowohl als Erholungsräume dienen, als auch durch die Verwendung von Mulden-Rigolen-Systeme Regenwasser auffangen und versickern lassen, um so Überschwemmungen zu verhindern. Ein Beispiel hierfür wäre ein tiefer gelegter Sportplatz, der bei Starkregenereignissen gleichzeitig ein Regenrückhaltebecken ist.

Auf der Gebäudeebene vereinen mischgenutzte Gebäude z.B. Wohnen, Arbeiten und Einkaufen unter einem Dach, um Wege zu verkürzen und die Nutzung der Flächen zu optimieren. Mehrfachnutzungen und Multifunktionalität tragen zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei, indem Ressourcen geschont werden, die Lebensqualität verbessert wird und die Anpassungsfähigkeit an zukünftige Herausforderungen erhöht wird.

3.3 Vier Handlungsfelder für Oberursel

Der Stadtentwicklungsplan definiert vier Handlungsfelder für Oberursel. Die Handlungsfelder wurden aus dem STEP Stand 2013 abgeleitet und durch die neu hinzugekommenen Herausforderungen, wie beispielsweise die Anpassung der Städte an den Klimawandel, neu strukturiert (Siehe Abb. 11 auf Seite 21). Dabei sind alle vier Handlungsfelder als gleichwertig zu betrachten. Den Handlungsfeldern sind Entwicklungsziele untergeordnet, die gemeinsam mit der Stadtverwaltung entwickelt und ausgearbeitet wurden. Diese legen die stadtplanerischen Leitplanken für Oberursel die nächsten 15 bis 20 Jahre fest. Entwicklungsziele, die sich räumlich im Stadtgebiet verorten lassen sind auf Plänen dargestellt, die auf den folgenden Seiten zu finden sind.

Querschnittsbezug der Entwicklungsziele

Einzelne Entwicklungsziele können thematisch mehreren Handlungsfeldern zugeordnet werden. Daher wurde der Querschnittsbezug zu den anderen Handlungsfeldern durch farbige Punkte gekennzeichnet (●●●●).

BAULICHE ENTWICKLUNG,
WOHNEN, SOZIALES U. KULTUR

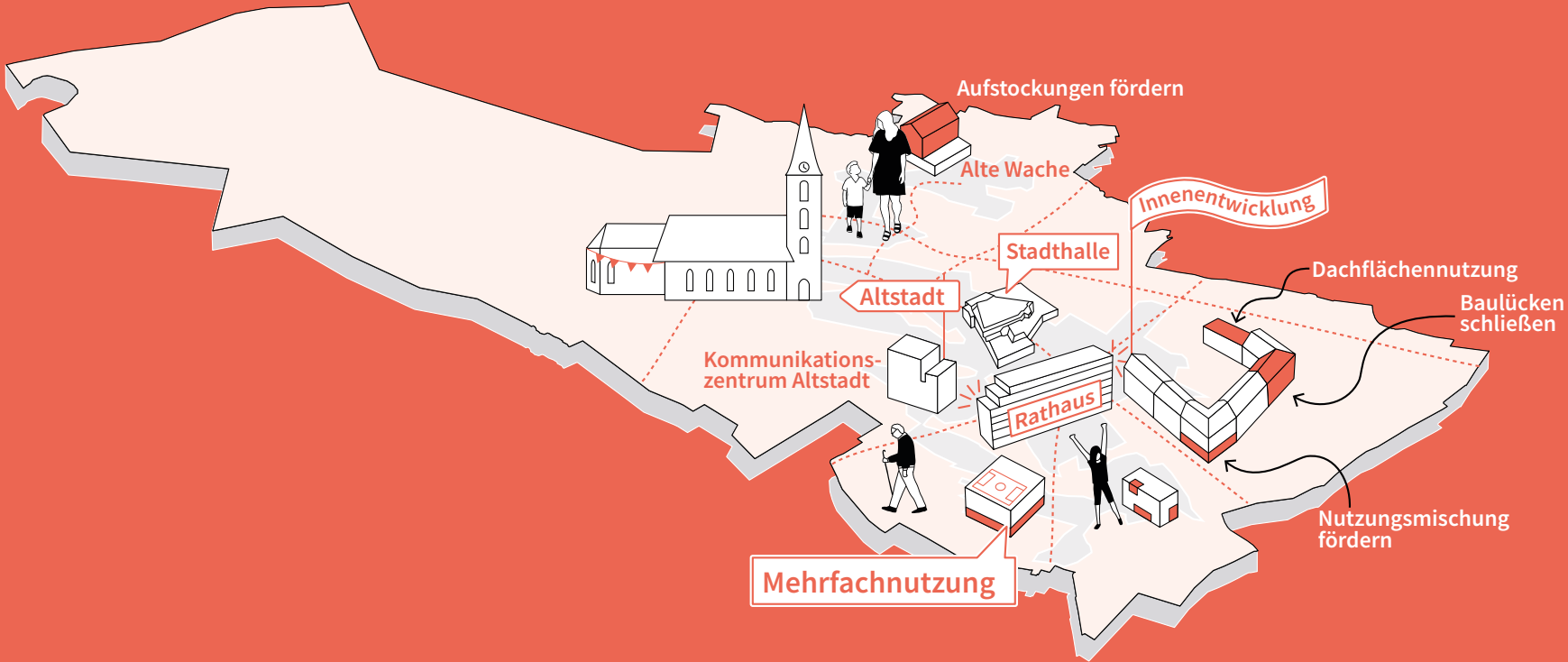
WIRTSCHAFT UND TOURISMUS

MOBILITÄT UND ENERGIE

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN,
FREIZEIT UND SPORT

HANDLUNGSFELD

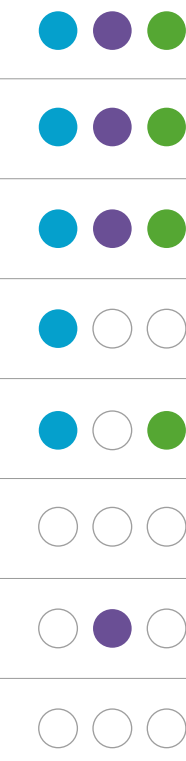
Bauliche Entwicklung, Wohnen, Soziales und Kultur



ENTWICKLUNGSZIELE

Querschnittsbezug

- » Entwicklung des Rathausareals
- » Nachhaltige Entwicklung und Stärkung der Stadt- und Ortsteilzentren
- » Wachstum innerhalb der ausgewiesenen Entwicklungsflächen nach RegFNP
- » Stärkung der Innenentwicklung
- » Stärkung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der sozialen kulturellen Anlaufstellen
- » Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen
- » Energetische Optimierung / Sanierung des Gebäudebestandes
- » Erhalt der historischen Bausubstanz



- Handlungsfeld Wirtschaft und Tourismus
- Handlungsfeld Mobilität und Energie
- Handlungsfeld Grün- und Freiflächen, Freizeit und Sport

Bauliche Entwicklung, Wohnen, Soziales und Kultur

Das Handlungsfeld „Bauliche Entwicklung, Wohnen, Soziales und Kultur“ befasst sich mit der nachhaltigen und zukunftsorientierten Gestaltung der Stadt Oberursel. Es umfasst die gezielte Entwicklung zentraler Areale wie des Rathausareals, die Stärkung der Ortsteilzentren sowie die Umsetzung von Wohnraumangeboten für alle Bevölkerungsgruppen. Zugleich stehen die Erhaltung der historischen Bausubstanz, die energetische Optimierung bestehender Gebäude sowie die Förderung sozialer und kultureller Infrastrukturen im Mittelpunkt. Ziel ist es, multifunktionale, klimaresiliente und sozial ausgewogene Quartiere zu schaffen, die Wohnen, Arbeiten, Begegnung und kulturelle Teilhabe miteinander verbinden und die Aufenthaltsqualität in der gesamten Stadt steigern.

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele des Handlungsfeldes näher erläutert.

Entwicklung des Rathausareals

Das Rathausareal ist aufgrund seiner Funktion und Lage eines der wichtigsten Schlüsselprojekte für die Stadtentwicklung von Oberursel. Es 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. Die "Zukunft des Rathauses" von Oberursel wurde von der *Projektstadt* in einer Studie untersucht. Dabei wurden vier Varianten für das Rathaus verglichen (siehe Teil "Grundlagen" auf S.17). Die Projektstadt hat im Dezember 2024 einen Ergebnisbericht vorgelegt, der im März 2025 von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen wurde. 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.

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. Mit dem Förderprogramm sollen neue Impulse gesetzt und Maßnahmen zur Stärkung der Innenstadt umgesetzt werden – insbesondere mit Blick auf Klimaschutz, Mobilität, Aufenthaltsqualität 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.

Nachhaltige Entwicklung und Stärkung der Stadt- und Ortsteilzentren

Die Ortsteilzentren von Oberstedten, Bommersheim, Weißkirchen, Stierstadt, der Innenstadt und Oberursel Nord sollen gestärkt und nachhaltig entwickelt werden. Dabei soll die Aufenthaltsqualität gesteigert und vertikale und horizontale Nutzungsmischung gefördert werden. Ein besonderer Augenmerk soll auf leerstehende Gebäude gelegt und hierfür Umnutzungs- und Reaktivierungsoptionen in Betracht gezogen werden. Die Wegeverbindungen der Ortsteile und Quartierszentren zum öffentlichen Nahverkehr und zu wichtigen öffentlichen Einrichtungen in der Umgebung sollen gestärkt und entwickelt werden.

Wachstum innerhalb der ausgewiesenen Entwicklungsflächen nach RegFNP

Der Regionale Flächennutzungsplan 2030, welcher die Fortschreibung des RegFNP 2010 ist, weist bauliche Entwicklungsflächen aus. Die dort festgelegten Flächen wurden schon teilweise im Regionalen FNP 2010 ausgewiesen, wie z.B. Bommersheim Süd. Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf der Fortschreibung des Regionalen Flächennutzungsplan von Oktober bis Dezember 2025 wurde eine Stellungnahme auch zu zusätzlichen Entwicklungsflächen für Wohnen und Gewerbe erarbeitet.

Dabei soll bei der späteren Entwicklung dieser Flächen, abgestimmt auf die Nutzungsart, im Rahmen der Konkretisierung der Planung folgende Ziele berücksichtigt werden:

- Integration von ausreichend Freiräumen im Quartier
- Berücksichtigung von Aspekten der Klimaanpassung
- Schaffung von unterschiedlichen Wohnformen für alle Bevölkerungsgruppen
- Schaffung von Nutzungsgemischten Quartieren
- Mehrfachnutzung und Multifunktionalität von Freiflächen
- innovative Mobilitätskonzepte

Stärkung der Innenentwicklung

Für die Stärkung der Innenentwicklung sollen Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenziale unter Berücksichtigung der Aspekte der Klimaanpassung ermittelt und ausgewiesen werden. Dabei ist eine doppelte und dreifache Innenentwicklung anzustreben. Eine doppelte Innenentwicklung bezeichnet die gleichzeitige Entwicklung von baulichen Strukturen (z. B. Nachverdichtung, Umnutzung)

und grüner Infrastruktur (z. B. Freiflächen, Begrünung) innerhalb bestehender Siedlungsräume. Ziel ist es, bauliches Wachstum mit ökologischen Qualitäten zu verbinden. Die Dreifache Innenentwicklung erweitert den Ansatz der doppelten Innenentwicklung um eine soziale Dimension. Neben baulichen und ökologischen Aspekten werden auch soziale Belange wie Aufenthaltsqualität, soziale Integration und Teilhabe berücksichtigt.

Zusätzlich sollen leerstehende Gebäude umgenutzt und reaktiviert werden, auch in Hinblick auf die Bindung von grauer Energie. Des Weiteren kann die Prüfung der Umnutzung von Bürogebäuden zu Wohnzwecken eine Möglichkeit zur Deckung des Wohnbedarfes ergeben. Die Förderung von gemischten Nutzungskonzepten für Gebäude ist ein weiterer wichtiger Baustein.

Stärkung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der sozialen und kulturellen Anlaufstellen ("Dritte Orte")

Für die Stärkung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der sozialen und kulturellen Anlaufstellen sollen verschiedene Maßnahmen ergriffen werden, um die Aufenthaltsqualität, die Angebote vor Ort sowie die Wegeverbindungen zu verbessern. Hierbei kommt der Schaffung hochwertiger öffentlicher Räume – sogenannter „Dritter Orte“ – eine besondere Bedeutung zu. „Dritte Orte“ sind für die Allgemeinheit frei zugängliche Orte, die nicht das zu Hause oder die Arbeitsstelle sind und an denen kein Konsumzwang herrscht. Sie können innen oder außen (Plätze, Grünflächen, Gärten) sein und unterliegen durch ihren öffentlichen Charakter und der Einsehbarkeit einer sozialen Kontrolle. Sie sollen als Orte der Begegnung, Teilhabe, Kultur, dem Spiel und der Entfaltung dienen und auch Schutz vor klimatischen Extremen (z.B. Hitze) bieten.

Bauliche Entwicklung, Wohnen, Soziales und Kultur

In der Seniorenarbeit sollen dezentrale Angebote ausgebaut werden, wobei vorhandene Raumressourcen, wie die in Kirchengemeinden, genutzt werden können. Auch die Schaffung von Freizeitangeboten in Form von Ausflügen und Fahrten kann die Situation verbessern.

Für jeden Ortsteil soll ein Konzept entwickelt werden, beispielsweise für die Alten Rathäuser. Es ist wichtig, bedarfsgerechte und vielfältige Bildungsangebote zu erhalten und zu schaffen, was über den Kitaentwicklungsplan und den Schulentwicklungsplan erfolgen kann. Zusätzlich sollen soziale und interkulturelle Bildungsangebote für Geflüchtete geschaffen werden.

Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen

Die Förderung von vielfältigen Wohnformen, wie beispielsweise barrierefreie und altersgerechte Wohnungen sollen in Oberursel im Fokus stehen. Des Weiteren soll umnutzungsflexibles und modulares Bauen gefördert werden. Bei größeren Neubauvorhaben wird das Ziel zur Schaffung von 30% bezahlbarem Wohnraum weiterverfolgt.

Energetische Optimierung / Sanierung des Gebäudebestandes

Die Bevölkerung von Oberursel wird in Form niederschwelliger Angebote (z. B. Informationsveranstaltungen, Energieberatungen, Wattbewerb) durch die Lokale Oberurseler Klimainitiative e. V. unterstützt und informiert. Wichtig dabei ist, Anreize zu schaffen und die konkreten Vorteile für die Ertüchtigung der Gebäude hervorzuheben. Auch die Ertüchtigung aller kommunalen / öffentlichen Gebäude soll nach und nach geprüft und umgesetzt werden.

Erhalt der historischen Bausubstanz

Ziel ist der dauerhafte Erhalt der historischen Bausubstanz als identitätsstiftendes Element der Stadt Oberursel. Dabei geht es um eine behutsame Sanierung der Gebäude, die in enger Abstimmung zwischen der Stadt, den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie dem Denkmalschutzamt erfolgt. Darüber hinaus soll die Entwicklung innovativer Ansätze für die energetische Ertüchtigung vorangetrieben werden, die die historischen Baustrukturen bewahrt und zugleich den Anforderungen moderner Nachhaltigkeit gerecht wird. Ergänzend soll die Entwicklung einer Gestaltungssatzung bzw. eines Gestaltungsleitfadens verfolgt werden, um eine qualitätvolle, ortsbildgerechte Weiterentwicklung des Bestands sicherzustellen.

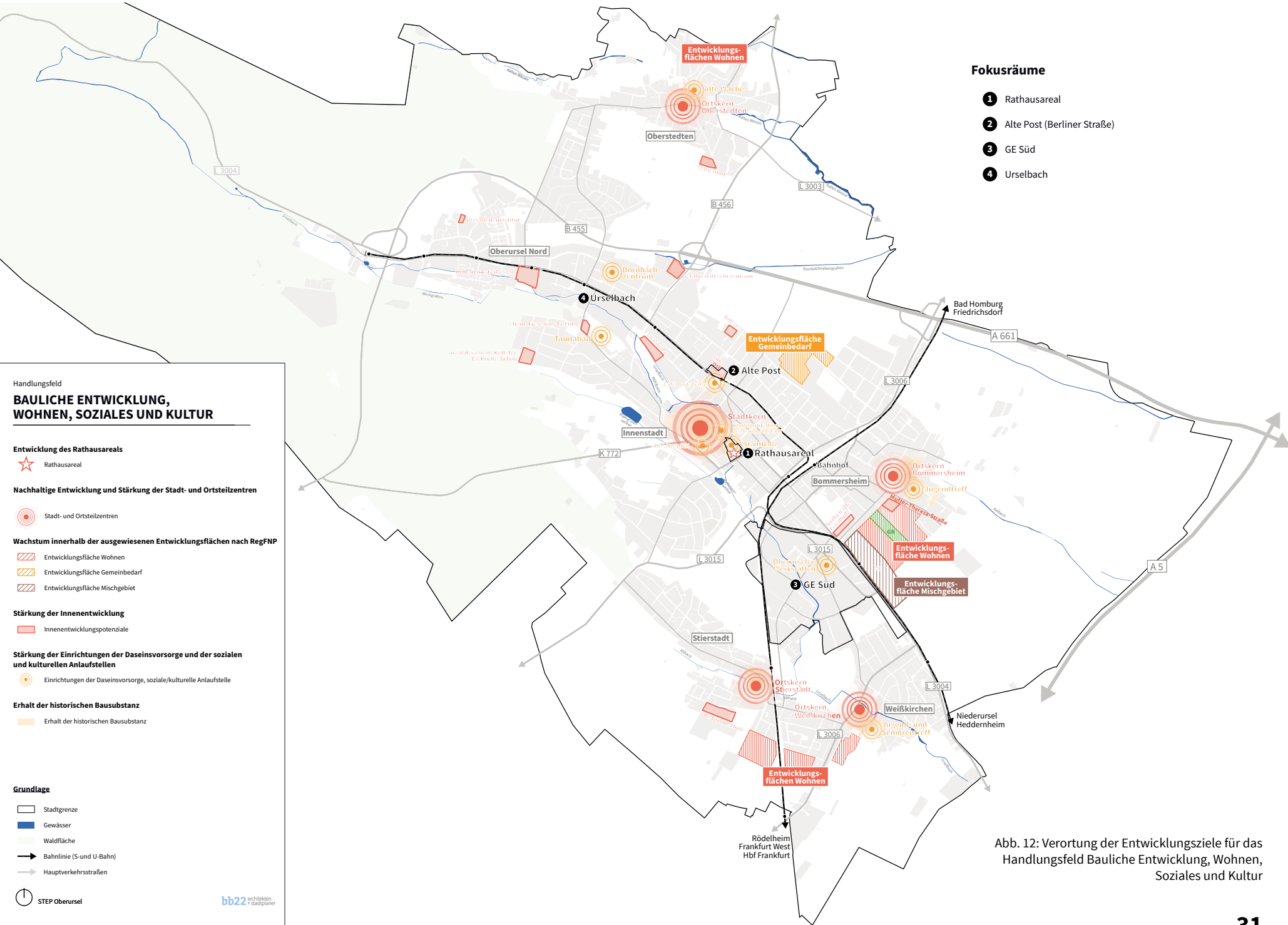
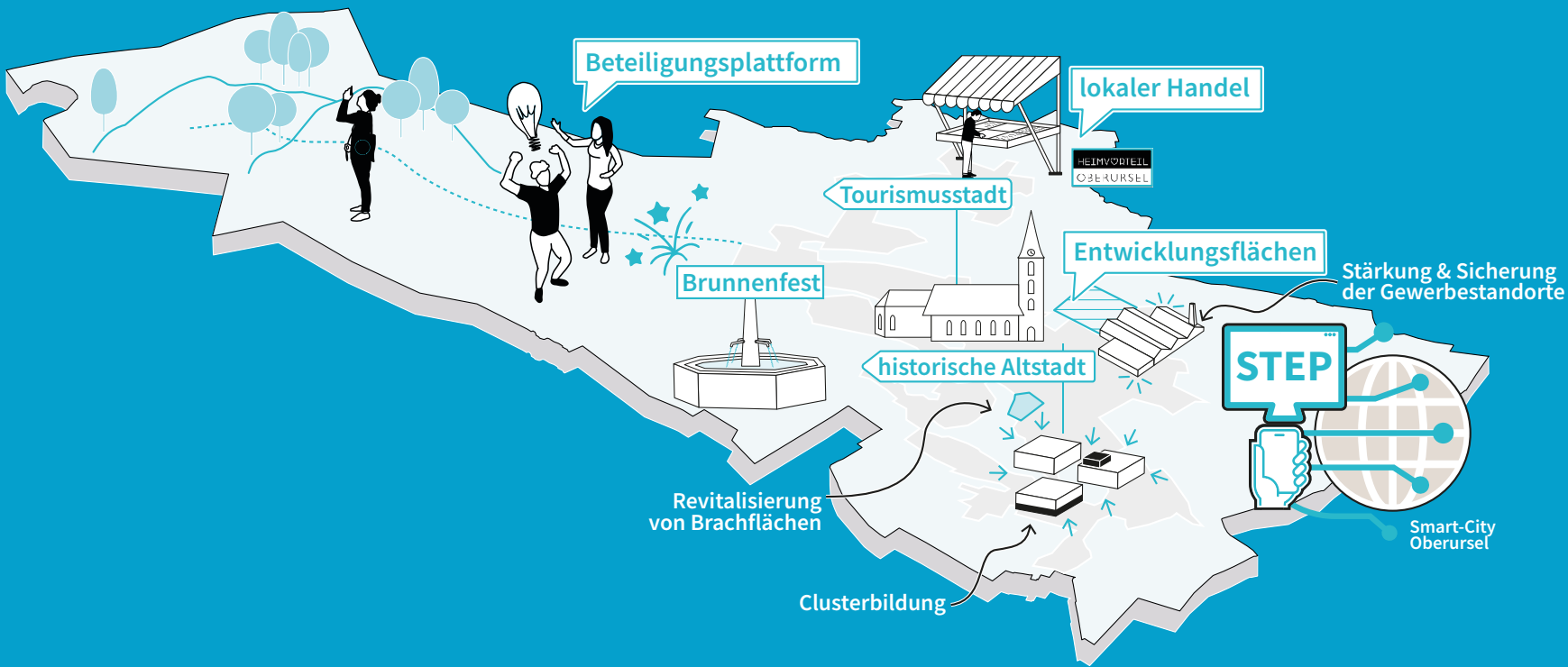


