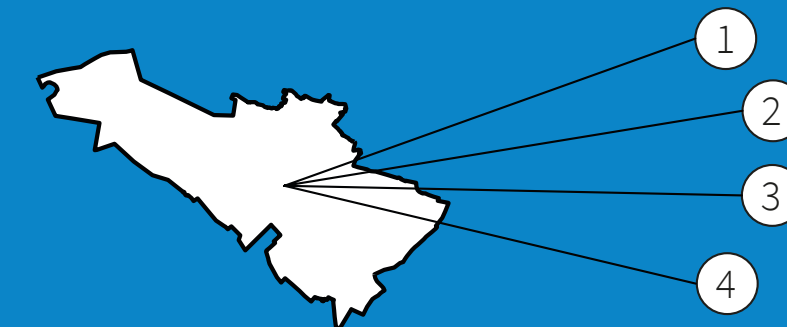




4

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.

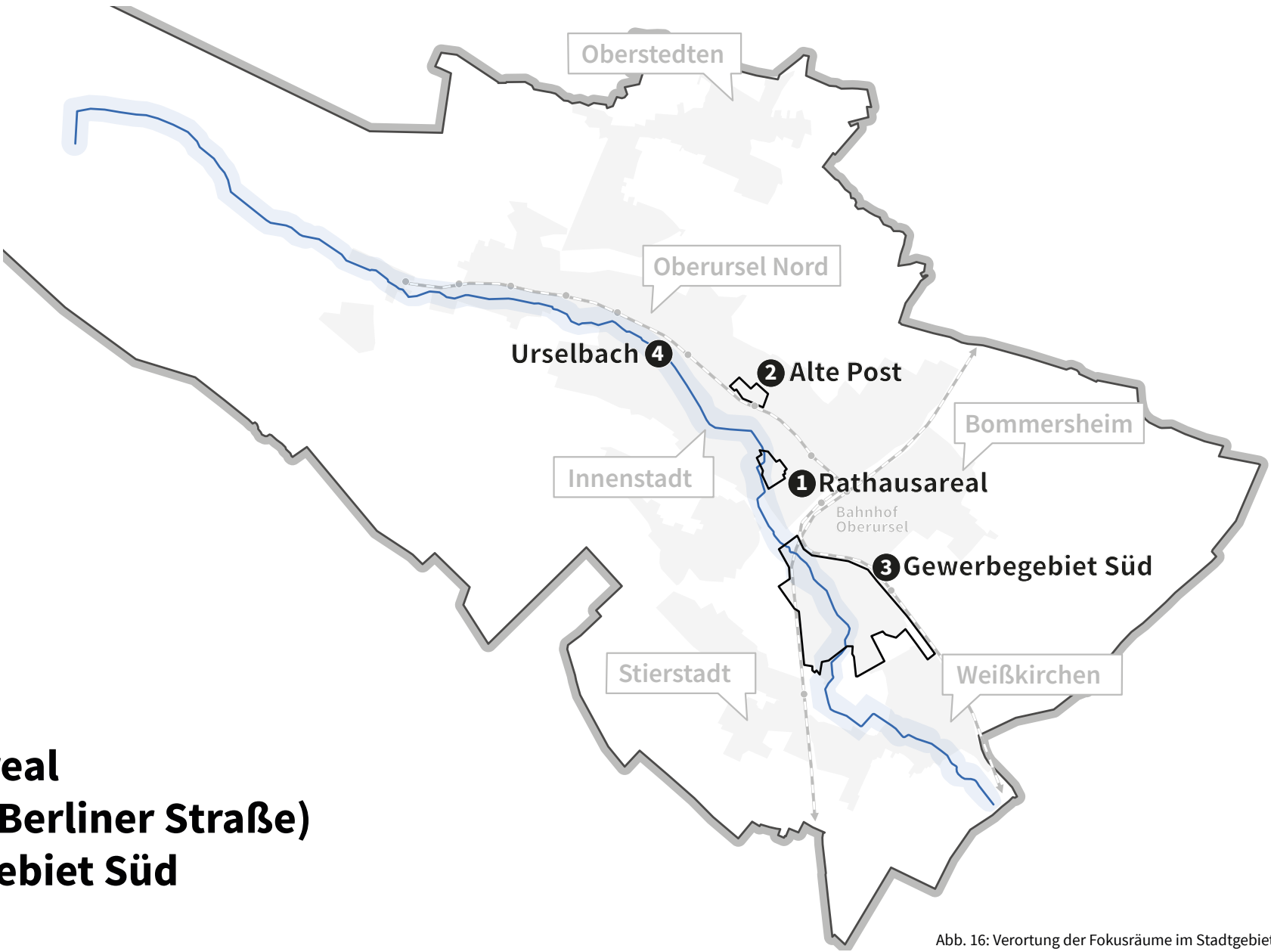


Abb. 16: Verortung der Fokusräume im Stadtgebiet

**Öffentlichkeits-
beteiligung**

Online-Beteiligung

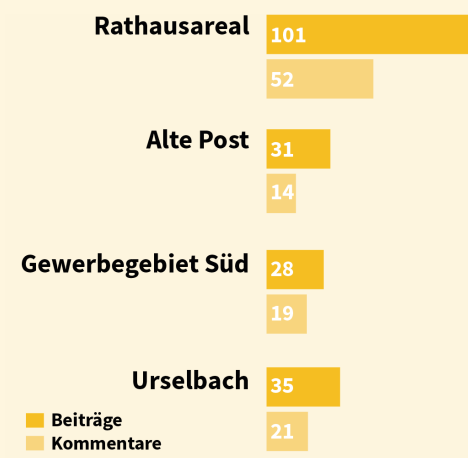


