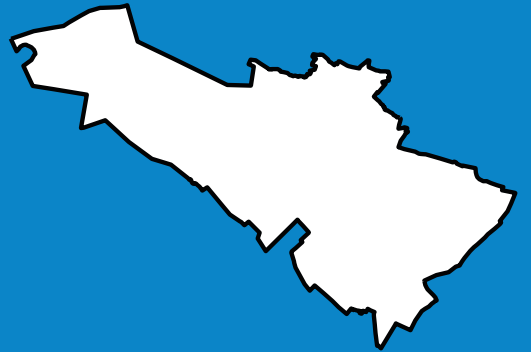


3

Handlungs-
konzept



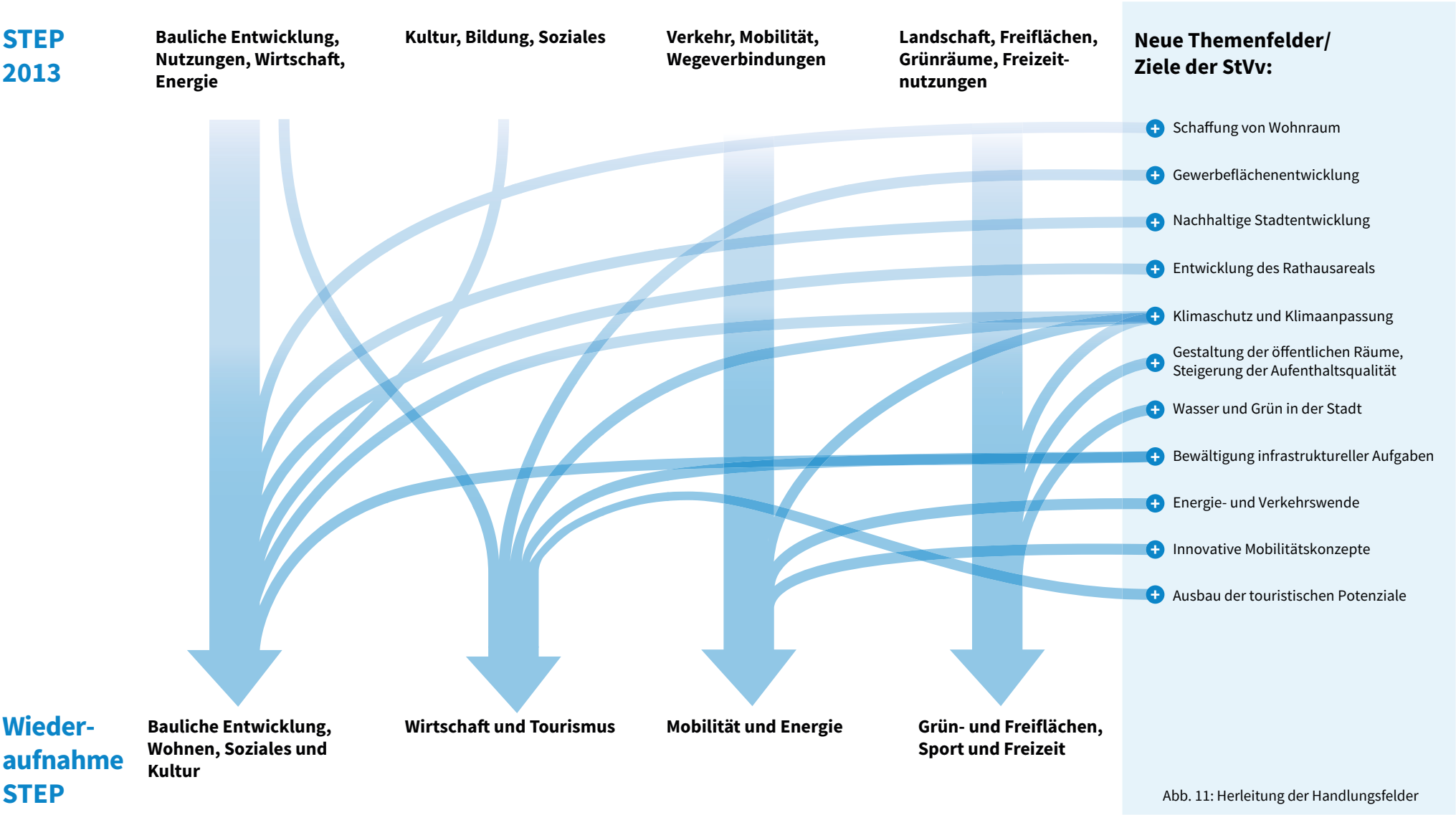
3.1 Neustrukturierung der Handlungsfelder