Abb. 12: Verortung der Entwicklungsziele für das Handlungsfeld Bauliche Entwicklung, Wohnen, Soziales und Kultur

HANDLUNGSFELD

Wirtschaft und Tourismus



ENTWICKLUNGSZIELE

	Querschnittsbezug
» Entwicklung bestehender und Ausweisung neuer Gewerbeflächen	
» Erstellung eines Gewerbestandortkonzeptes, gezielte Förderung von Gewerbeclustern	
» Überarbeitung und neue strategische Ausrichtung des Einzelhandelskonzeptes	
» Weiterentwicklung des Konzeptes Zukunft Innenstadt	
» Erstellung eines Innenstadtkonzeptes für Oberursel	
» Entwicklung einer Smart City-Strategie	
» Stärkung des Tourismusstandortes Oberursel	

- Handlungsfeld Bauliche Entwicklung, Wohnen, Kultur und Soziales
- Handlungsfeld Mobilität und Energie
- Handlungsfeld Grün- und Freiflächen, Freizeit und Sport

Das Handlungsfeld „Wirtschaft und Tourismus“ thematisiert die langfristige Stärkung und nachhaltige Entwicklung der wirtschaftlichen Struktur Oberursels sowie die Profilierung der Stadt als attraktiven Standort für Handel, Gewerbe und touristische Angebote. Im Fokus stehen die Förderung von Innovations- und Clusterpotenzialen, die strategische Steuerung von Flächen- und Standortentwicklung sowie die Unterstützung einer lebendigen Innenstadt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Gleichzeitig sollen digitale Technologien und Smart-City-Ansätze genutzt werden, um städtische Prozesse effizient zu gestalten und die Lebensqualität zu erhöhen. Der Tourismusbereich soll gezielt weiterentwickelt werden, um die bestehenden Potenziale zu nutzen, neue Angebote zu schaffen und Oberursel als identitätsstiftenden und attraktiven Zielort zu profilieren.

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele des Handlungsfeldes näher erläutert.

Entwicklung bestehender und Ausweisung neuer Gewerbeflächen

Die bestehenden Gewerbeflächen sollen gestärkt, gesichert und nachhaltig weiterentwickelt werden. Ergänzend hierzu ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen vorgesehen, insbesondere auf der Erweiterungsfläche „An den drei Hasen“ sowie im Bereich des Bauungsplans „Südliche Riedwiese“. Hierbei sind die bestehenden Flächen zu überprüfen und gegebenenfalls weitere Potenzialflächen zu identifizieren. Zusätzlich soll eine Prüfung möglicher neuer Gewerbeflächen, am Bahnhof Weißkirchen/ Steinbach in Kooperation mit der Stadt Steinbach und auf der östlichen Seite der Frankfurter Landstraße erfolgen. Dabei sind die Aussagen des RegFNP zu berücksichtigen.

Erstellung eines Gewerbestandortkonzeptes, gezielte Förderung von Gewerbeclusterebildungen

Zur langfristigen Sicherung einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur ist die Erstellung eines Gewerbestandortkonzeptes vorgesehen. Dieses soll eine zielgerichtete Förderung von Clusterbildungen und eine zielgruppenorientierte Ausrichtung der Branchen ermöglichen. Ein strategisches Flächenmanagement soll die nachhaltige Entwicklung von Bedarfen, Flächen und Ressourcen steuern und Synergien unterschiedlicher Unternehmen zu nutzen. Ergänzend wird derzeit ein Vermarktungs- und Ansiedlungskonzept erarbeitet, um die Standortattraktivität für Unternehmen weiter zu steigern.

Überarbeitung und neue strategische Ausrichtung des Einzelhandelskonzeptes

Die Weiterentwicklung und strategische Neuausrichtung des Einzelhandelskonzeptes bilden eine zentrale Grundlage zur Stärkung und Entwicklung der Innenstadt sowie der Stadtteile als lebendige Einzelhandelsstandorte. Ziel ist eine gezielte Steuerung von Ansiedlungen und des Branchenmixes, einschließlich der Förderung alternativer Nutzungskonzepte für leerstehende Einzelhandelsflächen. Der lokale Handel soll durch gezielte Maßnahmen und Fairtrade-Initiativen unterstützt werden.

Weiterentwicklung des Konzeptes Zukunft Innenstadt

Das bestehende Projekt „Zukunft Innenstadt“ soll weiterentwickelt und ergänzt werden. Auf Basis der Beschlüsse zum Freiraum- und Platzgestaltungskonzept sollen weitere Maßnahmen zur Belebung der Innenstadt umgesetzt werden. Ziel ist die Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität der Innenstadt von Oberursel.

Erstellung eines Innenstadtkonzeptes für Oberursel

Die Innenstadt soll als multifunktionaler Raum gestaltet werden, der Wohnen, Arbeiten, Erholung und soziale Begegnungen miteinander verbindet. Eine barrierefreie Gestaltung für alle Bevölkerungsgruppen ist hierbei ebenso anzustreben wie der Ausbau digitaler Technologien zur Verbesserung der Kommunikation zwischen Kundinnen, Kunden und Händlern. Durch vielfältige Angebote in den Bereichen Handel, Gastronomie und Dienstleistungen soll ein attraktiver Nutzungsmix geschaffen werden.

Entwicklung einer Smart City-Strategie, Erarbeitung von digitalen Leitlinien

Zur Förderung der digitalen Transformation soll eine Smart-City-Strategie entwickelt und gemeinsam mit dem Digitalrat erarbeitet werden. Diese soll digitale Leitlinien, Innovationskompetenzen und eine gesellschaftliche Haltung im Umgang mit digitalen Prozessen definieren. Der Ausbau einer zukunftsfähigen digitalen Infrastruktur bildet hierfür die Grundlage.

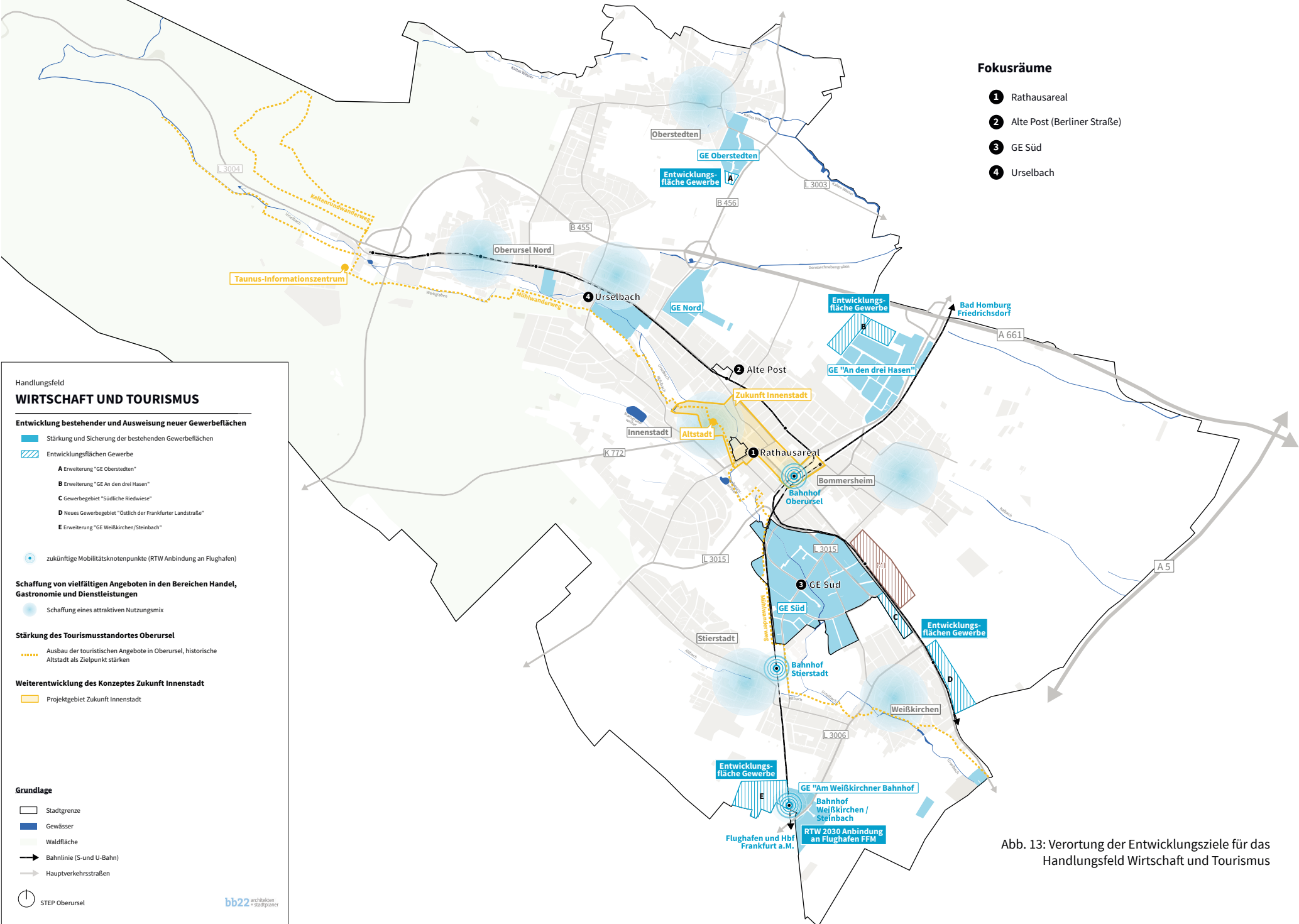
Zentrale Elemente sind die Einführung intelligenter Systeme, etwa Energiemanagementlösungen auf IoT-Basis, sowie die Entwicklung einer Strategie für Rechenzentren. IoT-Basis bedeutet, dass die Energiemanagementlösungen über vernetzte, intelligente Sensoren und Systeme läuft, die Daten sammeln, analysieren und automatisierte Steuerungsfunktionen ermöglichen.

Eine intelligente Steuerung und Vernetzung städtischer Leistungen, Infrastrukturen und Mobilitätsangebote soll die Effizienz und Lebensqualität in Oberursel nachhaltig verbessern. Dabei sind digitale Barrierefreiheit sicherzustellen und ergänzend analoge Informations- und Kommunikationsangebote vorzuhalten.

Stärkung des Tourismusstandortes Oberursel

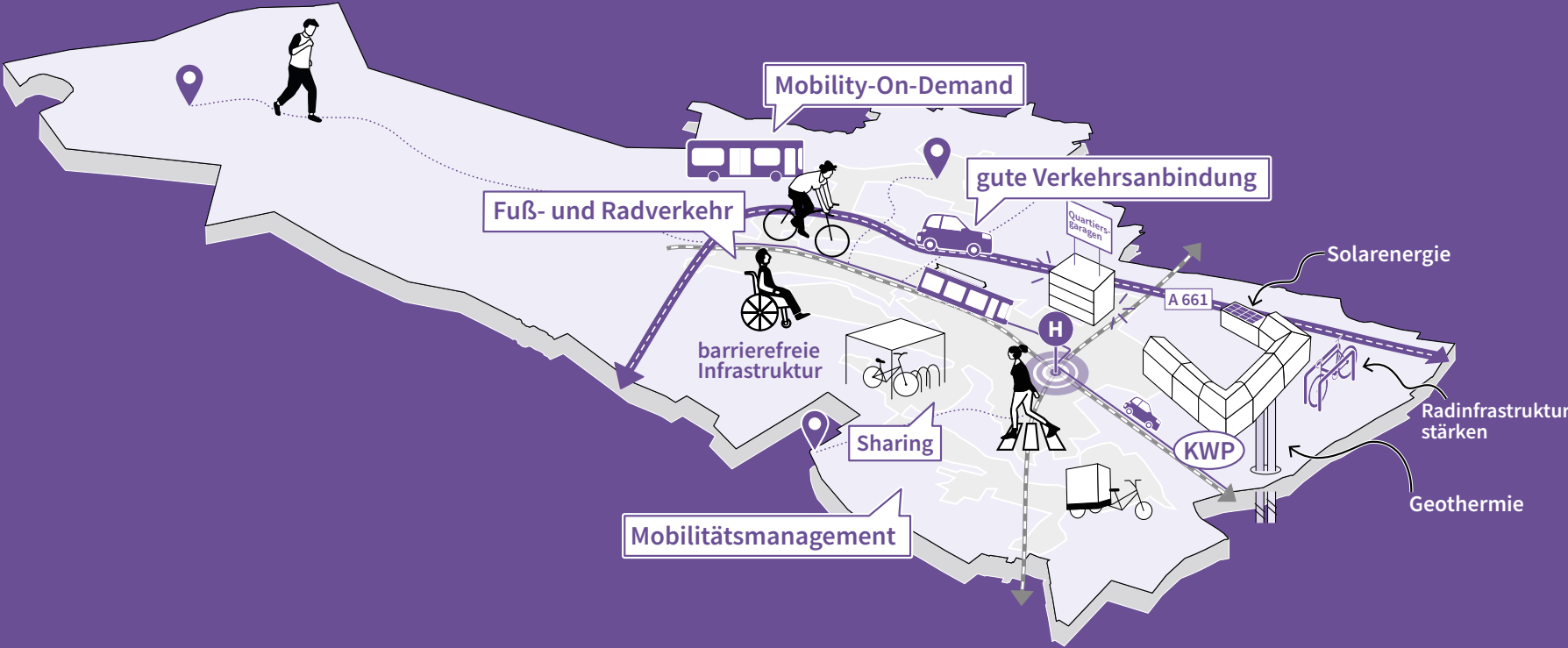
Der Tourismusstandort Oberursel soll weiter gestärkt und qualitativ ausgebaut werden. Die bestehende Tourismusstrategie soll unter Einbindung des Tourismusbeirats überarbeitet und fortgeschrieben werden. Aufbauend auf der Dachstrategie der Region sollen die touristischen Potenziale gezielt erschlossen und neue Angebote entwickelt werden.

Ein besonderer Fokus liegt auf dem Ausbau der touristischen Infrastruktur und der Wegenetze für den Nahtourismus. Das Taunus-Informationszentrum soll als zentraler Anlaufpunkt weiterentwickelt und durch ein einheitliches Orientierungssystem ergänzt werden, das die Landschaftsräume mit den historischen Ortskernen verknüpft. Die historische Altstadt Oberursels soll dabei als identitätsstiftender Zielpunkt gestärkt und weiter profiliert werden.



HANDLUNGSFELD

Mobilität und Energie



ENTWICKLUNGSZIELE

	Querschnittsbezug
» Gleichwertige Behandlung aller Verkehrsteilnehmenden	
» Förderung nachhaltiger und klimafreundlicher Mobilität	
» Nachhaltige Umgestaltung der Verkehrsräume in öffentliche / städtische Räume	
» Förderung und Nutzung Erneuerbarer Energien	
» Klimaschonende Wärmeversorgung (Kommunale Wärmeplanung)	

- Handlungsfeld Bauliche Entwicklung, Wohnen, Kultur und Soziales
- Handlungsfeld Wirtschaft und Tourismus
- Handlungsfeld Grün- und Freiflächen, Freizeit und Sport

Das Handlungsfeld „Mobilität und Energie“ thematisiert die nachhaltige, klimaresiliente und inklusive Gestaltung der städtischen Verkehrsräume sowie die systematische Förderung erneuerbarer Energien. Ziel ist es, allen Menschen eine sichere, komfortable und gleichwertige Mobilität zu ermöglichen, unabhängig von Alter, Verkehrsmittel oder Mobilitätsbedürfnissen. Gleichzeitig sollen klimafreundliche Verkehrssysteme und energieeffiziente, erneuerbare Energiequellen in Oberursel langfristig ausgebaut und integriert werden. Dabei stehen die multifunktionale Nutzung öffentlicher Räume, die Stärkung nachhaltiger Mobilitätsangebote sowie die Umsetzung einer klimaneutralen Wärmeversorgung im Mittelpunkt.

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele des Handlungsfeldes näher erläutert.

Gleichwertige Behandlung aller Verkehrsteilnehmenden

Oberursel soll eine gleichwertige Behandlung aller Verkehrsteilnehmenden sicherstellen, indem die Wahlfreiheit der Verkehrsmittel erhalten und bedarfsorientierte Lösungen gefördert werden. Das Ziel soll sein, dass alle Menschen unabhängig von Alter, Mobilität oder Verkehrsmittel sicher und komfortabel unterwegs sein können.

Das Radwegenetz soll gemäß den Vorgaben des Radverkehrskonzepts 2016 fortgeschrieben und dringend ausgebaut werden. Hierzu gehören insbesondere Fahrradstraßen sowie die Umsetzung aktueller Richtlinien und Empfehlungen, um das Radfahren sicherer, attraktiver und durchgängiger zu gestalten. Parallel dazu soll das Fußwegenetz nach den Vorgaben des Fußverkehrskonzeptes 2023 erweitert und umgesetzt werden, um sichere, barrierefreie und gut angebundene Fußwege zu gewährleisten.