Abb. 17: Anzahl der Beiträge und Kommentare für die vier Fokusräume (links)

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.

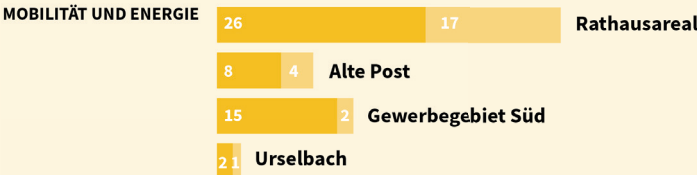
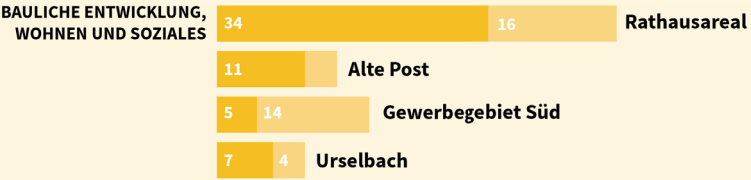
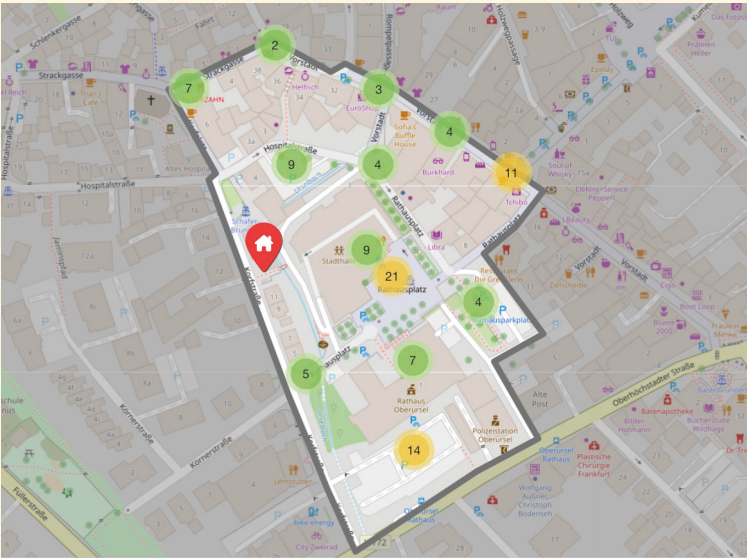


