

Städtebaulicher Rahmenplan
Ortsmitte Oeffingen



Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

für uns alle sind Begegnungen und Treffpunkte wichtig. Eine Stadtgesellschaft benötigt den Austausch, die Möglichkeit, mit Menschen ohne Verabredungen ins Gespräch zu kommen. Für solche „spontanen Schwätzle“ braucht es aber auch Räume und Gelegenheiten. Wenn Ortsmitten an Bedeutung verlieren, weil Geschäfte schließen, die Menschen nicht mehr vor Ort einkaufen oder Verkehr und Bebauung keinen Platz mehr lassen, müssen wir dem entgegenwirken.

In Oeffingen ist seit Jahren ein zurückgehender spontaner Austausch beklagt worden. Durch die Schließung von mehreren Geschäften in der Ortsmitte, durch neue Bauprojekte und Leerstände wurde eine Abwärts-spirale beklagt. Vielfach wurden Befürchtungen geäußert, dass die zurückgehende Attraktivität sich negativ auf den Zusammenhalt in Oeffingen auswirken könnte.

Dieser Zusammenhalt ist beispielhaft und wird durch eine breite Vereinslandschaft gestützt. Das eher „dörfliche“ Miteinander macht den Reiz des Stadtteils aus und wird sehr geschätzt. In einer Umfrage, die wir im vergangenen Jahr durchgeführt haben, betonten die Bürgerinnen und Bürger diesen Aspekt immer wieder. Es ist mir ein großes Anliegen, dieses Miteinander zu fördern und zu unterstützen. In den vergangenen Monaten sind daher in verschiedenen Partizipationsformaten Oeffingen „unter die Lupe genommen“ worden. Zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort hat eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe der Verwaltung sowie das Stadtplanungsbüro Zeese eine intensive Bestandaufnahme erarbeitet und sich mit der Zukunft des Stadtteils beschäftigt.

Was sind die Charakteristika, die Oeffingen so lebenswert machen, wie können wir im Gespräch bleiben und Treffpunkte bieten? Welche Funktionen und Nutzungen können, wo im Stadtteil verortet sein? Wie sind Mobilität und Aufenthaltsqualität in Einklang zu bringen? Diese und viele weitere Fragen wurden diskutiert und in der jetzt vorliegenden Rahmenplanung dokumentiert. Dies ist kein Abschluss des Entwicklungsprozesses, aber der umfassende städtebauliche Rahmenplan bildet die inhaltliche Basis für weitere Maßnahmen und Förderanträge, mit denen die Ortsbelebung in Oeffingen weitergeführt werden soll.

Ich bedanke mich bei allen Bürgerinnen und Bürger für Ihre Mitarbeit und freue mich zusammen mit Ihnen weiter für eine lebendige Ortsmitte zu arbeiten.

Herzliche Grüße



Oberbürgermeisterin

Inhaltsverzeichnis	Seite:
1. Anlass, Zielsetzung und Aufstellung des Rahmenplans	01
2. Städtebaulich-funktionale Bestandsanalyse	02
2.1 Städtebauliche Ausgangslage	03
2.1.1 Bestandsaufnahme	03
2.1.2 Bestehende Planungen	04
2.2 Eigentümerstrukturen	06
2.3 Gebäudealter	07
2.4 Gebäudezustand	09
2.5 Geschossigkeit	11
2.6 Denkmale und ortsbildprägende Gebäude	13
2.7 Gebäudenutzung und Versorgungsstruktur	15
2.8 Öffentliche und private Grün- und Freiräume	19
2.9 Öffentlicher Verkehrsraum	20
2.9.1 Individualverkehr	21
2.9.2 Ruhender Verkehr	22
2.9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	22
2.9.4 Fuß- und Fahrradverkehr	22
3. Beteiligung der Öffentlichkeit	23
3.1 Ziel und Ablauf	23
3.2 Stadtspaziergänge und Bürgerwerkstätten	23
3.3 Umfrage für Familien in Oeffingen	25
3.4 Beteiligung der Grundeigentümer	25
3.5 Bürgerbeteiligung im World-Café Format	26
4. Zusammenfassende Bewertung	27
4.1 Erläuterung zu allgemeinen Mängeln in der Ortsmitte (Plangebiet)	27
4.2 Zusammenfassung Mängel und Konflikte	27
4.3 Werte und Potentiale	30
4.4 Fazit der Mängel und Potentiale im Plangebiet	31
5. Rahmenplanung	32
5.1 Planungsgrundsätze	32
5.2 Übergeordnete Entwicklungsziele	32
5.3 Räumliches Leitbild und Leitziele	33
5.4 Entwicklungsziele und Planungsansätze	34
5.4.1 Stärkung der Identität - Ortsstruktur und Ortsbildqualität erhalten + entwickeln	34
5.4.2 Sicherung und Stabilisierung der Versorgungsfunktion	35
5.4.3 Sicherung und Stärkung öffentlicher Nutzungen	35
5.4.4 Wohnen in der Ortsmitte stärken und Verbesserung der Wohnumfeldqualität	36
5.4.5 Verkehrssituation und öffentlichen Raum verbessern	36
5.4.6 Grüne Infrastruktur erhalten, ausbauen und vernetzen	37
5.5 Städtebaulicher Rahmenplan mit Maßnahmenschwerpunkten	38
6. Handlungskonzept und Maßnahmenbeschreibung	39
7. Fazit und nächste Schritte	47
8. Anlagen	47

1. Anlass, Zielsetzung und Aufstellung des Rahmenplans

Wirtschaftliche Veränderungen, neue Bauvorhaben sowie ein merkbarer Rückgang der Einkaufsmöglichkeiten haben im Fellbacher Stadtteil Oeffingen Bedenken ausgelöst, sich in einer „Abwärtsspirale“ zu befinden. Rufe nach einer Innenbelebung, nach Versorgungssicherheit und Treffpunkten wurden in verschiedener Form geäußert. Der Gemeinderat und die Stadtverwaltung haben diese Äußerungen zum Anlass genommen, sich intensiv mit dem Stadtteil und dessen Entwicklung auseinanderzusetzen. Zusammen mit der Bevölkerung sollten Ideen für eine Ortsbelebung sowie eine nachhaltige Strategie zur Ortsentwicklung erarbeitet werden. Die enge Abstimmung im Stadtteil und mit den Bürger:innen vor Ort galt und gilt dabei als Grundlage, da auch in einer Veranstaltung im Juni 2021 von den Bürger:innen mehrfach klargestellt wurde, dass eine positive Perspektive Oeffingens maßgeblich vom Engagement und der Akzeptanz der Oeffinger Bürgerschaft selbst abhängt.

Gehandicapt durch die Coronapandemie konnten 2020 zunächst keine größeren Bürgerveranstaltungen stattfinden. In ersten Experteninterviews mit Oeffinger Bürger:innen wurde die Grundlage für das weitere Handeln aufgebaut. In einer verwaltungsinternen interdisziplinären Arbeitsgruppe „Oeffingen aktiv“ wird der Prozess gesteuert und abgestimmt. Das Projekt wird mit Mitteln aus dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ gefördert.

Ein zentrales Teilprojekt des Gesamtprozesses „Oeffingen aktiv“ bildete die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes „Ortsmitte Oeffingen“. Die Stadt Fellbach beabsichtigt damit, eine geordnete städtebauliche Bestandsentwicklung für die Ortsmitte im Stadtteil Oeffingen zu sichern. Hierfür wurde ein Untersuchungsgebiet mit einer Fläche von circa 22,5 Hektar abgegrenzt (siehe Abbildung 1), für welches räumlich und funktional tragfähige Entwicklungsmöglichkeiten zusammen mit der Oeffinger Bürgerschaft erarbeitet wurden.

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 Mängel, aber auch Potenziale für eine positive Gesamtentwicklung im öffentlichen und privaten Raum allgemein identifiziert werden.

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

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

In diesen Stadtteilspaziergängen und Bürgerwerkstätten wurde die gegenwärtige Situation des Stadtteils zusammengetragen und besprochen (Ist-Analyse) sowie über den weiteren Prozess informiert. Außerdem wurden Ideen und Anregungen für den Stadtteil und die Ortsmitte gesammelt.

Familien als eine der für die Entwicklung der Ortsmitte von Oeffingen entscheidenden Zielgruppen waren bei diesen Partizipationsformaten sichtbar unterrepräsentiert. Das Stadtplanungsamt führte daher in Kooperation mit dem Stadtteilrathaus Oeffingen und der interdisziplinären Arbeitsgruppe Oeffingen aktiv eine ergänzende Familien-Umfrage im Zeitraum vom 27. September bis 7. Oktober 2022 durch. Familien konnten so ihre Meinungen, Anregungen und Ideen für ein kinder- und familienfreundliches Ortszentrum

Oeffingen nennen und ihre Schwerpunkte und Wünsche zur Weiterentwicklung des Stadtteils mit einbringen. Die Umfrageergebnisse wurden kurz zusammengefasst im Gemeinderat am 28.03.2023 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 eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung für alle Interessierten statt:

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

In der Form eines "World-Cafés" diskutierten die 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 Ergebnisse dieser Bürgerbeteiligung waren ein zentraler Bestandteil, um aus dem Vorentwurf des städtebaulichen Rahmenplans "Ortsmitte Oeffingen" einen Entwurf zu konkretisieren.

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse der Untersuchungen, die Zielsetzungen und das Handlungskonzept der Planung zusammen.

Der städtebauliche Rahmenplan „Ortsmitte Oeffingen“ soll durch den Gemeinderat der Stadt Fellbach in einer öffentlichen Sitzung am 28. November 2023 beschlossen werden.

Mit dem öffentlichen Beschluss des städtebaulichen Rahmenplans „Ortsmitte Oeffingen“ durch den Gemeinderat 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 Bebauungsplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 des Baugesetzbuchs (BauGB) insbesondere zu berücksichtigen. Zudem kann der Rahmenplan als Grundlage für eine Bewerbung um Fördermittel dienen, oder als Grundlage für die zielgerichtete Organisation von bürgerschaftlichem Engagement.



Abb.1 : Planungsumgriff mit Kataster und Luftbild, Quelle: Luftbild – Stadt Fellbach

2. Städtebaulich-funktionale Bestandsanalyse

Durch eine zielgerichtete städtebaulich-funktionale Bestandsanalyse in Oeffingen konnten bestehende Mängel im öffentlichen und privaten Raum der Ortsmitte identifiziert werden.

Insbesondere besteht ein sich gegenseitig verstärkender Kreislauf aus abnehmenden Qualitäten der Infrastruktur (z.B. Geschäftsaufgaben, Treffpunktverluste) und ebenso abnehmenden Nutzungen (z.B. Einkaufen, Erholung im öffentlichen Raum, gemeinsamer Austausch). Die Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit im öffentlichen Raum sind auch nicht optimal. Längerfristig besteht die Gefahr, dass die dörfliche Identität, das Gemeinschaftsleben und die Lebenswertigkeit in Oeffingen sich negativ entwickeln.

Der Stadtteil Oeffingen verfügt aber auch über Potenziale für eine positive Gesamtentwicklung. Diese liegen vor allem in den historisch entstandenen baulichen und grünen Strukturen des öffentlichen sowie privaten Raums, in einem nachbarschaftlichen Dorfleben und den Vereinsstrukturen.

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die einzelnen Teilergebnisse der Analyse aufgeführt.

2.1 Städtebauliche Ausgangslage

Die Stadtstruktur in der Ortsmitte von Fellbach-Oeffingen weist eine historisch gewachsene, z.T. dichte Bebauung auf, die sich im Nordwesten des Untersuchungsgebiets auflockert. Typisch sind die rückwärtigen Neben- oder Scheunengebäude, insbesondere um den alten Ortskern am Klosterplatz.

Großflächige Gebäudekomplexe sind im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes vorzufinden, z.B. die evangelische Kirche, die Turn-/Festhalle und die Schillerschule mit ihren Freibereichen und Außenanlagen.

Auffällig sind zwei große Freibereiche im Stadtgefüge. Im östlichen Gebiet schaffen der Friedhof, die Gärtnerei mit ihren Freiflächen und der Sportplatz der Schillerschule einen großen zusammenhängenden Freibereich. Im Nordwesten erstrecken sich private Gartenanlagen in den rückwärtigen Bereichen und formen eine Schneise von Nordosten nach Südwesten. Zusätzliche Freiflächen sind im dicht bebauten Ortskern stark begrenzt. Lediglich vereinzelte Freibereiche, die Plätze vor der „Alten Schule“ und dem Volksbankgebäude, eine Streuobstwiese in der Hofener Straße 9 und die unbebauten Innenbereiche der Baufelder sind erkennbar.

In den letzten Jahren erfolgten vor allem entlang der Hauptstraße größere bauliche Veränderungen. Aber auch im übrigen Untersuchungsgebiet gibt es bedingt durch den hohen Siedlungsdruck in der Region Stuttgart verstärkte Veränderungs- und Neuordnungswünsche



Abb. 2: Fellbach-Oeffingen – aktueller Stadtgrundriss als Schwarzplan, ohne Maßstab

2.1.1. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet wurde im 1. und 2. Quartal 2022 durch mehrere Ortsbegehungen aller Grundstücke und Gebäude, ergänzt durch Daten der Stadtverwaltung Fellbach, durchgeführt. Die Daten der Außenbegehungen des Gebietes wurden in Plänen und Fotos dokumentiert. Darüber hinaus fanden Erörterungen mit der Stadtverwaltung und die Sichtung vorhandener Unterlagen und Planungen statt.

Bei der Begehung und der Auswertung wurden folgende Faktoren erfasst:

- Gebäudealter und Gebäudezustand
- Geschossigkeit
- Gestaltwert der Gebäude
- Gebäudenutzung (EG und OG)
- öffentlicher Verkehrsraum
- Raumstruktur, Zustand und Qualität der Freiräume

Auf Grundlage der Erkenntnisse der städtebaulichen Untersuchung wurden Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung des Stadtteils entwickelt.

2.1.2. Bestehende Planungen

Rahmenplan Oeffingen 1986

Das Stadtplanungsamt Fellbach hat im Jahr 1986 einen Rahmenplan für die Ortsmitte Oeffingens erarbeitet. Ein besonderer Schwerpunkt lag in der Gestaltung und baulichen Arrondierung der Ortsränder. In der bereits dicht bebauten Ortsmitte wurden lediglich Baulücken verzeichnet, die sich für eine punktuelle Nachverdichtung eignen.

Der Rahmenplan sah auch den Erhalt bestehender Freibereiche vor, die sich in den begrünten, rückwärtigen Bereichen der Siedlungsstruktur befinden, sowie die Streuobstwiese in der Hofener Straße 9, der Friedhof mit Gärtnerei und die heute bebauten Bereiche der Schillerschule.

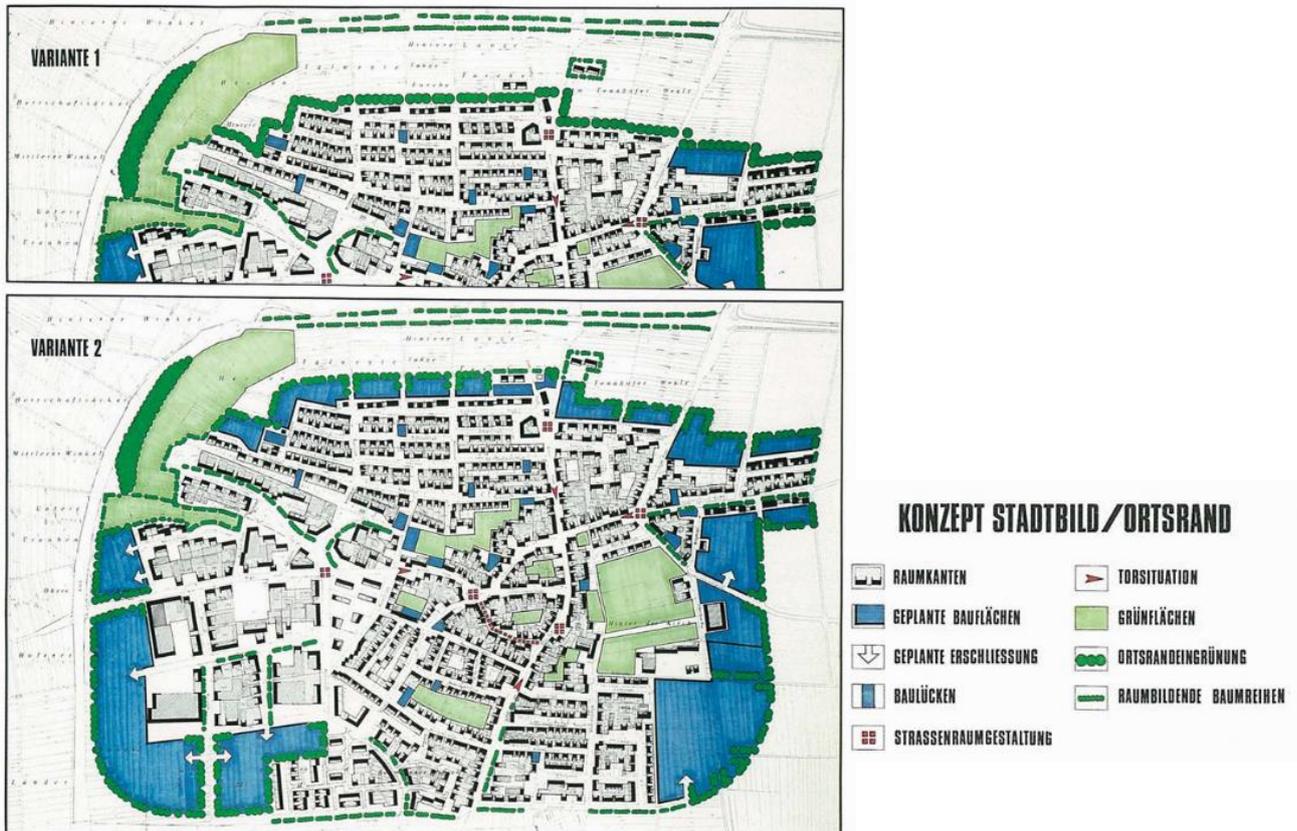


Abb. 3: Fellbach Oeffingen – Rahmenplan 1986, Quelle: Stadtplanungsamt Fellbach

Stadtentwicklungsbericht Fellbach 2008

Im Jahr 2008 wurde durch das Stadtplanungsamt Fellbach ein Sachstandsbericht zur Stadtentwicklung herausgegeben, der neben statistischen Daten auch stadtteilbezogene Entwicklungsplanungen enthielt. Für die Ortsmitte Oeffingens wurde hierzu der Rahmenplan von 1986 zugrunde gelegt und ausgewertet.

Der Ortskern wurde zum damaligen Zeitpunkt als strukturell in Ordnung bezeichnet. Brüche in der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung waren nicht zu verzeichnen. Jedoch wurden gestalterische Defizite identifiziert, die sich vor allem auf die Gestaltung des Straßenraums im Kernbereich bezogen. Die im Rahmenplan 1986 dargestellten Vorschläge zur Umgestaltung von Straßenzügen wurden größtenteils realisiert. Darin enthalten waren die Reduzierung von Fahrbahnbreiten, öffentliche Parkplätze, Verbreiterung der Gehwege, straßenbegleitende Baumstandorte sowie Pflasterungen und verschiedene Oberflächenmaterialien zur Gliederung des Straßenraums. In der Schulstraße stellte das Kulturdenkmal "Schlössle" nach erfolgtem Umbau und Sanierung zusammen mit der Straßenraumgestaltung einen gelungenen Beitrag zur nachhaltigen Aufwertung des Ortsbilds im Ortskern dar. Von der Denkmalstiftung Baden-Württemberg wurde es im Juli 2007 zum Denkmal des Monats gekürt. Fazit war, dass der Rahmenplan im Jahr 2008 nach wie vor eine sehr gute Grundlage für die weitere Ortsteilentwicklung darstellte.