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 Beteiligungsformate 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 Handlungsfelder Berücksichtigung finden:

- Schaffung von barrierefreiem, bezahlbarerem 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

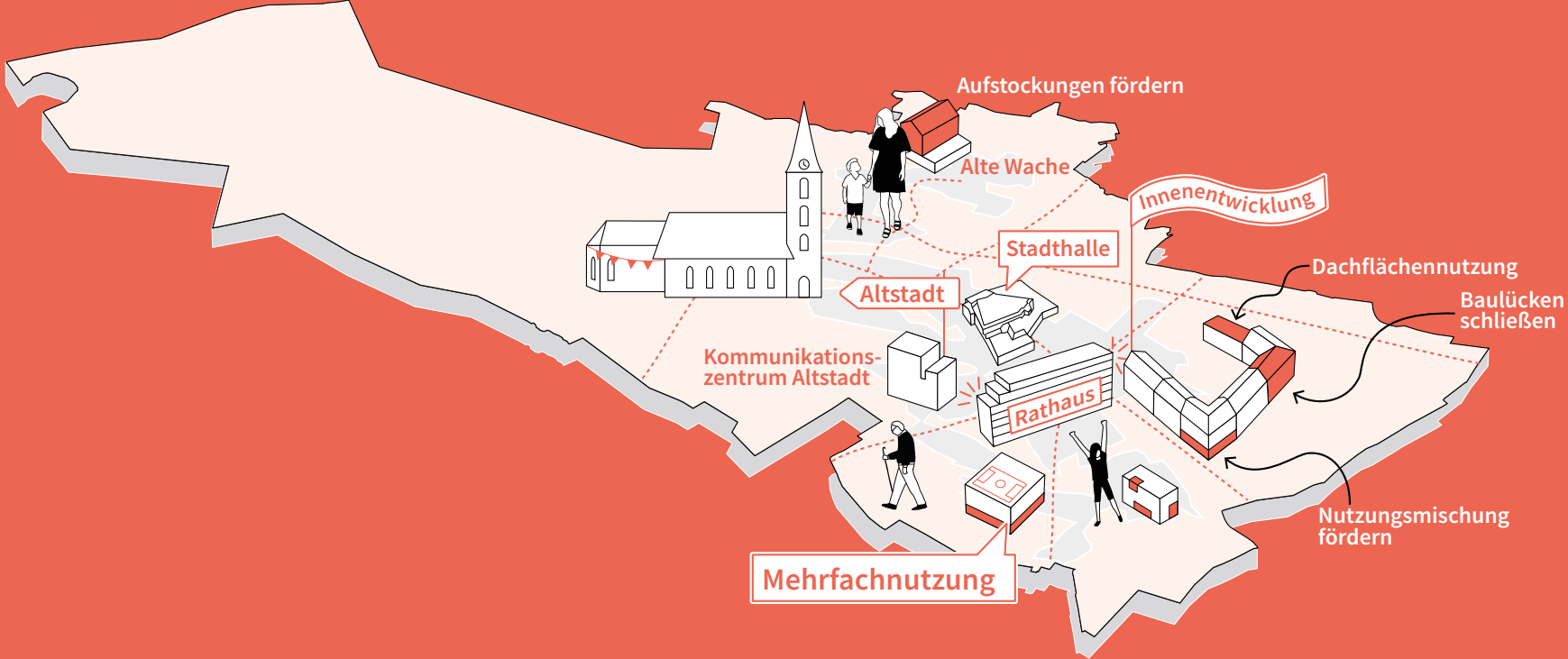
WIRTSCHAFT UND TOURISMUS

MOBILITÄT UND ENERGIE

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN,
FREIZEIT UND SPORT

HANDLUNGSFELD

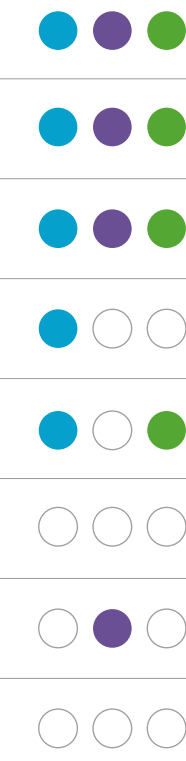
Bauliche Entwicklung, Wohnen, Soziales und Kultur



ENTWICKLUNGSZIELE

- » 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

Querschnittsbezug



- 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.