Abb. 19: Anzahl der Beiträge und Kommentare je Handlungsfeld

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

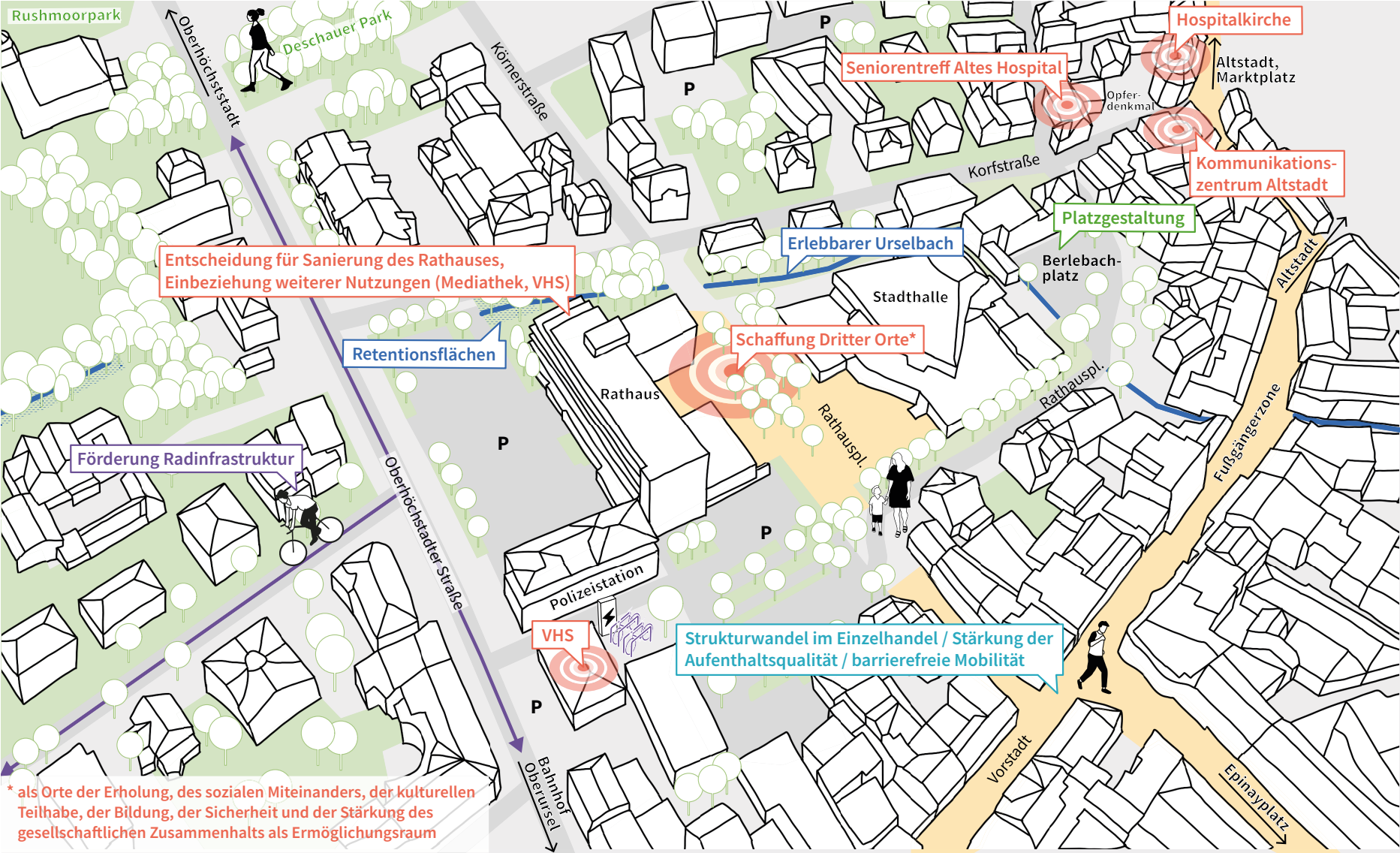
Ziele/Konzept

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.