Stadtentwicklungskonzept Fellbach 2025 – „STAFFEL'25“

Im Stadtentwicklungskonzept „STAFFEL'25“, 2013 vom Büro Weeber+Partner aus Stuttgart erarbeitet, wurden in einem integrierten und partizipativen Stadtentwicklungsprozess Leitlinien und Perspektiven sowie

Entwürfe für Schlüsselprojekte erstellt. Es sollte eine positive zukünftige Entwicklung der Stadt eingeleitet und gleichzeitig das Selbstbewusstsein und Interesse der Bürgerinnen und Bürger wie auch das Image der Stadt gestärkt werden.

Im Schlüsselprojekt „Drei Plätze als Teil einer Perlschnur“ wurden im Rahmenplan über eine zusammenhängende Nord-Süd-Achse verbundene Plätze verortet, die als Begegnungs- und Aufenthaltsorte dienen sollen. Im Stadtteil Oeffingen wurde dafür der Klosterplatz ausgewählt, im Stadtteil Schmiden der Generationenpark (Fellbacher-/Gutenbergstraße) und in der Kernstadt die Platzsituation zwischen Hinterer Straße/Weimarstraße und Schmerstraße. Des Weiteren ist für Oeffingen ein Stadtteil-Treff vorgesehen. Diese Räumlichkeiten sollen durch unterschiedliche Gruppen und Initiativen gepflegt, für unterschiedliche Zwecke genutzt und bürgerschaftlich getragen werden, um den Austausch innerhalb der Bewohnerschaft zu fördern. Der Stadtteiltreff wurde bisher nicht umgesetzt, ein serviceorientiertes und barrierefreies Bürgerbüro für Oeffingen ist jedoch aktuell in Planung.

Der Klosterplatz wurde freiraumgestalterisch aufgewertet und lädt nun wieder zum Verweilen ein. Weitere Voruntersuchungen für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets innerhalb der Ortsmitte von Oeffingen wurden im Jahre 2017 durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Potential- und Dichtestudie 2018

Die im Jahre 2018 für die Stadtverwaltung erarbeitete Potential- und Dichtestudie des Büros Pesch+Partner aus Stuttgart bietet eine analytische Betrachtung auf Quartiersebene ohne konkrete räumliche Aussagen im Sinne eines räumlichen Leitbilds und verfolgt eine systematische Analyse und Bewertung relevanter Quartiere und Baulandpotentiale für die Wohnflächenentwicklung.

Die Ortsmitte von Oeffingen wird als historischer Siedlungskern mit der Zielsetzung „Erhalt und Qualifizierung“ eingestuft. Demnach soll weitestgehend auf eine großflächige Nachverdichtungen verzichtet werden. Stattdessen sollen punktuelle Nachverdichtungspotentiale genutzt werden, wie z.B. die Nachnutzung landwirtschaftlicher Zweckgebäude. Punktuelle Aufstockungen bis zu 3 Geschossen mit ausgebautem Dachgeschoss werden als vertretbar eingestuft, solange sie sich städtebaulich einfügen. Der Versiegelungsgrad soll allgemein verringert werden. Darüber hinaus wird die historisch gewachsene Freiraumstruktur nördlich der Hofener Straße als erhaltenswert eingestuft.

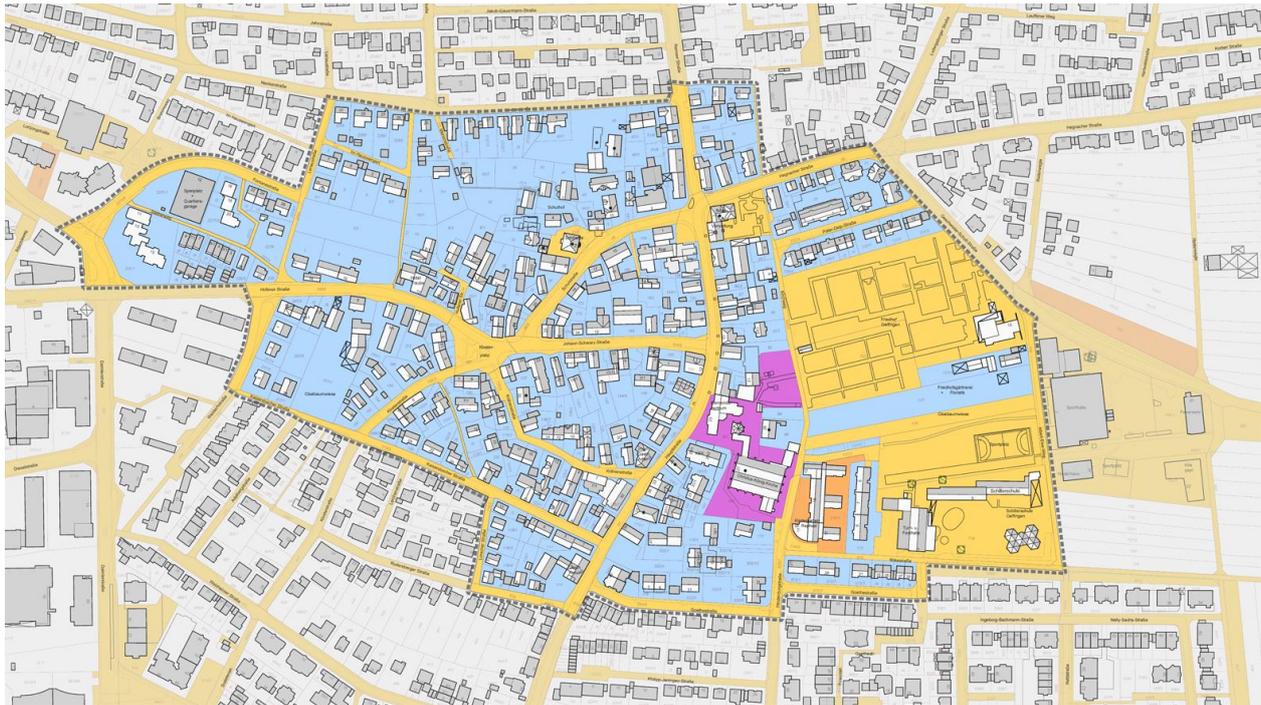


Abb. 4: Perspektive Fellbach – Ausschnitt Potential- und Dichtestudie 2018, ohne Maßstab, Quelle: Pesch+Partner

Sonstige Planungen

- Die Fellbacher Grünstrategie wurde 2019 vom Gemeinderat beschlossen.
- Die Fellbacher Radnetzkonzeption befindet sich seit 2022 in Bearbeitung.
- Die Fortschreibung des Fellbacher Verkehrsentwicklungsplans wurde im Sommer 2023 beschlossen.

2.2 Eigentümerstrukturen



Legende: Eigentümerstruktur

	Umgrenzung Plangebiet		Gebäude - Vorschlag Abruch + Neuordnung / Neubebauung		Eigentümer Kirche
	Bestandsgebäude mit Dachform		Eigentümer Stadt		Eigentümer Privat
	Nebengebäude		Eigentümer Stadt - Teileigentum		

Anlage 1: Analyseplan – Eigentümerstrukturen, ohne Maßstab

Der Großteil der Grundstücke in der Ortsmitte Oeffingens befindet sich in privatem Besitz. Lediglich die öffentlichen Einrichtungen, wie die Bibliothek und das Verwaltungsgebäude in der Hauptstraße 1, das ehemalige Rathaus „Schlössle“, der Friedhof sowie die Schillerschule mit angrenzender Turn- und Festhalle, Sportplatz und die öffentlichen Straßen befinden sich im Eigentum der Stadt. Die Grundstücke in der Hindenburgstraße 11, 15 und 17 (Kindergarten St. Raphael) liegen im städtischen Teileigentum. Die Christus-König-Kirche und ihre umliegenden Freiräume sowie das Gemeindezentrum befinden sich im Eigentum der Kirche.

Eigentumsverhältnisse	Fläche	%
Stadt	72.224 m ²	32,10 %
Stadt, Teileigentum	2.868 m ²	1,30 %
Kirche	6.801 m ²	3,00 %
Privat	143.128 m ²	63,60 %
gesamt	225.021 m²	100 %

Fazit:

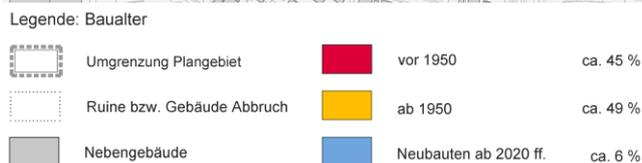
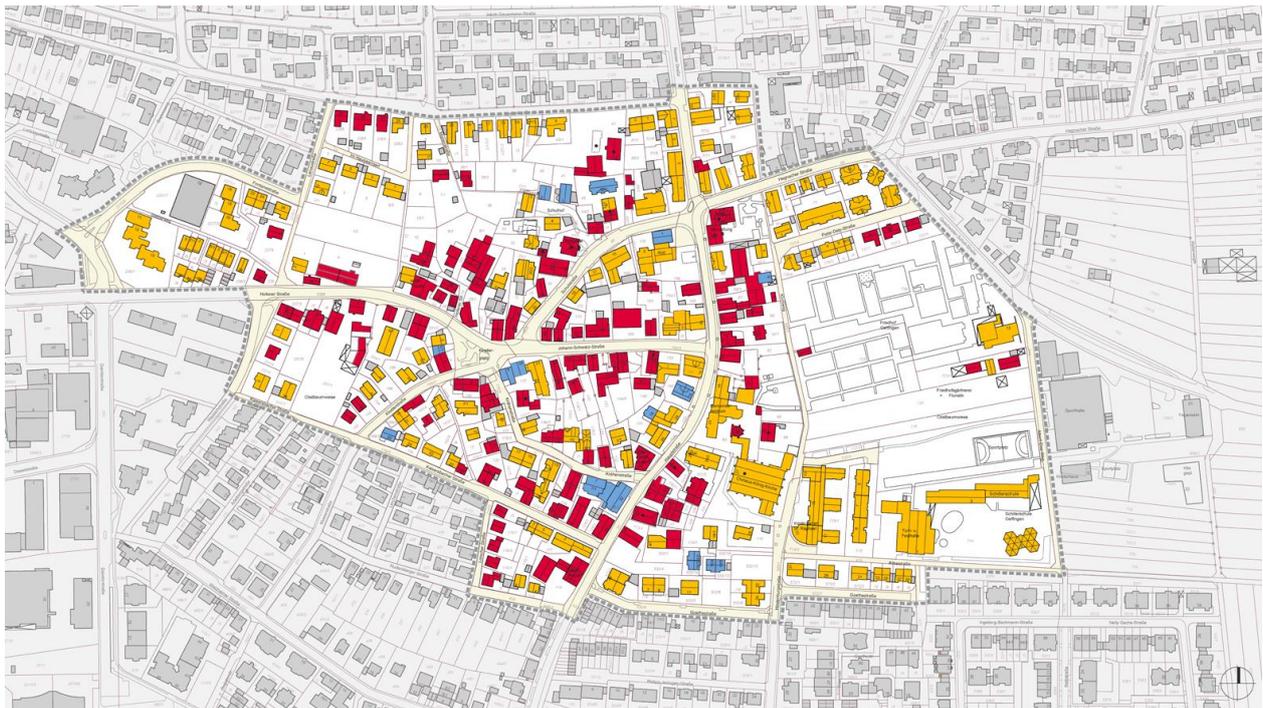
Mängel und Probleme

- schwierige Grundstückszuschnitte und kleinräumig wechselnde Eigentümerstrukturen erschweren die Durchführung von Modernisierungs- und Neuordnungsmaßnahmen.
- Die Stadt Fellbach benötigt zur Umsetzung wichtiger Entwicklungsziele (Teil-) Grundstücksflächen (Grunderwerb, z.B. für Wegeverbindungen, öffentliche Freiflächen), z.T. sind Grundstücksneuordnungen erforderlich.

Chancen und Ziele

- Bindung von Eigentümern durch Attraktivität des Stadtteils stärken, wie z.B. Infrastrukturangebote, Nutzung und Gestaltung öffentlicher Flächen, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Verstärkung von Freizeit- und Erholungsangeboten, Kultur etc. für alle Altersgruppen

2.3 Gebäudealter



Anlage 2: Analyseplan – Baualter, ohne Maßstab

Die Einstufung der Gebäude erfolgte entsprechend ihrer Entstehung zusammengefasst in 3 „Epochen“:

- vor 1950 (vor 2. Weltkrieg),
- ab 1950 (nach 2. Weltkrieg),
- ab 2020 („Neubauten“)

Gebäudealter der Hauptgebäude		
	Anzahl absolut	Anteil in %
vor 1950	148	ca. 45 %
ab 1950	161	ca. 49 %
ab 2020	20	ca. 6 %
gesamt	329	100 %

Bei der Bestandsaufnahme wurde das Baujahr der Hauptgebäude erfasst. Die Nebengebäude spielen in diesem Zusammenhang eine untergeordnete Rolle. Bei hoher Signifikanz (z.B. große Scheune in der Johann-Schwarz-Str. zwischen Hausnr. 6 und 12) wurden diese jedoch mit in die Bewertung einbezogen. Ein großer Teil der Hauptgebäude (ca. 45 %) wurden vor 1950 errichtet. Das bedeutet, dass die Altbausubstanz für das Untersuchungsgebiet nach wie vor in hohem Maße prägend ist.

Die übrigen Hauptgebäude (ca. 55%) sind nach Ende des 2. Weltkrieges entstanden, wovon ca. 6% Neubauten mit einem Baujahr ab 2020 darstellen.

Die historische Prägung dieser Gebäude ist im Erscheinungsbild des Ortskerns in einzelnen Bereichen noch deutlich in konzentrierter Anordnung vorzufinden. Trotz der Dichte sind die einzelnen Gebäude meist freistehend angeordnet oder in einer regellosen Gruppierung zusammengefasst. Hier ist eine behutsame Bestandsentwicklung notwendig, um den typischen, historisch geprägten Charakter zu bewahren und die Bebauung dennoch den heutigen Bedürfnissen anzupassen.



Abb. 5: Gebäudeensemble in der Schulstraße 10, 12, 14, 16 + 16/1



Abb. 6: Gebäude in der Krähenstraße 9 + 11, Foto

Die bauliche Entwicklung von Oeffingen spiegelt sich auch in der vorgefundenen Altersstruktur der Gebäude wider. Im Bereich der alten Ortslagen um den Klosterplatz und im Bereich der Hauptstraße um das bestehende Rathaus sind die ältesten Gebäude vorzufinden. Es sind Bereiche mit einer Konzentration von Gebäuden deutlich erkennbar, die ab 1950 entstanden sind: Zum einen der Bereich im westlichen Plangebiet zwischen Hofener Straße und Fontanestraße, sowie entlang der Neckarstraße; zum anderen der Bereich östlich des Kirchwegs im Bereich der Hegnacher Straße und der Bereich um die Schillerschule in der Rilkestraße.

Fazit:

Mängel und Probleme

- teilweise starke Durchmischung verschiedener Gebäudealter und Erhaltungszustände
- starker Entwicklungsdruck führt teilweise zu hoher Ausnutzung bei Neubauten und dadurch zu Maßstabsbrüchen gegenüber dem Bestand

Chancen und Ziele

- Erhaltung alter Bausubstanz, um die alten Ortslagen ablesbar zu machen und die Identität des Ortes zu stärken
- Bereiche der alten Ortslagen in ihrer Gestalt bewahren bzw. unter Berücksichtigung historischer Bausubstanz behutsam verändern
- Verbindung und Bezüge zwischen „Klosterplatz“ und Schulstraße bis zum Rathaus verbessern in Verbindung mit einer Nutzungsintensivierung.

In der Gesamtschau ist ein großer Teil der Gebäudesubstanz in einem guten Bauzustand (ca. 64 %) bzw. weist einen geringen Sanierungsbedarf auf (ca. 30 %). Dies entspricht zusammengenommen ca. 94% der Hauptgebäude. Ein sehr geringer Anteil der Hauptgebäude (ca. 6 %) weist einen umfassenden Sanierungsbedarf auf. Diese Gebäude sind im Untersuchungsgebiet verteilt auffindbar, entlang der Hauptstraße, Hofener Straße sowie in rückwärtigen Bereichen der Schulstraße und der Johann-Schwarz-Straße.



Abb. 7: Hauptstraße 15 – Sanierungsbedarf (ortsbildprägendes Gebäude)

Zu den Gebäuden mit umfassendem Sanierungsbedarf gehört auch ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude (Neckarstr. 8). Ein weiteres unter Denkmalschutz stehendes Gebäude (Schulstr. 6) weist einen geringen Sanierungsbedarf auf.

Eine Verbesserung der Bausubstanz ist für die Gebäude mit umfassendem Sanierungsbedarf dringend notwendig, um die Gebäude für die Zukunft zu erhalten.

Eine Sanierung der historischen ortsbildprägenden Gebäude erfordert immer auch sinnvolle Umnutzungskonzepte bzw. Nutzungsintensivierungen. Das identitätsstiftende Potential dieser Einzelgebäude bzw. Gebäudegruppen ist durch eine bereits im Jahr 2022 erlassene Erhaltungssatzung für die weitere Stadtentwicklung gesichert worden.

Fazit:

Mängel und Probleme

- bei ca. 6 % der Bausubstanz besteht erhöhter Investitionsbedarf
- Umnutzungs- und Umgestaltungsbedarf bei Baudenkmalern entlang der Hauptstraße

Chancen und Ziele

- Modernisierung und Nutzbarmachung erhaltenswerter Bausubstanz, vor allem durch energetische Sanierung der Gebäude
- Sicherung und Stärkung der Funktion des stadtbildprägenden denkmalgeschützten Gebäudebestands
- Neuordnung und Neubebauung in Teilbereichen, z.B. im rückwärtigen Bereich des „Schlössle“, der Schulstraße 8 sowie der Hofener Straße Richtung Grünbereich im Nordwesten.
- Sicherung der innenliegenden Grünraumstruktur durch Rückbau stark sanierungsbedürftiger Gebäude und Freilegung wichtiger Raumbezüge sowie Herstellung von Wegeverbindungen

2.5 Geschossigkeit



Legende: Geschossigkeit

	Umgrenzung Plangebiet		I Geschosse		II Geschosse		III Geschosse		V Geschosse
	Ruine bzw. Gebäudeabbruch		I Geschoss + I Dachgeschoss		II Geschosse + I Dachgeschoss		III Geschosse + I Dachgeschoss		VI Geschosse
	Nebengebäude		I Geschoss + II Dachgeschosse		II Geschosse + II Dachgeschosse		III Geschosse + II Dachgeschosse		VII Geschosse

Anlage 4: Analyseplan – Geschossigkeit, ohne Maßstab

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde im gesamten Untersuchungsgebiet sowohl für die Haupt- als auch für die Nebengebäude kartiert. Dabei wurde in den historisch gewachsenen Strukturen eine relativ große Homogenität festgestellt. Überwiegend sind die Hauptgebäude als zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss und Satteldach ausgebildet.

Die Gebäude mit einem Vollgeschoss und die Gebäude mit einem Vollgeschoss sowie einem und zwei Dachgeschossen haben insgesamt einen Anteil von ca. 52,7 %.

Die Gebäude mit zwei Vollgeschossen und die Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie einem und zwei Dachgeschossen haben einen ähnlichen Anteil von ca. 40,8 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Gebäuden mit 1 Vollgeschoss überwiegend um Nebengebäude handelt.

Betrachtet man die Geschossigkeit der Hauptgebäude, die in ihrer städtebaulichen Wirkung im Vordergrund



stehen, so ergibt sich ein großer Anteil von ca. 72 % bei den zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach. Der Gebäudetypus des zweigeschossigen Gebäudes mit Satteldach ist folglich prägend für die Ortsmitte von Oeffingen. Als Ausnahme ist die im Vergleich deutlich höhere, jedoch auch jüngere Bebauung entlang der Schulstraße und Remser Straße zu nennen, die überwiegend dreigeschossig ausgebildet ist. Hochpunkte bilden der Kirchturm sowie die Bauten im westlichen Bereich des Plangebiets im Stieberweg.