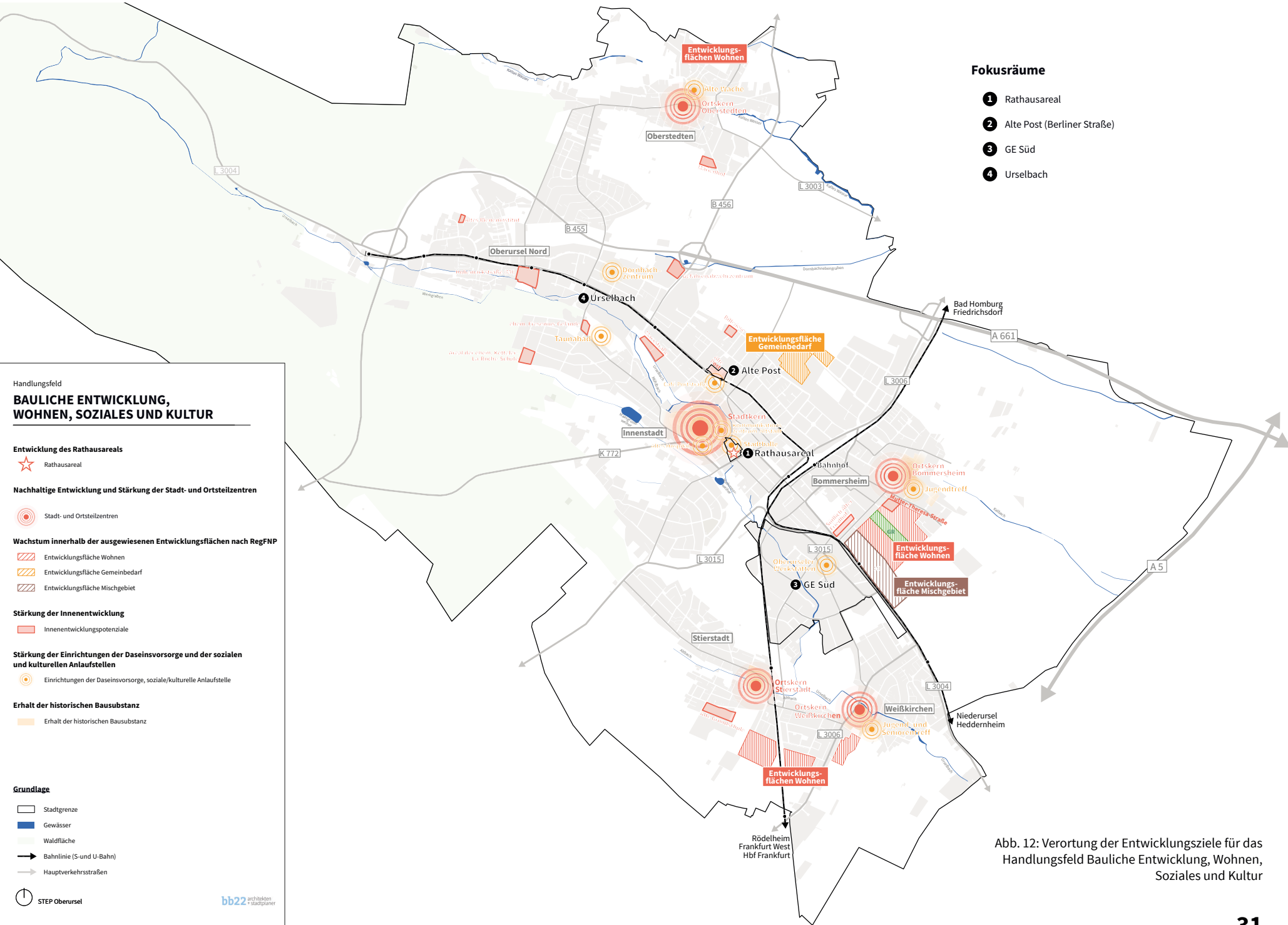
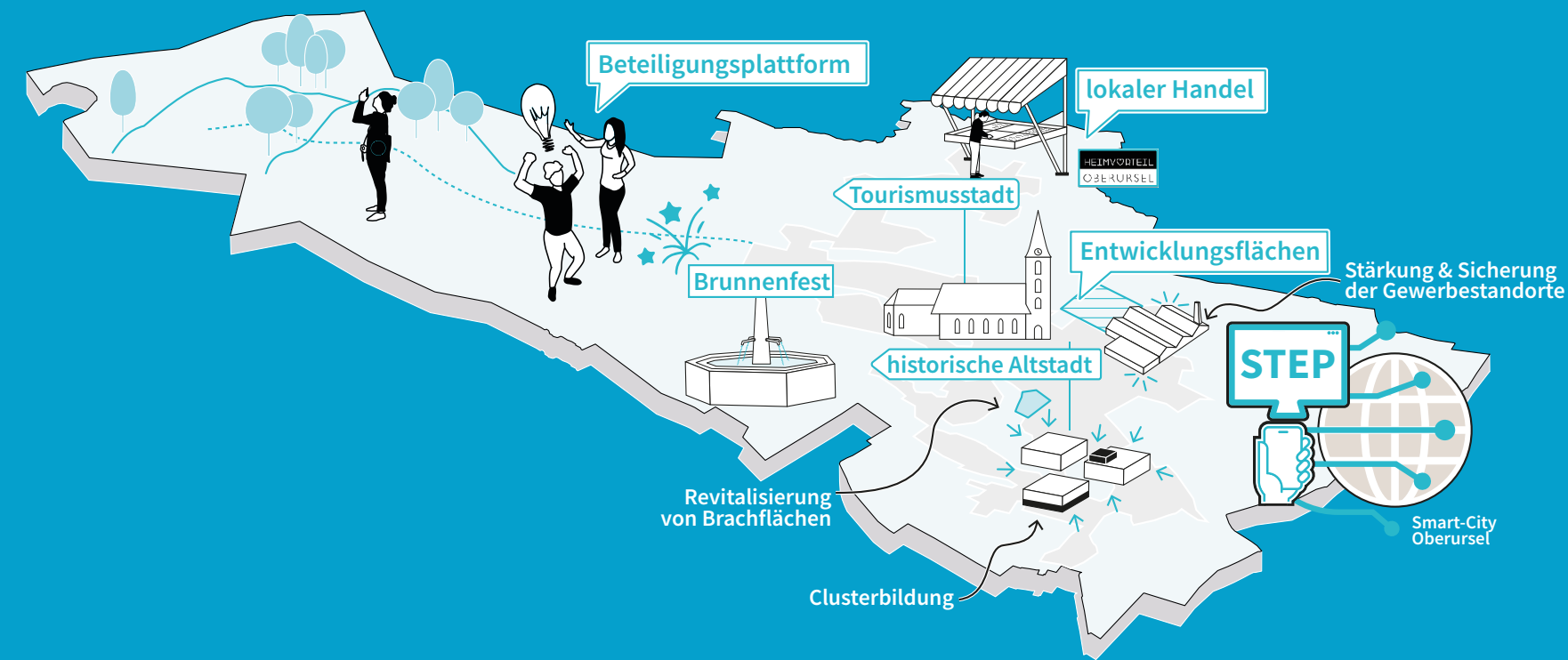


Abb. 12: Verortung der Entwicklungsziele für das Handlungsfeld Bauliche Entwicklung, Wohnen, Soziales und Kultur

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.