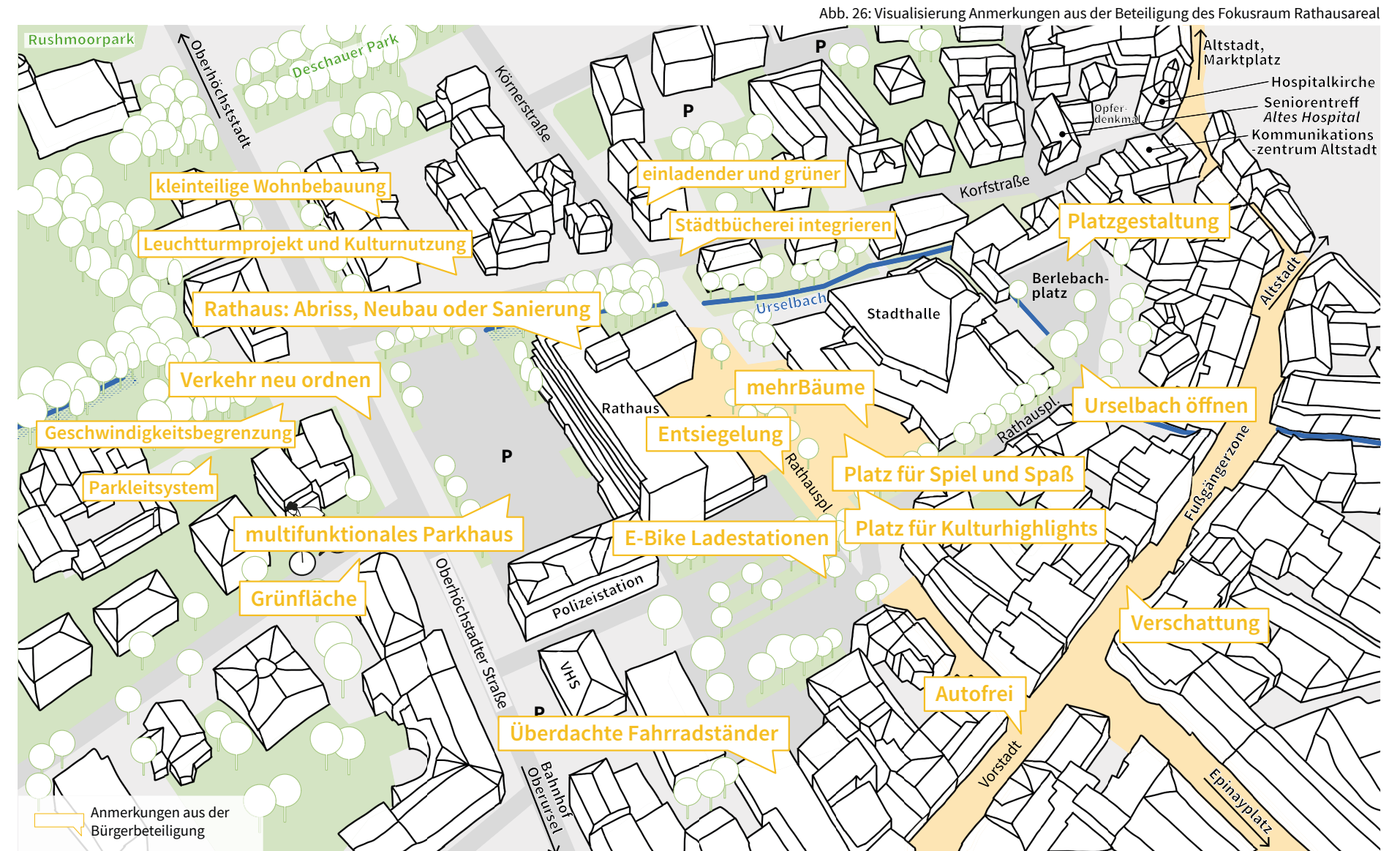
Querschnittsthemen

- 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 durchmisches 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.