Abb. 8: Typische Gebäude - Hauptstr. 7, 9 + 13

Geschossigkeit der Haupt- und Nebengebäude			
	Anzahl	Anteil in %	
1 Vollgeschoss	154	29,90 %	52,70 %
1 Vollgeschoss + Dachgeschoss	100	19,50 %	
1 Vollgeschoss + 2 Dachgeschosse	17	3,30 %	
2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss	173	33,60 %	40,60 %
2 Vollgeschosse + 2 Dachgeschosse	36	7,00 %	
3 Vollgeschosse	4	0,80 %	5,70 %
3 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss	23	4,50 %	
3 Vollgeschosse + 2 Dachgeschosse	2	0,40 %	
5 Vollgeschosse	1	0,20 %	0,20 %
6 Vollgeschosse	2	0,40 %	0,40 %
7 Vollgeschosse	2	0,40 %	0,40 %
gesamt	514	100 %	100 %



Bei Gebäuden mit großer Gebäudebreite sind teilweise Staffel- und Dachgeschosse kombiniert worden, wodurch die Firsthöhe und Erscheinung der Gebäude deutlich höher werden. Durch die breiten Giebel ergibt sich insgesamt eine deutlich größere Kubatur, die in der Höhenwirkung der eines 3-geschossigen Gebäudes mit Satteldach entspricht.

Es gibt einige Neubauten, die dieses Durchschnittsmaß der Zweigeschossigkeit deutlich überschreiten. In stadträumlich bedeutender Situation, wie beispielsweise am Beginn der Schulstraße, ist die Betonung durch hohe Gebäude sinnvoll, an anderen Stellen kommt es dadurch zu Maßstabsbrüchen im Stadtbild. Hier sind z.B. die Gebäude Schulstraße 20/2 oder Krähenstraße 15 und 17 erkennbar, die sich vor allem durch ihre Gebäudehöhe, aber auch durch ihr Gesamtvolumen und die Dachform nicht gut in das Stadtgefüge integrieren.

Abb. 9: Schulstraße 1-3 – Staffel- und Dachgeschoss

Fazit:

Die Ortsmitte von Oeffingen verfügt über eine relativ homogene Höhenentwicklung der Hauptgebäude mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung und Satteldach. Lediglich der vordere Teil der Remser Straße und der Schulstraße sowie vereinzelte Standorte im Stadtgebiet weisen höhere Geschossigkeiten und damit Brüche in der Baustruktur auf.

Insbesondere bei Neubauten ist auf eine für die Umgebung verträgliche Höhenentwicklung zu achten, um Brüche in der Stadtstruktur zu vermeiden.

Dies gilt zusammen mit der Gebäudehöhe auch für die Gebäudegröße bzw. das Volumen und die Dachform, welche an die Umgebungssituation angepasst entwickelt werden müssen.

2.6 Denkmale und ortsbildprägende Gebäude



Legende: Denkmäler und ortsbildprägende, erhaltenswerte Gebäude

Umgrenzung Plangebiet	denkmalgeschützte Gebäude	öffentliche Grünfläche	Parkplätze
Bestandsgebäude mit Dachform	ortsbildprägende erhaltenswerte Gebäude	private Grünfläche	
Nebengebäude	Gebäude - Vorschlag Abbruch + Neuordnung / Neubebauung	asphaltierte Fläche	

Anlage 5: Analyseplan – Denkmalgeschützte und ortsbildprägende, erhaltenswerte Gebäude, ohne Maßstab

Mit der Darstellung der Prägung und des Erscheinungsbildes der Gebäude soll eine Sensibilisierung für den baukulturellen Wert der Bausubstanz erreicht werden. Die Gebäude wurden dazu äußerlich begutachtet und ihre Gesamterscheinung bewertet. Kriterien bei der Beurteilung waren u.a. die Fassadeneinteilung bzw. ihre Proportionen, die äußere Erscheinung des Gebäudes unabhängig vom Bauzustand, der Detailreichtum der Fassaden etc. Zudem hat die ortsräumliche Lage und der historische Kontext im Ortsgefüge eine wichtige Bedeutung. Die einzelnen Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes sowie ihrer Bedeutung im städtebaulichen Kontext in folgende Kategorien eingeordnet:

- denkmalgeschützte Gebäude
- ortsbildprägende, erhaltenswerte Gebäude
- Gebäude mit Vorschlag zum Abbruch und Neuordnung / Neubebauung
- sonstige Gebäude ohne besondere Gestaltqualität

Gebäude, die als Baudenkmal in der Denkmalliste geführt werden, sind besonders gekennzeichnet (schwarzer Punkt im Plan) und sind aufgrund ihres Schutzstatus als wertvoll einzuschätzen. Dennoch können auch diese Gebäude gestalterische Mängel, z.B. durch Anbauten oder Überformungen aufweisen. Diese Gebäude bedürfen einer Modernisierung oder haben in der Vergangenheit Veränderungen erfahren, die das äußere Bild negativ beeinflussen (z.B. Schulstraße 8). Die Denkmäler werden jedoch insgesamt mit positiver Qualität bewertet.

Prägung der Hauptgebäude	Anzahl	%
denkmalgeschützte Gebäude	11	2,10 %
ortsbildprägende, erhaltenswerte Gebäude	33	6,50 %
Gebäude ohne besondere Gestaltqualität	470	91,40 %
Gesamt	514	100 %

Der Anteil der ortsbildprägenden Gebäude konzentriert sich auf den Bereich zwischen dem Rathaus in der Hauptstraße und dem „Schlössle“ in der Schulstraße sowie entlang der Hofener Straße. Der Erhalt dieser Gebäude ist von großer Bedeutung für die Identität von Oeffingen. Ein Großteil der Hauptgebäude (ca. 91 %) weist keine besondere Gestaltqualität auf.



Abb. 10: Hofener Straße 18 – ortsbildprägendes, erhaltenswertes Gebäude

Bei den in jüngerer Zeit entstandenen Neubauten, v.a. bei den neuen Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Hauptstraße wurde festgestellt, dass die architektonische Qualität unter Berücksichtigung der funktionalen Aspekte als prinzipiell gut bewertet werden kann. Die Gebäude verfügen allerdings über keinen besonderen ortstypischen Charakter, der zur Prägung der Ortsmitte beitragen könnte. Die einzelnen Gebäude haben ein eher universelles modernes Erscheinungsbild und könnten ohne weiteres auch an anderen Orten stehen. Die Ausbildung von Raumkanten, die Dachform und die Farbgestaltung der Fassaden haben dabei eine wichtige stadträumliche Bedeutung. Bei künftigen Veränderungen muss hierbei eine sensiblere, ortsverträgliche Einfügung umgesetzt werden.

Fazit:

Mängel und Probleme

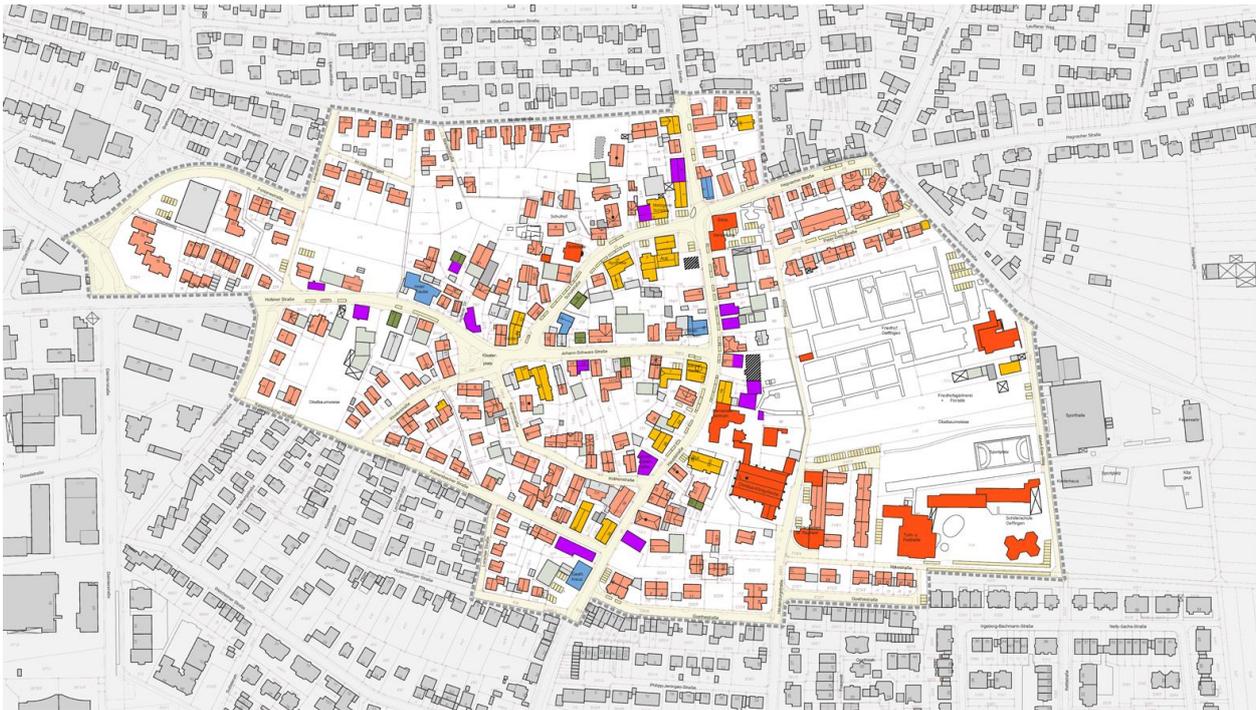
- Erscheinungsbild der Gebäude relativ unterschiedlich, es befinden sich Gebäude mit hohen Qualitäten und mit gestalterischen Einschränkungen häufig direkt nebeneinander
- z.T. gestalterische Mängel bei Gebäuden, die prägend sind und in den öffentlichen Raum wirken

Chancen und Ziele

- Ergänzung und Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Qualitäten durch Sicherung des hohen Anteils an gestalterisch wertvollen Gebäuden
- Erhalt und Modernisierung der schutzwürdigen Einzeldenkmale
- gezielte Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden und Umgestaltung der öffentlichen Räume
- kostenlose Bauberatung, ggf. mit Förderkulisse

Bei einer Erneuerung der Bausubstanz in unmittelbarer Nähe von ortsbildprägenden, erhaltenswerten Gebäuden, vor allem in der Nachbarschaft von Denkmälern, sollte bei der Gestaltung und vor allem bei Größe und Volumen Rücksicht genommen werden. Auf ein Einfügen in die vorhandene Stadtstruktur und das Ortsbild ist zu achten.

2.7 Gebäudenutzung und Versorgungsstruktur



Legende: Nutzung EG

Umgrenzung Plangebiet	Wohnen	Soziale, kulturelle Einrichtung	Keller
Parkplätze	Gastronomie/ Hotel	Scheune	Leerstand
Nebengebäude	Laden, Bank, Dienstleistung	Garage	Ruine bzw. Gebäude Abbruch

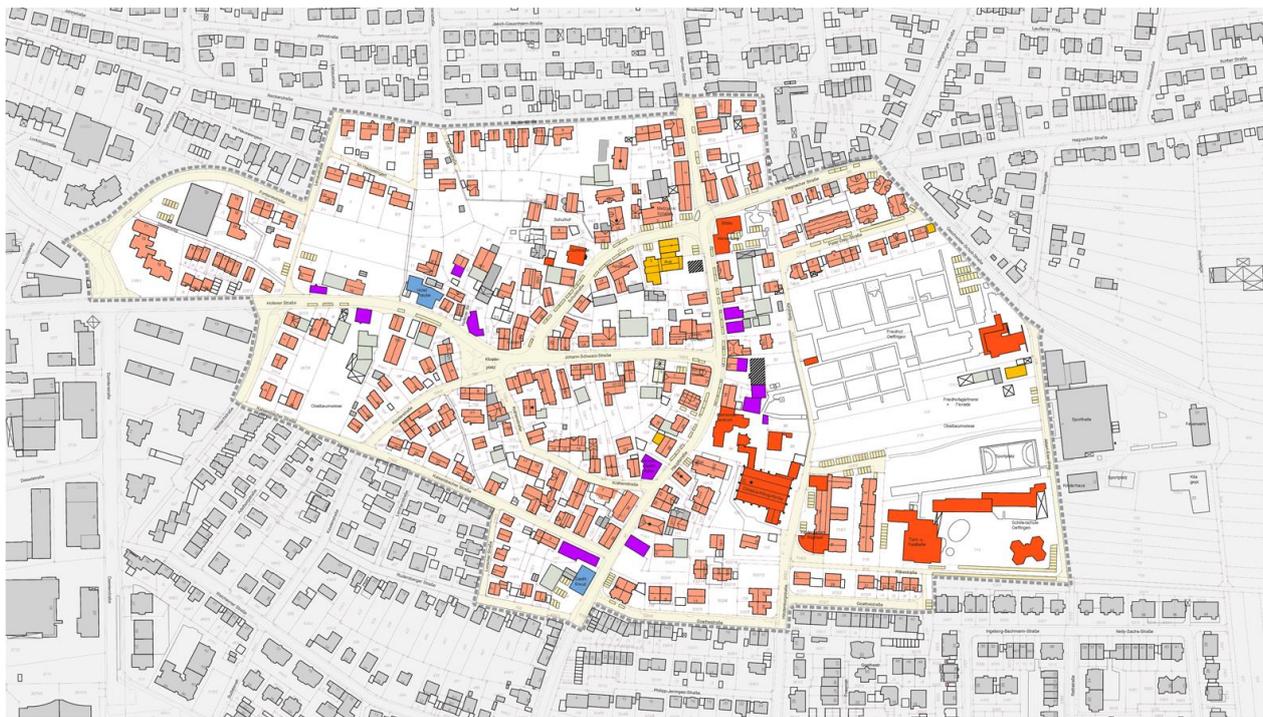
Anlage 6: Analyseplan – Nutzung im Erdgeschoss, ohne Maßstab

Zur Feststellung der baulichen Nutzung wurden die Gebäude von außen besichtigt und die Gebäudenutzung nach den folgenden Kategorien geschossweise erhoben (Anlage 6 EG, Anlage 7 OG):

- Wohnen
- Gastronomie/ Hotel
- Laden, Bank, Dienstleistung
- soziale, kulturelle Einrichtungen
- Scheune
- Garage
- Keller
- Leerstand
- Ruine bzw. Gebäude Abbruch



Abb. 11: Schulstraße 1, 3 und 15 - Mischung von Dienstleistern und Wohnen



Legende: Nutzung OG

Umgrenzung Plangebiet	Wohnen	Soziale, kulturelle Einrichtung	Leerstand
Parkplätze	Gastronomie/ Hotel	Scheune	Ruine bzw. Gebäude Abbruch
Nebengebäude	Laden, Bank, Dienstleistung	Garage	

Anlage 7: Analyseplan – Nutzung im Obergeschoss, ohne Maßstab

Gebäudenutzung	Erdgeschoss		Obergeschoss	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnen	230	45,00%	259	73,30%
Laden/ Bank/ Dienstleistung	27	5,00%	6	1,70%
Gastronomie/ Hotel	6	1,20%	2	0,60%
Keller	6	1,20%	/	/
Soziale, kulturelle Einrichtungen	16	3,00%	17	4,80%
Scheunen	30	5,70%	30	8,50%
Nebengebäude	24	4,60%	24	6,80%
Garagen	163	32,00%	/	/
Leerstand	9	1,70%	13	3,70%
baufällig	3	0,60%	2	0,60%
Gesamtzahl Nutzungseinheiten	514	100%	353	100%

Erdgeschoss

Mit einem Anteil von ca. 45 % nimmt die Wohnnutzung im Erdgeschoss der Hauptgebäude einen großen Stellenwert ein. Die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss in Form von Läden, Banken und Dienstleistungen nimmt nur einen untergeordneten Anteil von insgesamt ca. 5 % der Gebäude ein.

Derzeit sind die Laden- und Dienstleistungsangebote direkt an der Hauptstraße sowie am großen Kreuzungspunkte Hegnacher Straße / Remser Straße / Schulstraße / Hauptstraße angeordnet.

Entlang der Hauptstraße sind vereinzelt Dienstleistungsangebote, wie z.B. ein Friseur, drei Bankfilialen (eine Filiale hat bereits geschlossen, eine weitere stellt zukünftig ihren Kundenservice sowie eine weitere ihren gesamten Betrieb ein) und eine Bäckereifiliale untergebracht. Hinzu kommen zwei Gasthäuser („Ochsen“ und „Kreuz“) und ein asiatisches Restaurant („Asia Wok Imbiss“).

Eine kleine Agglomeration an gewerblichen Nutzungen ist an der Ecke Hauptstraße / Schulstraße 1-3 zu verzeichnen. Dort sind eine Metzgerei sowie ein Friseur und eine Apotheke untergebracht. Zudem befindet sich hier ein Schwerpunkt öffentlicher Einrichtungen mit dem Stadtteilrathaus, einer Bibliothek und dem zukünftig geplanten Bürgerbüro. Der geplante Neubau in der Hauptstraße 6 soll zur Belebung des Platzraums beitragen und eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss ermöglichen.

In der Schulstraße befindet sich eine Bar („Oeffinger Treff“), in der Hofener Straße ein Hotel („Traube“). Der Bereich am großen Kreuzungspunkt Hegnacher Straße / Remser Straße / Schulstraße / Hauptstraße ist für Fußgänger nur unzureichend ausgebildet, was hauptsächlich durch die abknickende Ortsdurchfahrt und die unübersichtliche Raumsituation bedingt wird. Deshalb wird eine Überquerung für Fußgänger mithilfe von Pollern an Problemstellen unterbunden. Hier müssen dringend Verbesserungen in Funktion und Gestaltung hergestellt werden, um zum einen die Lage für gewerbliche Nutzungen zu attraktiveren und zum anderen eine barrierearme Verkehrssituation herzustellen.

Obergeschosse

Die Obergeschosse der Gebäude im Untersuchungsgebiet werden überwiegend als Wohnungen genutzt (ca. 73,30 %). Dies ist zu begrüßen und sollte auch in Zukunft beibehalten werden, da durch eine Nutzungsmischung lebendige Ortsteile entstehen bzw. erhalten bleiben.

Besonderheiten

Als Besonderheiten im Untersuchungsgebiet sind die Christus-König-Kirche mit Gemeindezentrum, der Kindergarten mit der benachbarten Grundschule und den ergänzenden Nutzungen wie Turn- und Festhalle und Hort im Bereich der Rilkestraße zu erwähnen. Darüber hinaus sind einige ästhetisch wertvolle Scheunen zu nennen. Diese verdeutlichen den historischen landwirtschaftliche Ursprung des Stadtteils und lassen die ehemals dörflichen Strukturen erkennen. Sie sollten nach Möglichkeit erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Grundversorgung außerhalb der Ortsmitte

Im Westen außerhalb des Plangebiets befindet sich ein großflächiger Nahversorger (Rewe), der die Versorgung der restlichen Bewohner gewährleistet.



Abb. 12:Hofener Straße 1: markantes Scheunenvolumen, ortsbildprägendes Gebäude



Abb. 13: Hauptstr 9 - ortsbildprägendes Gebäude, Leerstand OG



Abb. 14: Rückwärtiger Bereich Hofener Straße 6/1



Abb. 15: Gebäudeensemble Schulstraße 16 + 16/1, Leerstand und Kümmernutzung ortsbildprägender Gebäude in zentraler Lage

Fazit:

Trotz stetigem Rückgang der Einzelhandelsnutzung in der Ortsmitte soll diese erhalten, gestärkt und am besten als konzentriertes Angebot ermöglicht werden. Die Handelseinrichtungen dienen vor allem der Versorgung der Oeffinger Bürger, die in der Ortsmitte und nördlich davon wohnen, insbesondere denjenigen, die nur eingeschränkt mobil sind.

Im gesamten Untersuchungsgebiet ist ein geringer Leerstand von ca. 1,70 % im Erdgeschoss und 3,70 % im Obergeschoss zu verzeichnen (9 Gebäude im Erdgeschoss, 13 Gebäude im Obergeschoss, sowie 3 Gebäude mit sehr starken baulichen Mängeln).

