

**Beschlussvorlage****Nr. 244/2023**

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Bressel, Christian Plöhn, Christian
--------------	--

<b>AZ./Datum:</b>	III/61-AL/CB/11.10.2023		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	15.11.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	28.11.2023

**Städtebauliche Rahmenplanung Ortsmitte Oeffingen  
hier: Entwurf und Beschluss****Bezug:**

VA am 18.01.2022	BV 012/2022
GR am 01.02.2022	BV 012/2022
BVKA am 23.06.2022	IV 125/2022
GR am 05.07.2022	IV 125/2022/1
BVKA am 14.07.2022	IV 126/2022
GR am 26.07.2022	BV 126/2022/1
VA am 14.02.2023	BV 026/2023
BVKA am 15.02.2023	IV 040/2023
BVKA am 16.03.2023	IV 055/2023
GR am 28.03.2023	IV 055/2023/1
BVKA am 15.06.2023	IV 117/2023

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt den als **Anlage 1** vorliegenden städtebaulichen Rahmenplan „Ortsmitte Oeffingen“.

**Sachverhalt/Antragsbegründung:**

Im Jahr 2021 wurde im Rahmen einer Bürgerveranstaltung im Stadtteil Oeffingen zum Thema Belebung des Ortskerns deutlich, dass eine positive Gesamtentwicklung in der Zukunft maßgeblich vom Engagement der Oeffinger Bürgerschaft abhängt.

Um hierfür eine aktuelle und inhaltlich schlüssige Handlungsgrundlage zu schaffen und den Gesamtprozess zu steuern, hatte sich eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe „Oeffingen aktiv“ gebildet. Das Projekt konnte mit Mitteln aus dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ gefördert werden. Ein wichtiges Teilprojekt des Gesamtprozesses „Oeffingen aktiv“ bildete die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes „Ortsmitte Oeffingen“. Die Stadt Fellbach beabsichtigt damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen und funktionalen Bestandsentwicklung für die Ortsmitte im Stadtteil Oeffingen.

Hierfür wurde ein Untersuchungsgebiet mit einer Fläche von circa 22,5 Hektar abgegrenzt, für welches räumlich und funktional tragfähige Entwicklungsmöglichkeiten zusammen mit der Oeffinger Bürgerschaft erarbeitet werden sollten.

Im März 2022 wurde der Auftrag zur Erstellung des städtebaulichen Rahmenplanes „Ortsmitte Oeffingen“ an das Büro für Stadtplanung und Architektur *FPZ Zeese* aus Stuttgart erteilt.

Über eine zielgerichtete Analyse der städtebaulichen und funktionalen Ausgangslage in Oeffingen konnten Missstände, aber auch Potenziale für eine positive Gesamtentwicklung im öffentlichen und privaten Raum und in der Bürgerschaft ganz allgemein identifiziert werden.

Auf Grundlage der städtebaulich-funktionalen Analyseergebnisse wurden von der Stadt Fellbach und *FPZ Zeese* insgesamt vier Veranstaltungen zur Beteiligung der Oeffinger Bürgerschaft durchgeführt:

- 20. Juli 2022 - Zwei Bürgerwerkstätten im „Schlössle“ (nachmittags und abends);
- 23. Juli 2022 - Stadtteilspaziergang mit anschließender Bürgerwerkstatt im „Schlössle“;
- 05. Oktober 2022 - Bürgerwerkstatt in der „Turn- und Festhalle“.

In diesen Stadtteilspaziergängen und Bürgerwerkstätten informierten sich Interessierte über den Planungsprozess und äußerten eigene Ideen für die gemeinsame Ortsmitte.

Familien als eine der für die Entwicklung der Ortsmitte von Oeffingen entscheidenden Zielgruppen waren dabei aber leider sichtbar unterrepräsentiert.

Daher wurde in der Zeit vom 26. September bis 07. Oktober 2022 eine repräsentative Umfrage für Familien in Oeffingen durch das Stadtplanungsamt durchgeführt. Damit sollte herausgefunden werden, was ein Ortszentrum aus Sicht von Familien kinder- und familienfreundlich macht, wie sich das Ortszentrum von Oeffingen weiterentwickeln kann und welche Schwerpunkte den Familien wichtig sind. Die Umfrageergebnisse wurden kurz zusammengefasst im Gemeinderat am 28. März 2023 öffentlich vorgestellt. Sie flossen in das Analyseergebnis zum Rahmenplan und damit auch in die weitere Bearbeitung mit ein.

