

## A3NEU12 Kapitel 3: Stadtentwicklung

Gremium: Vorstand Grüne Oberursel

Beschlussdatum: 10.08.2020

### Text

#### 1 Kapitel 3: Stadtentwicklung und Städtebau

2 Oberursel ist eine wachsende Stadt, die mitten in der dynamischen Metropolregion  
3 Frankfurt/Rhein-Main liegt. Diese exponierte Lage birgt vielfältige Chancen,  
4 aber auch Herausforderungen. Zuzüge und Siedlungsdruck haben die Miet- und  
5 Baupreise in den letzten Jahren explodieren lassen. Flächen, die ökologisch  
6 verantwortlich bebaut werden können, sind knapp. Der menschengemachte  
7 Klimawandel zwingt uns dazu, alle geplanten Bauaktivitäten unter dem Blickwinkel  
8 von Klimaschutz und Ressourcenschonung noch kritischer zu bewerten. Damit  
9 Oberursel weiterhin eine lebenswerte Stadt für alle Menschen unabhängig von  
10 sozialem Milieu und Einkommensklasse bleibt, müssen wir die Stadtentwicklung  
11 ökologisch und sozial aktiv gestalten.

12 Baupolitik in Oberursel muss umweltpolitisch nachhaltig sein, d.h. Eingriffe in  
13 die knappen ökologischen Ressourcen sind so gering wie möglich zu halten und,  
14 soweit es möglich ist, auszugleichen. Bauen in Oberursel muss sich immer in die  
15 bauliche und soziale Umgebung einfügen. Wir wollen Grünflächen und Ortsränder  
16 schützen. Zersiedelung und Versiegelung ist zu vermeiden. Die grünen Ortsränder  
17 stellen wichtige Naherholungsgebiete und landwirtschaftliche Flächen dar und  
18 tragen als sichtbare grüne Grenze zu den Nachbarstädten zur Identifikation der  
19 Bürger mit ihrer Stadt bei. Diese Forderung stellen wir auch an unsere  
20 kommunalen Nachbarn: Einen Frankfurter Stadtteil diesseits der A5 direkt an der  
21 Ortsgrenze von Weißkirchen und Steinbach lehnen wir jetzt und in Zukunft ab.

22 Wir stehen ein für eine vorrangige Entwicklung der innerstädtischen Flächen. Am  
23 nachhaltigsten kann Wohnraum durch die optimierte Nutzung bereits erschlossener  
24 und versiegelter Flächen geschaffen werden. Wir sind uns dabei des  
25 Zielkonfliktes zwischen Ökologie, Klima- und Landschaftsschutz auf der einen  
26 Seite und der Notwendigkeit, Wohnraum für alle Einkommensklassen zur Verfügung  
27 zu stellen, auf der anderen Seite bewusst. Wir sind bereit, in die Entwicklung  
28 von Bommersheim/Süd als ökologisch, verkehrlich und soziales Modellwohnprojekt  
29 einzusteigen.

30 Downsizing ist eine weitere Möglichkeit, preisgünstig Wohnraum in  
31 Ballungsgebieten zur Verfügung zu stellen und dabei auch den ökologischen  
32 Fußabdruck klein zu halten. Wir treten deshalb für ein Modellprojekt für "Tiny  
33 Houses" in Oberursel ein.

34 Wir setzen uns dafür ein, dass die Hessische Bauordnung so geändert wird, dass  
35 die Einführung einer kommunalen Solarpflicht möglich wird.

36 Die Stadt muss im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten eine aktive Baupolitik  
37 betreiben und zum Bau von günstigen Mietwohnungen beitragen.

38 Dabei sollen die in den letzten Jahren massiv ausgebauten Förderprogramme des  
39 Landes Hessen zum sozialen Wohnungsbau genutzt werden.

40 Wir fördern ökologisches und nachhaltiges Bauen und unterstützen  
41 gemeinschaftliche Wohnprojekte.

42 Neben dem Wohnungsbau, benötigt auch der Einzelhandel und das Gewerbe in  
43 Oberursel klare Perspektiven. In den letzten Jahren konnte man eine schleichende  
44 Umwandlung von Ladenflächen in andere Nutzungen konstatieren. Perspektivisch ist  
45 von einem beschleunigten Strukturwandel mit einer Flächenkonzentration im  
46 stationären Einzelhandel auf der einen Seite und einem höheren  
47 Digitalisierungsgrad (Stichwort: Onlinehandel) auf der anderen Seite auszugehen.  
48 Es ist deshalb dringend erforderlich für Oberursel diejenigen Gebiete, in denen  
49 Einzelhandel bevorzugt stattfinden soll, neu zu definieren und in diesen  
50 Gebieten mit den Mitteln der Stadtplanung und des Baurechts solche Umwandlungen  
51 zu verhindern. Der Citymanager der Stadt soll in Kooperation mit den  
52 Immobilienbesitzern ein Netzwerk für Pop-Up-Stores etablieren, das Kreativen und  
53 Gewerbetreibenden Gelegenheit gibt, ihre Produkte anzubieten, ohne gleich ein  
54 Ladengeschäft zu eröffnen. Die Vermieter könnten durch eine solche kurzzeitige  
55 Vergabe der leer stehenden Flächen einen Beitrag zur Attraktivität des  
56 Einzelhandelstandortes leisten und so ihre Chancen auf Neuvermietung erhöhen.