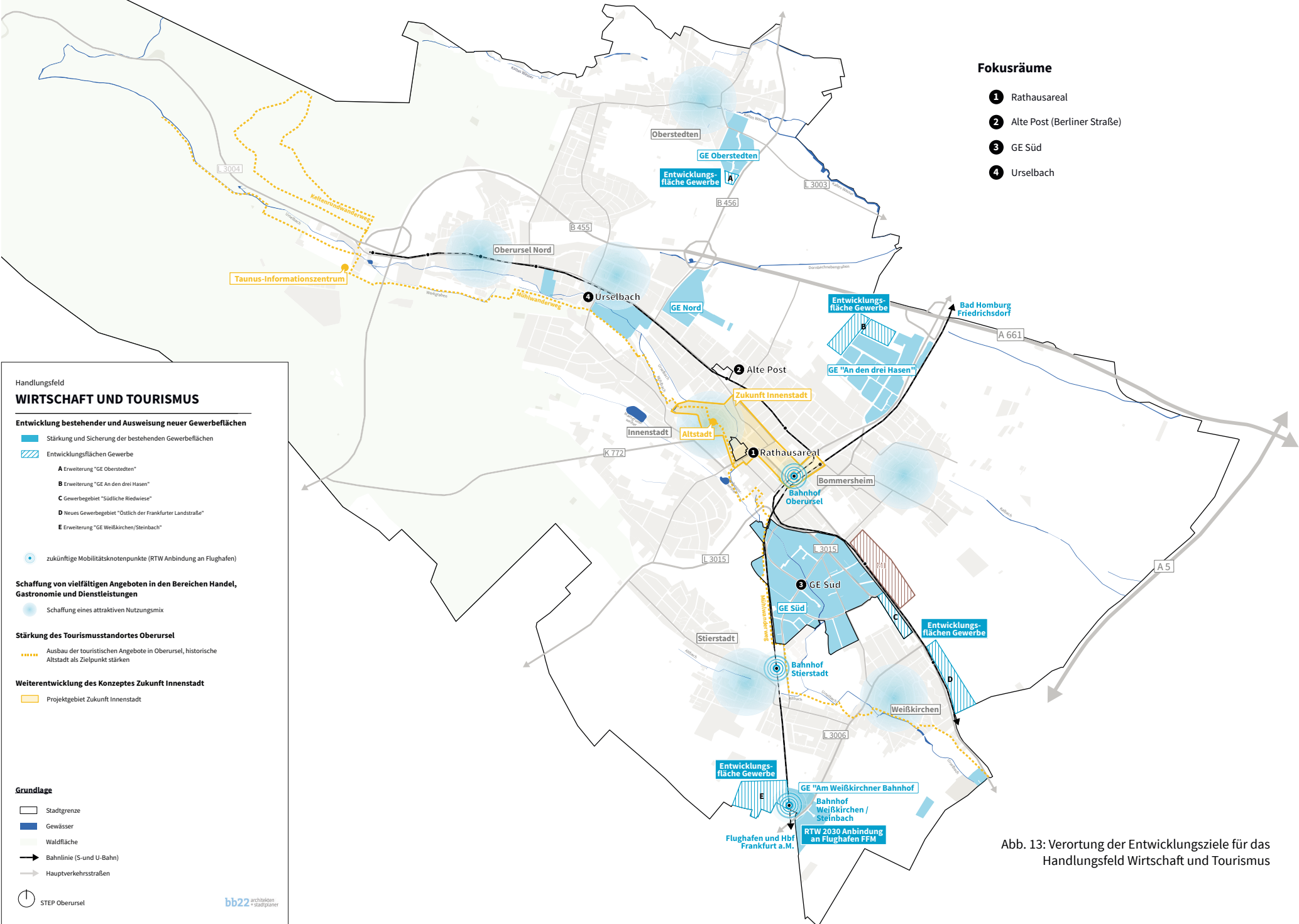
Zentrale Elemente sind die Einführung intelligenter Systeme, etwa Energiemanagementlösungen auf IoT-Basis, sowie die Entwicklung einer Strategie für Rechenzentren. IoT-Basis bedeutet, dass die Energiemanagementlösungen über vernetzte, intelligente Sensoren und Systeme läuft, die Daten sammeln, analysieren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