Zur Förderung des Nahmobilitätsgedankens sollen Nahmobilitätsachsen eingerichtet und bestehende Lücken geschlossen werden, wie z.B. Fahrradwege und Fußwegeverbindungen. Dabei werden öffentliche Räume gestaltet, die sowohl Aufenthaltsqualität als auch Mobilität fördern. Durchgängige Wege sollen gesichert, die Orientierung erleichtert und die Beschilderung verbessert werden, um eine klare Struktur für alle Verkehrsteilnehmenden zu schaffen.

Ein Platzeffizienzkonzept für alle Verkehrsmittel soll als Handlungsleitfaden für die Verwaltung dienen. Es legt gleichwertige Flächenansprüche fest und bietet Prüfsteine für die praktische Umsetzung, sodass alle Verkehrsträger angemessen berücksichtigt werden.

Die Erreichbarkeit aller Ziele des täglichen Bedarfs sollen durch ein umfassendes Erreichbarkeitskonzept für alle Verkehrsmittel sichergestellt werden. Dieses Konzept unterstützt die Umsetzung einer 15-Minuten-Stadt, in der Wege kurz, sicher und barrierefrei zurückgelegt werden können.

Förderung nachhaltiger und klimafreundlicher Mobilität

Oberursel soll den um Umstieg auf emissionsarme oder klimafreundliche Mobilitätssysteme (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV mit S-Bahn, U-Bahn, Stadt- und Regionalbussen) und Elektrofahrzeugen sowie deren alltagsgerechte Vernetzung aktiv fördern. Ziel ist eine klimafreundliche Mobilität im Binnenverkehr, die alle Verkehrsträger einbezieht und den CO₂-Ausstoß reduziert. Hierzu gehört der systematische Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, begleitet durch ein Ladeinfrastrukturkonzept, das sich aktuell im Beschlussverfahren befindet.

Neue Mobilitätsformen, wie Fahrradverleihsysteme, Sharingangebote oder nachhaltige Logistiksysteme, sollen etabliert und in ein hierarchisches, wohnortnahes Netz von inter- und multimodalen Mobilitätsknotenpunkten integriert werden. Dabei wird der Ausbau von Park-and-Ride-Anlagen mit Kopplung an die Ladeinfrastruktur vorangetrieben. Ergänzend soll der ÖPNV an Randbereichen, durch flexible Systeme wie Bus-on-Demand gestärkt werden. Ein Parkleitsystem für die Innenstadt sowie eine flächendeckende Parkraumbewirtschaftung sollen die Zugänglichkeit optimieren. Gleichzeitig sollen Quartiersgaragen und Bewohnerparkplätzen umgesetzt werden, um die Wohnqualität zu sichern.

Nachhaltige Umgestaltung der Verkehrsräume in öffentliche / städtische Räume

Die Verkehrsräume der Stadt sollen nachhaltig und multifunktional gestaltet werden, sodass barrierefreie, inklusive und klimaresiliente öffentliche Räume entstehen. Schülerverkehre sollen durch die Einrichtung von Schulstraßen angemessen berücksichtigt werden.

Verkehrsflächen sollen nach den vorhandenen Möglichkeiten in Aufenthalts- und Begegnungsräume umgewandelt werden, wobei eine Integration grün-blauer Infrastruktur nach dem Prinzip der "Schwammstadt" erfolgt soll. Das städtische Mobilitätsmanagement, insbesondere der "Pimoo-Prozess", soll dauerhaft verstetigt werden, um Bauherren zu beraten und die Umsetzung lärm- und schadstoffarmer Lösungen zu sichern.

Förderung und Nutzung Erneuerbarer Energien

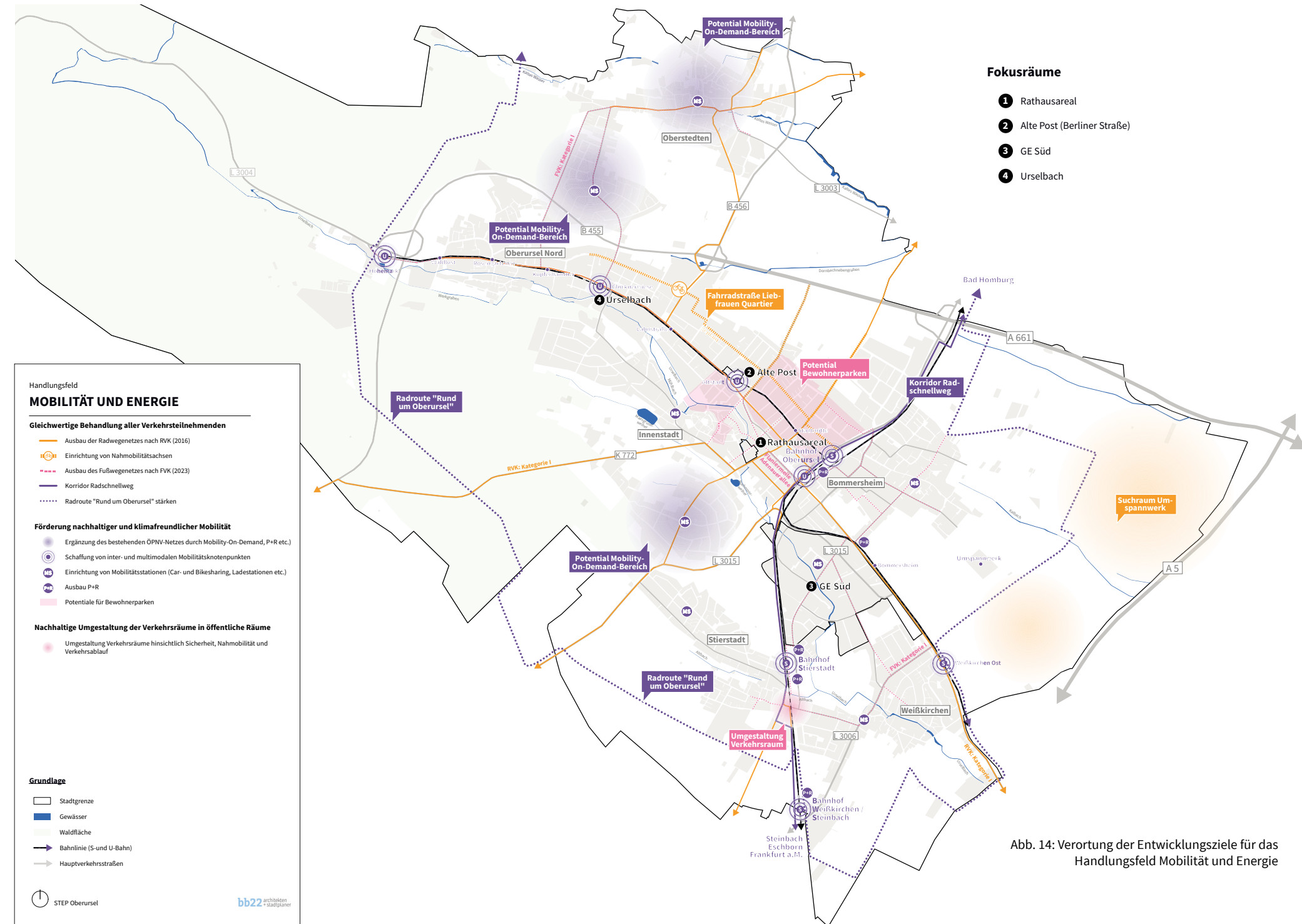
Oberursel soll die Nutzung erneuerbarer Energien systematisch fördern. Öffentliche Gebäude sollen in enger Kooperation mit den Stadtwerken durch den Einsatz solarer Energie, beispielsweise auf

Dachflächenpotenzialen gemäß Solarkataster Hessen, versorgt werden. Ergänzend werden Wärmepumpen, Geothermie, Solarthermie und Abwasserwärmenutzung geprüft und dort eingesetzt, wo die Siedlungsstrukturen und Eignungsgebiete dies zulassen. Eine Informations- und Projektplattform soll die Bürgerinnen und Bürger sowie Akteure über Potenziale, Fördermöglichkeiten und aktuelle Projekte zur Nutzung erneuerbarer Energien informieren und aktiv einbinden.

Klimaschonende Wärmeversorgung (Kommunale Wärmeplanung)

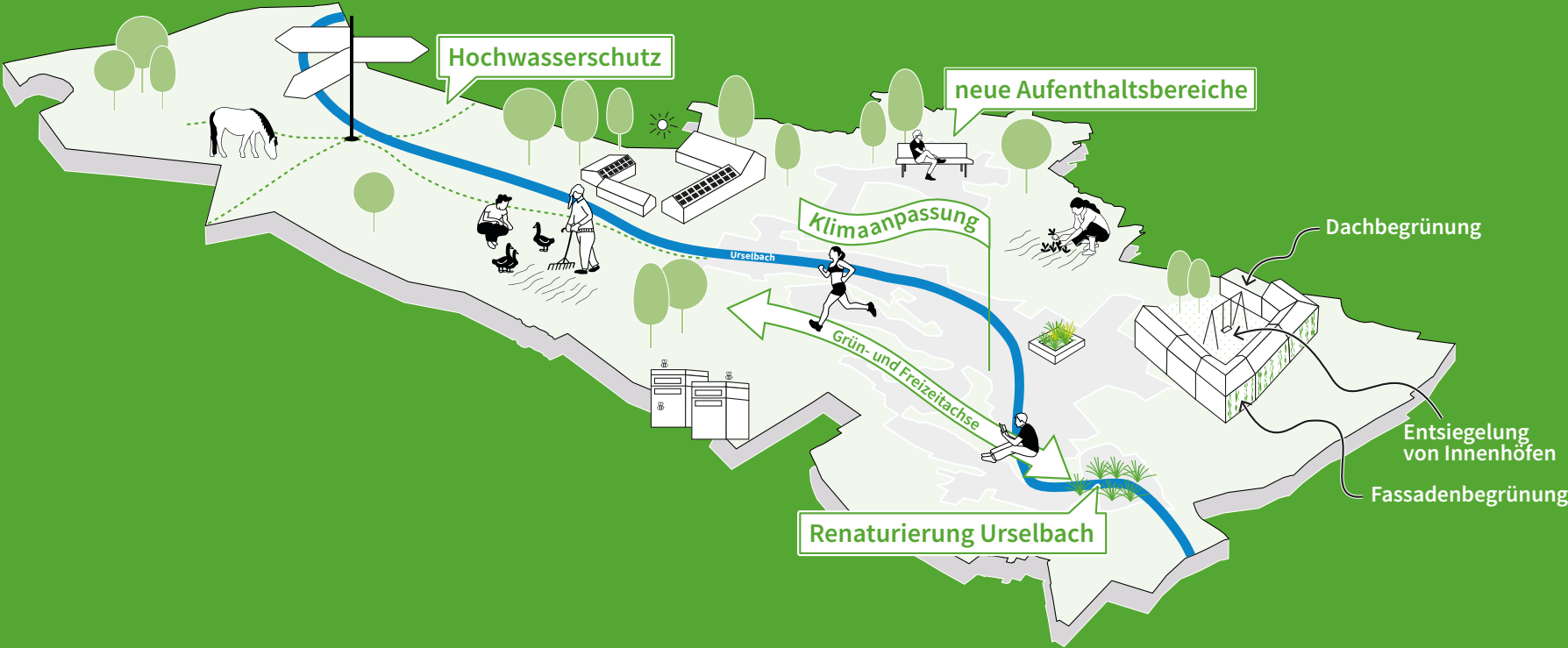
Die langfristige Zielsetzung ist die Umsetzung der Kommunalen Wärmeplanung mit dem Ziel eines klimaneutralen Heizsystems bis zum Jahr 2045. Unterschiedliche Siedlungsstrukturen erfordern dabei differenzierte Lösungen.

Der Fokus liegt auf dem schnellen Erreichen des Zielzustands durch den Ausbau von Wärmenetzen, wo sinnvoll, die Förderung integrierter Wärmenutzung und die Unterstützung der Bevölkerung bei der Entscheidung zur Zukunft ihrer individuellen Wärmeversorgung. Gleichzeitig soll die notwendige Strominfrastruktur ausgebaut werden, um die Versorgungssicherheit und Integration erneuerbarer Energien zu gewährleisten.



HANDLUNGSFELD

Grün- und Freiflächen, Freizeit und Sport



ENTWICKLUNGSZIELE

	Querschnittsbezug
» Erarbeitung eines übergreifenden Grünraumkonzeptes für die Siedlungsflächen	
» Steigerung der Aufenthaltsqualität der Freiräume	
» Entwicklung und Stärkung öffentlicher Treffpunkte	
» Strategische Entwicklung von Sport- und Vereinsstätten	
» Förderung grün-blauer Infrastruktur („Schwammstadt“)	
» Verbesserung des Stadtklimas, klimatische Aufwertung der Siedlungsräume	
» Förderung des Arten- und Biotopschutzes, Erhalt der biologischen Vielfalt	

- Handlungsfeld Bauliche Entwicklung, Wohnen, Kultur und Soziales
- Handlungsfeld Wirtschaft und Tourismus
- Handlungsfeld Mobilität und Energie

Grün- und Freiflächen, Freizeit und Sport

Das Handlungsfeld „Grün- und Freiflächen“ thematisiert die nachhaltige Gestaltung, Aufwertung und Vernetzung der grünen Infrastruktur in Oberursel. Ziel ist es, innerstädtische Grün- und Freiflächen, Naherholungsräume und öffentliche Treffpunkte zu sichern, multifunktional nutzbar zu machen und klimaresilient zu entwickeln. Dabei stehen sowohl die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und die Förderung von Biodiversität als auch die Integration grün-blauer Infrastrukturen, nachhaltiger Wasserrückhaltung und klimatischer Aufwertung im Mittelpunkt.

Im Folgenden werden die Entwicklungsziele des Handlungsfeldes näher erläutert.

Erarbeitung eines übergreifenden Grünraumkonzeptes für die Siedlungsflächen

Zur nachhaltigen Entwicklung der Siedlungsflächen soll ein übergreifendes Grünraumkonzept erarbeitet werden. Ziel ist der Erhalt, die Sicherung und die qualitative Aufwertung innerstädtischer Grün- und Freiflächen. Bestehende Grünverbindungen, wie die Freizeit- und Grünachse „Rushmoorpark“ (vom Bahnhof über den Rushmoorpark bis in den Maasgrund) sowie die Portwiesen als weitere Grünachse, sollen langfristig erhalten und weiterentwickelt werden. Dabei sind die Projekte und Leitlinien aus dem Programm „Zukunft Innenstadt“ einzubinden. Ein besonderer Fokus liegt auf der Stärkung der Wegeverbindungen innerhalb der Grünzüge sowie zwischen Stadt und Landschaft. Die "Bleiche" soll als räumliches Scharnier eine verbindende und aufwertende Funktion übernehmen. Insgesamt soll die Wahrnehmung Oberursels als „Grüne Stadt“ mit kurzen Wegen und unmittelbarer Nähe zum Außenbereich gestärkt und eine Zersiedlung des Landschaftsraumes vermieden werden.

Steigerung der Aufenthaltsqualität der Freiräume

Die Aufenthaltsqualität der städtischen Freiräume soll gezielt gesteigert werden. Hierzu ist mehr klimaresilientes und regionaltypisches Grün im urbanen Raum zu etablieren. Freiräume am Wasser sollen durch eine verbesserte Zugänglichkeit, zusätzliche Sitzgelegenheiten und temporäre Nutzungen aktiviert werden. Plätze werden gemäß der Leitlinien des Projektes „Zukunft Innenstadt“ multifunktional gestaltet.

Öffentliche Freiflächen sollen künftig verschiedene Funktionen übernehmen: von Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten über Verschattung und Wasserrückhalt bis hin zu Flächen für Begegnung und Erholung. Es sollen auch Freiflächen an (halb)öffentlichen Gebäuden eingebunden werden. Das Netz der Naherholungsangebote, einschließlich der (Rad-)Wanderwege und Themenrouten wie Mühlenweg, Keltenweg oder Regionalparkroute, soll gestärkt und besser miteinander verknüpft werden. Entlang des Radschnellweges Frankfurt–Bad Homburg sollen ergänzende Aufenthaltsbereiche entwickelt werden.

Entwicklung und Stärkung öffentlicher Treffpunkte

Die öffentlichen Treffpunkte sollen gestärkt und weiterentwickelt werden. Neue Treffpunkte für alle Altersgruppen, wie die Neugestaltung des Bolzplatzes in Bommersheim oder die Fläche am Alten Rathaus in Oberstedten, sollen geschaffen werden. Bestehende Orte wie der Skatepark Stierstadt sollen modernisiert und ausgebaut werden. Die Fortführung des Projekts „Oberursel unter Lupe“ unterstützt dabei die Beteiligung der Bürgerschaft und die gemeinsame Weiterentwicklung sozialer Begegnungsräume.

Strategische Entwicklung von Sport- und Vereinsstätten

Die Sport- und Vereinsstätten sollen strategisch weiterentwickelt und künftig mehrfach genutzt werden, um unterschiedlichen Nutzergruppen offen zu stehen. Im Bereich der Kleingärten und Freizeitgärten soll die Verwendung regionaler Pflanzenarten gefördert werden, ebenso wie der Einsatz natürlicher Schädlingsbekämpfungsmethoden und der bewusste Umgang mit Niederschlagswasser. Ziel ist ein nachhaltiges, ressourcenschonendes Nutzungsverständnis.

Förderung grün-blauer Infrastruktur („Schwammstadt“)

Zur Förderung einer klimaangepassten Stadtentwicklung soll die grün-blaue Infrastruktur nach dem Prinzip der „Schwammstadt“ ausgebaut werden. Vorgesehen ist die Schaffung multifunktionaler Retentionsflächen – etwa Versickerungsmulden, Baumrigolen oder begrünte Sport- und Spielplätze – beispielsweise im Käsbachtal. Regenwasser soll stärker vor Ort versickert, gespeichert und genutzt werden, auch im Straßenraum. Die Zisternensatzung für Bauvorhaben (2025) unterstützt diesen Ansatz.

Die Ergänzung klimaresilienter Vegetation im Stadtraum und Stadtwald sowie die Rückhaltung von Wasser im Stadtwald tragen zusätzlich zur Anpassung an den Klimawandel bei. Dach- und Fassadenbegrünungen sollen durch die "Gestaltungssatzung Grundstücksfreiflächen (2025)" gefördert werden. Elemente wie Wasserspiele, begrünte Bushaltestellen oder Sitzgelegenheiten sollen das Stadtbild bereichern und für Kühlung sorgen. Eine verstärkte Entsiegelung von Flächen ist hierbei ein zentrales Ziel.