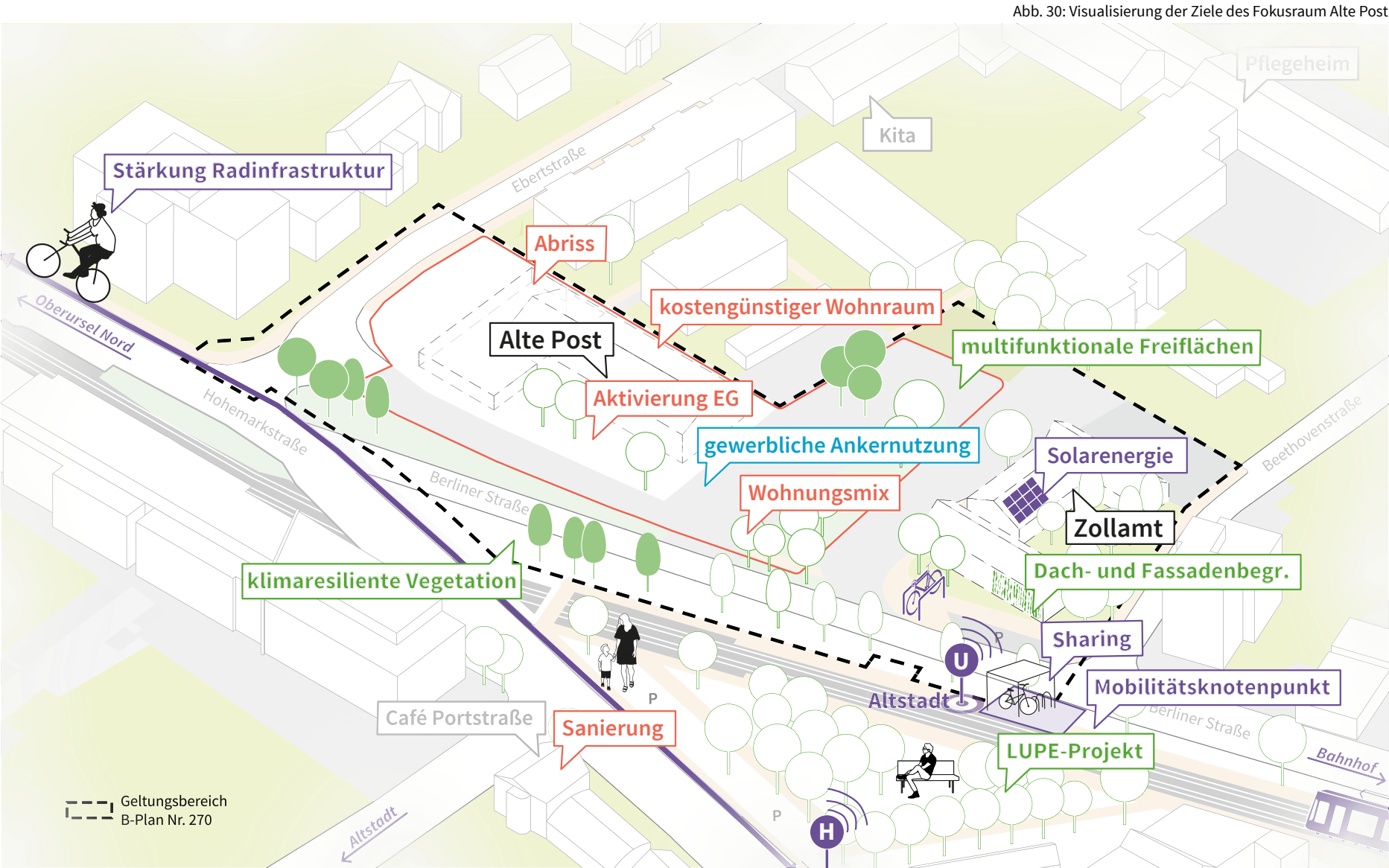


Abb. 30: Visualisierung der Ziele des Fokusraum Alte Post

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.