57 Die Entscheidung für den Verbleib des Rathauses an seinem bisherigen Standort  
58 und die Sanierung des bestehenden Gebäudes ist nach langen und intensiven  
59 Diskussionen in der Stadtverordnetenversammlung am 2. Juli 2020 gefallen. Dies  
60 sollte jetzt als Chance genutzt werden, das gesamte Rathausareal als politisch-  
61 kulturelle Mitte der Stadt zu entwickeln. Dabei ist darauf zu achten, dass die  
62 vielfältige öffentliche Nutzung des Rathausplatzes nicht durch Nutzungskonflikte  
63 mit eventuellen Neubauten perspektivisch eingeschränkt wird.

64 Wir GRÜNE setzen uns für eine vorausschauende Flächenbevorratungspolitik ein.  
65 Die Stadt benötigt Grünflächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen von  
66 städtischen und privaten Baumaßnahmen. Solche Ausgleichsmaßnahmen sollen  
67 möglichst innerhalb des Oberurseler Stadtgebietes umgesetzt werden.

68 Aus all den hier aufgeführten Punkten lässt sich folgern, dass unsere Stadt in  
69 Bezug auf die Themen Klimaschutz, Ökologie, Naturschutz, Verkehr, Wohnungsbau,  
70 Barrierefreiheit und Generationengerechtigkeit, aber auch Einzelhandel und  
71 Gewerbe dringend fit gemacht werden muss für die Anforderungen der nächsten 20  
72 Jahre. Deshalb ist es unbedingt notwendig, dass Oberursel endlich einen  
73 beschlossenen Stadtentwicklungsplan hat. Dieser soll die Ziele und Grenzen der  
74 Stadtentwicklung beschreiben und Akzeptanz für Veränderungen schaffen..

75 GRÜNE Politik zur Stadtentwicklung und Städtebau heisst konkret:

- 76 • Oberursel soll einen sozialen und ökologischen Stadtentwicklungsplan  
77 erhalten, in dem die Ziele der Stadtentwicklung definiert sind.
- 78 • Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Moderate innerstädtische  
79 Verdichtung und Entwicklung von innerstädtischen Brachflächen bei weitest  
80 gehendem Verzicht auf die Entwicklung von Baugebieten in den Ortsrändern.
- 81 • Bommersheim/Süd soll als verkehrlich, ökologisch und soziales  
82 Modellwohngebiet stufenweise entwickelt werden.
- 83 • Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für die Marxstraße, um die  
84 unterschiedlichen Interessen der Schulen, der Anwohner, der Feuerwehr und

- 85 des DRK, sowie des Naturschutzes miteinander in Einklang zu bringen.  
86 Der Bereich der ehemaligen Hans-Thoma-Schule stellen wir uns ein Zentrum  
87 vielfältiger sozialer Begegnungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche  
88 in Form von Spielplatz, Aufenthalts- und Sportmöglichkeiten sowie  
89 möglicherweise einer Kindertagesstätte vor.
- 90 • Bauen in Oberursel muss ökologisch, klimagerecht und generationengerecht  
91 („agefriendly“ und kinderfreundlich) sein.
  - 92 • Etablierung eines Modellprojektes „Tiny Houses“
  - 93 • Erhalt und Weiterentwicklung der Grünflächen im Innenbereich und an den  
94 Ortsrändern
  - 95 • Einführung einer kommunalen Solarpflicht für Neubauten, sobald die  
96 gesetzlichen Rahmenbedingungen (Hessische Bauordnung) es zulässt.
  - 97 • Umsetzung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen im Oberurseler Stadtgebiet  
98 anstatt über den Ankauf von "Ökopunkten".
  - 99 • Die städtischen Grünflächen und Parks müssen klimagerecht weiterentwickelt  
100 werden.
  - 101 • Etablierung eines „Urban Gardening Projektes“
  - 102 • Förderung von preisgünstigem bzw. sozialgebundenem Wohnraum, auch durch  
103 städtische Wohnungsbauprojekte und durch Ankauf von Belegrechten durch die  
104 Stadt.
  - 105 • Bei Neubauprojekten soll eine Quote von mindestens 30% preisgünstige  
106 Wohnungen gelten. Von diesen soll wiederum mindestens die Hälfte die  
107 Mietobergrenze des Hochtaunuskreises für Sozialwohnungen unterschreiten.
  - 108 • Altersgerechte und barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes.
  - 109 • Unterstützung von Formen betreuten Wohnens bzw. generationsübergreifenden  
110 Wohnprojekten durch die Stadt.
  - 111 • Strategische Schaffung von „Begegnungsräumen“ im öffentlichen Raum u.a.  
112 durch Tische und (nicht nur) Bänke. Zum Beispiel sollen in Stierstadt der  
113 Heinrich-Geibel Platz und das benachbarte Alte Rathaus zu offenen Räumen  
114 für soziales und kulturelles Miteinander weiterentwickelt werden.
  - 115 • Definition von Vorranggebieten für den stationären Einzelhandel und bau-  
116 und planungsrechtliche Sicherung der Ladenflächen in diesen Bereichen.