Für die Erstellung des Entwurfs des städtebaulichen Rahmenplans „Ortsmitte Oeffingen“ fand durch die Stadt Fellbach und *FPZ Zeese* eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung für alle Interessierten statt:

- 20. Juli 2023 - Bürgerwerkstatt in der "Turn- und Festhalle".

In Form eines "World-Cafés" diskutierten über 80 Bürgerinnen und Bürger auf der Grundlage des bisherigen Vorentwurfs der Rahmenplanung die Themenfelder "Mobilität

und Verkehr", "Öffentlicher Raum", "Umnutzung/ Umbau/ Modernisierung" und "Zukunftsfähige Dorfentwicklung".

Die eingebrachten Vorschläge und Wünsche der Teilnehmenden flossen als Ergebnis in die weiteren Überlegungen mit ein, um den Vorentwurf des städtebaulichen Rahmenplans "Ortsmitte Oeffingen" zu einem Entwurf zu konkretisieren.

Der als **Anlage 1** vorliegende Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans „Ortsmitte Oeffingen“ fasst die Ergebnisse der Untersuchungen, die Zielsetzungen und das Handlungskonzept der Planung zusammen.

In der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses erläutert das beauftragte Planungsbüro *FPZ Zeese* anhand einer Präsentation die wesentlichen Kernaussagen der Rahmenplanung.

### **Weiteres Vorgehen:**

Mit dem öffentlichen Beschluss des städtebaulichen Rahmenplans „Ortsmitte Oeffingen“ durch den Gemeinderat der Stadt Fellbach verpflichtet sich die Stadtverwaltung, diesen bei der städtebaulichen Bewertung von Vorhaben als Bewertungsgrundlage heranziehen (z.B. für Sanierungsgebiete oder bei der Prüfung von Bauanträgen) und bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuchs (BauGB) insbesondere zu berücksichtigen.

Zudem kann dieser Rahmenplan als Grundlage für eine Bewerbung um Fördermittel dienen und darüber hinaus als Grundlage für die zielgerichtete Organisation von bürgerschaftlichem Engagement.

Die Stadtverwaltung Fellbach wird bis Frühjahr 2024 ein Konzept zur Umsetzung der Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplans im Rahmen von „Oeffingen aktiv“ entwerfen und auch entsprechend in den Gremien vorstellen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- keine
- einmalige Kosten von \_\_\_\_\_ €  
einmalige Erträge von \_\_\_\_\_ €
- lfd. jährliche Kosten von \_\_\_\_\_ €  
lfd. jährliche Erträge von \_\_\_\_\_ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.  
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto \_\_\_\_\_ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig
- Sonstiges

gez.  
Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

gez.  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

**Anlagen:**

- 1) Städtebaulicher Rahmenplan „Ortsmitte Oeffingen“.pdf
- 1-1) Eigentümerstruktur M2500 A3.pdf
- 1-2) Gebäudealter M2500 A3.pdf
- 1-3) Gebäudezustand M2500 A3.pdf
- 1-4) Geschossigkeit M2500 A3.pdf
- 1-5) Denkmale + ortsbildprägende Gebäude M2500 A3.pdf
- 1-6) Gebäudenutzung + Versorgungsstruktur (EG) M2500 A3.pdf
- 1-7) Gebäudenutzung + Versorgungsstruktur (OG) M2500 A3.pdf
- 1-8) Öffentliche und private Grün- und Freiräume M2500 A3.pdf
- 1-9) Öffentlicher Verkehrsraum M2500 A3.pdf
- 1-10) Mängel und Konflikte M2500 A3.pdf
- 1-11) Werte und Potentiale M2500 A3.pdf
- 1-12) Räumliches Leitbild + Leitziele M2500 A3.pdf
- 1-13) Maßnahmenschwerpunkte M2500 A3.pdf
- 1-14) Familienumfrage 2022 Ergebnisbericht.pdf
- 1-15) Dokumentation 4 Bürgerwerkstatt am 05.10.2023.pdf
- 1-16) Dokumentation 5 Bürgerwerkstatt am 20.07.2023.pdf

**Hinweis:**

Alle Anlagen zur Vorlage können online unter <https://gemeinderat-online.fellbach.de/info.asp> abgerufen werden.