

# 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.

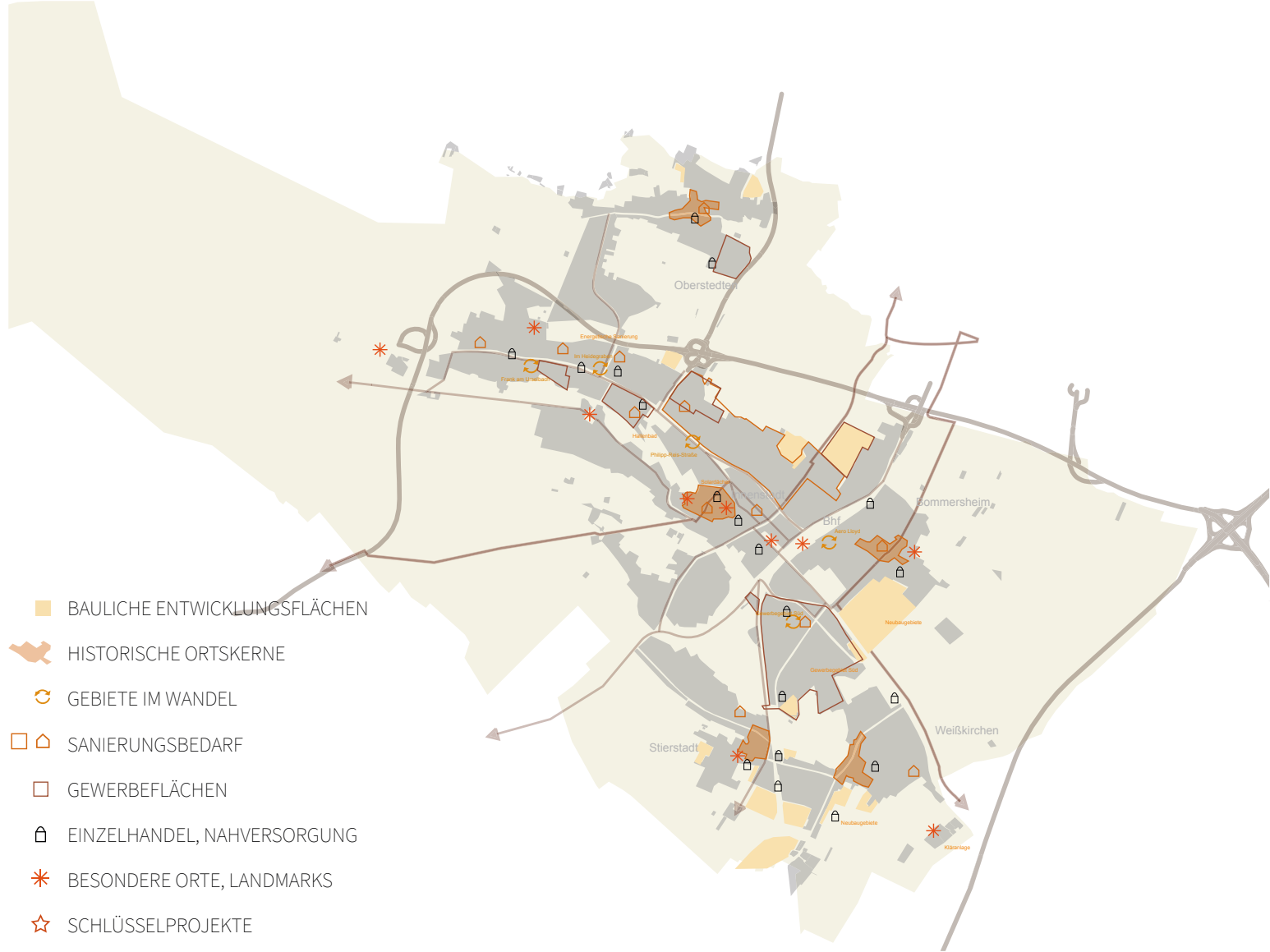
Während des gesamten Prozessverlaufs kamen aus der Bürgerschaft immer wieder Vorschläge für Projekte und Maßnahmen. Diese zahlreichen großen und kleinen Ideen wurden gesammelt und in einer stetig wachsenden Liste mitgeführt. Aus dem offenen „Maßnahmenkatalog“ wurden für die zweite Phase der Bürgerbeteiligung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