Mängel und Probleme

- das Einzelhandelsangebot sowie die Nahversorgung im Ortszentrum ist nur geringfügig vorhanden
- einzelne Flächen sind ohne adäquate Nutzungen gekennzeichnet (z.B. Hofener Straße 6)
- Gebäude weisen teilweise Leerstand auf (z.B. Gebäude in der Remser Straße 3 und 7, Schulstraße 2)

Chancen und Ziele

- Stärkung der Handels-, Dienstleistungs-, und Gastronomienutzungen in der Hauptstraße sowie Schulstraße v.a. durch die Neugestaltung des öffentlichen Raumes
- Aufwertung durch neue Nutzungskonzepte für den Leerstand in der Remser Straße sowie historische Scheunen z.B. im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße 7 oder Hofener Straße 6 („Scheune sucht Freund“, Landesamt für Denkmalpflege, Stuttgart)
- Neuordnung des Gebiets im rückwärtigen Bereich des Schlössle/ der Hofener Straße mit dem Ziel, eine Verbindung vom Schlössle zu den westlichen Freianlagen mit Fußwegen und Blickverbindung herzustellen
- Nutzungsintensivierung des bestehenden Rathauses sowie der Bibliothek, insbesondere mit Blick auf den geplanten Umzug des Bürgerbüros
- Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen den einzelnen Geschäftsbereichen

2.8 Öffentliche und private Grün- und Freiräume



Legende: Freiraum, Zugänge und Zufahrten

	Umgrenzung Plangebiet		öffentlicher Grünraum		Stellplätze im öffentlichen Raum		Zugang
	Ruine bzw. Gebäudeabbruch		privater Freiraum		Informelle Stellplätze im öffentlichen Raum		Zufahrt
	Nebengebäude		befestigte Flächen (Höfe, Zufahrten)		prägende, wichtige Bäume		

Anlage 8: Analyseplan – Freiraum, ohne Maßstab

In der Ortsmitte von Oeffingen sind nur geringfügig öffentliche Grün- und Freiflächen vorhanden. Neben der Friedhofsreifläche, dem verkehrsbelasteten Klosterplatz und dem Grünraum nördlich der Schillerschule mangelt es an einem öffentlichen Freiraumangebot.

Die historischen Gebäudestrukturen weisen begrünte, private Innenräume auf, die zum Teil durch kleine Garagen und Nebengebäude besetzt sind.



Auffallend große Grünraumstrukturen, wie die Obstbaumwiese in der Hofener Straße 9 und der innenliegende Grünbereich zwischen Neckarstraße, Schulstraße und Hofener Straße, der sich von Norden Richtung Westen des Plangebiets zieht, stellen einen prägenden Bestandteil der historischen Ortsstruktur von Oeffingen dar. Die privaten Obstbaumwiesen sind lediglich durch einen schmalen, fußläufigen Trampelpfad durchquerbar und stehen der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung.

Abb. 16: Rückwärtiger Bereich der Marienstraße – private Grünbereiche durch die ein halböffentlicher Fußweg führt

Ein Großteil der privaten Grundstücksbereiche weist einen hohen Versiegelungsgrad auf, der sich teilweise auf ehemalige Hofstrukturen zurückführen lässt. Ein hoher, prägender Baumbestand ist im östlichen Plangebiet, überwiegend auf dem Friedhof, vermerkbar. Das restliche Plangebiet weist bis auf die Haupt- und Schulstraße keine straßenbegleitenden Bäume auf. Die Erschließungssituation ist zum Teil sehr unübersichtlich in den rückwärtigen Bereichen geregelt.



Abb. 17: Kirchweg, Mauereinfassung der Grün- und Friedhofsanlagen

Fazit:

Mängel und Probleme

- funktionale Gestaltung, Sicherheit und Aufenthaltsattraktivität gering (z.B. zu schmale Gehwege, keine oder zu kleine Aufenthaltsflächen, unattraktive Baustrukturen, fehlende Ausstattung).
- Mängel in der räumlichen Gestaltung, Bereichs- und Materialgliederung, Begrünung und Zuordnung der Parkierung
- Immissionen, Umfeld, Ökologie (z.B. durch Verkehr, dichte Parkierung, unzureichende oder gefährliche Straßenquerungen, fehlende Übersichtlichkeit, keine Maßnahmen für schwächere Verkehrsteilnehmer, zu starke Versiegelung, umgebende Leerstände).

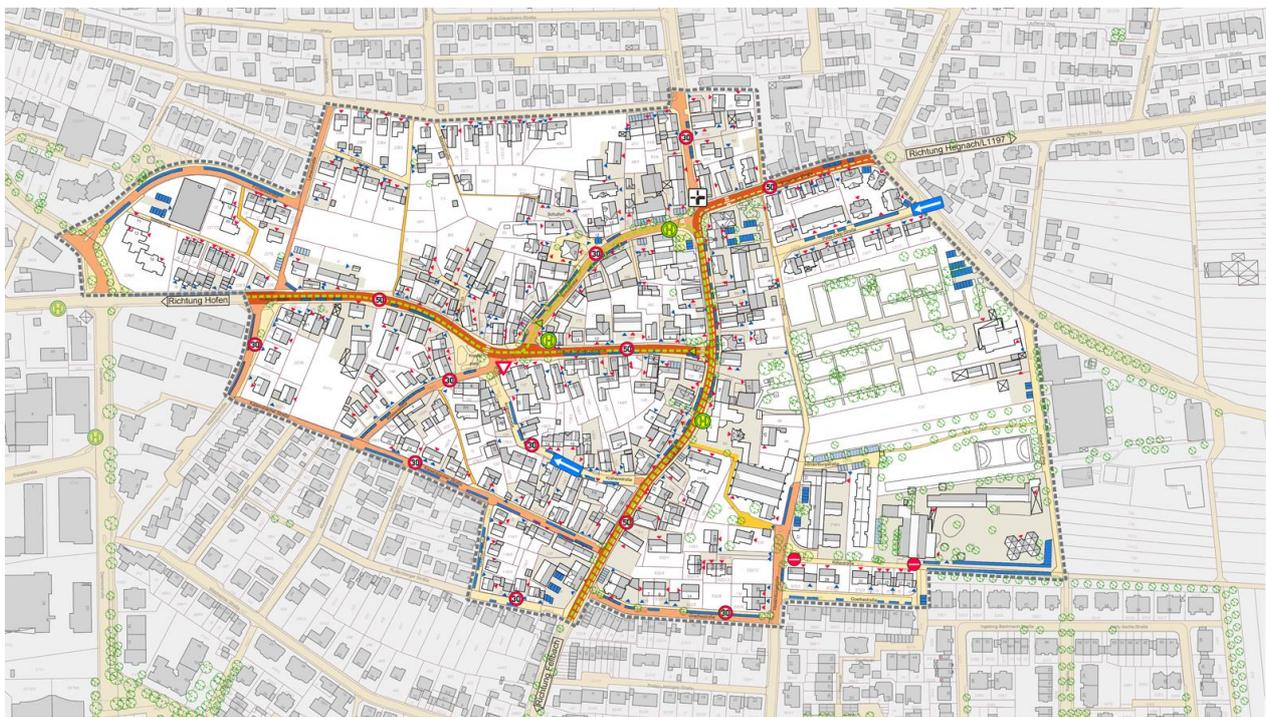
Chancen und Ziele

- Sicherung und Freihaltung sowie Erschließung der vorhandenen Grün- und Freibereiche in den Innenbereichen
- Ausbau der öffentlich zugänglichen Freiflächen und Stärkung der Aufenthaltsqualität
- Entsiegelung der befestigten Flächen in den Hofinnenbereichen
- Schaffung von sinnvollen Wegeverbindungen durch die Grünräume (kurze Wege in der Ortsmitte)

Die Analyse der Freiräume im Hinblick auf Zustand und Qualität zeigt deutlich auf, dass die Verbesserung des öffentlichen Raumes ein wichtiger Schwerpunkt der Ortsentwicklung sein muss.

2.9 Öffentlicher Verkehrsraum

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde der Verkehrsraum im Untersuchungsgebiet betrachtet, um die Verkehrssituation bezüglich möglicher Mängel einschätzen zu können und Maßnahmen zur Verbesserung aufzuzeigen. Des Weiteren wurde die Parkraumsituation im Untersuchungsgebiet kartiert. Außerdem wurden vorhandene Tiefgaragen erfasst.



Legende: Freiraum, Zugänge und Zufahrten

	Umgrenzung Plangebiet		Anliegerstraße / Wohnweg		öffentliche / private Parkplätze		Bushaltestelle
	Haupterschließungsstraße		Geh- und Fußwege		Zufahrt		Buslinie 214
	Erschließungsstraße		öffentliche Straßen- und Platzflächen		befestigte Hofflächen		Buslinie 60

Anlage 9: Analyseplan – Verkehr, ohne Maßstab

2.9.1 Individualverkehr

Die Ortsmitte von Oeffingen ist an das überregionale Verkehrsnetz durch die L1197 über Fellbach an die B 14 angebunden. Im Plangebiet gibt es eine klare Hierarchie des Erschließungssystems. Die Haupterschließung erfolgt über die Hauptstraße und die Johann-Schwarz-Str.



Die Hegnacher und die Hofener Straße schließen an das äußere Erschließungsnetz an. Die zweite Hierarchiestufe bilden die Erschließungsstraßen Kaiserbacher Str. / Weidachstr. und Remser Straße sowie Fontanestraße. Diese Straßen stellen innerörtliche Verbindungsstraßen dar. Die Wohngebiete werden über untergeordnete Straßen wie z.B. die Fontanestraße, Im Hauswengert oder Goethestraße erschlossen.

Abb. 18: Kreuzung Hofener Straße, Johann-Schwarz-Straße und Schulstraße mit breiten Fahrbahnen und schmalen Fußwegen

Bei der Begehung wurden schnell einige verkehrstechnisch schwierige Bereiche deutlich, wie z.B. der Kreuzungsbereiche Hauptstraße / Remser Straße / Hegnacher Straße / Schulstraße und Johann-Schwarz-Straße / Schulstraße / Hofener Straße mit unattraktiven Abgrenzungen für Fußgänger und Radfahrer. Die Hauptstraße aber auch untergeordnete Straßen sind z.T. relativ stark befahren. Als langfristiges Ziel ist daher zumindest ein Teil des Durchgangsverkehrs zu verlagern. Dies kann z.B. durch verkehrslenkende Maßnahmen mit einer entsprechenden Beschilderung geschehen.

Die Gestaltung der öffentlichen Straßenräume ist deutlich durch den Vorrang des MIV geprägt, nach der Inbetriebnahme der Umgehungsstraßen gab es keine maßgeblichen Anpassungen. Zudem benötigt der Busverkehr entsprechende Fahrspurbreiten. Um die Ortsmitte wieder zu beleben und attraktiv für alle Generationen zu gestalten, spielt der öffentliche Raum eine entscheidende Rolle. Daher sollte anhand von Best-Practice-Beispielen eine Gestaltungsform gefunden werden, die insbesondere Fußgängern mehr Raum und Sicherheit gibt, aber gleichzeitig auch den Fahrradfahrern ein attraktives Wegenetz bietet.

2.9.2 Ruhender Verkehr

Die Ortsmitte Oeffingen verfügt über keine öffentlich nutzbare Tiefgarage. Östlich des Rathauses befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 14 Stellplätzen. Zahlreiche ebenerdige Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum entlang der Fahrbahnen und auch auf den privaten Vorflächen angeordnet. Dadurch sind z.T. Gehwege sehr schmal und Vorflächen können nicht mit Auslagen oder Außenbespielung genutzt werden. Grundsätzlich ist daher ein Bedarf zur Ordnung des ruhenden Verkehrs erkennbar. Der größere Bedarf befindet sich aufgrund der Nutzungsanordnung überwiegend im nördlichen Bereich der Ortsmitte. Darüber hinaus gibt es einige Wohnlagen, in denen, bedingt durch die räumliche Enge, der Stellplatzbedarf nicht unmittelbar gedeckt werden kann. In jedem Fall ist bei Neubauten auf eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf dem Privatgrundstück zu achten.

2.9.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Stadtteil Oeffingen verfügt über keinen eigenen S-Bahnanschluss, ist jedoch über die Buslinie 60 und 214 an das S-Bahn-Netz der Region Stuttgart über die S-Bahnhaltestelle Fellbach angeschlossen. Außerdem erreicht man mit der Buslinie 60, über Schmiden und Fellbach, den Stadtteil Untertürkheim, einen weiteren U- und S-Bahnanschluss der Region. Die Buslinie 214 verbindet Fellbach-Oeffingen mit Remseck, hält jedoch nicht in der Ortsmitte. Es besteht eine Anbindung von Oeffingen über die Buslinie 214 an die Stadtbahnlinie U12 in Neckargröningen/ Remseck. Ein besserer Takt insbesondere für die Linie 60 ist kaum möglich; in den Hauptverkehrszeiten besteht bereits heute ein 10-Min-Takt.

2.9.4 Fuß- und Fahrradverkehr

Die Fußwegeverbindungen in Oeffingen sind oftmals deutlich zu schmal; es kommen an vielen Stellen zwei Personen nicht sicher aneinander vorbei. Schilder, Parkierung und Pflanzbeete engen den Raum oft zusätzlich ein. Gleichzeitig ist dadurch meist eine Barrierefreiheit ebenfalls nicht gegeben. Bestimmte Teile der Fußwege befinden sich darüber hinaus auf Privatgrundstücken und sind auch nicht öffentlich-rechtlich gesichert. Innerhalb der Wohnquartiere und der historischen Grünräume gibt es einige Fußwege, die kurze Wegeverbindungen herstellen. In manchen Bereichen sind diese noch zu ergänzen oder aufzuwerten. Außerdem ist auf eine großzügige Gestaltung der Fußgängerbereiche zu achten, möglichst ohne Barrieren durch Stadtmobiliar oder Werbemittel.

Im Bereich der Ortsmitte gibt es keine separaten Radwege, die Führung erfolgt auf der Fahrbahn. Bei einer Umgestaltung der Hauptstraße ist auf den Radverkehr ein besonderes Augenmerk zu richten. Insbesondere müssen die Ost-West- und die Nord-Süd-verbindenden Fuß- und Radwegführungen entlang der Hauptstraße und der Johann-Schwarz-Straße verbessert werden. Derzeit wird für die Gesamtstadt Fellbach eine Radnetzkonzeption erarbeitet (Beginn 2022) und mit der Ortsentwicklungsplanung abgestimmt.

Fazit:

Mängel und Probleme

- hohes Verkehrsaufkommen mit zu hoher Geschwindigkeit, begünstigt durch breite Fahrbahnen
- Parkierungsdruck in der Ortsmitte führt zu Behinderungen und Einengungen
- Fuß- und Radwege defizitär ausgebaut, fehlende Barrierefreiheit, Wegeverbindungen unzureichend

Chancen und Ziele

- Umsetzung des Lärmaktionsplans (Tempo 30),
- Einrichtung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs in der Schulstraße und ggf. Umgriff
- Schaffung von Entlastungsparkierungsanlagen
- Verbesserung der ÖPNV-Taktung zur Attraktivierung des ÖPNV, Hinzufügen von Haltestellen

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

3.1 Ziel und Ablauf

Die Stadt Fellbach hat sich als Planungsgrundsatz vorgenommen, eine integrierte, flexible und bürgernahe Stadtentwicklung umzusetzen. Hierfür sollte eine Zusammenarbeit zwischen der Bürgerschaft, der Stadt Fellbach und dem Planungsbüro FPZ entstehen. Um einen geeigneten Austausch untereinander zu ermöglichen, wurden unterschiedliche Beteiligungsformate angewendet.

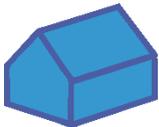
Neben drei Bürgerwerkstätten und einem Stadtteilspaziergang, die zu unterschiedlichen Tageszeiten und zu unterschiedlichen Wochentagen durchgeführt wurden, fand ein separates Gespräch mit betroffenen Grundstückseigentümern statt, um Planungsideen gemeinsam abzustimmen. Abschließend gab es eine erneute Beteiligung der breiten Bürgerschaft in Form eines World-Cafés, in der die bereits gewonnenen Erkenntnisse aus den vorangegangenen Beteiligungsformaten zusammengetragen und auf Grundlage des erarbeiteten Vorentwurfs des städtebaulichen Rahmenplans erneut diskutiert wurden.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen flossen in die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans ein.

3.2 Stadtspaziergänge mit Bürgerwerkstätten

In zwei Bürgerwerkstätten am 20. Juli 2023 im Gewölbekeller des "Schlössle" und in einem gemeinsamen Stadtteilspaziergang mit anschließender Bürgerwerkstatt am 23. Juli 2023 konnten die Bürger und Bürgerinnen ihre Anliegen und Wünsche einer zukünftigen Stadtgestaltung kundtun.

In Vorbereitung auf die Werkstattgespräche wurden den Bürgern vier unterschiedliche Themenbereiche mit Fragen an die Hand gegeben:



„Wohnstandort“ mit Atmosphäre

Wohnraumangebote – Infrastruktur – Aufenthaltsqualität ...

- > Wo sehen Sie die Ortsmitte von Oeffingen?
- > Was gefällt Ihnen in Oeffingen? Was fehlt Ihnen in Oeffingen?
- > Ist die Versorgung in Ihrer Ortsmitte ausreichend?
- > Ist Ihnen die Erhaltung und Weiterentwicklung der ortseigenen Baukultur wichtig?



„Miteinander“ schafft Identität

Nachbarschaftshilfe – Wir-Gefühl – Treffpunkte – Vereine ...

- > Welche gemeinsamen Aktionen gibt es in Ihrer Ortsmitte?
- > Was prägt Ihre Ortsmitte, was macht sie besonders?
- > Ist noch eine lebhaftige "Dorfgemeinschaft" zwischen Alt und Jung vorhanden?
- > Was ist Ihnen beim Leben und Wohnen wichtig, für Sie selbst, aber auch für Ihre Ortsmitte?



„Naherholung“ als besonderes Kennzeichen

Grünraumvernetzung – Lebensraumvielfalt – Erlebniswert ...

- > Welchen Erlebniswert hat das unmittelbare Wohnumfeld für Sie?
- > Sind ausreichend Freizeit- und Naherholungsbereiche vorhanden?
- > Wo gehen die Kinder spielen? Wo treffen Sie sich?
- > Sind Förderungen für klimaorientierte Maßnahmen an Ihrem Haus/Freiraum interessant?



„Mobil“ durch Vernetzung

Stadtteilanbindung – Verkehrsberuhigung – Radwegenetz – Barrierefreiheit ...

- > Welche Verkehrsmittel benutzen Sie in Ihrem Alltag?
- > Wo sehen Sie Verbesserungsbedarf bei der Anbindung an die Kernstadt?
- > Besteht Handlungsbedarf hinsichtlich Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit?
- > Können sie sich vorstellen, dass die Schulstraße verkehrsberuhigt umgestaltet wird?

Zusammenfassung der Anforderungen und Anmerkungen aus den Stadtspaziergängen mit Bürgerwerkstätten:

Die Oeffinger Bürger wünschen sich:

- eine **attraktive Ortsmitte**, die den Einzelhandel sichert und stärkt,
- ein gastronomisches Angebot mit Außenbereich,
- konsumfreie Aufenthaltsbereiche, schwerpunktmäßig für Jugendliche.
- außerdem eine **nachhaltige Innenentwicklung**, dem Leerstand entgegenwirkt und vorhandenes Flächenpotential nutzt, ohne wertvolle Freiflächen zu verbauen.
- eine **fußgängerfreundliche Verkehrssituation**, die eine barrierefreie, sichere Gehweginfrastruktur vorsieht,
- übersichtliche Kreuzungsbereiche und
- eine generelle Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs in der Ortsmitte, ohne den Stellplatzschlüssel nachteilig einzuschränken.