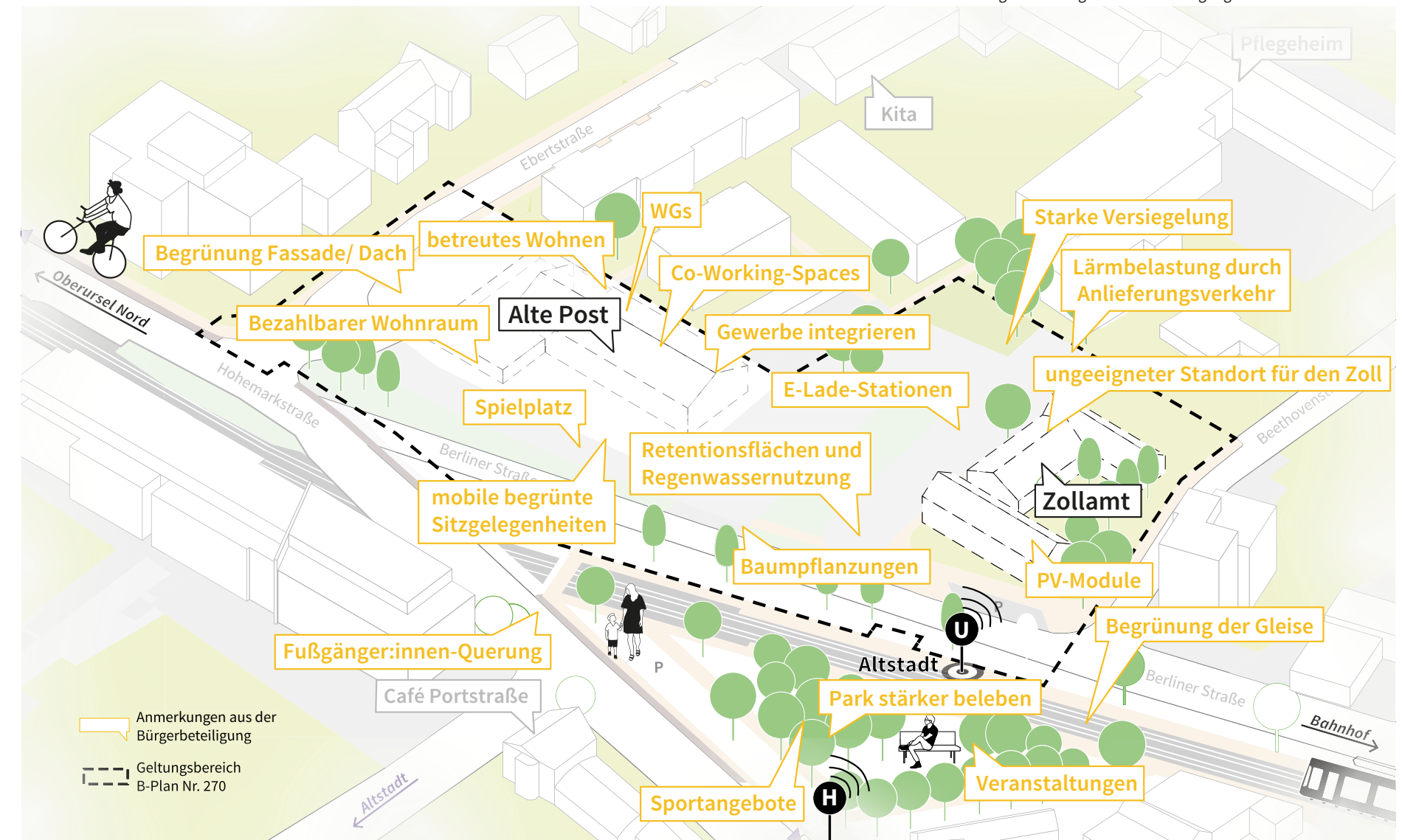
Stadtbild und Identität

- 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 infrastrukturellen Aufgaben
Energie- und Verkehrswende
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