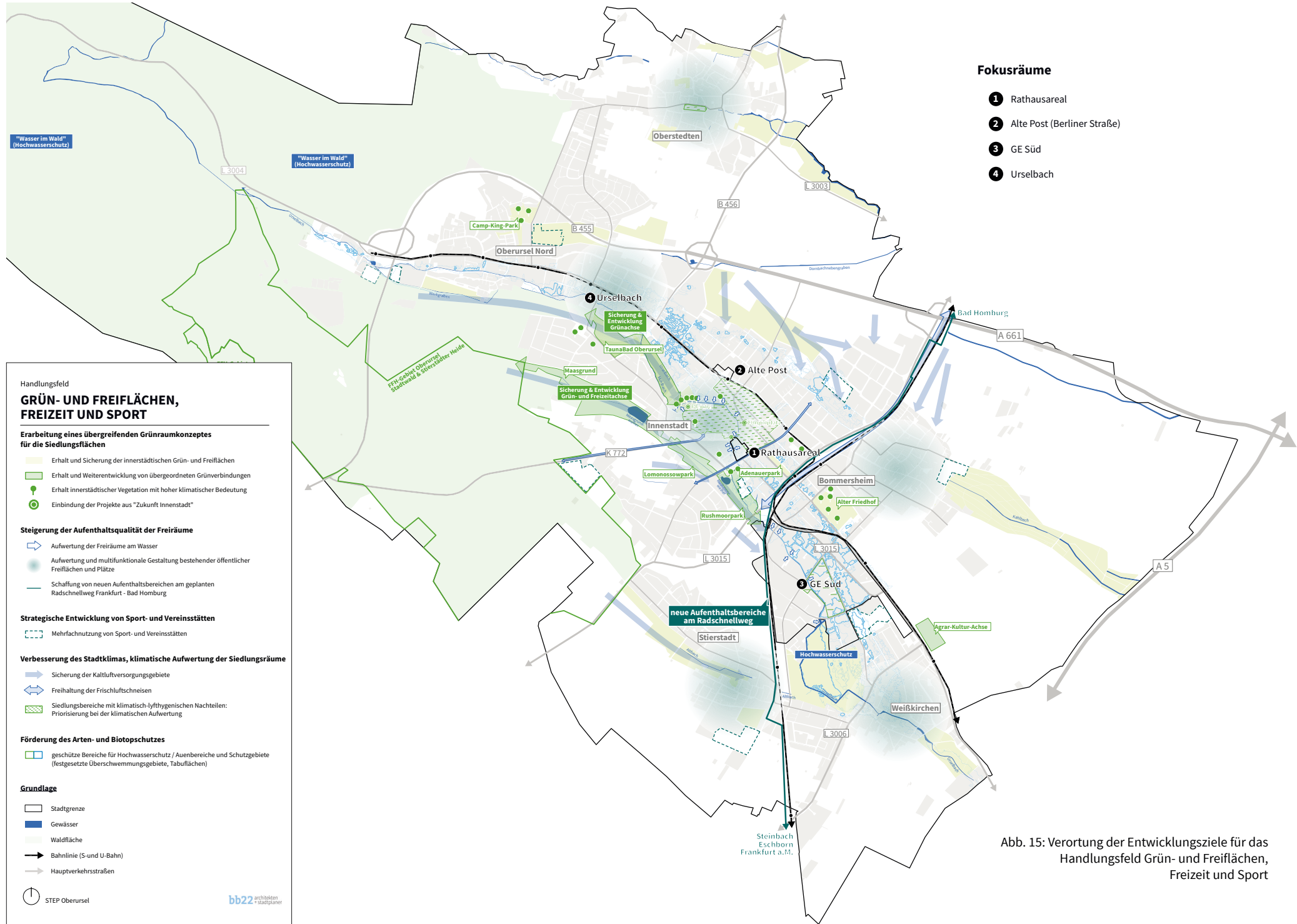
Verbesserung des Stadtklimas, klimatische Aufwertung der Siedlungsräume

Zur Verbesserung des Stadtklimas sollen Kaltluftentstehungs- und Versorgungsgebiete gesichert sowie Frischluftschneisen freigehalten werden. Die Maßnahmen des Klimaanpassungskonzeptes, etwa zum Hochwasserschutz, sind schrittweise umzusetzen. Begrünungen und Schattenspender im öffentlichen Raum sollen zur klimatischen Aufwertung der Siedlungsräume beitragen. Parallel dazu soll die Bevölkerung für die Gestaltung privater Grünflächen und den sinnvollen Umgang mit Regenwasser sensibilisiert werden. Die Umsetzung und Kontrolle der "Gestaltungssatzung Grundstücksfreiflächen (2025)" bildet hierfür eine verbindliche Grundlage.

Förderung des Arten- und Biotopschutzes, Erhalt der biologischen Vielfalt

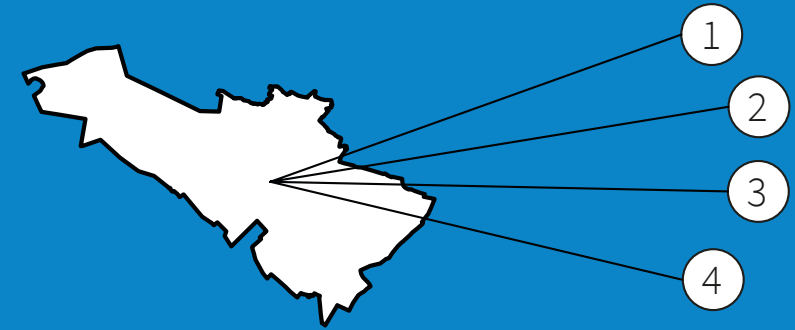
Die Förderung der biologischen Vielfalt ist ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung. Entlang von Straßen, Verkehrsrandstreifen und Parkplätzen sollen neue Randbiotope entstehen, um Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen. Durch die Pflanzung regionaler Wildstauden und die Bekämpfung invasiver Neophyten soll die Biodiversität in den Siedlungsbereichen erhöht werden. Durch Öffentlichkeitsarbeit soll dazu beigetragen werden, dass die Oberurselerinnen und Oberurseler mit der Gartengestaltung einen Beitrag zur Entsiegelung und Biodiversität beitragen. Im Stadtwald sollen klimaresiliente Baumarten gefördert und invasive Arten gezielt bekämpft werden. Auf landwirtschaftlichen Flächen soll die Artenvielfalt durch Blühstreifen und biodiversitätsfördernde Maßnahmen in enger Abstimmung mit den Landwirten gesteigert werden.

Zudem sollen individuelle Hochwasserschutzmaßnahmen durch Aufklärung und Sensibilisierung der Bevölkerung unterstützt werden.



4

Fokusräume



4.1 Vier Fokusräume für Oberursel

Vier Fokusräume für Oberursel

Um das Handlungskonzept mit dessen Entwicklungszielen räumlich zu konkretisieren wurden vier Fokusräume definiert, die besonders exemplarisch für viele Themen der zukünftigen Entwicklung der Stadt Oberursel stehen.

Auswahl der Fokusräume

Die Fokusräume wurden nach mehreren Kriterien ausgewählt: Sie zeichnen sich durch eine thematische Verdichtung aus und repräsentieren die Alleinstellungsmerkmale der Stadtgestalt sowie das besondere Erscheinungsbild Oberursels. Gleichzeitig stehen diese Räume stellvertretend für Orte mit besonderen Entwicklungsmöglichkeiten. Ihre Lage, Bedeutung und Funktion im städtischen Zusammenhang machen sie zu prioritären Bereichen für die künftige Stadtentwicklung.

Aufgrund der hohen Relevanz dieser Räume hat eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung hierzu stattgefunden, um wichtige Hinweise aus der Stadtgesellschaft zu erlangen. Zu jedem Fokusraum hat ein Stadtpaziergang im August 2025 stattgefunden. Die Spaziergänge wurden durch eine dreiwöchige Online-Beteiligung begleitet. Die wichtigsten Erkenntnisse aus der Beteiligung wurden in die Ausarbeitung der Fokusräume eingearbeitet. Die Dokumentation der Öffentlichkeitsbeteiligung wird auf den folgenden Seiten zusammengefasst.

1 Rathausareal

Das Rathausareal ist mit wachsenden Herausforderungen konfrontiert. Der Wandel in der Einzelhandelslandschaft, veränderten Mobilitätsbedürfnissen und der steigenden Anspruch an lebenswerte, barrierefreie und inklusive Stadträume führen zu einem zunehmenden Funktionsdruck auf das gewachsene Quartier. Gleichzeitig bestehen strukturelle Defizite in Bezug auf die bauliche Qualität und Erreichbarkeit vieler zentraler Einrichtungen.

2 Alte Post (Berliner Straße)

Die Fläche der ehemaligen Post an der U-Bahnhaltestelle „Altstadt“ wird seit mehreren Jahren nicht genutzt. Diese und die umliegenden Flächen sollen städtebaulich geordnet entwickelt werden. Dabei geht es um eine Umgestaltung zu einem urbanen Quartier mit Wohnraum, gewerblichen Nutzung und einem modernen Verkehrsknotenpunkt.

3 Gewerbegebiet Süd

Das größte Gewerbegebiet Oberursels liegt im Süden der Kernstadt und ist ein traditionell gewachsenes Gewerbegebiet mit Entwicklungspotential. Es soll zu einem klimaangepassten Gewerbebestandort mit innovativem Branchenmix und Aufenthaltsqualität transformiert werden.

4 Urselbach

Der Urselbach durchfließt das ganze Stadtgebiet und stellt sich in den verschiedenen Teilbereich unterschiedlich dar: von offenen Strukturen in Wald und Wiesen über eine starke Verbauung bis hin zur unterirdischen Verrohrung. Der Bachlauf des Urselbach soll als grünes Rückgrat der Stadt mit neuen Erholungsflächen, Hochwasserschutz- und Naturschutzmaßnahmen ausgestaltet werden.

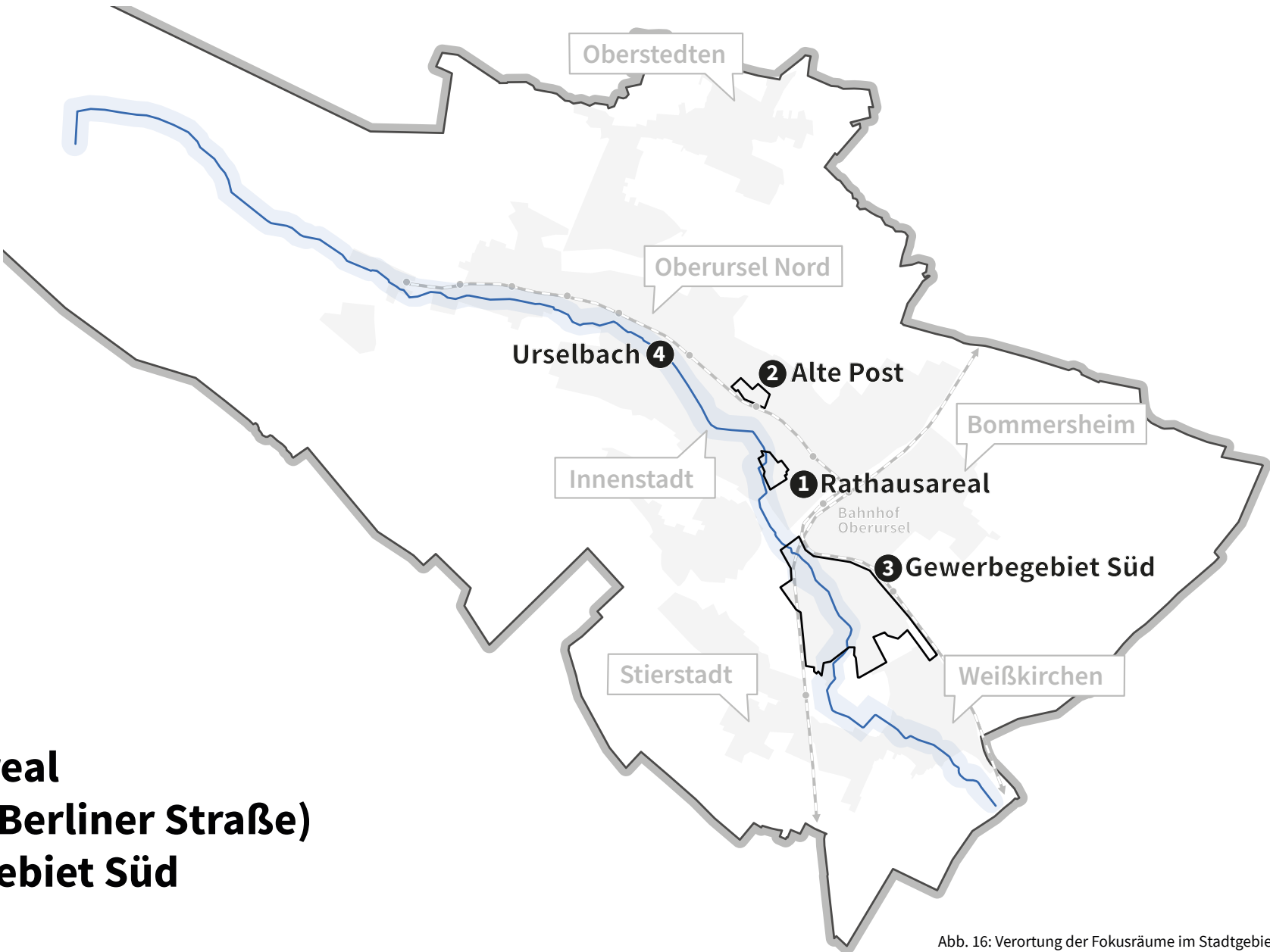


Abb. 16: Verortung der Fokusräume im Stadtgebiet

**Öffentlichkeits-
beteiligung**

Online-Beteiligung

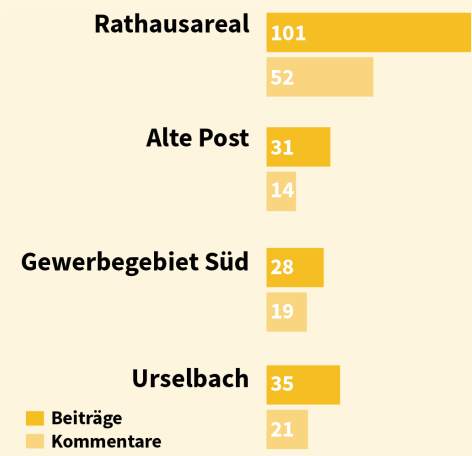


Abb. 17: Anzahl der Beiträge und Kommentare für die vier Fokusräume (links)

Abb. 18: Ausschnitt aus dem Kartendialog der Teilnehmungsplattform für das Rathausareal (rechts)

Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans (STEP) hat die Stadt Oberursel vom 18. August bis 5. September 2025 einen Online-Dialog auf oberursel-mitmachen.de durchgeführt. Ziel war es, die Bürgerinnen und Bürger aktiv in den Planungsprozess einzubinden und ihre Ideen und Meinungen zu zentralen Zukunftsthemen einzuholen. Die Online-Beteiligung wurde durch das Bonner Partizipationsbüro *zebralog* begleitet.

Während des Beteiligungszeitraums wurden 520 Besucherinnen und Besucher gezählt. Beteiligt wurde zu den vier Fokusräumen: Rathausareal, Alte Post, Gewerbegebiet Süd und Urselbach. Insgesamt wurden 195 Beiträge eingereicht, die mit 106 Kommentaren ergänzt wurden. Zusätzlich konnten Teilnehmende Beiträge mit einem „Daumen hoch“ positiv bewerten. Insgesamt wurden 282 dieser Bewertungen registriert.

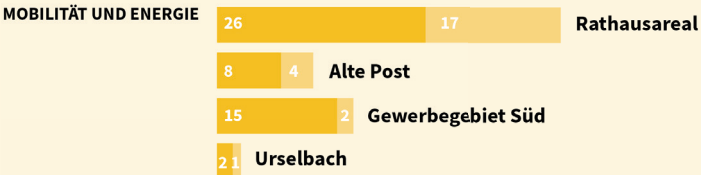
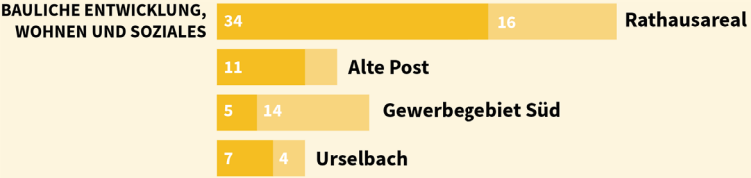
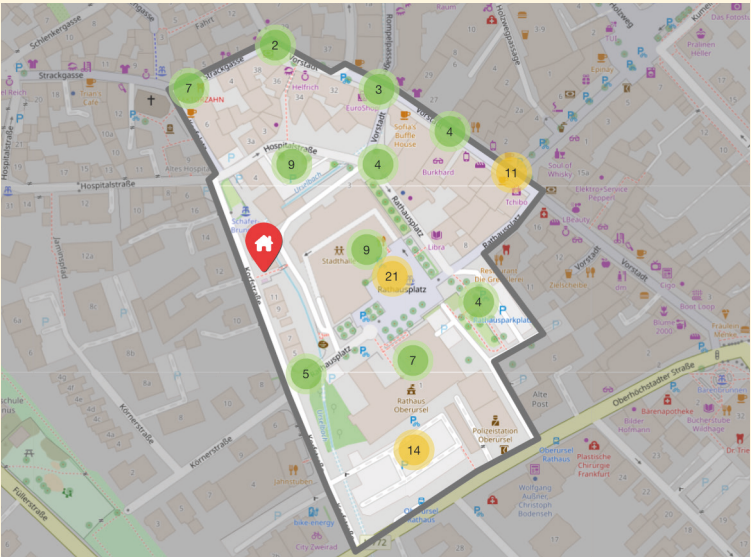


Abb. 19: Anzahl der Beiträge und Kommentare je Handlungsfeld

Stadtspaziergänge

Parallel zur Online-Beteiligung fanden insgesamt vier Stadtspaziergänge statt – jeweils zwei am 21. August und zwei am 29. August. Am 21. August standen das Rathausareal sowie die Alte Post 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 sowie der Verwaltung. Gemeinsam wurden die jeweiligen Fokusräume betrachtet, Fragen beantwortet und zielgerichtet Ideen für die zukünftige Entwicklung der Areale diskutiert.

Zur Unterstützung erhielten die Teilnehmenden auf allen Stadtspaziergängen ein Handout mit den Routen und begleitenden Fragestellungen, welches am Ende der Spaziergänge wieder eingesammelt wurden.

Abb. 21: Route des Stadtspaziergang Alte Post (Berliner Straße)



Abb. 20: Impressionen von den vier Stadtspaziergängen am 21. und 29. August 2025



4.2 Fokusraum Rathausareal



Abb. 22: Rathausgebäude



Abb. 23: Blick auf das Rathaus



Abb. 24: Vorstadt mit Fußgängerzone

Projektfakten

Größe: 1,5 ha
Ortsteil: Innenstadt, Altstadt
Umsetzungshorizont: langfristig
Handlungsfelder: ● ● ● ●

Grundlagen

„Steuerung und Vorbereitung einer Entscheidung zum Umgang mit dem Rathaus / Rathausareal“ der NH Projektstadt
Planungen des Architekturbüros blfp und LMG
Förderantrag in das Städtebauförderungsprogramm "Wachstum und Nachhaltige Erneuerung"

Diese Themenfelder aus der STvV werden in diesem Fokusraum integriert?

- Schaffung von Wohnraum
- Gewerbeentwicklung
- 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
- Energie- und Verkehrswende
- Innovative Mobilitätskonzepte
- Entwicklung von Bürgerbeteiligungsformaten

Ziele/Konzept

Die Entwicklung des Rathausareals zählt zu den zentralen Schlüsselprojekten der kommenden Jahre in Oberursel. In einer 2024 durch die Projektstadt erstellten Studie wurden verschiedene Zukunftsoptionen für das Rathaus untersucht. Der Variantenvergleich zeigte, dass die Sanierung des Bestandsgebäudes die nachhaltigste und ausgewogenste Lösung darstellt – insbesondere aufgrund ihrer ökologischen Qualität und funktionalen Leistungsfähigkeit. Der Ergebnisbericht wurde im März 2025 von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen.
Im Juli 2025 beantragte die Stadt Oberursel die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ des Landes Hessen. Die Förderung soll die Grundlage für die Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) bilden, das als Leitlinie für künftige Projekte dient. Ziel ist es, neue Impulse für die Innenstadt zu setzen und Maßnahmen zur Stärkung von Klimaschutz, Mobilität, Aufenthaltsqualität und sozialer Infrastruktur umzusetzen.

Im Zuge dessen soll das Rathausareal zu einem zentralen Ort der Begegnung, Kommunikation und städtischen Dienstleistung in Oberursel weiterentwickelt werden. Das Areal soll künftig eine räumliche und funktionale Bündelung öffentlicher Einrichtungen und Dienstleistungen ermöglichen und so als identitätsstiftendes Zentrum für die Stadtgesellschaft wirken. Ein solcher zentraler Ort vereint unterschiedliche Nutzungen und Funktionen an einem Standort. Dazu zählen das Rathaus selbst, die Stadtbücherei, kulturelle Einrichtungen und die Stadthalle ebenso wie soziale Treffpunkte und weitere kommunale Dienstleistungen. Durch die Nähe dieser Einrichtungen zueinander entstehen Synergien, kurze Wege und eine lebendige, öffentlich zugängliche Struktur, die Verwaltung, Kultur, Bildung und Gemeinschaft miteinander verbindet.