Abb. 19: Grafische Zusammenstellung der Teilergebnisse der Bürgerwerkstätten 1-3, Stand: 15.09.2022, Quelle: Stadt Fellbach

Die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den Bürgerwerkstätten spiegeln sich in den Zielsetzungen und Planungsansätzen / Maßnahmenvorschläge zur Ortsentwicklung in der Ortsmitte Oeffingen wider. Kontroverse Ansätze wurden in Bezug auf die allgemeinen Zielsetzungen überprüft.

3.3 Umfrage für Familien in Oeffingen

Bei der Auswertung der bisherigen Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich herausgestellt, dass Familien in Oeffingen bei den öffentlichen Veranstaltungen unterrepräsentiert waren. Zur Beteiligung dieser wichtigen Einwohnergruppe hat die Stadt Fellbach einen Fragebogen erarbeitet. Mithilfe von ca. 400 Briefen, welche über die Schillerschule und die vier Kitas an die Eltern ausgeteilt wurden, konnte man die Aufmerksamkeit der Familien für die online durchgeführte Umfrage erlangen. Voraussetzung für die Teilnahme war ein Wohnsitz in Oeffingen und mindestens ein Kind unter 18 Jahren im Haushalt.

Der Umfragezeitraum begann am 26. September 2022 und endete am 07. Oktober 2022. Insgesamt haben sich etwa ein Fünftel der Oeffinger Familien an der Umfrage beteiligt (78 Teilnehmende, ca. 19,5 %), was das Umfrageergebnis für diese Bevölkerungsgruppe repräsentativ macht.

Zusammenfassung der Umfrage:

Insgesamt sind die befragten Familien mit Oeffingen als Wohnstandort für das eigene Familienleben sehr zufrieden (97 % positiv). Als Kriterien für die Standortwahl wurde von ca. der Hälfte der Befragten die Nähe des Ortes zu anderen Familienangehörigen, die eigene Wohnbiografie (in Oeffingen aufgewachsen) und die Nähe zum Arbeitsplatz genannt. Etwa einem Fünftel ist die Möglichkeit, in einem Einfamilienhaus wohnen zu können, wichtig. Gleichzeitig wurde aber auch die Möglichkeit, eine Mietwohnung in der Region Stuttgart zu finden, als wichtiges Kriterium genannt. In Hinblick auf die Verkehrsmittelwahl der Familien wurde angegeben, dass etwa drei Viertel aller Wege im sog. Umweltverbund (ohne Auto) zurückgelegt werden und auch die Erreichbarkeit der Orte, an denen Freizeit und die Begegnung beziehungsweise der Austausch mit anderen Familien stattfindet, wird überwiegend als gut (42 %) bis eher gut (40 %) bewertet.

Im Ergebnis wurden durch die Umfrage einige Defizite identifiziert. So hat die Umfrage zum Beispiel ergeben, dass die kindermedizinische Versorgung in Oeffingen überwiegend als „schlecht“ bewertet wurde. Die teilnehmenden Familien wünschen sich mit einem hohen Stellenwert eine Kinderarztpraxis im Stadtteil. Die Zahl der zusätzlichen Niederlassungsmöglichkeiten ist im Rems-Murr-Kreis derzeit allerdings gesperrt, weil die Bedarfsplanung der Kassenärztlichen Vereinigung Baden-Württemberg (KVBW) mit Stand vom 21.10.2022 diese nicht vorsieht.

Der Ergebnisbericht zur Umfrage der Familien in Oeffingen ist diesem Bericht als Anlage Nr. 14 beigefügt.

3.4 Beteiligung der Grundeigentümer

In einer vierten Bürgerwerkstatt am 05. Oktober 2022 wurden Personen mit Grundeigentum in der Ortsmitte von Fellbach-Oeffingen eingeladen, um Erkenntnisse über die Interessen der Wertentwicklung zu sammeln. Die Dokumentation ist dem Bericht als Anlage Nr. 15 beigefügt. Das weitere Vorgehen im Hinblick auf die Entwicklungsperspektiven Rahmenplanung wurde dort zusammen erörtert. Die Leitfrage der Diskussionsrunde wurde möglichst offen formuliert und lautete:

Gibt es Missstände in der Ortsmitte Oeffingens?

Was möchten Sie ändern, was ist gut?

Zusammenfassend ließ sich festhalten, dass Oeffingen als eigenständiger Wohnort in Fellbach wahrgenommen wird und seinen historischen Ortscharakter beibehalten soll. Die Topographie in der Ortsmitte stellt jedoch eine Herausforderung für ältere Menschen dar und die ortsinternen Wegeverbindungen werden als lang wahrgenommen. Auch bei dieser Veranstaltung wurde Kritik an der fehlenden Nahversorgung in der Ortsmitte geäußert. Außerdem wurde angemerkt, dass keine klare Ortsmitte als Treffpunkt zu identifizieren ist. Ein solcher Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität, gerade für ältere Menschen, wird jedoch gewünscht. Bezüglich der Mobilität werden eine Verkehrsentlastung und Geschwindigkeitsreduzierung sowie die Verbesserung der Taktung der Buslinie 214 gewünscht. Von den Anwesenden wurde die Mobilität in Oeffingen ohne Auto als erschwert wahrgenommen.

3.5 Bürgerbeteiligung im World-Café Format

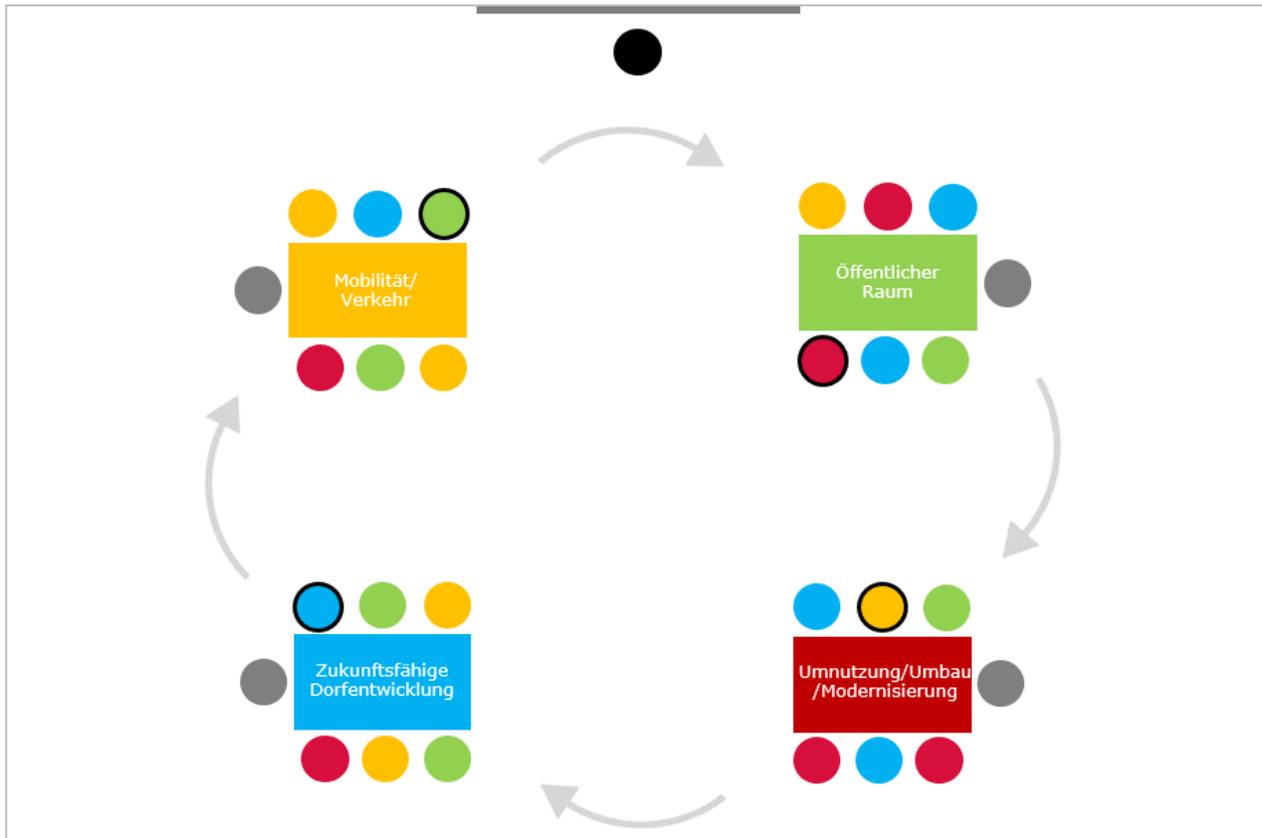


Abb. 20: World-Café – Einteilung der Thementische, ohne Maßstab, Quelle: Stadt Fellbach

Die 5. Beteiligungsveranstaltung zum städtebaulichen Rahmenplan fand am 20. Juli 2023 in Form eines World-Cafés in der Festhalle Oeffingen statt. Die Dokumentation ist dem Bericht als Anlage Nr. 16 beigefügt. Die Teilnehmenden wurden über den bestehenden Planungsstand informiert und konnten im Anschluss ihre eigenen Ideen zum Vorentwurf des Rahmenplans einbringen. Die erarbeitete Ideensammlung wurde am Ende der Veranstaltung mithilfe von Klebepunkten (3 pro Person) priorisiert.

Bei dieser Veranstaltung konnte die Stadt Fellbach bereits sog. „Startermaßnahmen“ vorstellen, welche unmittelbar umgesetzt werden können. Dazu zählt z.B. die Einführung des Tempo 30 Limits auf der Hauptstraße und der Umzug des Bürgerbüros in die Schulstraße 1. Ausgehend von der Priorisierung der Bürgerschaft hat die Stadt zudem im Nachgang der Veranstaltung sog. „Quick-Wins“ definieren können, die neben den Startermaßnahmen eine schnelle Umsetzung finden sollen.



Abb. 21: Diskussion am Thementisch 3



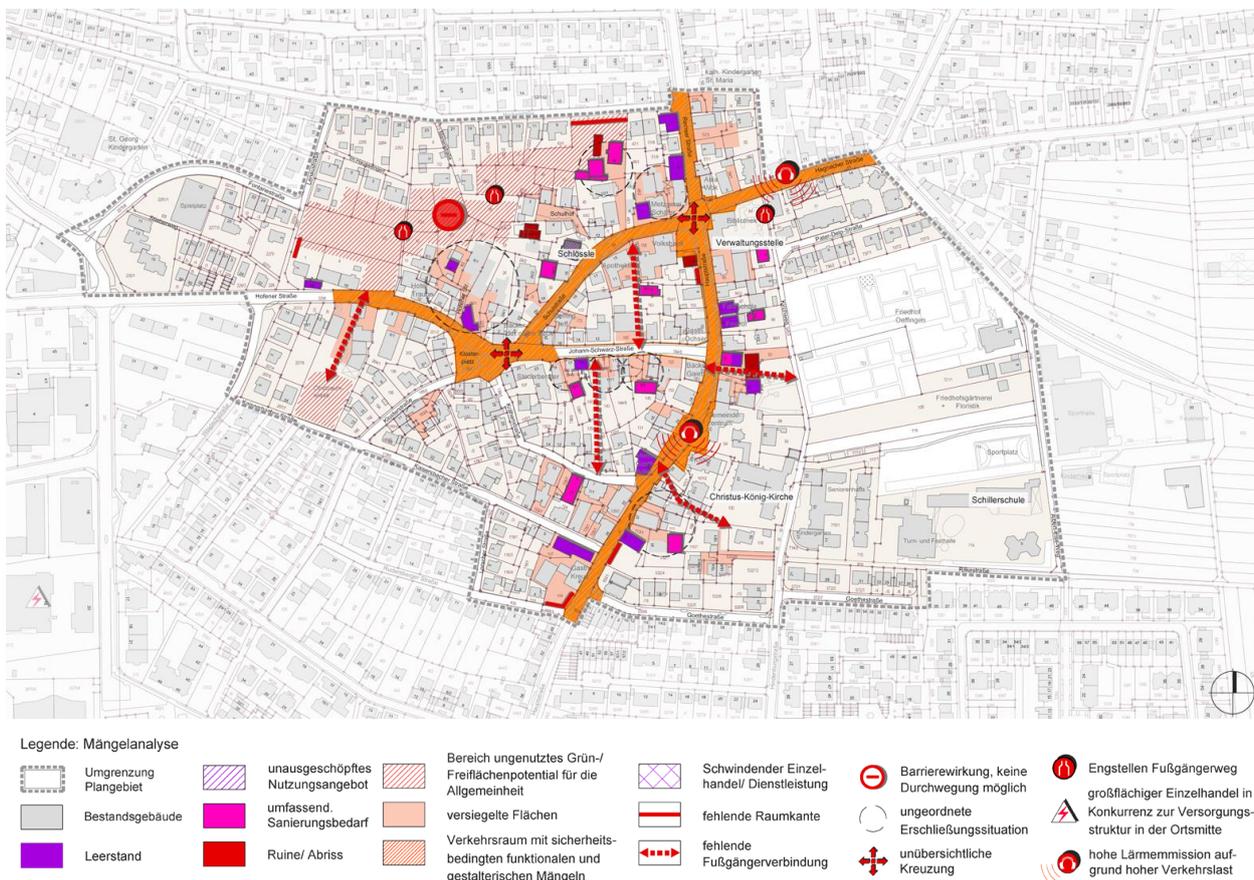
Abb. 22: Betrachtung der Ergebnisse des Thementisches 4

4. Zusammenfassende Bewertung

4.1 Erläuterungen zu allgemeinen Mängeln in der Ortsmitte (Plangebiet)

Die Ortsmitte Oeffingen hat durch die heterogene Raum- und Baustruktur und den weitgehenden Funktionsverlust durch den starken Rückgang des Einzelhandels und Dienstleistungen (Banken etc.) deutlich an äußerer Identität und Ortscharakter verloren. Dem soll mit der Ortsentwicklung gezielt entgegengesteuert werden.

4.2 Zusammenfassung Mängel und Konflikte



Anlage 10: Analyseplan –Mängel, ohne Maßstab

Gebäude und Raumstruktur:

Gebäudealter und Gebäudezustand

In der Ortsmitte überwiegt eine Gebäudesubstanz, die vor dem Jahr 1950 errichtet wurde (ca. 45%). Im Randbereich der Ortsmitte befinden sich überwiegend Gebäude, die ab dem Jahr 1950 errichtet wurden (ca. 49%) und ab dem Jahr 2020 wurden verteilt in den rückwertigen Bereichen entlang der Hauptstraße Neubauten errichtet (ca. 6%). Der überwiegende Gebäudebestand ist in einem guten baulichen Zustand. Teilweise existieren Gebäude mit einem geringen oder mittleren Sanierungsbedarf. Circa 19 Gebäude weisen einen umfassenden Sanierungsbedarf auf. Zu den sanierungsbedürftigen Gebäuden zählen auch ortsbildprägende Gebäude.

- Gebäudezustand mit Mängeln, energetische Sanierung häufig notwendig
- prägende Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz

Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude

Die Ortsmitte von Oeffingen ist durch städtebauliche Eigenheiten einer historisch gewachsenen dörflichen Siedlungsstruktur geprägt. Die Siedlungscharakteristika bilden insbesondere kleinteilige Grundstückszuschneide im Kontrast mit großräumigen Quartiersinnenstrukturen, die überwiegend gärtnerisch angelegt oder Obstbaumwiesen sind. Es besteht eine heterogene Baustruktur an Wohn- und Geschäftshäusern, die zu etwa gleichen Teilen vor und nach den 1950er-Jahren errichtet worden sind.

Wohn- und Stallgebäude, Scheunen oder Gebäudeteile für eine landwirtschaftliche Nutzung bestimmen ebenso das Ortsbild. Sie sind in der Ortsmitte die ortsbildprägenden Gebäude von großer Bedeutung, da sie durch ihre Entstehungsgeschichte und ihre nutzungstypische Ausprägung besonders erhaltenswert sind und das „Bild der Ortsmitte“ bestimmen. Diese Gebäude weisen charakteristische Gebäude- und Dachformen, Dachaufbauten, Fassaden und erhaltene Bauteile sowie Details wie Türen, Fenster oder Verzierungen auf. Die Gebäude sind in der Regel durch kleinteilige Kubaturen und einer zwei bis drei vollgeschossigen Gebäudehöhe mit Sattel-, Walm-, oder ähnlichen Dachformen gekennzeichnet, die in einer offenen Bauweise errichtet sind.

Insgesamt sind 11 Gebäude als Denkmäler geschützt. Circa 30 Gebäude werden aufgrund ihrer historischen Struktur als ortsbildprägend und erhaltenswert eingestuft. Ortsbildprägende Gebäude sollen daher erhalten und modernisiert, ggf. auch ergänzt werden. Wenn sie aus wichtigen Gründen nicht erhalten werden können (z.B. Statik), sind sie durch Gebäude zu ersetzen, die einen positiven Beitrag zum Ortsbild und der Ortstruktur leisten. Ein besonders wertvolles Gebäudeensemble am „Schlössle“ besteht durch die Denkmäler in der Schulstraße 10 und 14 zusammen mit den ortsbildprägenden Gebäuden in der Schulstraße 12 und 16.

- Maßstabsbrüche in der Gebäudestruktur (Gebäudehöhe, Körnung, Dachform), insbesondere bei neueren Gebäuden
- Verlust an Ortsidentität durch Gebäudeabbrüche und Neubebauung ohne angemessenen Ortsbezug
- heterogene Ortstruktur ohne prägnante Raumbildungen, fehlende oder gestörte Raumkanten in den einzelnen Bereichen.

Nutzung:

Die Bestandsaufnahme ergab eine überwiegende Wohnnutzung im Bereich der Ortsmitte von Oeffingen mit vielen historischen Scheunengebäuden, Garagen und Nebenanlagen, die sich häufig ungeordnet im rückwärtigen Bereich befinden. Der Schwerpunkt soziokultureller Einrichtungen ist im östlichen Bereich der Hauptstraße verortet sowie am „Schlössle“ in der Schulstraße. Die Dienstleistungsangebote sind entlang der Hauptstraße und teilweise an der Schulstraße in Richtung alte Ortsmitte zum Klosterplatz hin angesiedelt. Die Nahversorgung ist mit Ausnahme von zwei Backbetrieben und einem kleinen Supermarkt in der Remser Straße hauptsächlich durch Standorte außerhalb der Ortsmitte von Oeffingen gewährleistet.

Leerstände

- an der Hauptstraße sind (Teil-) Leerstände und Unternutzungen in Verbindung mit schlechter Bausubstanz markant.
- leerstehende Haupt- bzw. Nebengebäude und Erdgeschosszonen
- Bereiche mit strukturellen Problemen z.T. hohe Dichte der Bebauung in Verbindung mit schwierigen Grundstückszuschnitten, nicht adäquate Nutzung
- keine geeigneten Flächengrößen für Einzelhandelsnutzung
- Rückgang der Versorgungsinfrastruktur (Banken schließen, Einzelhandel zieht sich zurück etc.)