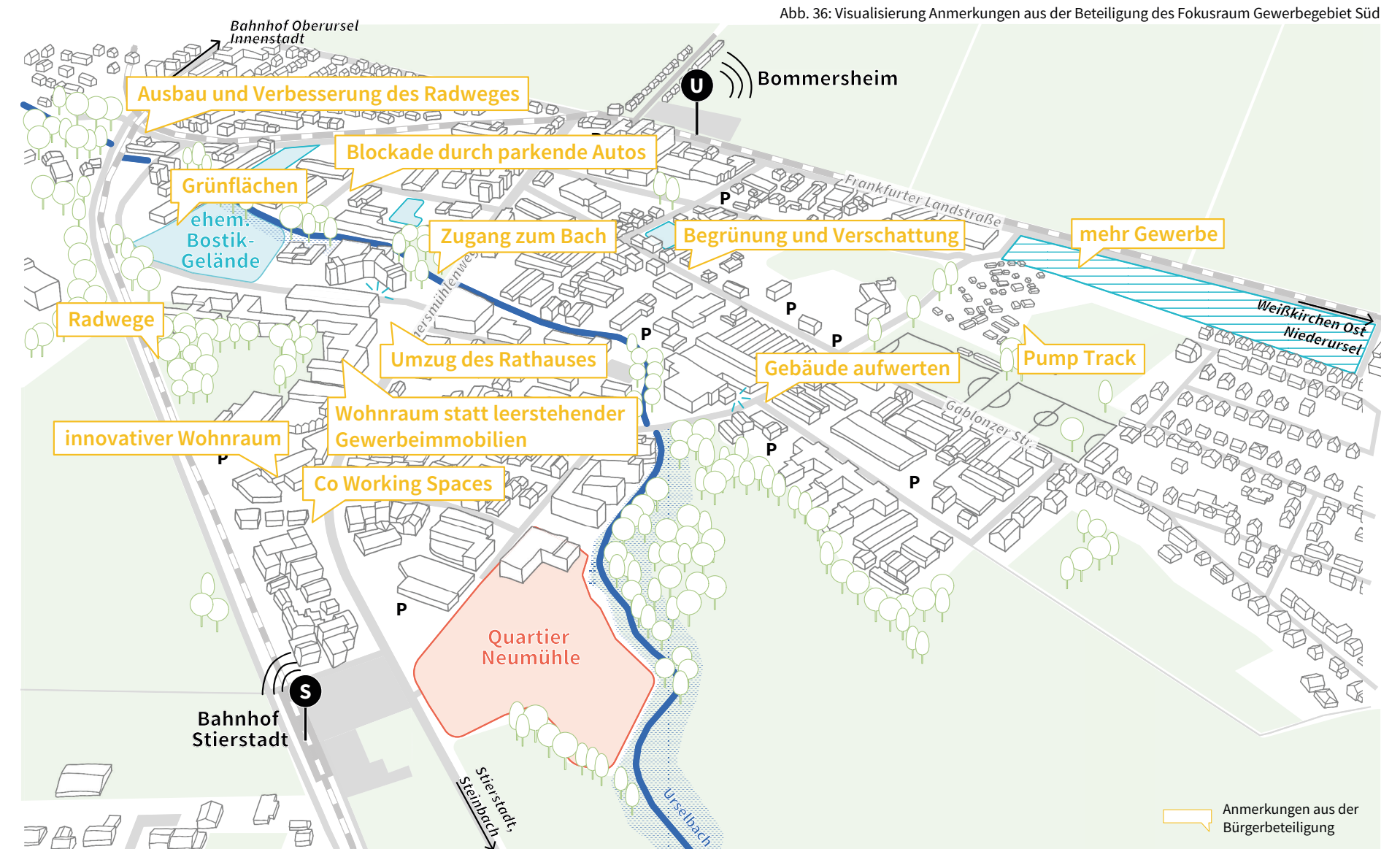
- Viele Beiträge betonten die Notwendigkeit von mehr Begrünung, Schattenplätzen und Rückzugsorten.
- Maßnahmen wie Tiny Forests und Retentionsflächen sollen das Mikroklima verbessern und die Biodiversität fördern.
- Ziel ist es, das Gebiet auch für Beschäftigte und Besucher attraktiver und angenehmer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