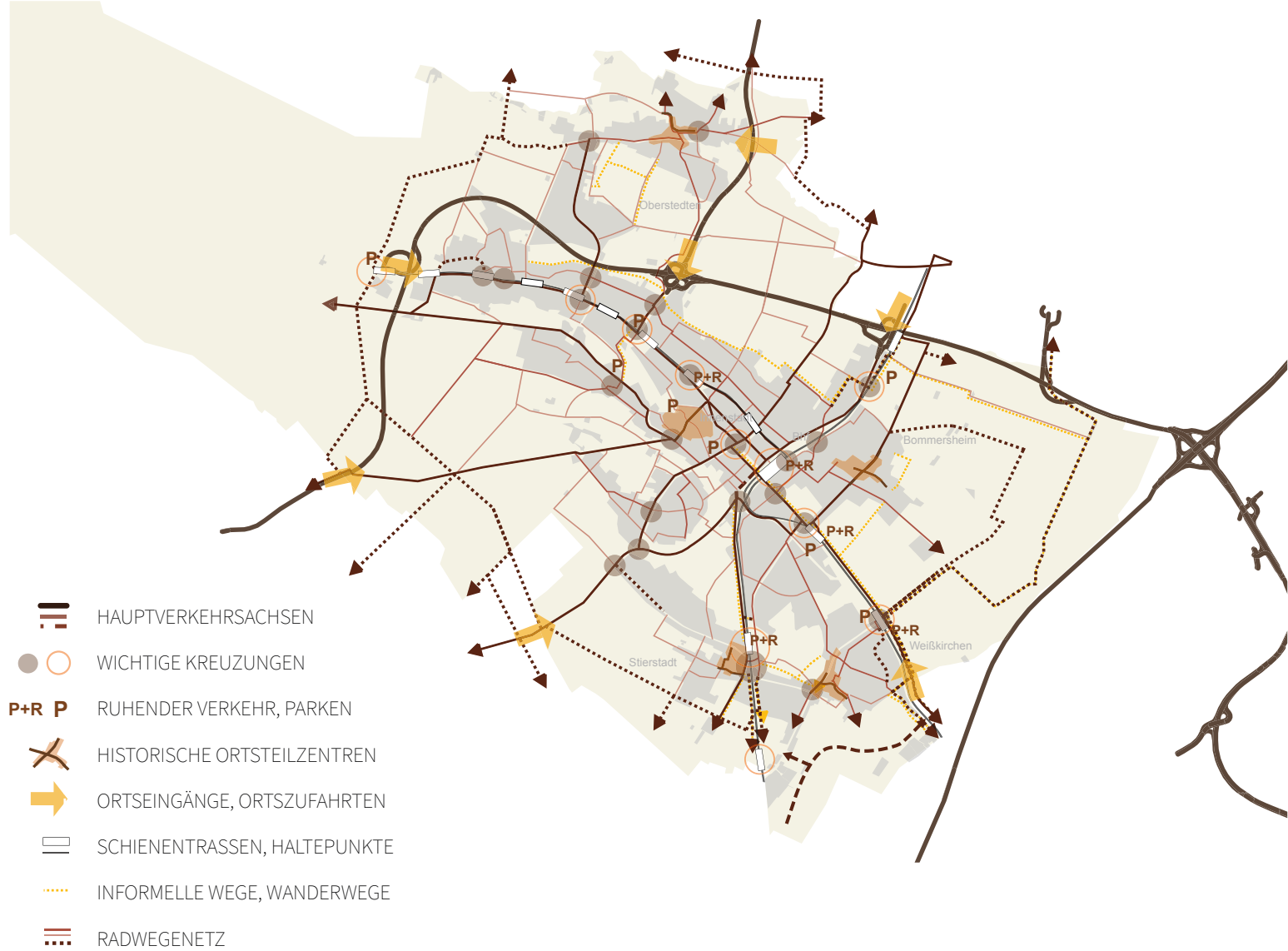
- » Moderates Wachstum innerhalb der ausgewiesenen Entwicklungsflächen
- » Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Oberursel, gezielte Förderung des (Klein-) Gewerbes
- » Sukzessive Umsetzung von baulichen Schlüsselprojekten
- » Erhalt und behutsame Weiterentwicklung der Altstadt und der historischen Ortsteilzentren