Verkehr:

Durchgangsverkehr und Parkierungsdruck im Plangebiet

- Hauptstraße und Johann-Schwarz-Straße sind mit Durchgangs- und Parksuchverkehr belastet, dadurch entstehen Lärmbelastung und Trennwirkung durch die Straßen
- zu hohe zulässige Fahrgeschwindigkeit führt zu Belastung der Fußgänger und Radfahrer
- Überlastung im gesamten Plangebiet durch hohen privaten und öffentlichen Parkierungsbedarf (Anzahl der Autos hoch im Verhältnis zu privat verfügbaren Stellplätzen)

Funktions- und Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum

- Mängel in der Gesamterscheinung und Bauzustand insbesondere der Straßenzüge der Hauptstraße, Schulstraße und der Johann-Schwarz-Straße,
- Kreuzungsbereiche mit Mängeln: Remser Straße / Hegnacher Straße, Hauptstraße / Schulstraße sowie Hofener Straße / Schulstraße / Johann-Schwarz-Straße, Dominanz des Fahrverkehrs geht zu Lasten der Fußgänger und der Aufenthaltsqualität
- z.T. zu geringe Gehwegbreiten und fehlende Barrierefreiheit
- fehlende Baumscheibengestaltung/ -bepflanzung
- Platzsituationen am Schlössle und am Rathaus mit Schulstraße 1-3

Öffentliche und private (Frei-) Räume:

- geringfügiges Angebot an konsumfreien, öffentlichen, attraktiven Aufenthaltsbereichen, insbesondere für Jugendliche
- Bereiche des öffentlichen Raums mit Mängeln und fehlender Aufenthaltsqualität und somit Umgestaltungsbedarf, z.B. Vorplatz des aktuellen Volksbankgebäudes Ecke Marktstraße/ Schulstraße
- unzureichend genutzte Freifläche vor dem „Schlössle“
- vorhandene Freiflächen im rückwärtigen Bereich der Schulstr./ Neckarstr. nicht für die Allgemeinheit zugänglich
- mangelhafte bzw. fehlende Wegeverbindungen zwischen Kirchweg/ Hauptstraße, Krähenstraße / Johann-Schwarz Straße, Johann-Schwarz-Straße / Schulstraße und Neckarstraße / Schulstraße / Lenaustraße
- Topografie (Geländehöhendifferenz) innerhalb von Oeffingen problematisch für eingeschränkte Menschen

Fehlende oder unattraktive Wegeverbindungen im Planungsgebiet

- Defizite in der Radwegführung in Nord-Süd-Richtung, sichere Querungsmöglichkeiten fehlen
- teilweise fehlende oder mangelhafte Wegeverbindungen, insbesondere sichere Schulwege sowie fehlende Verbindungswege in den Quartiersstrukturen

Fehlende Freiflächen im öffentlichen Raum

- Defizit an generationenübergreifenden Aufenthaltsbereichen im gesamten Plangebiet, Freizeitnutzungen, naturbezogene Abenteuerspiel- und Freiflächen
- Defizite in der Gestaltung vorhandener Freiflächen (Verschattung, Angebot Spielgeräte)

Fehlende Freiflächen in den Quartiersinnenbereichen

- z.T. hoher Anteil an hohem Versiegelungsgrad der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Defizite in der Nutzung und Gestaltung von privaten Freiflächen

Mangelhafte Anpassung an die unvermeidbaren Folgen des weltweiten Klimawandels in Oeffingen

- hoher Versiegelungsgrad der privaten Hofflächen und öffentlichen Parkplätzen
- geringer Grünbestand (insbesondere Bäume/Schatten) auf öffentlichen Verkehrsflächen
- unzureichende Biodiversität auf öffentlichen und privaten Flächen
- unzureichender Schutz vor Überschwemmungsgefahren durch Starkregen auf öffentlichen und privaten Flächen

Soziales:

- außer durch Musik- und Sportvereine kein Freizeitangebot für Jugendliche vorhanden
- kaum sozialer Austausch zwischen alteingesessenen Oeffinger Bürgern und Zugezogenen

Fehlende Betreuungsangebote und besondere Wohnformen

- fehlende Angebote für Jugendliche
- Defizite bei den ortsnahen Angeboten für hilfs- und pflegebedürftige Menschen (z.B. Tagespflege, stationäre Einrichtung, Pflege-WG, ambulante Versorgung, Kurzzeitpflege, Nachtpflege)

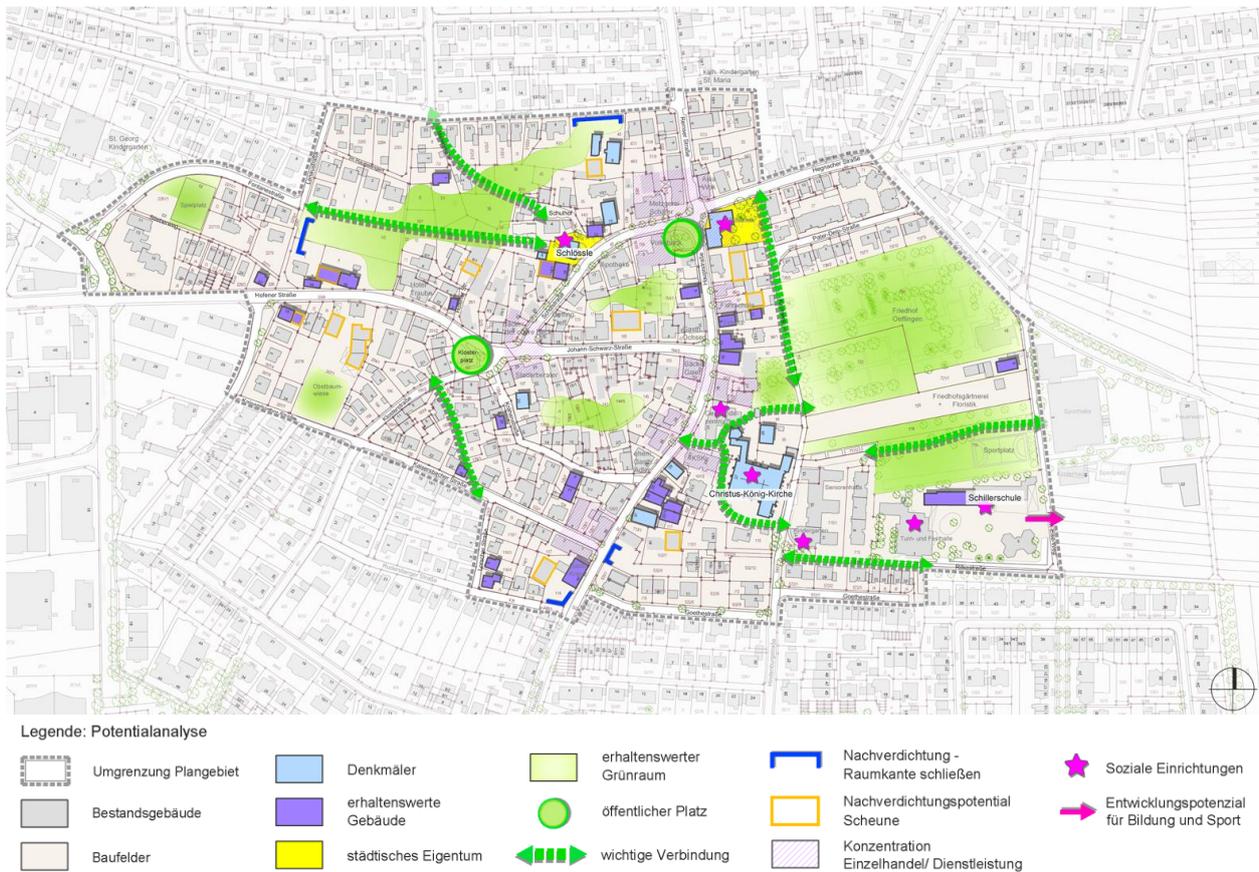


Abb. 23: Schulstraße 3 - Vorplatz ohne Aufenthaltsqualität



Abb. 24: Rückwärtiger privater Freibereich

4.3 Werte und Potentiale



Anlage 11: Analyseplan - Potentiale, ohne Maßstab

Den aufgezeigten Mängeln und Konflikten stehen jedoch auch vorhandene Werte und Potentiale entgegen, die geschützt und weiterentwickelt werden sollten.

Gebäude und Raumstruktur:

- Gebäude mit positivem Gestaltwert, erhaltenswerte Gebäude und Denkmäler, die das bestehende Ortsbild prägen, sollen erhalten werden
- kleinteilige Struktur in den historischen Ortslagen erhalten und fortentwickeln
- wichtige Raumkanten schließen und beibehalten

Nutzung:

- Bereiche mit Entwicklungspotential, z.B. im rückwärtigen Bereich der Hofener Str. 2, des „Schlössles“ sowie der Schulstraße 2 etc.
- Einzelhandelsschwerpunkt mit Optimierungspotential entlang nördliche Hauptstraße sowie Schulstraße
- Erhalt und Nutzungsoptimierung der großflächigen, historischen Scheunengebäude

Verkehr:

- verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Hauptstraße, Schulstraße, z.B. Geschwindigkeitsreduzierung
- Verbesserung von Kreuzungsbereichen zugunsten der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer
- bestehende Fußwegeverbindungen und zu ergänzende Fußwegeverbindungen

Öffentliche und private (Frei-) Räume:

Neben der dörflich gewachsenen Gebäudestruktur wird das Ortsbild auch durch historisch großräumige Quartiersinnenstrukturen geprägt, die überwiegend gärtnerisch angelegt oder Obstbaumwiesen sind. Öffentlich begehbare Fußwegeverbindungen durch die großräumigen privaten Grünraumstrukturen sind teilweise vorhanden, bilden allerdings kein zusammenhängendes Fußwegenetz; zwischen Neckar- und Schulstraße sind die Grünräume der Öffentlichkeit unzugänglich. Es wurde ein Mangel an öffentlichen Grün- und Freiflächen festgestellt mit erheblich eingeschränkten Spiel- und Freizeitmöglichkeiten in der Ortsmitte. Hoher, prägender Baumbestand im Osten des Plangebiets vorhanden. Straßenbegleitende Bäume existieren ausschließlich in der Haupt- und Schulstraße. Private Hofbereiche und Zufahrten sowie öffentliche Parkplätze weisen überwiegend einen hohen Versiegelungsgrad auf. Rückwärtige Erschließungsstrukturen sind oft kompliziert.

- Schwerpunkt neuer Gestaltung des öffentlichen Raums am Klosterplatz, die zur Aufwertung des Ortsbilds beiträgt
- großflächige Grünraumstruktur Friedhof und Schulhof am Kirchweg
- Erhalt und Aufwertung wichtiger öffentlicher und privater Grünflächen, z.B. in den Quartiersinnenbereichen, im rückwärtigen Bereich der Schulstraße und Hofener Straße sowie Rückwertiges Grundstück Hofener Straße 9 etc.
- Aufwertung von Straßen- und Platzräumen durch Ausbau der grünen Infrastruktur



Abb. 25: Schulstraße 8 – historisches Scheunengebäude unter Denkmalschutz als Flächenpotential



Abb. 26: Schulstraße 2/1 – Neustrukturierung + Entseigerung von Flächen

4.4 Fazit der Mängel und Potentiale im Plangebiet

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse zeigen, dass die städtebaulichen Mängel und Konflikte sowie die Potentiale breit gestreut im Plangebiet vorliegen.

Die im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung definierten Maßnahmen beziehen sich dabei auf die Bestandssicherung und den strukturellen Erhalt der Funktionsfähigkeit der Ortsmitte als Versorgungs-, Einzelhandels-, Gewerbe- und Wohnstandort.

Ein Schwerpunkt der Maßnahmen umfasst die Minderung der Verkehrsbelastung und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Weitere Aufgabenschwerpunkte umfassen die Modernisierung und Instandsetzung vorhandener Bausubstanz i.V. mit energetischen Sanierungsmaßnahmen, die Verbesserung der Betreuungsangebote für Jugendliche, Senioren und hilfsbedürftige Menschen sowie die Klimawandelanpassung.

Aus der Analyse lassen sich entsprechende Entwicklungsziele sowie räumliche und organisatorische Handlungs- und Maßnahmenswerpunkte ableiten.

5. Rahmenplanung

5.1 Planungsgrundsätze

Als Planungsgrundsatz gilt eine integrierte, flexible und bürgernahe Stadtentwicklung zum Erhalt, zur Förderung und zur Weiterentwicklung des baukulturellen Bestandes in der Ortsmitte Oeffingen. In enger Zusammenarbeit zwischen der Bürgerschaft, der Stadt Fellbach und dem beauftragten Planungsbüro FPZ wurden gemeinsam die privaten und öffentlichen Belange in Oeffingen auf Augenhöhe identifiziert und diskutiert.

Weil im „System Stadt“ alle soziokulturellen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte untrennbar miteinander verbunden sind, sollen aufbauend auf dem zuvor genannten Planungsgrundsatz die Planungsansätze eine ganzheitliche Betrachtung beinhalten. Diese sind insbesondere Themen zum Wohnen und Arbeiten in Oeffingen, aber auch die Nahversorgung und Daseinsvorsorge, die Kultur, die Freizeit und das Vereinsleben, die Oeffinger Geschichte und Identität, das Stadtbild, die öffentlichen und privaten Freiräume, die grüne Infrastruktur, die Mobilität und der Verkehr sowie das Stadt- und Bioklima in Oeffingen. Hierbei soll in allgemeine Stärken und Schwächen sowie in aktuelle Chancen und Risiken für die Ortsmitte von Oeffingen unterschieden werden.

In der Rahmenplanung zur Ortsmitte Oeffingen sollen diese sich gegenseitig beeinflussenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge in einer Weise verstanden und zusammen weitergedacht werden, die eine nachhaltige Entwicklung durch abgestimmte Leitideen, Entwicklungs- und Handlungsziel sowie Maßnahmen ermöglichen. Nachhaltig sind die gemeinsam erarbeiteten Ideen, Ziele und Maßnahmen für Oeffingen dann, wenn die Themenfelder nach ihren öffentlichen und privaten soziokulturellen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten auch unter der Berücksichtigung von nachfolgenden Generationen in Oeffingen möglichst in Einklang gebracht worden sind.

Im Ergebnis sollen dadurch ebenso möglichst alle Menschen in Oeffingen von der gemeinsamen Entwicklung profitieren und dies kann nur zusammen gelingen.

5.2 Übergeordnete Entwicklungsziele

Der Stadtteil Oeffingen hat in den letzten Jahren (wie viele andere Ortsmitten auch) einen Rückgang der Handels- und Versorgungseinrichtungen zu verzeichnen und erfüllt damit nur noch geringfügig die Versorgungsfunktion des Stadtteils. Die Hauptstraße sowie die Schulstraße bis zum Klosterplatz waren ehemals das ortsräumliche Rückgrat des Ortszentrums mit vielfältigen Geschäftsansiedlungen und ergänzender Gastronomie und Wohnnutzung. Heute weist die Ortsmitte eine Unterversorgung des täglichen Bedarfs sowie vereinzelt Leerstand auf, der sich negativ auf die Ortsstruktur auswirkt.

Die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion ist daher eine wichtige Zukunftsaufgabe. Der Zustand und die Gestaltung der Schul- und Hauptstraße müssen dabei als Verkehrs- und Aufenthaltsraum entsprechend der Zielsetzung verbessert und umgestaltet werden.

Neben der Sicherung und Stärkung der Versorgungseinrichtungen gilt es zudem die wenigen verfügbaren Freiflächen zu erhalten und eine langfristige Sicherung und Zugänglichkeit zu gewährleisten.

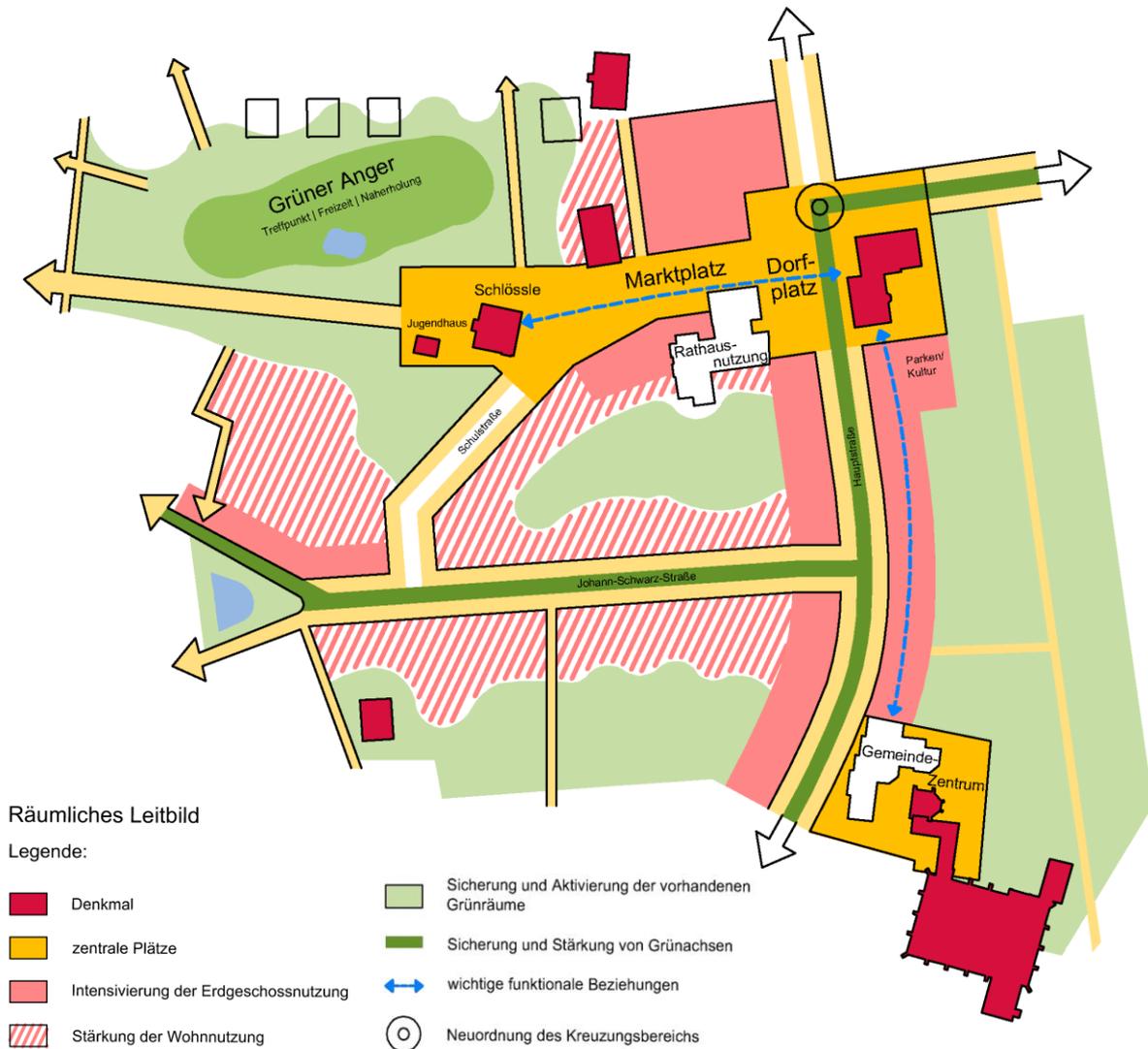
In der Ortsmitte besteht ein hoher Entwicklungs- und Erneuerungsdruck für Wohnnutzung. Hierbei gilt es, unter Berücksichtigung der erhaltenswerten ortsbildprägenden Gebäude eine behutsame Sanierung und Nachverdichtung zu ermöglichen, um den typischen Ortscharakter von Oeffingen beizubehalten.

Stadtgestalterisch ist die Ortsmitte durch verschiedene Entwicklungsepochen geprägt. Mit der Rahmenplanung werden für die Veränderungsprozesse Grenzen und Spielräume baulicher und funktionaler Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt.

- Erhalt und Verbesserung der historisch gewachsenen Ortsstruktur, Sicherung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Bausubstanz
- funktionale und gestalterische Sicherung und Stärkung des Ortsteils als Wohn-, Arbeits- und Versorgungsbereich mit örtlichem Kulturangebot
- Sicherung und Entwicklung von zusammenhängenden Grünstrukturen zur Stärkung der Attraktivität und Identität des Ortsteils, die den Herausforderungen aufgrund der unvermeidbaren Auswirkungen des weltweiten Klimawandels in Oeffingen gerecht werden können.

5.3 Räumliches Leitbild und Leitziele

Das räumliche Leitbild ist eine abgestimmte Grundlage zwischen Bürgerschaft, Politik, Gremien und Stadtverwaltung zur zukünftigen räumlichen Entwicklung des Stadtteils Oeffingen.