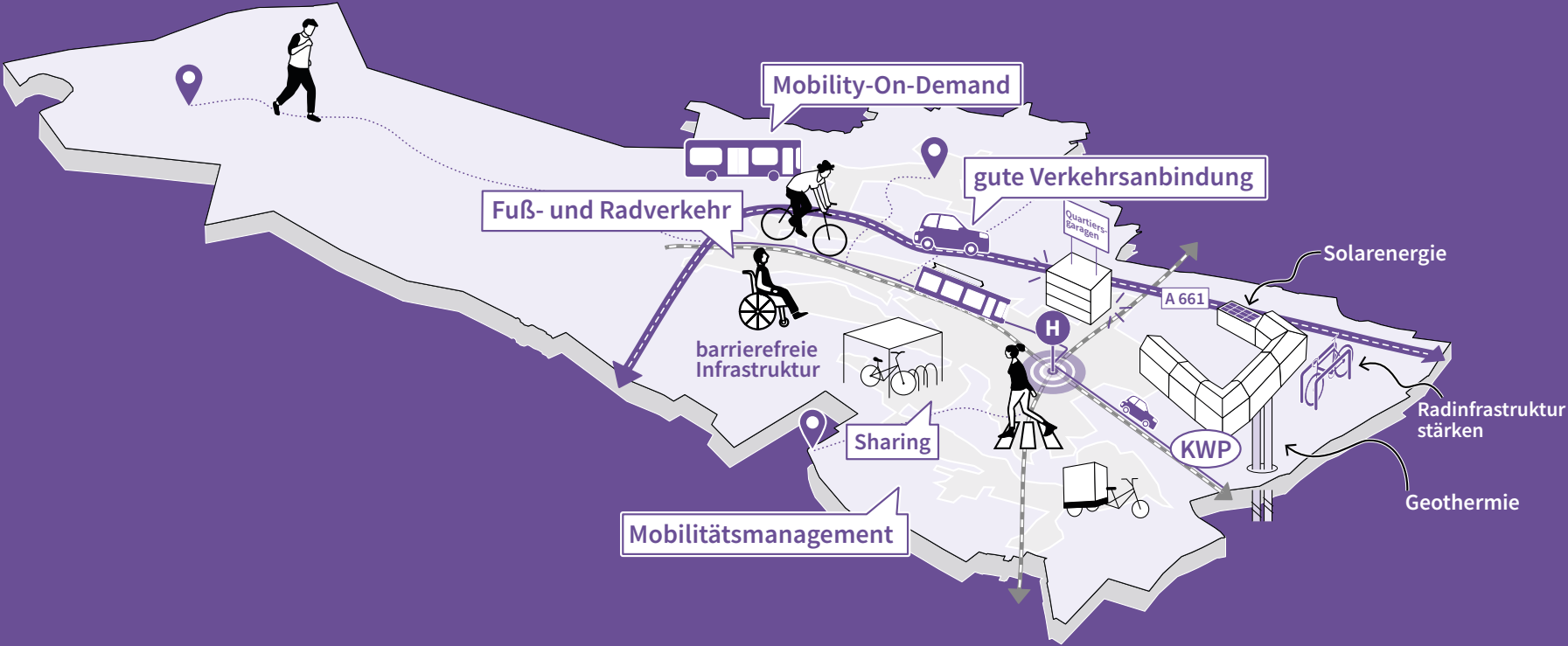
Fokusräume

- 1 Rathausareal
- 2 Alte Post (Berliner Straße)
- 3 GE Süd
- 4 Urselbach

Abb. 13: Verortung der Entwicklungsziele für das Handlungsfeld Wirtschaft und Tourismus

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.