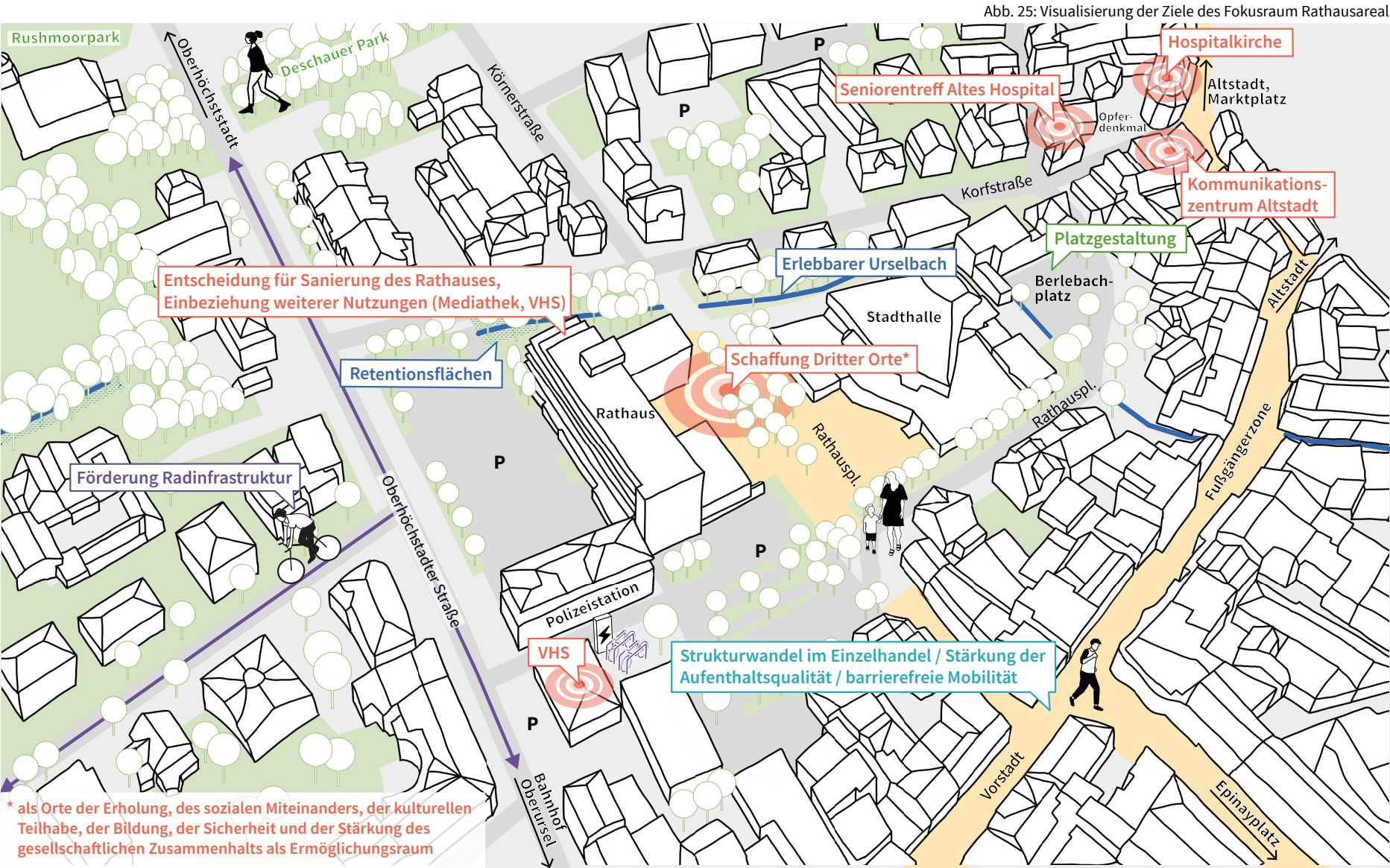


Abb. 25: Visualisierung der Ziele des Fokusraum Rathausareal

Online-Beteiligung:

101 Beiträge und 52 Kommentare
646 Aufrufe

Stadtspaziergang:

ca. 50 TeilnehmerInnen

Erkenntnisse aus der Beteiligung

Zum Rathausareal gingen die meisten Rückmeldungen ein, inhaltlich standen vor allem die Themen „Bauen und Wohnen“, „Grün und Freizeit“ sowie „Mobilität und Energie“ im Mittelpunkt. Die Diskussion zeigte: Viele Bürgerinnen und Bürger empfinden das Areal als unattraktiv, funktional überholt und städtebaulich ungenutzt. Zugleich gab es zahlreiche Vorschläge – von pragmatischen Verbesserungen bis hin zu visionären Zukunftsbildern.

Zukunft des Rathauses – Abriss oder Sanierung?

- Abriss: Einige bezeichneten das Rathaus als „Schandfleck“ und forderten einen Neubau mit Wohnen, Kultur oder Gewerbe. Teile der Verwaltung könnten in bestehende Gebäude ziehen oder digitaler organisiert werden.
- Sanierung: Andere sprachen sich für eine Modernisierung aus. Das Gebäude könne erhalten bleiben, aber durch Nutzungen mit Publikumsverkehr ergänzt werden – etwa Café, VHS, Bibliothek oder Seminarräume.
- Mischlösung: Vorgeschlagen wurde auch, ein kleines Bürgerbüro in der Innenstadt zu belassen und die Hauptverwaltung an einen anderen Standort zu verlagern.
- Gestaltung des Areals: Besonders genannt wurde die Eingangssituation von der Oberhöchstädter Straße als „Tor zur Innenstadt“.

Gestaltung des Areals

Viele Rückmeldungen zielten auf die Aufwertung der Freiflächen. Gewünscht wurden:

- nachhaltige Begrünung und Entsiegelung (Fassaden- und Dachbegrünung, mehr Bäume, mobile Bepflanzung, Entsiegelung von Parkflächen, Wasserflächen oder -spiele – insbesondere am Rathausplatz)
- Wunsch nach der Umsetzung kurzfristiger Maßnahmen wie zusätzliche Baumpflanzungen oder Patenschaften nach dem Vorbild des Urban-Gardening-Projekts am Holzweg
- Sitzgelegenheiten, Spielflächen und Treffpunkte – besonders für Kinder und Jugendliche

- kulturelle Angebote (z. B. „Haus der Künste“, Festivalplatz, Kooperationen mit Museen)
- Gastronomie und Serviceangebote zur Belebung der Innenstadt
- spezielle Angebote für Kinder und Jugendliche, ggf. mit Beteiligung an der Platzgestaltung.

Verkehr und Mobilität

- Rad- und Fußverkehr: Kritik am Kopfsteinpflaster; Wunsch nach barrierefreien Belägen, sicheren Radwegen und mehr Abstellplätzen.
- Parken: Vorschlag für ein Parkleitsystem zur besseren Auslastung der Parkhäuser; Diskussion über Reduzierung von Parkplätzen zugunsten von Grünflächen.
- Autoverkehr: Diskussion, ob Parkplätze reduziert und durch Grün ersetzt oder erhalten bleiben sollen.
- MIV-freies (Motorisierter Individualverkehr) Stadtzentrum durch autofreie Straßen und zeitlich begrenzte Parkflächen oder Parkverbote.
- ÖPNV: Verbesserungen bei Busverbindungen, teils mit Visionen wie selbstfahrenden Shuttles.
- P+R: Wunsch nach mehr Stellplätzen am Bahnhof und an den U-Bahn-Stationen.

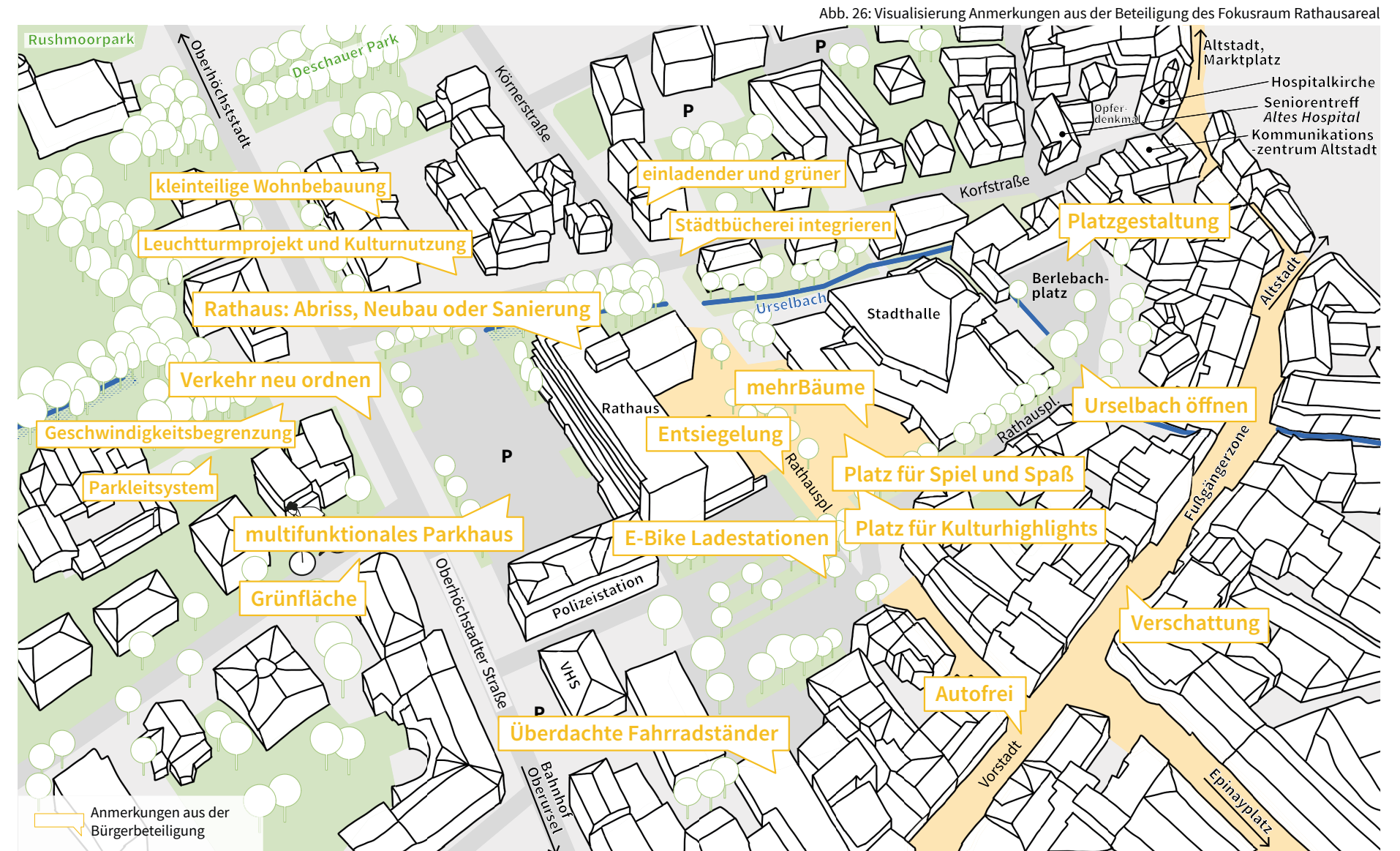
Querschnittsthemen

- Oft genannt wurden Klimaschutz und Nachhaltigkeit (PV-Anlagen, Begrünung, Entsiegelung), Barrierefreiheit (Beläge, Toiletten) sowie digitale Verwaltung, die Räume spart und neue Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Fazit

Beim Rathausareal gehen die Meinungen auseinander: Einige plädieren für Sanierung, andere für Abriss und Neubau. Einig sind sich die meisten aber in einem Punkt: Mehr Grün, mehr Aufenthaltsqualität und Orte der Begegnung sind zentral.

Das Rathausareal wird so zu einem Schlüsselprojekt für Oberursels Zukunft – zwischen pragmatisch-funktional und mutig-neu gedacht.



4.3 Fokusraum Alte Post (Berliner Straße)



Abb. 27: leerstehendes, ehemaliges Postgebäude



Abb. 28: Gebäude des Zollamtes



Abb. 29: Freifläche an der Hohemarkstraße

Projektfakten

Größe: ca. 1 ha
Ortsteil: Innenstadt
Beteiligte: Stadt Oberursel, Grundstückseigentümer
Umsetzungshorizont: langfristig
Handlungsfelder: ● ● ● ●

Grundlagen

Beschlussvorlage B-Plan Nr. 270 „Alte Post und Verkehrsflächen“
Städtebauliches Konzept von „DreiEins Stadt Freiraum Architektur“
Planungsstudie von „monogruen“

Diese Themenfelder aus der STvV werden in diesem Fokusraum integriert?

- Schaffung von Wohnraum
- Gewerbeentwicklung
- 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
- Energie- und Verkehrswende
- Innovative Mobilitätskonzepte
- Entwicklung von Bürgerbeteiligungsformaten

Ziele/Konzept

Die Fläche der ehemaligen Post an der U-Bahnhaltestelle „Altstadt“ wird seit mehreren Jahren nicht genutzt. Diese und die umliegenden Flächen sollen städtebaulich geordnet entwickelt werden. Die angrenzenden Flächen sind durch stark versiegelte Verkehrs- und Parkplatzbereiche geprägt. Insgesamt handelt es sich um ein Areal mit hohem städtebaulichem Entwicklungspotenzial.

Ziel der geplanten Entwicklung ist es, diese ungenutzten Flächen in ein lebendiges, zukunftsfähiges und funktional durchmischtes Areal zu transformieren. Die Umgestaltung der U-Bahnhaltestelle „Altstadt“ spielt hierbei eine zentrale Rolle: Sie soll zu einem inter- und multimodalen Mobilitätsknotenpunkt ausgebaut werden, der unterschiedliche Verkehrsmittel effizient vernetzt und eine nachhaltige städtische Mobilität fördert. Hier soll an bereits umgesetzten Maßnahmen (Errichtung einer Packstation sowie einer Elektroladestation) angeknüpft werden.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum, um eine sozial ausgewogene Quartiersstruktur zu ermöglichen. Ergänzend dazu sollen soziale und gewerbliche Anker nutzungen integriert werden, die zur Belebung des Areals beitragen und eine nachhaltige Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Begegnung schaffen.

Darüber hinaus ist die Gestaltung attraktiver, multifunktionaler Freiräume vorgesehen, die klimaresilient und ökologisch wertvoll sind. Sie sollen nicht nur zur Aufenthaltsqualität beitragen, sondern auch wichtige Funktionen für das Stadtklima übernehmen, etwa durch Entsiegelung, Begrünung und die Schaffung von Flächen für Regenwasserrückhalt.

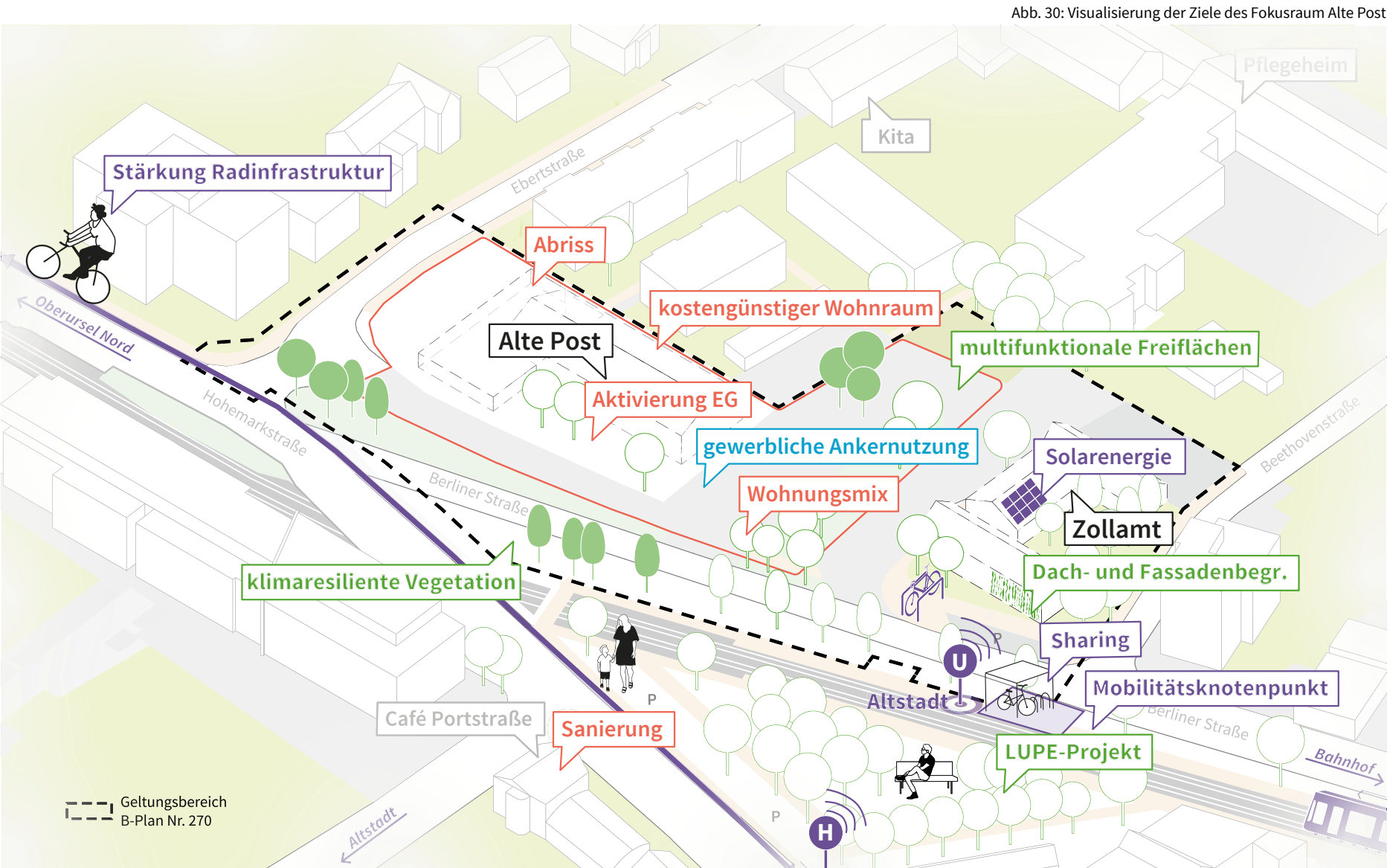


Abb. 30: Visualisierung der Ziele des Fokusraum Alte Post

Online-Beteiligung:
31 Beiträge und 14 Kommentare
357 Aufrufe

Stadtspaziergang:
ca. 50 TeilnehmerInnen

Erkenntnisse aus der Beteiligung

Im Fokusraum Alte Post (Berliner Straße) standen, ähnlich wie beim Rathausareal, die Themen „Bauliche Entwicklung“, „Grün und Freizeit“ sowie „Mobilität und Energie“ im Mittelpunkt. Viele Bürgerinnen und Bürger sehen in der Alten Post (Berliner Straße) ein brachliegendes Grundstück mit großem Potenzial. Seit Jahren fehlt jedoch eine klare städtebauliche Perspektive. Diskutiert wurden vor allem die Themen Wohnen, Grünflächen, Verkehrssicherheit, die Nutzung des Zollamts und die Frage, wie dieser Ort künftig zur Identität Oberursels beitragen kann.