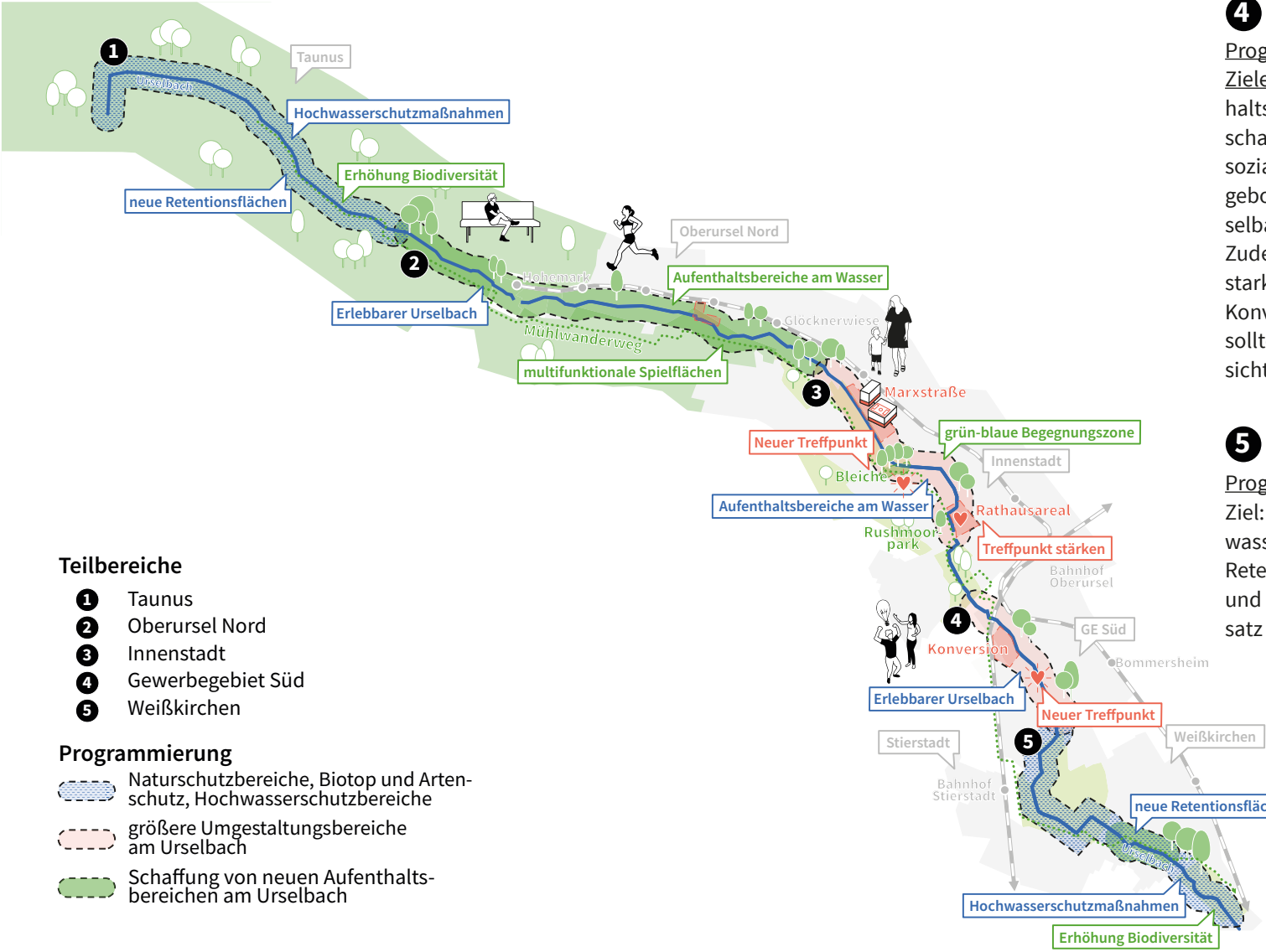


Abb. 40: Visualisierung der Ziele des Fokusraum Urselbach

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), Teillageleitungen 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