- » 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**

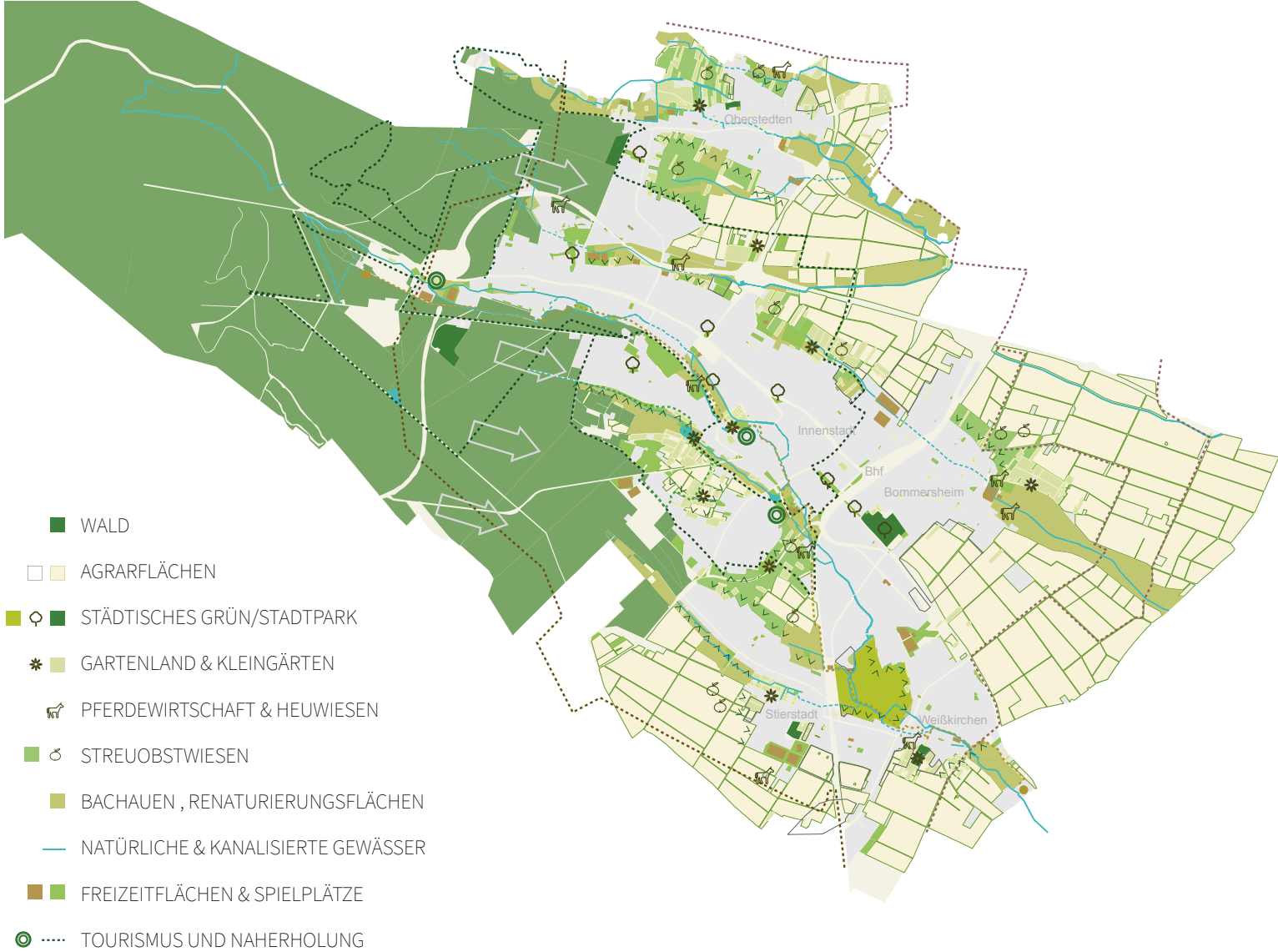
- » Sukzessiver Umbau des Verkehrs hin zu emissionsarmen, CO2-neutralen Mobilitätssystemen
- » Nachhaltige Optimierung des bestehenden Verkehrsnetzes
- » Ausbau der intermodalen Umsteigepunkte zu räumlichen Kristallisationspunkten und Nutzungsimpulsen in der Stadtstruktur
- » Reduzierung des motorisierten 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