Wohnen und Nutzungskonzepte

- Gefordert wurde vor allem eine nachhaltige Wohnbebauung mit Grünflächen, Spielplätzen, Begegnungsorten und bezahlbaren Wohnungen.
- Ergänzend wurden gemischte Quartiere vorgeschlagen, mit Büros, Co-Working-Spaces, WGs für Studierende, betreutem Wohnen und kleinen Gewerbeflächen.
- Manche Ideen gingen noch weiter: Sie sahen die Chance, Oberursel als Wissenschafts- und Ausbildungsstandort in Kooperation mit Hochschulen der Region zu positionieren.

Grün- und Freiräume

- Besonders häufig betont wurde die Begrünung: Tiny Forests, Retentionsflächen, Fassaden- und Dachbegrünung, Parklets oder Sportflächen.
- Grün soll sowohl der Klimaanpassung (Abkühlung, Wasseraufnahme, Schatten) als auch der Aufenthaltsqualität dienen.
- Oft vorgeschlagen wurden Flächen für Jugendliche und Sport – etwa Skatepark, Bolzplatz, Fitnessgeräte oder Freiluftschach.

Verkehr und Sicherheit

- Kritik gab es am Bahnübergang und an gefährlichen Kreuzungen.
- Gewünscht wurde eine Fußgängerquerung von der U-Bahn-Haltestelle zur Altstadt an der Hohemarkstraße.

- Bemängelt wurde die fehlende Beschilderung in Richtung Altstadt, insbesondere für Touristinnen und Touristen.
- Vorgeschlagen wurden bessere Radwege, breitere Schutzstreifen und Verkehrsberuhigung durch Umbauten.
- Zukunftsideen umfassten Sharing-Angebote für E-Bikes und Autos, Carports mit PV-Anlagen und Ladesäulen.

Zollamt als Schlüsselthema

- Besonders viele Rückmeldungen bezogen sich auf das Gelände des Zollamts:
- Das Zollamt solle an einen anderen Standort verlagert werden, um das Areal ganzheitlich entwickeln zu können.
- Der nächtliche Lieferverkehr des Zollamts verursacht erhebliche Lärmbelästigungen für die Anwohnenden.
- Mehrfach wurden leerstehende Gewerbeimmobilien als mögliche Alternative genannt.
- Einigkeit bestand darin: Ohne eine Lösung insbesondere für den Lieferverkehr zum Zollamt kann das volle Potenzial des Areals nicht genutzt werden.

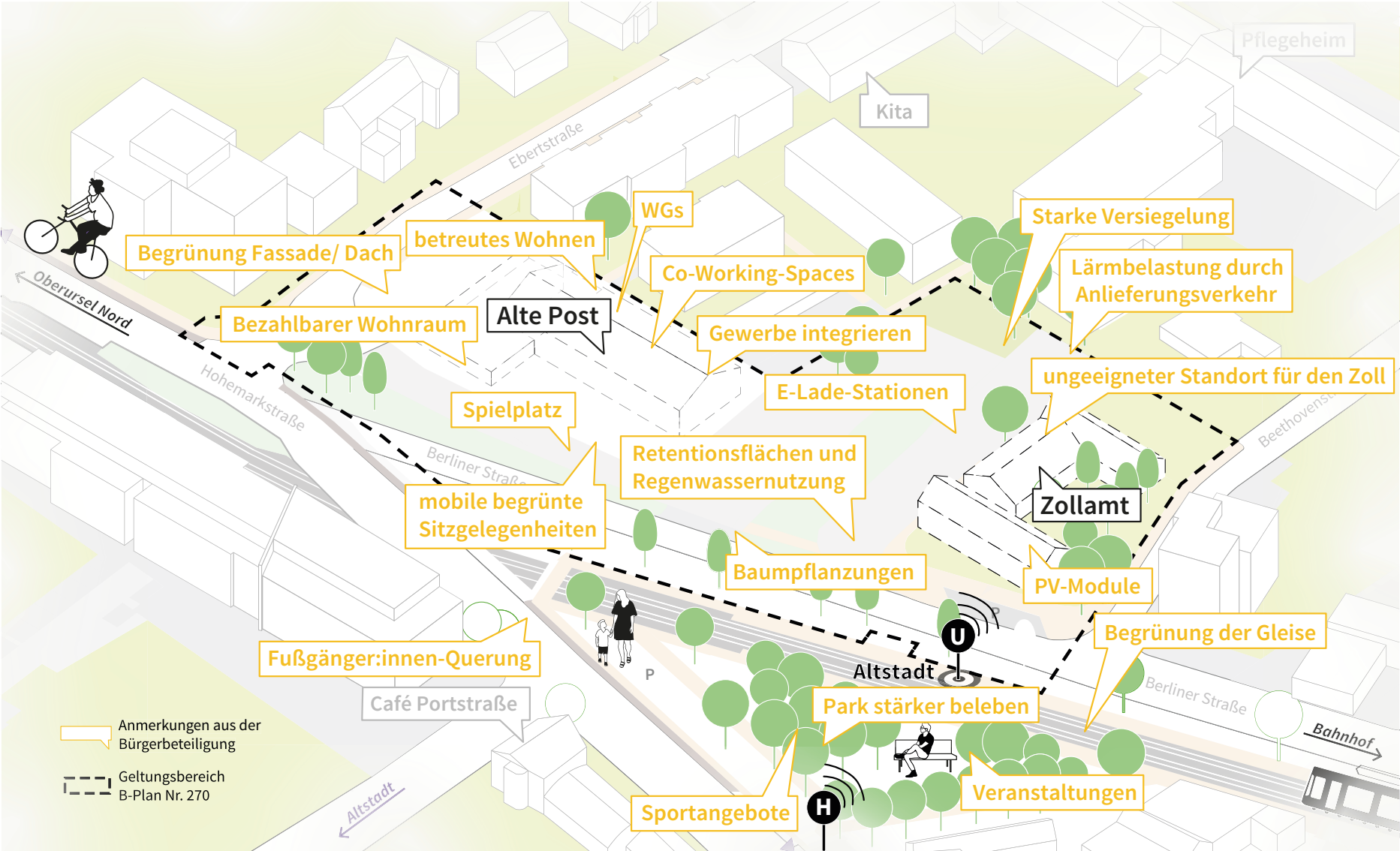
Stadtbild und Identität

- Heute wird die Alte Post (Berliner Straße) oft als unattraktiver Ort beschrieben: grau, laut und von Lkws dominiert.
- Gefordert wurde eine Transformation zu einem grünen, lebendigen Quartier, das Familien, Jugendlichen sowie Seniorinnen und Senioren Aufenthaltsqualität bietet.
- Manche sahen hier auch eine Chance fürs Stadtmarketing – etwa als junges, innovatives, wissenschaftsnahes Quartier.

Fazit

Bei der Entwicklung des Areals rund um die Alte Post (Berliner Straße) gab es viele Übereinstimmungen: Das Gelände braucht dringend neues Leben. Gewünscht wurden vor allem Wohnungen, Grünflächen, Kultur- und Dienstleistungsräume sowie eine gute Verkehrsanbindung. Viele Beiträge betonten, dass hier ein urbanes Quartier mit lebendiger Mischung entstehen sollte, das eng an die Innenstadt angebunden ist.

Abb. 31: Visualisierung Anmerkungen aus der Beteiligung des Fokusraum Alte Post



4.4 Fokusraum Gewerbegebiet Süd



Abb. 32: Gebäudeleerstand im Gewerbegebiet



Abb. 33: gastronomisches Angebot



Abb. 34: Wohngebäude innerhalb des GE Süd

Projektfakten

Größe: ca. 70 ha

Ortsteil: Weißkirchen

Beteiligte: Stadt Oberursel, Wirtschaftsförderung, City Management, Grundstückseigentümer

Umsetzungshorizont: kurz-, mittel- und langfristig

Handlungsfelder: ● ● ● ●

Grundlagen

Projekt Innenentwicklung in Gewerbegebieten von bb22
architekten + stadtplaner (2014)

alle bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne

Förderprogramm „IB Green - Klimaangepasste Gewerbegebiet“

Diese **Themenfelder** aus der STvV werden in diesem Fokusraum integriert?

Schaffung von Wohnraum

Gewerbeentwicklung

Nachhaltige Stadtentwicklung

Entwicklung des Rathausareals

Klimaschutz und Klimaanpassung

Gestaltung der öffentlichen Räume

Steigerung der Aufenthaltsqualität

Wasser und Grün in der Stadt

Bewältigung der infrastruktu
Energie- und VerkehrswendeEnergie- und Verkehrswende
Innovative Mobilitätskonzepte

Innovative Mobilitätskonzepte

Entwicklung von Bürgerbeteiligungsformaten

Ziele/Konzept

Das größte Gewerbegebiet Oberursels liegt im Süden der Kernstadt und ist ein traditionell gewachsenes Gebiet mit erheblichem Entwicklungspotenzial. Ziel ist es, das Gewerbegebiet zu einem klimaangepassten Standort mit innovativem Branchenmix, hoher Aufenthaltsqualität und nachhaltiger Ressourcennutzung zu transformieren.

Die strategische Ausrichtung umfasst eine zielgruppen- und bedarfsorientierte Planung der Branchen sowie die Förderung von Clusterbildungen und gemeinsam genutzten Ressourcen innerhalb des Gewerbegebiets. Die klimaangepasste Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Süd soll als Pilotprojekt im Rahmen des EU-Förderprogramms „IB-Green – Klimaangepasste Gewerbegebiete“ dienen und die betroffenen Unternehmen für nachhaltige Prozesse sensibilisieren.

Konkrete Maßnahmen umfassen die Konversion brachliegender Flächen, wie des ehemaligen Thomas-Cook-Standorts, sowie die Entwicklung der Erweiterungsfläche „Südliche Riedwiese“. Ein internes Sharing- und Logistiksystem soll eingeführt und der ruhende Verkehr optimiert werden. Dachflächenpotenziale werden für solare Energie und Begrünungen aktiviert, während Retentionsflächen geschaffen und Entsiegelungsmaßnahmen gefördert werden.

Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sollen der Urselbach erlebbar gemacht, Aufenthaltsbereiche und Treffpunkte innerhalb des Gewerbegebiets geschaffen und gegebenenfalls gastronomische Angebote eingebunden werden. Sportflächen werden für eine Mehrfachnutzung geöffnet, etwa als Erholungs- oder Pausenflächen für Beschäftigte.



Abb. 35: Visualisierung der Ziele des Fokusraum Gewerbegebiet Süd

Online-Beteiligung:

28 Beiträge und 19 Kommentare

Stadtspaziergang:

ca. 50 TeilnehmerInnen

Erkenntnisse aus der Beteiligung

Zum Gewerbegebiet Süd wurden insgesamt 28 Beiträge und 19 Kommentare eingereicht. Der inhaltliche Schwerpunkt dieser 47 Rückmeldungen lag vor allem auf den Themen „Mobilität und Energie“. Die Seite zu diesem Fokusraum wurde während des Dialogzeitraums 311 Mal aufgerufen.

Die Diskussion drehte sich insbesondere um Wirtschaftsförderung, Wohn- und Arbeitsqualität sowie Mobilität – mit dem Ziel, das Gebiet als attraktiven und zukunftsfähigen Standort zu entwickeln.

Nutzung und Ansiedlung

- Das Gebiet soll gezielt für innovative Unternehmen genutzt werden, etwa für Start-ups, Forschungseinrichtungen oder Kooperationen mit Universitäten und Instituten.
- Ideen wie die Namensgebung „Innovations-Cluster Oberursel“ sollen die Attraktivität des Gebiets steigern und Fachkräfte anziehen.
- Viele Rückmeldungen sehen im Gebiet eine wichtige Ressource für Arbeitsplätze und Gewerbesteuerereinnahmen.
- Kritische Stimmen warnten davor, zu früh Wohnnutzungen zuzulassen, da dadurch wertvolle Flächen für Unternehmen verloren gehen könnten.

Wohn- und Quartiersentwicklung

- Vorgeschlagen wurde eine Erweiterung der Neumühle-Strategie: moderner Wohnraum, Co-Working-Spaces sowie Apartments für Gründer und Pendler.
- Freizeit- und Grünflächen – etwa Cafés, Aufenthaltsbereiche am Bach oder ein Pump Track für Jugendliche – könnten das Gebiet zusätzlich beleben.

Mobilität und Sicherheit

- Kritisiert wurden schlechte Radwege, gefährliche Abbiegesituationen sowie blockierte Wege durch parkende Autos.
- Gefordert wurden sichere Querungen, bessere Beleuchtung und eine optimierte Ampelschaltung.

- Angeregt wurde außerdem ein Mobilitätsknoten an der S-Bahnhaltestelle Stierstadt (mit Sharing-Angeboten und Kiosk) sowie eine gute Anbindung an den Radweg Neumühle.

Grünflächen, Klima und Aufenthaltsqualität

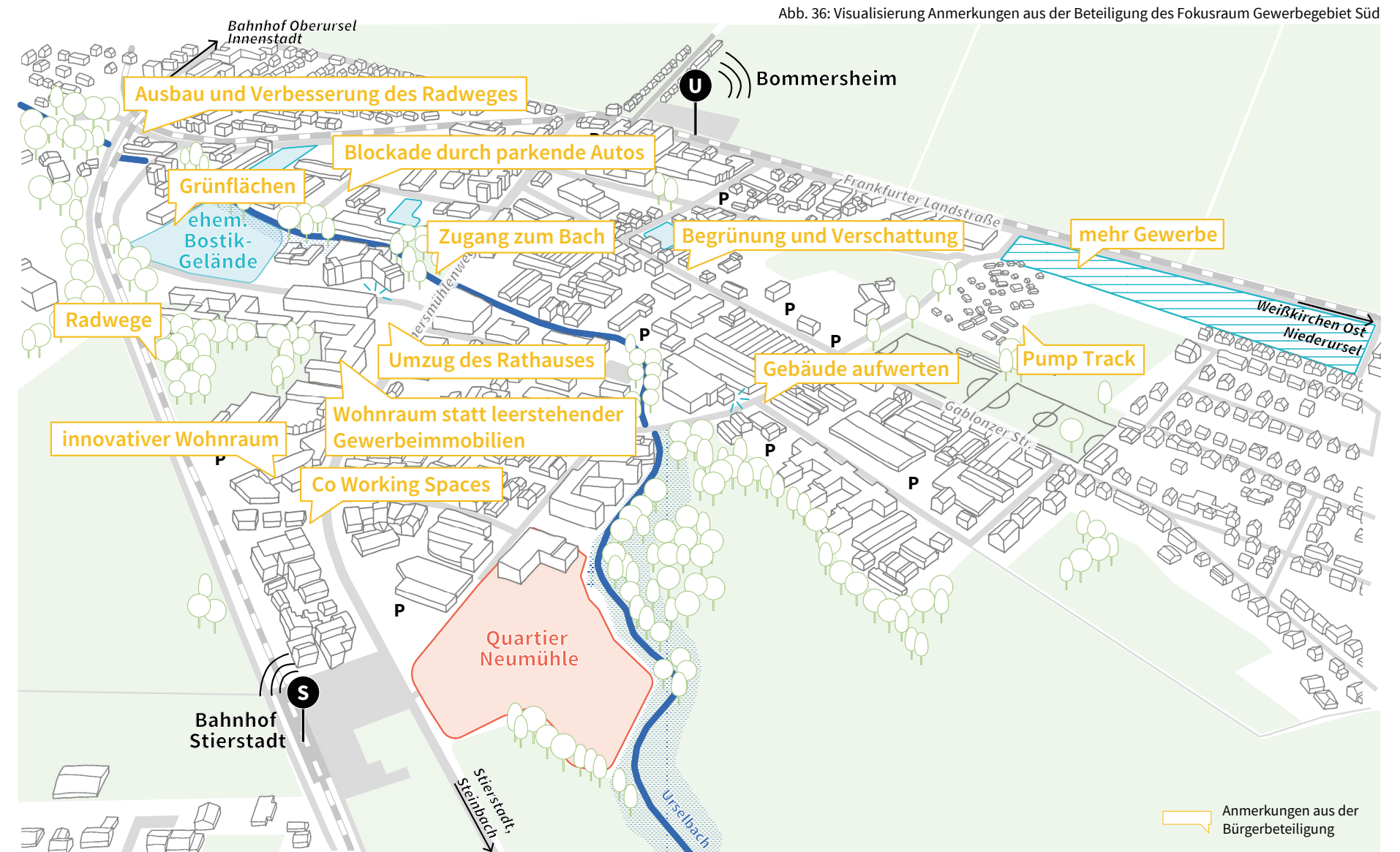
- Viele Beiträge betonten die Notwendigkeit von mehr Begrünung, Schattenplätzen und Rückzugsorten.
- Maßnahmen wie Tiny Forests und Retentionsflächen sollen das Mikroklima verbessern und die Biodiversität fördern.
- Ziel ist es, das Gebiet auch für Beschäftigte und Besucher attraktiver und angenehmer zu gestalten.

Infrastruktur und bauliche Qualität

- Alte Lagerhallen wurden als energetisch überholt und optisch unansehnlich kritisiert.
- Vorgeschlagen wurde eine bessere gewerbliche Nutzung oder eine behutsame Umwandlung in Wohnraum.
- Gewünscht wurden zudem ansprechend gestaltete Vorflächen, sichere Parkplätze und überdachte Fahrradständer.

Fazit

Im Gewerbegebiet Süd standen die Themen Innovation, Klima und Aufenthaltsqualität im Mittelpunkt. Viele wünschen sich einen modernen Branchenmix, bessere Bedingungen für Rad- und Fußverkehr sowie ein freundlicheres Umfeld für Arbeit und Freizeit. Damit wird deutlich: Das Gewerbegebiet soll in Zukunft mehr sein als nur ein Arbeitsort – nämlich ein attraktiver Teil der Stadt.



4.5 Fokusraum Urselbach



Abb. 37: Urselbach a. d. Portwiesen (Oberursel Nord)



Abb. 38: Urselbach i. d. Neutorallee (Innenstadt)



Abb. 39: Urselbach im Holzweg (Innenstadt)

Projektfakten

Größe: ca. 11 km lang innerhalb des Stadtgebietes, Quelle im Taunus
Ortsteil: Gesamtstädtisch
Umsetzungshorizont: kurz-, mittel- und langfristig
Handlungsfelder: ● ● ● ●

Diese Themenfelder aus der STvV werden in diesem Fokusraum integriert?

Schaffung von Wohnraum
Gewerbeentwicklung
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
Energie- und Verkehrswende
Innovative Mobilitätskonzepte

Ziele/Konzept

Der Urselbach durchzieht nahezu das gesamte Stadtgebiet von Oberursel und prägt dabei eine Vielzahl unterschiedlicher Landschaftsbilder und räumlicher Gegebenheiten innerhalb des Siedlungsraums. Um den vielfältigen Charakter des Bachraums besser zu erfassen und die Planungsziele gezielt umzusetzen, wird das Stadtgebiet entlang des Urselbachs in **fünf Teilbereiche** gegliedert. Diese Teilbereiche orientieren sich an den programmatischen Zielen für die Nutzung und Gestaltung der jeweiligen Flächen.

1 Taunus

Programmierung: Naturschutzbereich
Ziele: In diesem Bereich liegt der Schwerpunkt auf dem Hochwasserschutz im Taunus. Es sollen neue Retentionsflächen im Wald geschaffen werden, um Hochwasserereignisse abzumildern. Gleichzeitig wird die Biodiversität erhöht und klimaresiliente Vegetation eingesetzt, um die ökologische Stabilität der Waldflächen langfristig zu sichern.

2 Oberursel Nord

Programmierung: neue Aufenthaltsbereiche
Ziele: Entlang des Urselbachs sollen neue Spiel- und Freizeitangebote entstehen. Multifunktionale Aufenthaltsbereiche ermöglichen eine stärkere Erlebbarkeit des Gewässers und schaffen Orte der Begegnung. Gleichzeitig werden Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität umgesetzt, unter Verwendung klimaresilienter Pflanzen und Strukturen.