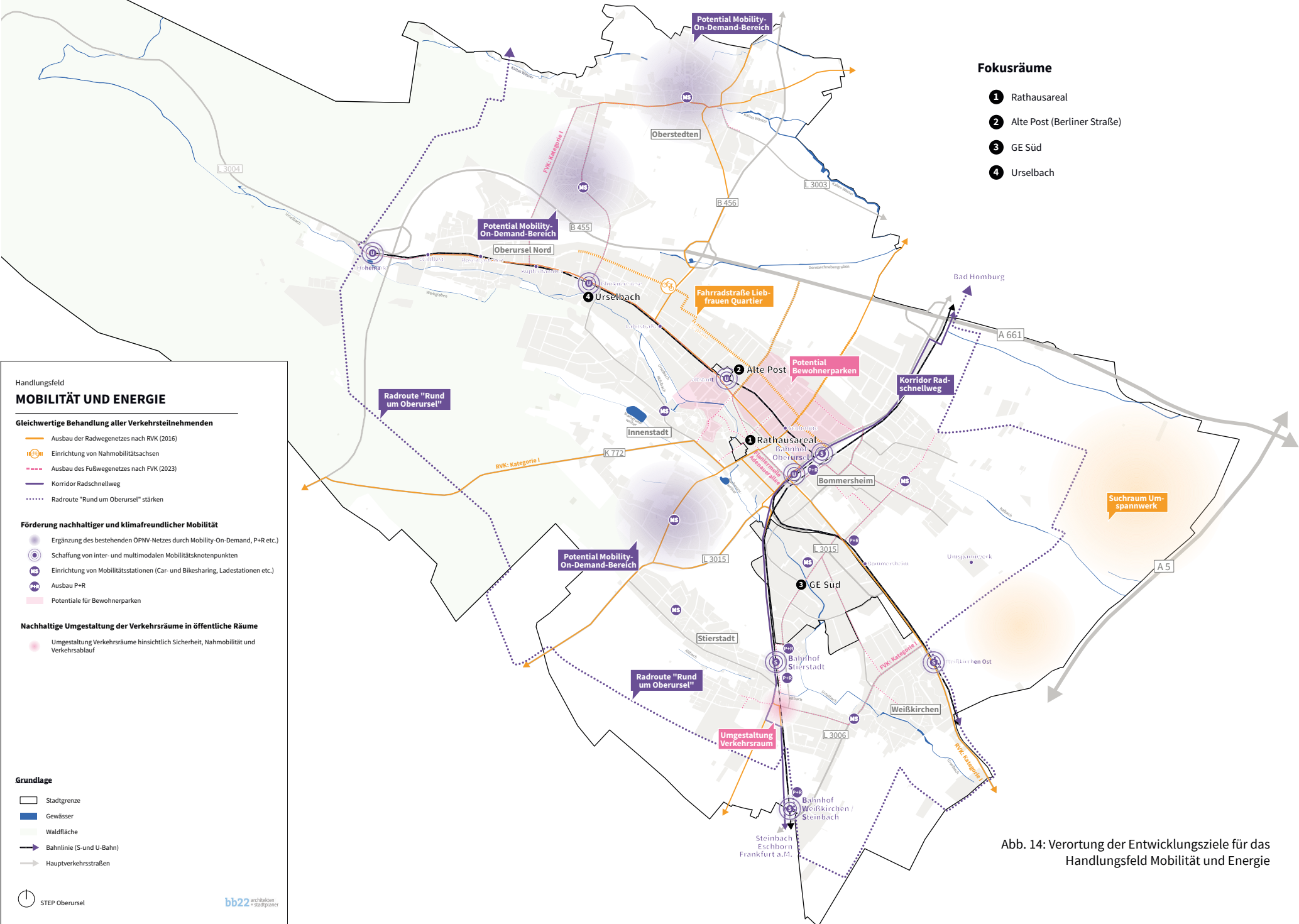
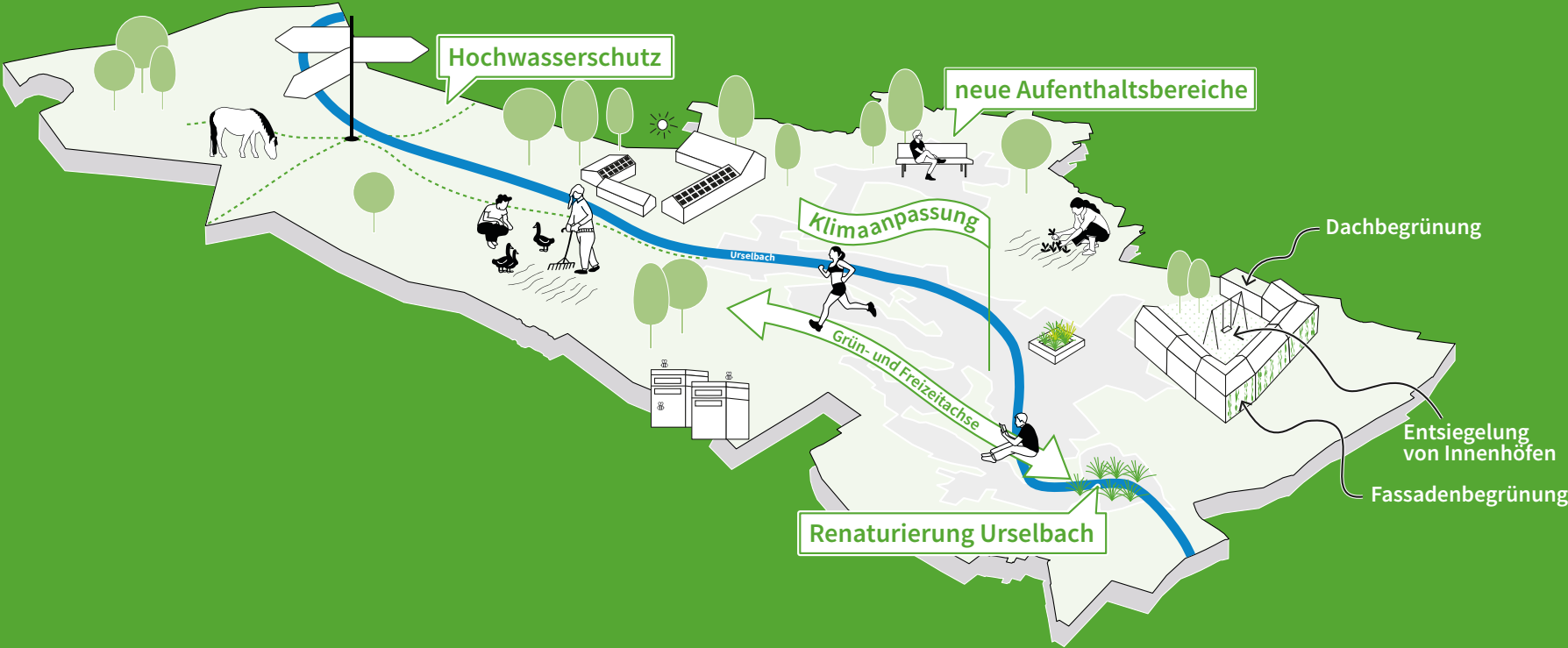


Abb. 14: Verortung der Entwicklungsziele für das Handlungsfeld Mobilität und Energie

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 Schattenspenden 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.