Anlage 12: Räumliches Leitbild für die Ortsmitte, ohne Maßstab

Leitziele



Abb. 27: Leitziele (Kurzübersicht) für die Rahmenplanung – Darstellung Stadt Fellbach

5.4 Entwicklungsziele und Planungsansätze

Basierend auf den bisherigen Untersuchungsergebnissen sowie den formulierten Planungsgrundsätzen sollen Potentialbereiche entwickelt werden, die insbesondere durch die Idee einer nachbarschaftlichen und gemeinsamen Ortsmitte in Oeffingen geleitet sind, um eine gesteigerte Aufenthaltsqualität und Lebensqualität sowohl in den öffentlichen als auch in den privaten Raum zu bringen. Dabei sollen die Geschichte und die Identität in Oeffingen gewahrt und qualitativ weiterentwickelt werden.

Die Handlungsansätze wurden gemeinsam mit der Bürgerschaft im Zuge der beschriebenen Beteiligungsformate entwickelt und konkretisiert (siehe Kapitel 3).

Die Zielvorstellungen für die Entwicklung der Ortsmitte von Fellbach-Oeffingen wurden aus der Bestandsanalyse erarbeitet und während des Planungsprozesses erörtert und diskutiert. Dabei stehen der Ausbau der besonderen Stärken und die Aktivierung der Potentiale für eine zielgerichtete Stadtentwicklung im Vordergrund. Die räumlichen und funktionalen Schwerpunkte der künftigen Stadtentwicklung werden im Rahmen- und Maßnahmenplan aufgezeigt.

Eine Chance liegt insbesondere in der Aufwertung des öffentlichen Raums. Durch eine Neugestaltung der wichtigsten Teilbereiche kann erreicht werden, dass sich die Ortsmitte mit einem eigenständigen Charakter weiterentwickelt und damit die vorhandenen Funktionen gesichert und gestärkt werden.



Abb. 28: Räumliche Skizze – Marktplatz mit Schlössle und Verbindung zum Grünen Anger, ohne Maßstab

5.4.1 Stärkung der Identität - Ortsstruktur und Ortsbildqualität erhalten und entwickeln

- Stärkung und Aufwertung der Ortsmitte zwischen Rathaus und Schlössle durch Konzentration öffentlicher Nutzungen im Volksbankgebäude, öffentliche und private Nutzungen im Stadtteilrathaus und im „Schlössle“, Nutzungsbelebung der Erdgeschosse mit Handel / DL und Cafés, Verkehrsberuhigung der Schulstraße als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Tempo 20) i.V. mit der Umgestaltung des öffentlichen Raums, Neuordnung der ebenerdigen Parkierung sowie Schaffung von Entlastungsparkierungsanlagen und Gestaltung von Platz- / Aufenthaltsbereichen.

- Entwicklung der historischen Ortsquartiere mit kleinteiliger Baustruktur: Erhalt und Pflege historischer Bausubstanz und behutsame Erneuerung, Erhalt der kleinteiligen Baustruktur und Gebäudecharakteristik (ortstypische Dachformen, Größe, Körnung etc.)
- Erhalt wichtiger Raumkanten und der kleinteiligen Struktur in der historischen Ortslage, gebildet durch die Baukörper in den Quartieren, deren Struktur zu erhalten ist
- Modernisierung und Sanierung besonders von denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäuden, die für den Erhalt der Ortsstruktur wichtig sind und das bestehende Ortsbild prägen, z.B. Ensemble um das Schlössle mit Platzbereich
- Beseitigen von Leerständen durch Umnutzungsvorschläge, Neuordnung...
- Sanierung und Umnutzung historischer, landwirtschaftlich genutzter Scheunen/ Nebengebäude mit möglichst langfristigen und tragfähigen Lösungen, z.B. für eine Bildungseinrichtung oder als Veranstaltungsort
- Darstellen von Schwerpunktbereichen für Ordnungs- und Baumaßnahmen, um z.B. durch Neuordnung von Grundstücken Voraussetzungen für eine Sanierung und Fortentwicklung zu schaffen
- Ergänzung und Weiterentwicklung ortsbildprägender Qualitäten, u.a. durch Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, z.B. die historisch bedeutende ortsräumliche Situation zwischen Schlössle und Rathaus aufwerten und als Platzfläche gestalten
- Sicherung und Erhalt der historisch gewachsenen Freiraumstrukturen (nördlich der Hofener Straße) und von privaten Grünräumen und Gärten
- Rahmenplanung, Ortsbildsatzung, Bauleitplanung als Leitplanken + Gestaltungsrahmen

5.4.2 Sicherung und Stabilisierung der Versorgungsfunktion

- Verstärkung des Leerstandsmanagements, „Kümmerer“
- Stabilisierung der Nahversorgungsfunktion durch Ansiedlung z.B. einer Markthalle, Bioladen, Lebensmittel-SB-Geschäft, Getränkemarkt, Bäcker und Metzger mit besonderen regionalen Angeboten im Bereich des historischen Ortskerns
- Verbesserung des Geschäftsumfelds im Bereich der Hauptstraße und Schulstraße durch Gestaltung des öffentlichen Raums
- baulich strukturelle Optimierung von (Handels-) Erdgeschossflächen mit Zugängen, Zufahrten, Anlieferung und Entlastungsparkierung, Verbesserung der Gebäudesubstanz und ggf. steuerliche Begünstigungen
- Attraktive Gestaltung des Dorfplatzes am „Volksbankgebäude“ (Schulstraße 1+3), die mit attraktiven, belebenden Nutzungen in den Erdgeschossen der angrenzenden Gebäude einhergehen (z.B. Bäume, Eingänge, Prüfung Wasserspiel etc.)
- neue Konzepte temporär erproben, z.B. 24/7 h geöffneter Laden, der Waren aus Automaten anbietet („Regiomat“), temporäre Nutzungen ermöglichen, um neue Konzepte zu erproben („Tante M“) und Bedarfe der Oeffinger Bürger abzuprüfen, langfristige Nutzungen und junge Start-ups fördern
- regionale Produkte (temporär) anbieten z.B. in einem kleinen Dorfladen/ Marktstand, der von Oeffinger Bürgern bewirtschaftet wird
- medizinische Versorgung mit verschiedenen Ärzten erhalten und fördern

5.4.3 Sicherung und Stärkung öffentlicher Nutzungen

- Konzentration öffentlicher Nutzungen im "Schlössle", im "Volksbankgebäude" und im Stadtteilratshaus.
- im „Schlössle“ mehr Veranstaltungen anbieten und der Öffentlichkeit zugänglicher machen, z.B. Café im Erdgeschoss mit Außenbewirtschaftung i.V. mit der Umgestaltung des Platzbereichs
- Modernisierung des Rathauses mit barrierefreier Erschließung und Nutzungsintensivierung (Aufzug, öffentliche Nutzungen, Co-Working) → Belebung der Ortsmitte
- Aufwertung der Bücherei im Rathaus, z.B. Erweiterung durch Erholungsbereiche
- Umnutzung der Volksbank (Schulstraße 1) im Erdgeschoss mit Belebung der Flächen mit Handelsnutzung und Gastronomie, Ergänzung einer Marktnutzung im öffentlichen Raum
- Kooperation von Vereinen, Vernetzung der unterschiedlichen Aktivitäten im kulturellen und sozialen Bereich

5.4.4 Wohnen in der Ortsmitte stärken und Verbesserung der Wohnumfeldqualität

- weitestgehender Verzicht auf bauliche Nachverdichtung im Ortskern Oeffingen zur Sicherung der in weiten Teilen noch ablesbaren historischen Siedlungs- und Freiraumstruktur
- Instandsetzung und Modernisierung der Gebäudesubstanz und Wohnungen i.V. mit Verbesserung der Wohnqualität, u.a. durch die Ausstattung der Wohnungen und Zuordnung von Freibereichen, Förderung Energetischer Gebäudesanierung
- Punktuelle Nachverdichtungspotentiale, z.B. durch Umnutzung ehemaliger z. T. großvolumiger landwirtschaftlicher Gebäude
- Umstrukturierung und Neuordnung von untergenutzten, undefinierten, rückwärtigen Bebauungsstrukturen i.V. mit Entsiegelung der rückwärtigen Hofbereiche, klare Erschließung und Zuordnung von Freibereichen (z.B. rückwärtiger Bereich Hofener Straße 4)
- sensible Einpassung neuer Bauvorhaben in Kubatur und Dachform unter Wahrung vorhandener Freiraumqualitäten, Erhalt der Grün- und Freiflächen in den Quartiersinnenbereichen
- Aufwertung öffentlicher und privater Freiflächen, Verbesserung der Blockinnenbereiche durch partielle Entkernung und Entsiegelung, Neuordnung und Begrünung unter Beachtung der gewachsenen Strukturen
- Ergänzung der Wohnungsangebote (Vielfalt, Größe) für spezielle Nachfragebedarfe, z.B. familien- und altengerechte Wohnungen, betreute Wohnformen für hilfsbedürftige Menschen,
- Schaffung von neuem Wohnraum unter Berücksichtigung der vorhandenen Ortsstruktur, z.B. Leerstand revitalisieren, neue Wohnkonzepte erproben: Baugruppen, Wohngemeinschaften (z.B. für Senioren), Mehrgenerationenwohnen ...
- Neuordnung privater Stellplätze, Schaffung von Anwohnergaragen
- Verbesserung des Freizeit- und Naherholungsangebots für alle Generationen, Schaffung von Treffpunkten mit Sitzmöglichkeiten für alle Generationen
- Ausbau regenerativer Energien (v.a. Photovoltaik) nur unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (z.B. auf Dachflächen, die nicht vom Straßenraum einsehbar sind)

5.4.5 Verkehrssituation und öffentlichen Raum verbessern

- Umsetzung verkehrsberuhigender Maßnahmen, z.B. Geschwindigkeitsreduzierung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (u.a. Lärmaktionsplan 2022)
- Reduzierung des Ortsdurchfahrtsverkehrs, z.B. Umlenkung über Umgehungsstraße anbieten bzw. für Autofahrer unattraktive Gestaltung /Fahrzeit in der Hauptstraße
- Verbesserung und Umgestaltung flächenintensiver, problematischer Kreuzungsbereiche als Voraussetzung für mehr Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer und urbane Lebensqualität sowie mehr Aufenthaltsqualität, z.B. vor dem Rathaus und am Klosterplatz
 - Umgestaltung und Aufwertung der Hofener Straße/ Schulstr. / Johann-Schwarz-Straße
 - Verbesserung der Fußwegequerungen
 - Reduzierung des Straßenraums z.B. in den Kreuzungsbereichen der Schulstraße, Hofener Straße und Johann-Schwarz-Straße
- Verkehrsberuhigung und gestalterische Neuordnung der Hauptstraße zur Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer i.V. mit Umgestaltung (sichere Gehwege und Querungen), Reduzierung von Fahrbahnbreiten etc.
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raums, Schaffung nutzbarer Freibereiche durch klare Zonierung und großzügige Vorzonen vor den Geschäften (einheitlicher Bodenbelag + durchgängige Grüngestaltung mit raumwirksamen Baumreihen)
- Neugestaltung von Teilbereichen des öffentlichen Raums und Platzgestaltungen für mehr Aufenthaltsqualität und zur Aufwertung des gesamten Ortsbildes:

- Aufwertung des Bereichs zwischen Rathaus und Schlössle im historischen Ortskern als attraktiver Stadtplatz, u.a. auch als Marktplatz (Wochenmarkt, Flohmarkt etc.) durch gestalterische Neuordnung / Umgestaltung der Schulstraße zum zentralen Raum in der Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität
- Aufwertung des Dorfplatzes als attraktiver Platzraum (Topografie, Außenmöblierung, Marktstände, ...)
- Aufwertung des Bereichs um das „Schlössle“ als historischer Ortskern durch eine Neugestaltung des öffentlichen Raums, Außengastronomische Nutzung ermöglichen
- Stärkung und Ergänzung wichtiger Fußwegeverbindungen innerhalb der Ortsmitte (barrierefreie Gestaltung, breite Fußwege, sichere Schulwege, funktionierendes Netz)
- Verbesserung der Angebote für sicheren Radverkehr, Ausbau eines sicheren, durchgehenden Radwegenetzes sowie Anbindung an die umliegenden Grünräume
- Sicherung und Ausbau des ÖPNV-Angebots, Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs durch häufigere Taktung der Buslinie 214 und Einrichtung einer Haltestelle in der Ortsmitte.
- Neuordnung und Optimierung der Angebote für den ruhenden Verkehr (öffentliche und private Parkierung), z.T. mit Anpassung der Verkehrsführung (z.B. versetzte Anordnung von Stellplätzen)
- Prüfung von Entlastungsparkierungsanlagen in der Ortsmitte, z.B. „Parkscheune“, Bsp.: Abb. 29.
- Verbesserung der Angebote für Car-Sharing und Fahrradstationen/ Fahrradparkierung



Abb. 29: Parkscheune am Gerberkeller in Burkardroth (Quelle: <https://www.db-bauzeitung.de/allgemein/parkscheune-am-gerberkeller-in-burkardroth/>)



Abb. 30: Schulstraße, Blick Richtung Osten – Neugestaltung Straßenraum



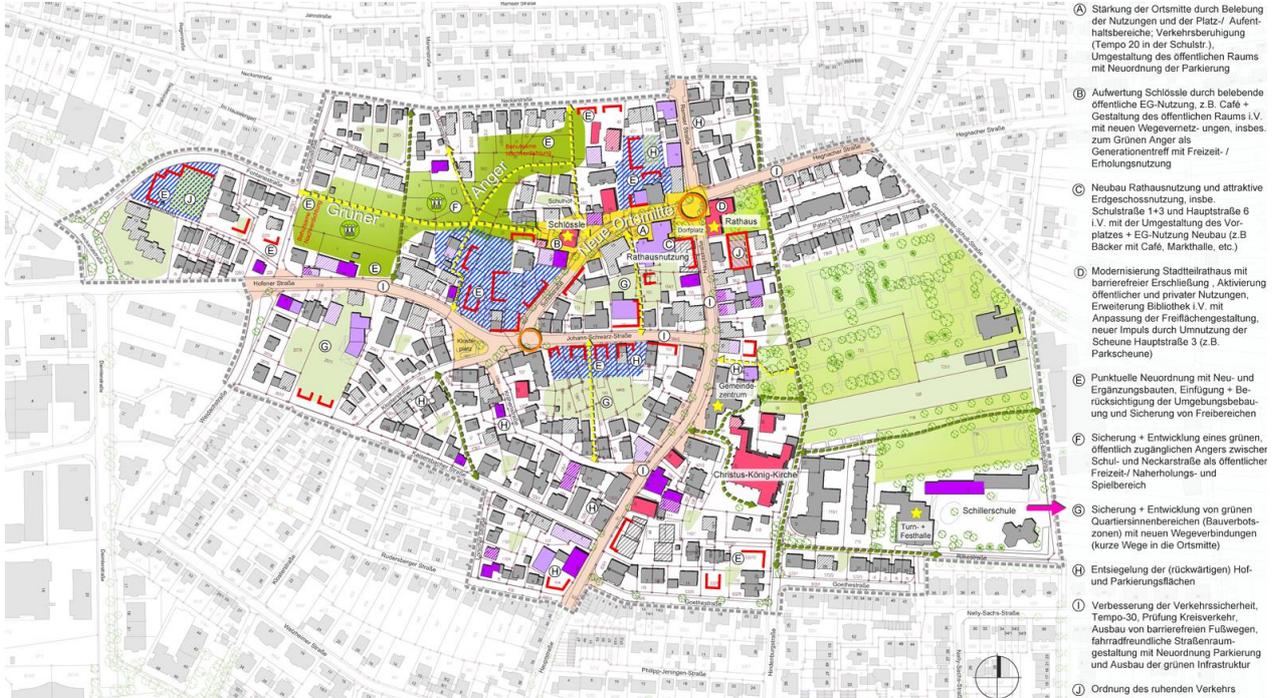
Abb. 31: Hauptstraße, Blick auf Rathaus

5.4.6 Grüne Infrastruktur erhalten, ausbauen und vernetzen

- Sicherung und Erhalt der historisch gewachsenen Freiraumstrukturen (z.B. nördlich der Hofener Straße) und Umnutzung / Aufwertung für Freizeit- und Naherholungsnutzung
- Sicherung und Erhalt von privaten Grünräumen und Gärten, Aufwertung z.B. in den Quartiersinnerbereichen mit Gartennutzung, die es freizuhalten und zu ergänzen gilt
- Verringerung des hohen Versiegelungsgrads
- Verdeutlichung bestehender Grünräume und innerörtlicher Grünflächen sowie Verstärkung und Verbesserung der Bezüge / Wegeverbindungen zu den Grünräumen
- Erhalt und Ergänzung raumwirksamer Bäume in öffentlichen und privaten Bereichen
- Aufwertung von Straßen- und Platzräumen durch neue Baum- und sonstige Grünpflanzungen
- Steigerung der Biodiversität auf öffentlichen und privaten Flächen
- Schutz vor Überschwemmungsgefahren durch Starkregen auf öffentlichen und privaten Flächen
- Verdeutlichung von Blickbezügen in der Ortsmitte zur räumlichen Verbindung
- Erhalt und Aufwertung der Hausgärten und der dem Wohnen zugeordneten Freiflächen

5.5 Städtebaulicher Rahmenplan mit Maßnahmenschwerpunkten

Die im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Maßnahmen- und Projektvorschläge stellen eine mögliche baulich-räumliche Entwicklung dar und dienen der bildlichen und räumlichen Darstellung der städtebaulichen Zielsetzungen. Sie sind nicht als konkrete Projektentwürfe zu verstehen, zeigen jedoch eine räumliche und gestalterische Umsetzungsmöglichkeit auf. Der städtebauliche Rahmenplansoll damit zur Umsetzungsorientierung der Maßnahmen für die beabsichtigte Gestaltung und zur Erreichung der Entwicklungsziele dienen. Die Maßnahmen werden nachfolgend detailliert beschrieben und skizzenhaft erläutert.