3 Innenstadt

Programmierung: größerer Umgestaltungsbereich
Ziele: Im Innenstadtbereich steht die Entwicklung von Rathausareal und Quartier Marxstraße im Mittelpunkt, unter Einbeziehung des Urselbachs. Es sollen grün-blaue Begegnungszonen entstehen, die neue Aufenthaltsmöglichkeiten am Wasser mit sozialen, kulturellen oder gastronomischen Nutzungen verbinden. Ziel ist eine stärkere Integration des Gewässers in die städtische Aufenthalts- und Lebensqualität.

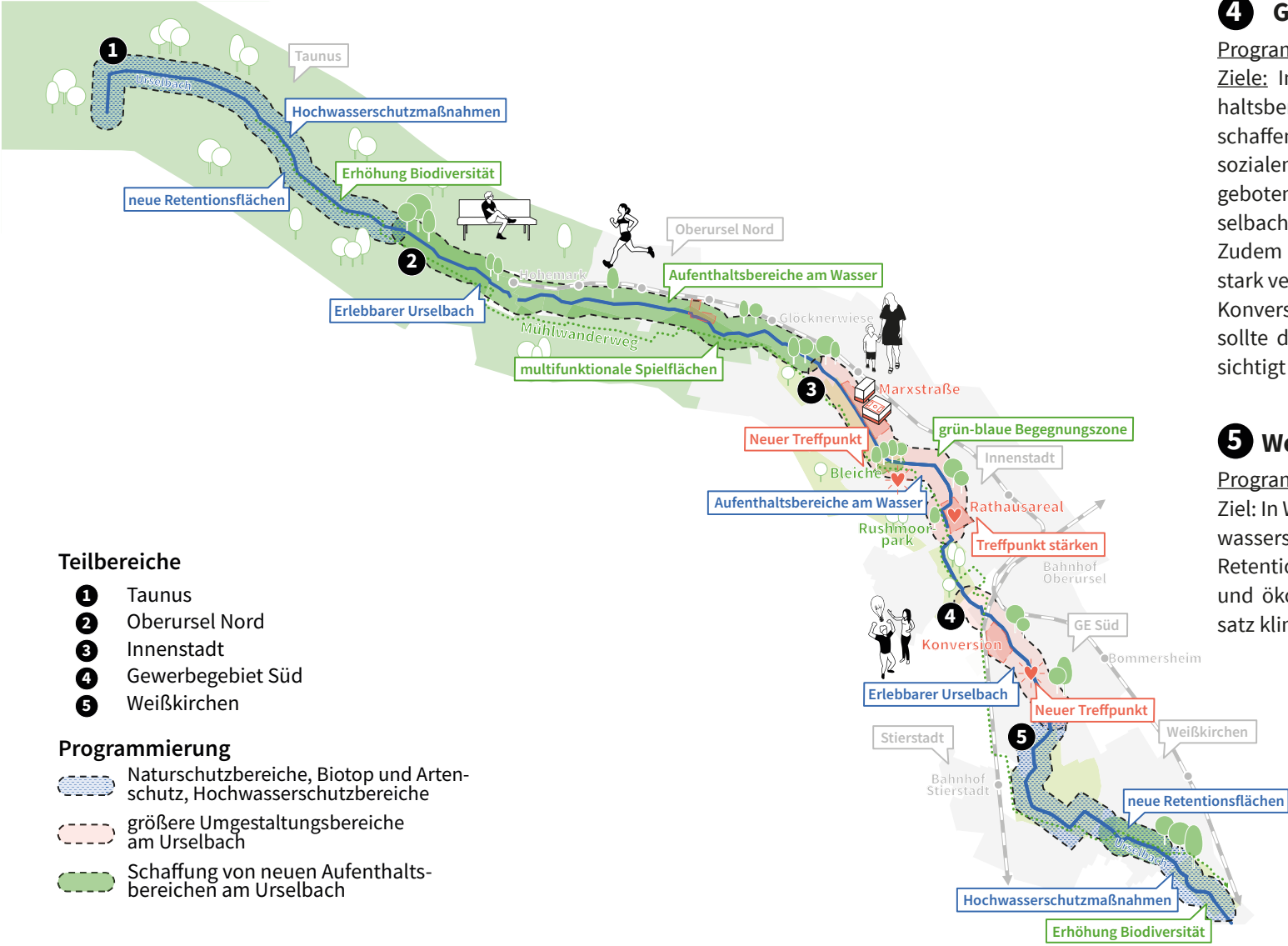


Abb. 40: Visualisierung der Ziele des Fokusraum Urselbach

4 Gewerbegebiet Süd

Programmierung: größerer Umgestaltungsbereich
Ziele: Im Gewerbegebiet Süd sollen neue Aufenthaltsbereiche und Treffpunkte am Wasser geschaffen werden, idealerweise in Kombination mit sozialen Einrichtungen oder gastronomischen Angeboten. Die Sichtbarkeit und Integration des Urselbachs im Gewerbegebiet soll verbessert werden. Zudem sind Retentionsflächen insbesondere in den stark versiegelten Bereichen notwendig. Im Zuge der Konversion des ehemaligen Thomas-Cook-Geländes sollte die Gestaltung des Urselbachs aktiv berücksichtigt werden.

5 Weißkirchen

Programmierung: Naturschutzbereich
Ziel: In Weißkirchen liegt der Schwerpunkt auf Hochwasserschutzmaßnahmen und der Schaffung neuer Retentionsflächen. Gleichzeitig sollen Biodiversität und ökologische Qualität durch den gezielten Einsatz klimaresilienter Vegetation gesteigert werden.

Online-Beteiligung:

35 Beiträge und 21 Kommentare

Stadtspaziergang:

ca. 40 TeilnehmerInnen

Erkenntnisse aus der Beteiligung

Der inhaltliche Schwerpunkt der Beiträge für den Urselbach lag vor allem auf dem Bereich „Grün & Freizeit“. Der Urselbach gilt als zentraler Natur- und Freiraum in Oberursel, mit Potenzial für Hochwasserschutz, Naherholung, Freizeitgestaltung und die Aufwertung der Stadtlandschaft.

Naturnahe Gestaltung und Klimawirkung

- Der Bachlauf wird bereits als wertvoller Naturraum wahrgenommen: Er verbessert das Mikroklima und bietet Schutz bei Hochwasser.
- Vorgeschlagen wurden weitere Renaturierungen, Kneippbecken, Planschbereiche für Kinder sowie Sitz- und Aufenthaltsplätze am Ufer.

Hochwasserschutz

- Kritische Stellen sind zum Beispiel das Wehr am Steinmühlenweg und enge Bereiche in der Innenstadt.
- Maßnahmenvorschläge umfassten zusätzliche Retentionsflächen (z. B. Bleiche, Portwiese, Wässerwiesen), Teibleitungen bei Extremhochwasser sowie ein Monitoring- und Warnsystem für Anwohnerinnen und Anwohner.

Aufenthaltsqualität und Freizeit

- Der Urselbach ist bereits ein beliebter Ort für Familien, Hundebesitzer und Spaziergänger.
- Verbesserungen wurden vorgeschlagen durch barrierefreie Zugänge, mehr Sitzgelegenheiten, Schattenplätze und sichere Brücken.
- Die Bleiche könnte vielseitig genutzt werden – als Retentionsfläche, Erholungsraum und Veranstaltungsort.
- Auch angrenzende Orte wie der Holzweg oder der Epinayplatz sollen grüner, fahrradfreundlicher und attraktiver werden.

Stadtentwicklung und Wohnraum

- Ideen reichten von Wohnungen mit Bachblick bis hin zu Cafés, Joggingstrecken und Verbindungen zum Neumühle-Wohngebiet.
- Mehrfach betont wurde, dass der Urselbach auch als städtebauliches Element genutzt werden könnte.

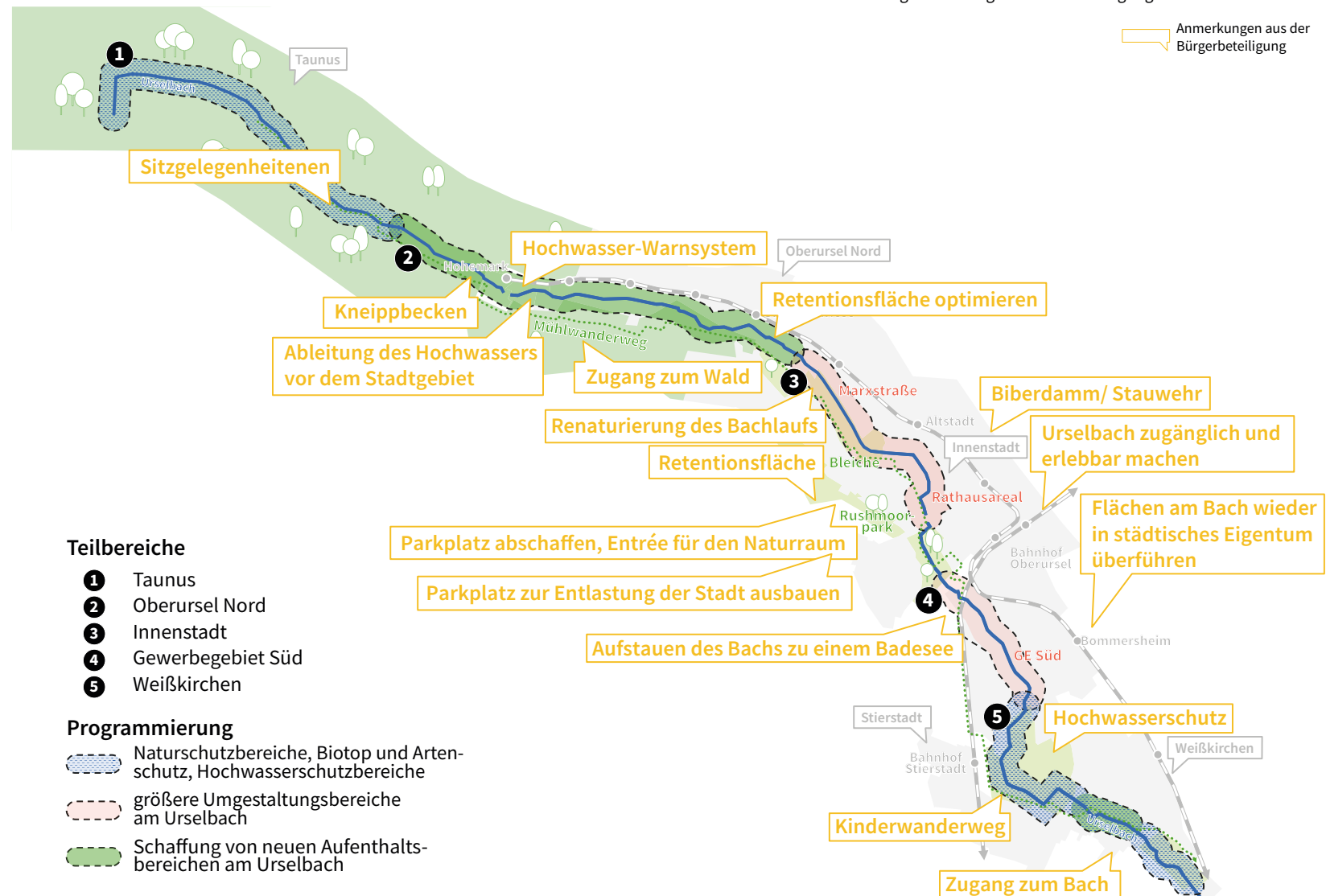
Kritikpunkte und Hinweise

- Die Nutzung der Bleiche als Parkplatz wurde häufig kritisiert.
- Der Bach lädt derzeit nicht zum Verweilen ein, die Pflege wird vernachlässigt; die Sichtbarkeit des Urselbachs in der Innenstadt könnte z. B. durch Wegweiser erhöht werden
- Umgestaltung des Berlebachplatzes könnte Anreiz bieten, die Wege entlang des Baches besser zu nutzen und sichtbar zu machen.
- Zudem bestehen Probleme mit der Erreichbarkeit von Waldwegen und fehlender Sicherheit für Fußgängerinnen und Fußgänger.
- Viele Rückmeldungen betonten, dass konkrete Maßnahmen im Hochwasserschutz wichtiger sind als weitere Diskussionen.

Fazit

Der Urselbach ist für viele Bürgerinnen und Bürger ein Herzstück Oberursels. Sie wünschen sich eine stärkere Renaturierung, bessere Zugänge und neue Aufenthaltsmöglichkeiten. Gleichzeitig bleibt der Hochwasserschutz ein zentrales Thema. Insgesamt soll der Urselbach als grünes Rückgrat der Stadt gestärkt werden und Natur sowie Lebensqualität fördern.

Abb. 41: Visualisierung Anmerkungen aus der Beteiligung des Fokusraum Urselbach



5

Umsetzung und Ausblick

Stadtentwicklung ist ein komplexes und dynamisches Aufgabenfeld, das ständigen Wandel und vielfältige Anforderungen miteinander in Einklang bringen muss. Eine nachhaltige Stadtentwicklung steht dabei vor großen Herausforderungen: Sie muss ökologische, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Aspekte gleichermaßen berücksichtigen. Daher ist eine integrative Betrachtung im Stadtentwicklungsplan (STEP) unabdingbar, um alle relevanten Themenfelder – von der Lebensqualität in Wohnquartieren über die Stärkung der Wirtschaftskraft und die Anpassung an den Klimawandel bis hin zum Erhalt sozialer und kultureller Angebote sowie dem Schutz der Freiflächen und der Natur – gemeinsam zu betrachten und aufeinander abzustimmen.

In der konkreten Planungspraxis bedeutet dies eine Abwägung zwischen unterschiedlichen Anforderungen an den jeweils spezifischen Stadtraum – etwa zwischen dem Erhalt wichtiger Kaltluftschneisen und Entwicklung neuer Gewerbeflächen. Entscheidend ist, alle relevanten Akteure frühzeitig in den Prozess einzubinden und den Dialog zwischen Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Bürgerschaft zu fördern.

Eine ämterübergreifende Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung ist dabei ebenso wichtig. Die Umsetzung des Stadtentwicklungsplans muss in den Planungen und Projekten aller Geschäftsbereiche verankert werden. Der STEP dient als gemeinsames Arbeitsmittel und Leitbild, das Orientierung gibt und die Grundlage für eine koordinierte und zielgerichtete Stadtentwicklung bildet – als „Kompass der Stadtentwicklung für heute und morgen“.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 des Baugesetzbuchs (BauGB) kann ein Stadtentwicklungsplan als städtebauliches Entwicklungskonzept oder als sonstige städtebauliche Planung beschlossen werden. Damit wird er zu einem informellen, aber verbindlich zu berücksich-

tigenden Planungsinstrument für die Bauleitplanung. Der STEP ist somit handlungsleitend für nachfolgende Planungsschritte. Ziel ist es, weitreichende stadtentwicklungsbezogene, sozialräumliche und städtebauliche Weichenstellungen zu formulieren, die den Gremien als Beschlussgrundlage und der Verwaltung als Orientierung dienen – ein übergeordnetes „Regiebuch“ für die künftige Stadtentwicklung Oberursels.

Der STEP wurde am 05. Februar 2026 von den Stadtverordneten beschlossen und bildet die Grundlage für zentrale Zukunftsprojekte der Stadt. Einer der Schlüsselräume ist das Rathausareal, für dessen Revitalisierung mit der Bewerbung für das Städtebauförderungsprogramm des Landes Hessen „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ ein erster wichtiger Schritt getan wurde.

Eine zentrale Aufgabe der kommenden Jahre liegt in der systematischen Akquise von Fördermitteln. Es gilt, kontinuierlich zu prüfen, welche Projekte und Zielsetzungen den verschiedenen Förderkulissen zugeordnet werden können. Der STEP ist eine wichtige Grundlage, um sich auf Fördermittel zu bewerben. Gleichzeitig wird deutlich, dass viele der im STEP formulierten Strategien nicht allein durch Politik und Verwaltung umgesetzt werden können. Sie erfordern das Engagement der Bürgerschaft, der organisierten Zivilgesellschaft und der Wirtschaft. Auch in Zukunft werden Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung umfassend über den Wandel in Oberursel und die Umsetzung des Stadtentwicklungsplans informiert. Ziel ist es, die Stadtgesellschaft beim fortlaufenden Entwicklungsprozess aktiv mitzunehmen und einzubeziehen.

Ein wichtiges Instrument hierfür kann die Beteiligungsplattform www.oberursel-mitmachen.de sein, die den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit bietet, ihre Expertise in die Gestaltung ihrer Stadt und ihres Lebensumfelds einzubringen.

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage der Stadt Oberursel in der Region	4
Abb. 2: Prozessübersicht STEP Version 2013 und Wiederaufnahme STEP	6
Abb. 3: Prozessübersicht Wiederaufnahme STEP	7
Abb. 4: BUKA-Workshop	8
Abb. 5: Verwaltungsworkshop	8
Abb. 6: Verwaltungsworkshop	8
Abb. 7: Ausschnitt von der Beteiligungsplattform (Kartendialog)	9
Abb. 8: Stadtpaziergang Urselbach	9
Abb. 9: Stadtpaziergang Rathausareal	9
Abb. 10: Stadtpaziergang Alte Post	9
Abb. 11: Herleitung der Handlungsfelder	21
Abb. 12: Verortung der Entwicklungsziele für das Handlungsfeld Bauliche Entwicklung, Wohnen, Soziales und Kultur	31
Abb. 13: Verortung der Entwicklungsziele für das Handlungsfeld Wirtschaft und Tourismus	36
Abb. 14: Verortung der Entwicklungsziele für das Handlungsfeld Mobilität und Energie	42
Abb. 15: Verortung der Entwicklungsziele für das Handlungsfeld Grün- und Freiflächen, Freizeit und Sport	48
Abb. 16: Verortung der Fokusräume im Stadtgebiet	53
Abb. 17: Anzahl der Beiträge und Kommentare für die vier Fokusräume (links)	56
Abb. 18: Ausschnitt aus dem Kartendialog der Beteiligungsplattform für das Rathausreal (rechts)	56
Abb. 19: Anzahl der Beiträge und Kommentare je Handlungsfeld	56
Abb. 21: Route des Stadtpaziergang Alte Post (Berliner Straße)	57
Abb. 20: Impressionen von den vier Stadtpaziergängen am 21. und 29. August 2025	57
Abb. 22: Rathausgebäude	58
Abb. 23: Blick auf das Rathaus	58
Abb. 24: Vorstadt mit Fußgängerzone	58
Abb. 25: Visualisierung der Ziele des Fokusraum Rathausareal	59
Abb. 26: Visualisierung Anmerkungen aus der Beteiligung des Fokusraum Rathausareal	61
Abb. 27: leerstehendes, ehemaliges Postgebäude	62
Abb. 28: Gebäude des Zollamtes	62
Abb. 29: Freifläche an der Hohemarkstraße	62
Abb. 30: Visualisierung der Ziele des Fokusraum Alte Post	63
Abb. 31: Visualisierung Anmerkungen aus der Beteiligung des Fokusraum Alte Post	65
Abb. 32: Gebäudeleerstand im Gewerbegebiet	66
Abb. 33: gastronomisches Angebot	66
Abb. 34: Wohngebäude innerhalb des GE Süd	66
Abb. 35: Visualisierung der Ziele des Fokusraum Gewerbegebiet Süd	67
Abb. 36: Visualisierung Anmerkungen aus der Beteiligung des Fokusraum Gewerbegebiet Süd	69
Abb. 37: Urselbach a. d. Portwiesen (Oberursel Nord)	70
Abb. 38: Urselbach i. d. Neutorallee (Innenstadt)	70
Abb. 39: Urselbach im Holzweg (Innenstadt)	70
Abb. 40: Visualisierung der Ziele des Fokusraum Urselbach	71
Abb. 41: Visualisierung Anmerkungen aus der Beteiligung des Fokusraum Urselbach	73

Anhang

A. Inhalte des STEP 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.

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 auf den folgenden Seiten abgebildet.