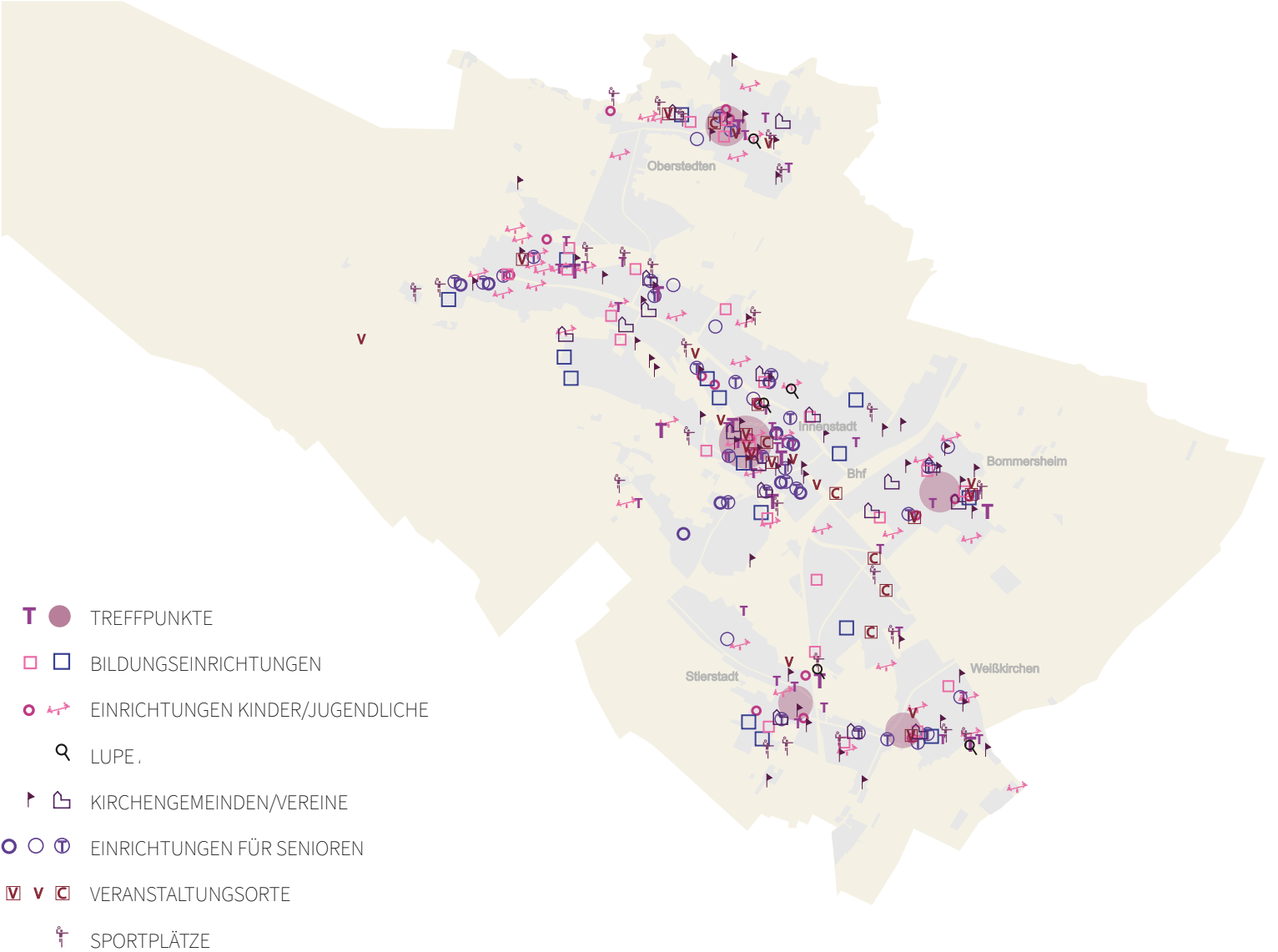
- » Wahrung und Ausgestaltung der Identität des Landschaftsraumes, Regelung von Nutzungskonflikten
- » Verbesserung der Erlebbarkeit von Natur und Landschaft
- » Erhalt und Weiterentwicklung von übergeordneten Grünverbindungen, Vernetzung mit den Freizeit- und Naherholungsangeboten sowie den touristischen 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**