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 von 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 erhalten.

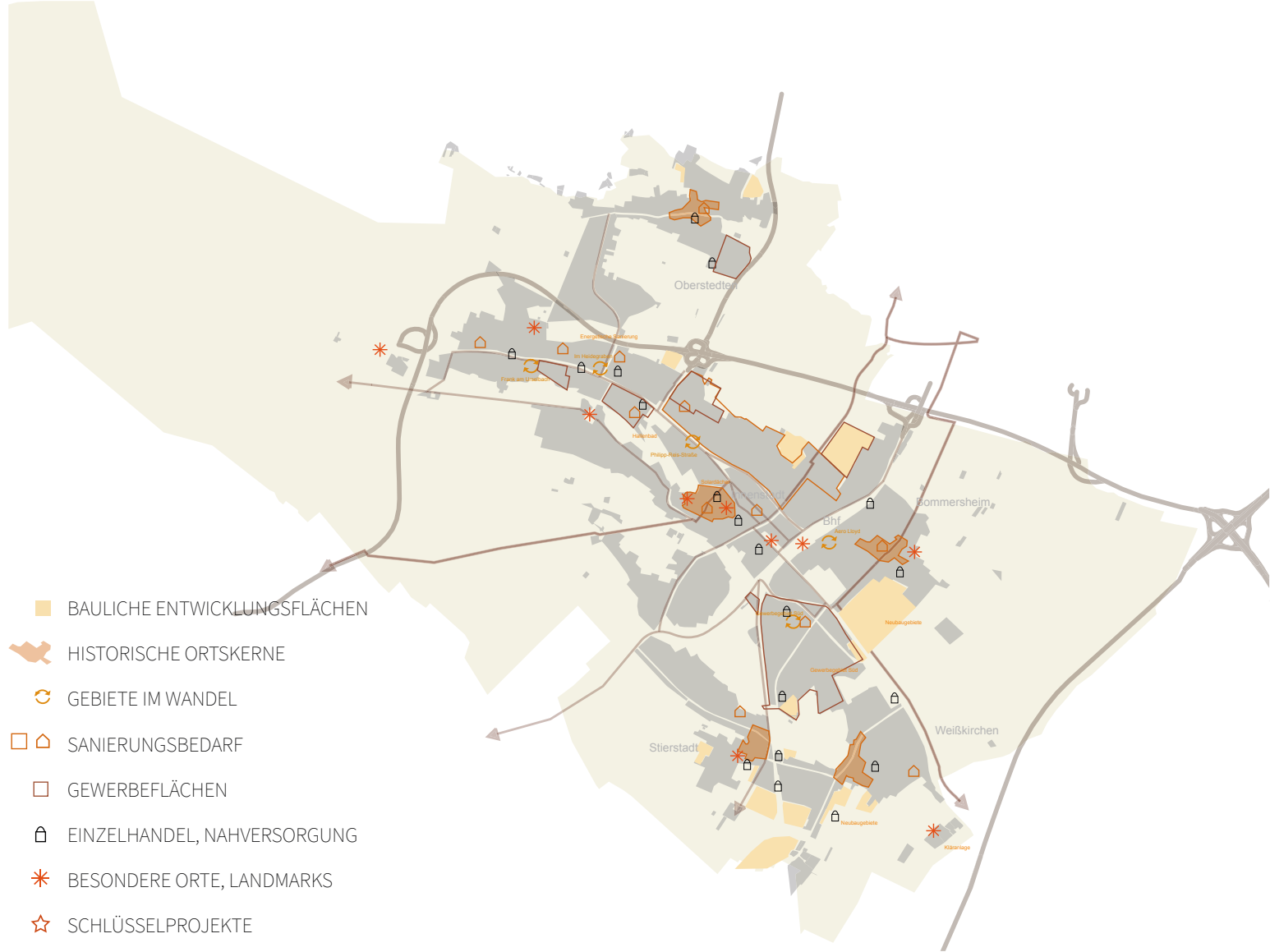
Während des gesamten Prozessverlaufs kamen aus der Bürgerschaft immer wieder Vorschläge für Projekte und Maßnahmen. Diese zahlreichen großen und kleinen Ideen wurden gesammelt und in einer stetig wachsenden Liste mitgeführt. Aus dem offenen „Maßnahmenkatalog“ wurden für die zweite Phase der Bürgerbeteiligung 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.

A. Inhalte des STEP Version 2013

BAULICHE ENTWICKLUNG, NUTZUNG, WIRTSCHAFT, ENERGIE

ENTWICKLUNGSZIELE

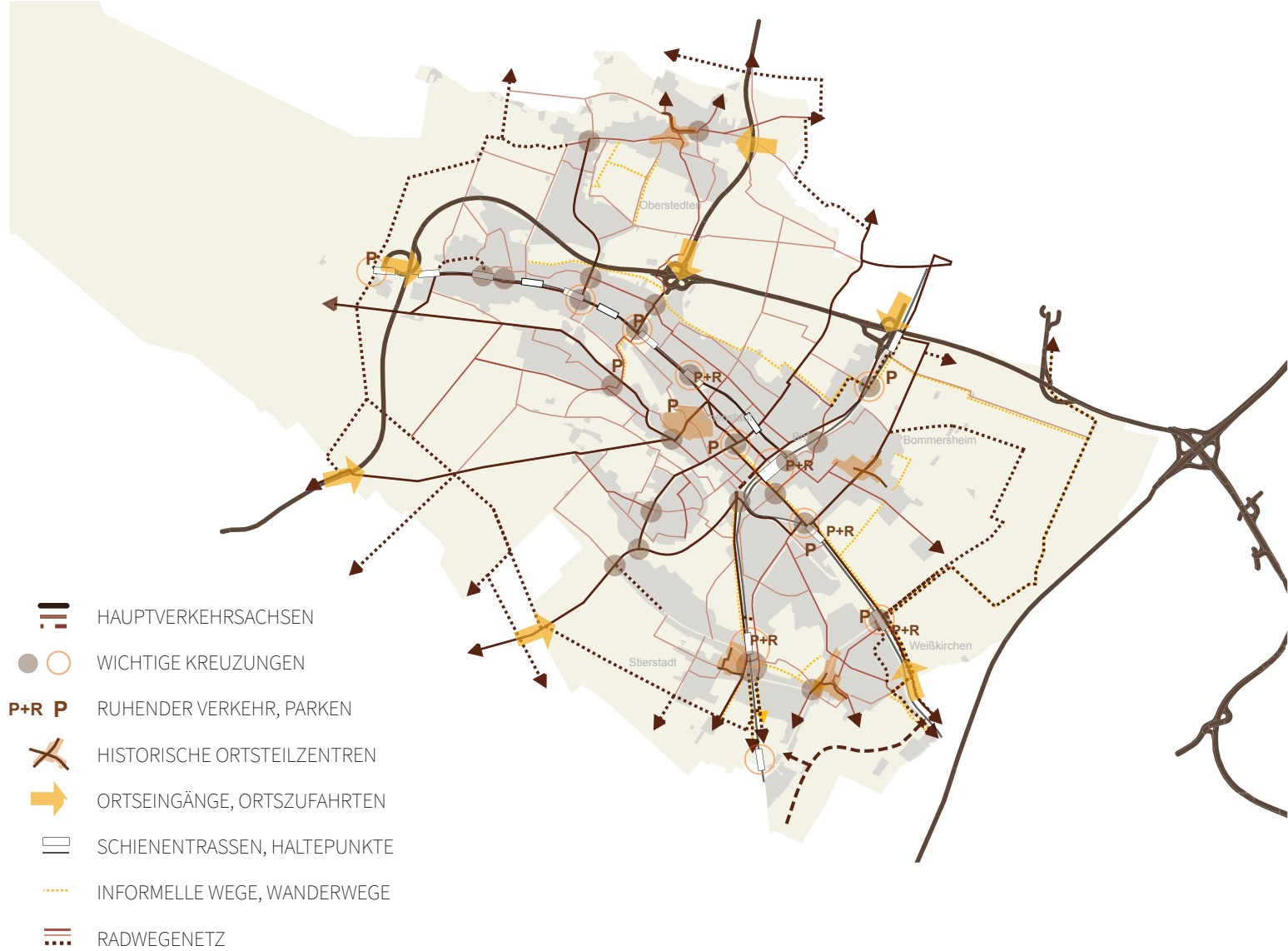
- » Moderates Wachstum innerhalb der ausgewiesenen Entwicklungsflächen
- » Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Oberursel, gezielte Förderung des (Klein-) Gewerbes
- » Sukzessive Umsetzung von baulichen Schlüsselprojekten
- » Erhalt und behutsame Weiterentwicklung der Altstadt und der historischen Ortsteilzentren
- » Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes in der Innenstadt
- » Stärkung und Aktivierung des innerstädtischen Einzelhandels
- » Erweiterung des bestehenden Wohnungsangebotes durch qualitätvollen, bezahlbaren und barrierefreien Wohnraum, gemeinschaftliche Bauprojekte
- » Bauliche und energetische Qualifizierung des Gebäudebestandes
- » Förderung von gestalterischer Qualität sowohl bei Neubauten wie auch bei der Sanierung bestehender Objekte



VERKEHR, MOBILITÄT, WEGEVERBINDUNGEN

ENTWICKLUNGSZIELE

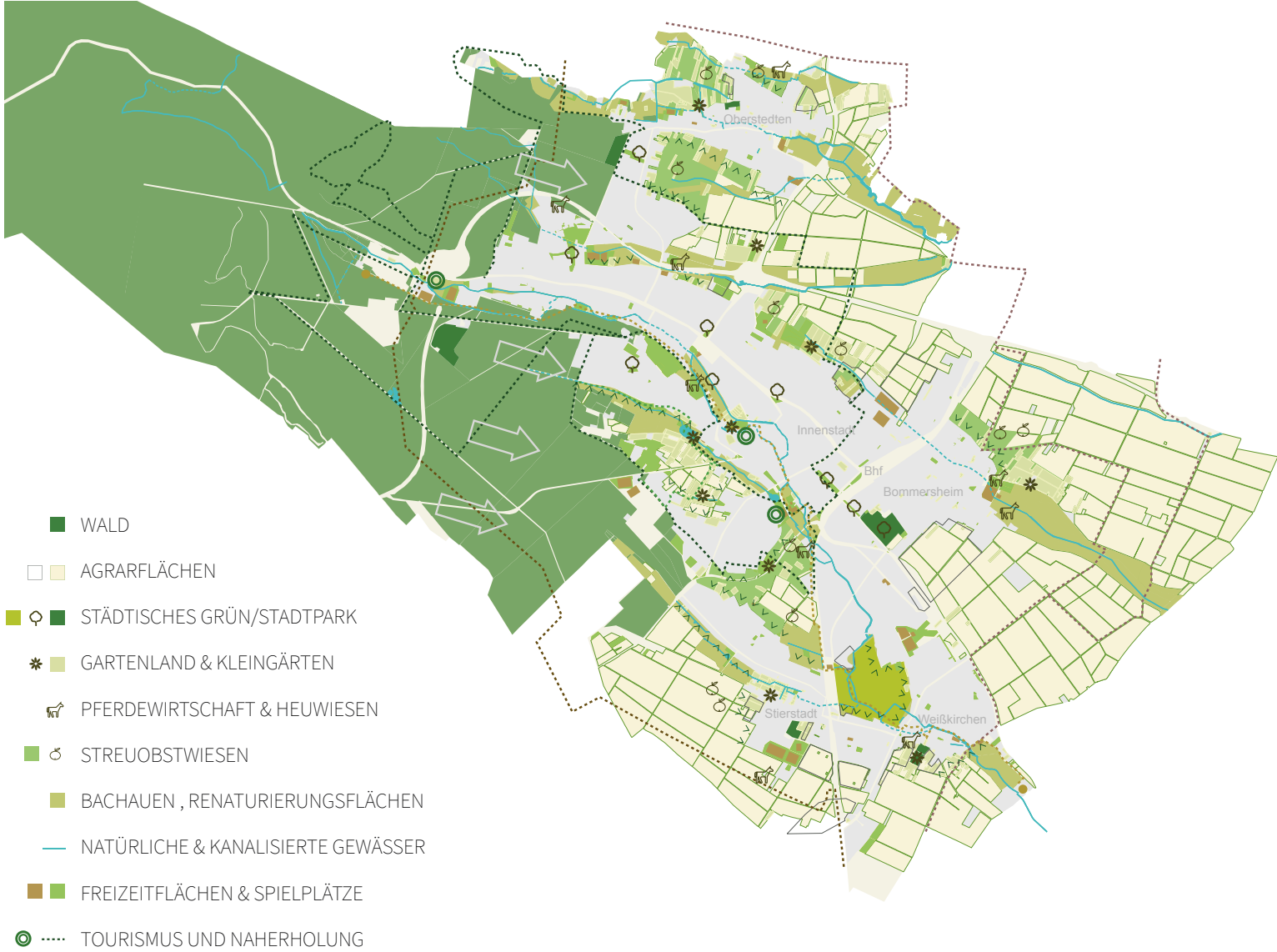
- » Sukzessiver Umbau des Verkehrs hin zu emissionsarmen, CO2-neutralen Mobilitätssystemen
- » Nachhaltige Optimierung des bestehenden Verkehrsnetzes
- » Ausbau der intermodalen Umsteigepunkte zu räumlichen Kristallisationspunkten und Nutzungsimpulsen in der Stadtstruktur
- » Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)
- » Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes
- » Ergänzung des ÖPNV-Netzes
- » Verträgliche Lösungen für die historisch geprägten Ortsdurchfahrten
- » Intelligente Verkehrsregelungskonzepte
- » Reduzierung der Lärmbelastung
- » Verbesserung des Parkangebotes
- » Barrierefreier Umbau des ÖPNV-Netzes



LANDSCHAFT, FREIFLÄCHEN, GRÜNRÄUME, FREIZEITNUTZUNG

ENTWICKLUNGSZIELE

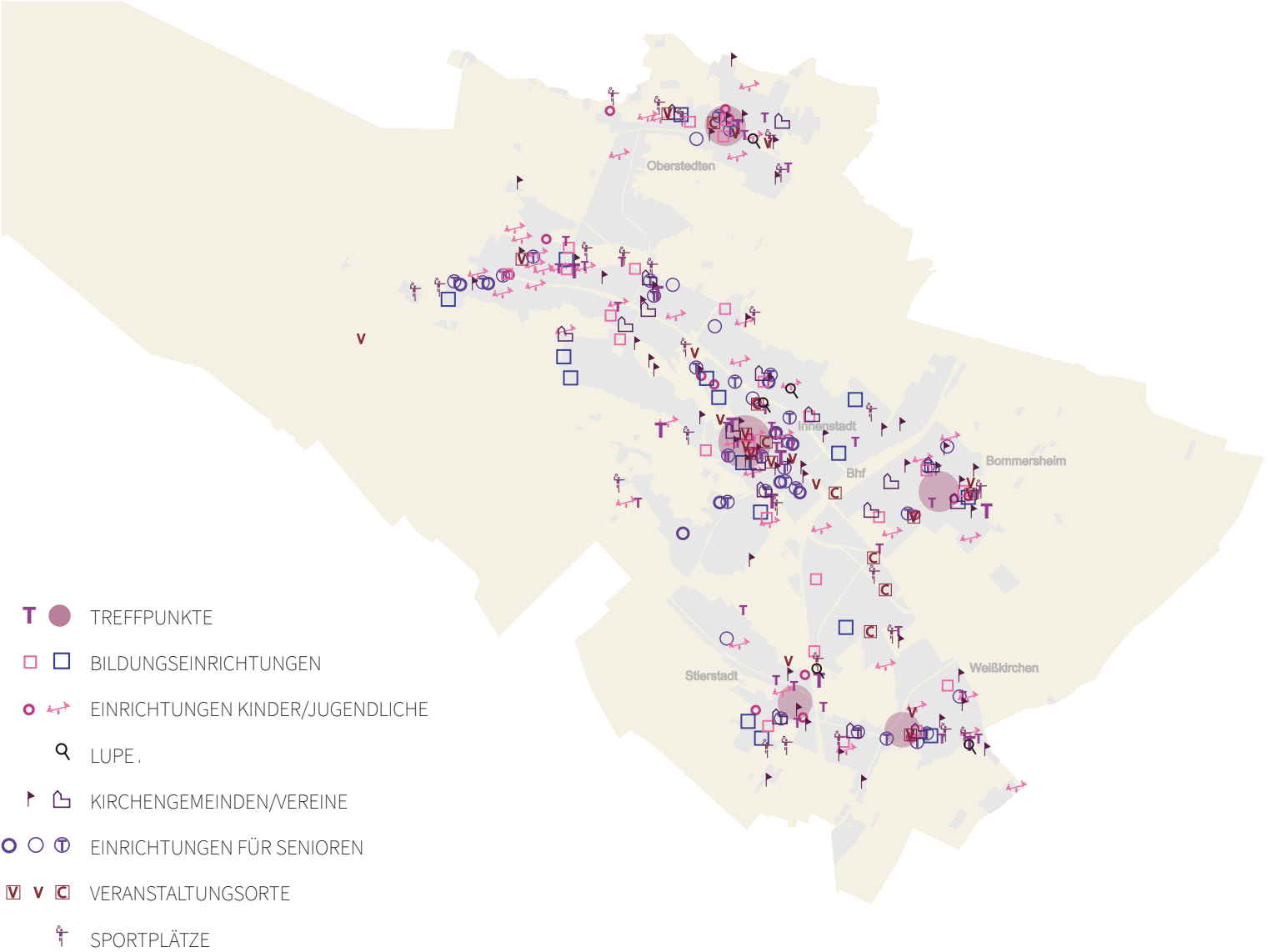
- » Wahrung und Ausgestaltung der Identität des Landschaftsraumes, Regelung von Nutzungskonflikten
- » Verbesserung der Erlebbarkeit von Natur und Landschaft
- » Erhalt und Weiterentwicklung von übergeordneten Grünverbindungen, Vernetzung mit den Freizeit- und Naherholungsangeboten sowie den touristischen Zielen in der Umgebung und der Region
- » Arrondierung und Gestaltung der Ortsränder, Vermeiden weiterer Zersiedelung
- » Erarbeitung eines übergreifenden Grünkonzeptes für die Siedlungsflächen
- » Durchgrünung von Ortslagen, Straßenräumen und Wohngebieten, Qualifizierung innerstädtischer Grünräume hinsichtlich ihrer Klimafunktion
- » Schutz, Pflege und Entwicklung wertvoller Biotopstrukturen (z.B. Streuobst, Gewässer, Waldflächen und Blumenwiesen)
- » Ausweisung von geeigneten Flächen für Kleingärten / Schrebergärten, Vermeidung weiterer Flächenversiegelung



KULTUR, BILDUNG, SOZIALES, IMAGE

ENTWICKLUNGSZIELE

- » Umsetzung einer durchgängigen räumlichen wie gesellschaftlichen Barrierefreiheit
- » Ausbau und Qualifizierung Oberursels als Bildungs- und Schulstandort
- » Aufwertung bestehender und Schaffung neuer öffentlicher Treffpunkte
- » Stärkung kultureller und sozialer Zentren
- » Reaktivierung brachliegender Orte durch impulsgebende Aktionen unter Einbeziehung Oberurseler KünstlerInnen und Vereine
- » Weiterentwicklung der im LUPE-Prozess begonnenen Projektarbeit
- » Ausbau des (Tages-)Tourismus, Vernetzung mit anderen kulturellen und geschäftlichen Angeboten in der Stadt
- » Aufbau und Erhalt von vielfältigen Sport- und Kulturangeboten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene in der Kernstadt und den Stadtteilen
- » Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts Generationen und Nationen übergreifend



STEP Oberursel