Anlage 13: Rahmenplan – Entwicklungsperspektiven und Maßnahmen, ohne Maßstab

Skizze mit Neuordnungsvorschlägen zur Entwicklung der Potentialbereiche



Abb. 32: Rahmenplan – Skizze Neuordnungskonzept, ohne Maßstab

6. Handlungskonzept und Maßnahmenbeschreibung

Nr.	Maßnahme	Erläuterung	Instrumente zur Umsetzung
Allgemeine Maßnahmen (ohne konkrete Verortung)			
1.	Erhalt und Revitalisierung ortsbildprägender Bausubstanz	<ul style="list-style-type: none"> – Erhalt und behutsame Erneuerung der historischen, kleinteiligen Bausubstanz und Gebäudecharakteristik wie z.B. ortstypische Dachformen, Größe und Körnung – Erhalt der örtl. Identität und Baukultur – Erhalt wichtiger Raumkanten in der historischen Ortslage – Sensible Einpassung neuer Bauvorhaben 	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltungssatzung – Gestaltungssatzung
2.	Umfassende Modernisierung und Sanierung von Gebäuden, insb. denkmalgeschützte und ortsbildprägende Beratungsangebote und kommunale Förderprogramme	<ul style="list-style-type: none"> – Erhalt der prägenden Bausteine der Ortsstruktur und des bestehenden Ortsbilds – Verbesserung der Wohnqualität u.a. durch Ausstattung der Wohnungen und Zuordnung von Freibereichen (z.B. Hofener Straße 4) – Unterstützung der Anwohner und Investoren durch kommunale Beratungsangebote zu Förderungen und ggf. kommunalen Förderprogrammen 	<ul style="list-style-type: none"> – Beratung zu Fördermöglichkeiten und zur Umsetzung – Grundstücksneuordnung – Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) – Fellbacher Gartenberatung – Installation eines kommunalen Förderprogramms (KommFP)
3.	Energetische Sanierung von Gebäuden	<ul style="list-style-type: none"> – Unterstützung und Förderung der energetischen Gebäudesanierung 	<ul style="list-style-type: none"> – Energieberatung – KfW-Programme – KommFP – Sanierungsgebiet
4.	Schaffung von neuem Wohnraum in qualitätvollen und ökologischen Neubauten	<ul style="list-style-type: none"> – Berücksichtigung der vorhandenen Ortsstruktur (Leerstände revitalisieren priorisieren) – neue bzw. experimentelle Wohnkonzepte erproben (Baugruppen, Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen) 	<ul style="list-style-type: none"> – Örtliche Bauvorschriften, Gestaltungsleitlinien – Bauleitplanung – Kommunales Förderprogramm
5.	Barrierefreie Wohnungen und öffentliche Einrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> – barrierefreier Umbau bestehender Gebäude – Verpflichtung zum barrierefreien Neubau 	<ul style="list-style-type: none"> – Bauberatung – Fellbacher Gartenberatung
6.	Ergänzung der Wohnungsangebote	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnformen für behinderte und hilfs- bzw. pflegebedürftige Menschen – Wohnungsgrößen für spezielle Nachfragebedarfe (familien- und altengerechte Wohnungen) 	<ul style="list-style-type: none"> – Bedarfsanalyse – Kooperationen + Netzwerke – Städtebauliche Verträge
7.	Verpflichtung zur Errichtung von gefördertem Wohnraum bei Neubau (Sozialquote)	<ul style="list-style-type: none"> – Beim Neubau von Wohngebäuden muss i.S. einer sozialgerechten Bodennutzung eine Quote für geförderten Wohnraum vorgeschrieben werden 	<ul style="list-style-type: none"> – Satzung – Städtebauliche Verträge

8.	Klimaschutz	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung der vorhandenen und laufenden Planungen zum Klimaschutz und -anpassung in Fellbach. 	<ul style="list-style-type: none"> Klimaanpassungsstrategie, Klima- und Grünordnungskonzept, Kompensationsmanagement
9.	Regenwassermanagement	<ul style="list-style-type: none"> regenwasserdurchlässige Oberflächen (öffentlich/privat), Systeme zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung (öffentlich/privat, z.B. Mulden, Rigolen), Systeme zur Regenwassernutzung (z.B. Zisternen) 	<ul style="list-style-type: none"> Aufstellung Regenwasser-Risiko-Managementplan (in Arbeit)
10	Energieversorgung	<ul style="list-style-type: none"> Ausbau regenerativer Energien (v.a. Photovoltaik) unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes 	<ul style="list-style-type: none"> Photovoltaik (PV) - Pflicht Förderung von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Bürgergenossenschaft)
11	Wärmeversorgung	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung quartiersbezogener Versorgungsanlagen (z.B. Wärmegewinnung aus Abwasser, Geothermie, Luftwärmepumpe, Bürger-PV) 	<ul style="list-style-type: none"> Kommunales Wärmeplanung Genossenschaft zur Teilhabe an PV-Anlage, Mieterstrommodelle
12	Bewerbung von Beratungsangeboten und kommunalen Förderprogrammen	<ul style="list-style-type: none"> Unterstützung der Anwohner und Investoren durch kommunale Beratungsangebote zu Förderungen und kommunalen Förderprogrammen 	<ul style="list-style-type: none"> Fellbacher Gartenberatung Installation eines kommunalen Förderprogramms
13	Kooperation der örtlichen Vereine	<ul style="list-style-type: none"> Vernetzung unterschiedlicher Aktivitäten im kulturellen und sozialen Bereich, Synergien nutzen, Zusammenhalt stärken und Nachwuchs fördern 	<ul style="list-style-type: none"> Bereitstellung von Räumlichkeiten für Vereine und Bewirtschaftung durch die örtl. Verwaltung
14	Erhalt und Förderung einer umfassenden medizinischen Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> Raumpotentiale in zentraler Ortslage prüfen und gezielte Ansiedlungen fördern 	<ul style="list-style-type: none"> Zusammenarbeit mit Ärztekammern
15	Sicherung und Ausbau des ÖPNV-Angebots	<ul style="list-style-type: none"> Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs durch häufigere Taktung der Linie 214 Aufwertung + Ergänzung von Haltestellen 	<ul style="list-style-type: none"> Priorität für OV Prüfung alternativer Konzepte, z.B. „on demand“

A	Stärkung der „Neuen Ortsmitte“ (Schulstraße)	Instrumente zur Umsetzung
A1	Belebung der Nutzungen <ul style="list-style-type: none"> Etablierung von Nutzungen, die eine Ortsmitte kennzeichnen (Gastronomie, Dienstleistungen, Handel, Versorgung) dabei dienen das Schlössle und die Gebäude am Dorfplatz als öffentliche Anker- und Nutzung zur Belebung 	<ul style="list-style-type: none"> Leerstandsmanagement bzw. „Kümmerer“ Standortmanagement (z.B. in Kooperation mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Fellbach)
A2	Belebung und Gestaltung der Platz- und Aufenthaltsbereiche <ul style="list-style-type: none"> Umgestaltung des Bereichs zwischen Rathaus und Schlössle als attraktiver Stadt- bzw. Marktplatz (Wochen- und Flohmarkt) im historischen Ortskern mit hoher Aufenthaltsqualität Umgestaltung des Dorfplatzes unter Einbeziehung der angrenzenden Erdgeschossnutzungen Belebung des Dorfplatzes Einrichtung eines grünen Wochenmarktes, Marktstände (regionale Betreiber) 	<ul style="list-style-type: none"> studentische Entwürfe und Bürgerbeteiligung als Grundlagestudien Kooperation mit regionalen Betreibern

A3	Verkehrsberuhigung	<ul style="list-style-type: none"> - Geschwindigkeitsreduzierung durch das Einrichten einer eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs mit einem Tempo-limit von 20 km/h - Prüfung einer Einbahnregelung zur weiteren Reduzierung des Verkehrs 	<ul style="list-style-type: none"> - Öffentlich-rechtliche Widmung zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich / verkehrsberuhigtem Bereich - Machbarkeitsstudie / Verkehrsgutachten
A4	Umgestaltung des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung und einheitliche Gestaltung der Schulstraße als neue Ortsmitte. - punktuelle bauliche/ gestalterische Veränderungen des Straßenraums, z.B. einheitlicher Bodenbelag, Baumpflanzungen und sonstige Begrünungen, Verbreiterung der Geschäftsvorfächen und der Bewegungsräume für Fußgänger einschl. Querungsmöglichkeiten i.V. mit einer Neuordnung der ebenerdigen Parkierung und einer Gestaltung zur Verkehrsberuhigung - einheitliche Ausstattungselemente (z.B. Bänke) im öffentlichen Raum ohne Konsumdruck, Marktstände - Verdeutlichung von Blickbezügen zur Verbindung einzelner Bereiche 	<ul style="list-style-type: none"> - Bewerbung für Förderprogramme - Parkraumkonzept und Parkraumbewirtschaftung - Straßenraumgestaltung, ggf. Planungswettbewerb

B	Aufwertung des Schlössles		Instrumente zur Umsetzung
B1	Intensivierung der öffentlichen Nutzungen z.B. durch gastronomisches Angebot im Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> - Attraktive Ergänzung des Tourismusangebots, u.a. Nutzungsintensivierung des Heimatmuseums - ergänzendes Nutzungsangebot für Vereine, mietbare Räume für private Veranstaltungen, Standort für öffentliche Veranstaltungen - Nach Möglichkeit Ergänzung eines gastronomischen Angebots im Erdgeschoss zur Frequenzerhöhung und Schaffung einer Begegnungsstätte mit Außenbezug zum Platz 	<ul style="list-style-type: none"> - attraktive Öffnungszeiten, Verlängerung der Öffnungszeiten - Gebäudeverwaltung mit einfachen Buchungsmöglichkeiten
B2	Gestaltung des öffentlichen Raumes	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der historisch bedeutenden stadträumlichen Situation i.V. mit der Nutzungsänderung im Erdgeschoss - Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung der bestehenden Freiflächen im Umfeld des Schlössles, z.B. durch Bäume und Wasserspiel 	<ul style="list-style-type: none"> - Bewerbung für Förderprogramme - Platzraumgestaltung, ggf. Planungswettbewerb
B3	Neue Wegevernetzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung einer attraktiven Fußwegeverbindung zum „Grünen Anger“ 	<ul style="list-style-type: none"> - Einrichtung eines kommunalen Vorkaufsrechts für Schlüsselgrundstücke - Erhaltungssatzung - Bauleitplanung - Eintragung von Gehrechten für die Öffentlichkeit

C Attraktivierung der Erdgeschossnutzungen		Instrumente zur Umsetzung
C1	Schulstraße 1+3 <ul style="list-style-type: none"> - Verlagerung des Bürgerbüros in das bisherige Volksbankgebäude zur Entwicklung eines serviceorientierten, barrierefreien Bürgerbüros mit zusätzlichen Nutzungen wie Poststelle, Bankautomat, etc. - Aufwertung des Platzraumes durch Neugestaltung, mögl. Nutzung als Marktplatz - Schaffung zusätzlicher Parkierungsangebote wo möglich - Schaffung einer offenen und einladenden Erdgeschossstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> - Grunderwerb, ggf. Teilerwerb durch die Stadt - Studentische Abschlussarbeit mit Bürgerbeteiligung zur Umgestaltung des Platzes
C2	Hauptstraße 6 <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung einer offenen und einladenden Erdgeschossstruktur i.V. mit einem angemessenen Vorbereich - Bäckerei im EG mit Ausrichtung zum Platz 	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentümergespräche
C3	Remser Straße 1-7 <ul style="list-style-type: none"> - Nachnutzung von Leerständen mit Frequenzwirkung. Die fußläufige Erreichbarkeit für Oeffinger Bürger in der Ortsmitte ist gegeben. - Ergänzung des Nutzungsangebots. - Schaffung einer offenen und einladenden Erdgeschossstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> - Leerstandsmanagement bzw. „Kümmerer“
C4	Sicherung von Betrieben der Nahversorgung <ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung einer dauerhaften Basisversorgung der Güter des täglichen Bedarfs - Ansiedlung einer „Markthalle“, Bioladen, Lebensmittel-SB-Geschäft, Getränkemarkt, Bäcker und Metzger mit besonderen regionalen Angeboten - Ausbau des Angebots regionaler Produkte z.B. durch Dorfladen / Marktstände mit Bewirtschaftung durch Oeffinger Bürger und / oder lokale Landwirte - Erprobung innovativer Ladenkonzepte („Tante M Laden“) (temporär): Aufstellung von Automaten zur Grundversorgung 24/7 („Regiomat“) 	<ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelskoordinator - Bedarfsermittlung der Oeffinger Bürger - Förderung von Start-Ups - Kooperation mit lokalen Landwirten

D Modernisierung Rathausgebäude		Instrumente zur Umsetzung
D1	Modernisierung und barrierefreie Erschließung <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Denkmals, - Sanierung, Herstellung der Barrierefreiheit und ggf. teilweise Umnutzung, - Aufwertung der bedeutenden historischen stadträumlichen Situation durch verkehrsberuhigende Maßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> - Machbarkeitsstudie / Gutachten als Grundlage bereits in Auftrag - Beantragung von Fördermitteln
D2	Aktivierung öffentlicher Nutzungen <ul style="list-style-type: none"> - Unterbringung und Stärkung öffentlicher Nutzungen im Stadtteilrathaus nach Umzug des Bürgerbüros in die Schulstr. 1 - Ergänzung von Nutzungen wie z.B. Co-Working Space 	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierungskonzept - Nutzungskonzeption

D3	Aufwertung / Erweiterung der Bücherei i.V. mit einer Anpassung der Freiflächen	<ul style="list-style-type: none"> – Stärkung der Bibliotheksnutzung mit einer Leselounge im Außenbereich, Erweiterung der Angebote – Aufwertung und Angebotserweiterung der Aufenthaltsqualität der rückwertigen Frei- und Erholungsbereiche 	
D4	Neuorganisation der öffentlichen Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> – Klarere Ausweisung der öffentlichen Stellplätze – Das benachbarte Scheunengebäude bietet ein Flächenpotential zur gestaltungsverträglichen Unterbringung von weiteren Stellplätzen 	<ul style="list-style-type: none"> – Bauleitplanung – Kommunales Vorkaufrecht – LGVFG (Kommunen)

E Punktuelle Neuordnung			Instrumente zur Umsetzung
E1	Darstellung von Schwerpunktbereichen für Ordnungs- und Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> – Erarbeitung von Voraussetzungen für eine Sanierung und Fortentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> – Rahmenplanung – Sanierungsgebiet – Sanierungsleitfaden – Neuordnung von Grundstücken
E2	Errichtung von Neu- und Ergänzungsbauten	<ul style="list-style-type: none"> – Einfügung und Berücksichtigung der Umgebungsbebauung sowie Sicherung von Freibereichen (Berücksichtigung der Baukultur und örtlicher Identität). – Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Nachverdichtung, behutsame Nachverdichtung im Bereich der „Grünen Mitte“ bzw. punktuelle Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen – Nutzungsintensivierung der vorhandenen Gebäude, Verbesserung der Erschließung einschließlich Parkierung 	<ul style="list-style-type: none"> – Baulückenkataster mit Klarstellung der bebaubaren Flächen bzw. Satzung (Außenbereichsinsel im Innenbereich) – Umnutzung großvolumiger landwirtschaftlicher Gebäude / Scheunen – Bauleitplanung
E3	Neuordnung und strukturelle Verbesserung i.V. mit Teilentkernung, Umnutzungen, Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> – Sicherung, Stärkung und Aufwertung der Wohnnutzung und -qualität. Rückbau verzichtbarer und untergenutzter Nebengebäude zugunsten von Freibereichen auf den Grundstücken. Herstellung gesicherter Erschließungssituationen 	<ul style="list-style-type: none"> – Grundstücksneuordnung und -umlegung – öffentlich-rechtliche Sicherung mit Geh- und Fahrrechten
E4	Nutzungsvielfalt	<ul style="list-style-type: none"> – Bewahrung und Erhöhung der Nutzungsvielfalt 	
E5	Stärkung der Wohnnutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Oeffingen als wichtigen Wohnstandort (für Familien) sichern und weiterentwickeln 	
E6	Revitalisierung von Leerstand	<ul style="list-style-type: none"> – un- und untergenutzte Gebäude wieder nutzbar machen 	<ul style="list-style-type: none"> – Sanierungsgebiet – kommunale Beratungsangebote – Leerstandsmanagement bzw. "Kümmerer"
E7	Sanierung / Umnutzung historischer, landwirtschaftlich genutzter Scheunen / Nebengebäude	<ul style="list-style-type: none"> – Aufzeigen möglichst langfristiger und tragfähiger Lösungen, z.B. für eine Bildungseinrichtung oder als Veranstaltungsort 	

E8	Bauliche und strukturelle Optimierung von (Handels-) Erdgeschossflächen	<ul style="list-style-type: none"> – Zugänge, Zufahrten, Anlieferung und Entlastungsparkierung – Verbesserung der Gebäudesubstanz und ggf. steuerliche Begünstigungen 	<ul style="list-style-type: none"> – steuerliche Förderung im Sanierungsgebiet
E9	Aktivierung des Gefängnistürmles (Im Schulhof 6)	<ul style="list-style-type: none"> – bauliche Ergänzung zum Haus für Jugend – Gestaltung des öffentlichen Raums und Anbindung an den „Grünen Anger“ 	<ul style="list-style-type: none"> – Verhandlungen mit benachbarten Eigentümern – Sicherung des Vorkaufsrechts

F Grüner Anger bzw. „Grüne Mitte“		Instrumente zur Umsetzung	
F	Sicherung und Entwicklung eines öffentlich zugänglichen Angers als Naherholungs- und Spielbereich	<ul style="list-style-type: none"> – Entwicklung einer „Grünen Mitte“ für alle (öffentliche und private Flächen) – Spiel-/ Sport- und Aufenthaltsflächen für alle Generationen – attraktive Fußwegeverbindungen durch die „Grüne Mitte“ – Steigerung der Biodiversität 	<ul style="list-style-type: none"> – rechtliche Sicherung der Grünfläche z.B. durch Erhaltungssatzung, Bauleitplanung, Vorkaufsrecht – Sicherung von Nutzungsrechten auf privaten Grundstücken – Entwicklung gemeinsam mit Nachverdichtungsprojekten

G Grüne Quartiersinnenbereiche		Instrumente zur Umsetzung	
G1	Freihaltung der geschützten grünen Quartiersinnenbereiche	<ul style="list-style-type: none"> – Sicherung und Erhalt der historisch gewachsenen und ortsbildprägenden Freiraumstruktur und Grünflächen aus klimatischen und gestalterischen Aspekten. – Sicherung und Erhalt von privaten Grünräumen und Gärten – Umnutzung und Aufwertung für Freizeit- und Naherholung – Erhalt und Ergänzung wichtiger raumwirksamer Bäume in öffentlichen und privaten Bereichen – Ergänzung sonstiger Bepflanzungen (z.B. Sträucher) – Steigerung der Biodiversität 	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltungssatzung – Bauleitplanung
G2	Kurze Wege in der Ortsmitte	<ul style="list-style-type: none"> – Schaffung neuer Wegeverbindungen. – Erwerb von Schlüsselgrundstücken, die Wegeverbindungen ermöglichen 	<ul style="list-style-type: none"> – Kommunales Vorkaufsrecht – Bauleitplanung

H Entsiegelung und Regenwassermanagement		Instrumente zur Umsetzung	
H1	Entsiegelung der (rückwärtigen) Hof- und Parkierungsflächen sowie der öffentlichen Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> – Verringerung des Versiegelungsgrads u.a. durch regenwasserdurchlässige Oberflächen u.a. durch Verwendung von Klimasteinen (öffentlich/privat) – klimaangepasste Freiflächengestaltung z.B. im Schulhof, im rückwärtigen Bereich der Schulstraße 2, Hofener Straße 4, Hauptstraße 17, Klosterstr. 9, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> – Bauleitplanung – Örtliche Bauvorschriften

H2	Öffentlich-privates Regenwassermanagement	<ul style="list-style-type: none"> - Regenwassermanagement durch Sammlung, Rückhaltung, Speicherung, Verwendung, Versickerung und Verdunstung durch z.B. Dachbegrünungen, Zisternen, Mulden-Rigolen, Brauchwassernutzung - Öffentlich-private Grundstücksentwässerung z.B. mittels Baumrigolen 	<ul style="list-style-type: none"> - Bauleitplanung - Örtliche Bauvorschriften - Grunddienstbarkeiten
----	---	--	--

I	Verbesserung der Verkehrssicherheit + Wegeverbindungen	Instrumente zur Umsetzung	
I1	Verkehrsberuhigung und Umgestaltung der Hauptstraße	<ul style="list-style-type: none"> - Einführung von Tempo 30 zum Lärmschutz der Anwohner und Sicherheit der Verkehrsteilnehmer - Reduzierung der Fahrbahnbreiten zur Verkehrsberuhigung sowie zur Geschwindigkeits- und Lärmreduzierung in der Hegnacher Straße; in der Hauptstraße abschnittsweise - Reduzierung des Durchgangsverkehrs, z.B. durch Umlenkung über die Umgehungsstraße - Verkehrsberuhigung gestalterisch sichtbar machen - Steigerung der Übersichtlichkeit des Straßenraums entlang der Hauptstraße 	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmaktionsplan (bereits in der Umsetzung) - Förderkulisse schaffen - Umgestaltung der Straßenräume, insbesondere mit kombinierten Pflanz- und Sitzelementen - weitere straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen
I2	Umgestaltung Kreuzungsbereich Hauptstr. / Schulstraße / Remser Straße / Hegnacher Straße	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Übersichtlichkeit der Kreuzungspunkte, evtl. Prüfung eines Kreisverkehrs 	
I3	Umgestaltung Kreuzungsbereich Schulst. / Hofener Str. / Johann-Schwarz-Str.	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Übersichtlichkeit der Kreuzungspunkte 	
I4	Barrierefreie Fußwege	<ul style="list-style-type: none"> - barrierefreier Ausbau der Gehwege inkl. Sitzgelegenheiten entlang der Hauptstraße, Remser Straße und Hegnacher Straße, Schulstraße - möglichst durchgängige Fußverkehrsführung mit gut ausgebauten Querungsanlagen und guter Beleuchtung 	<ul style="list-style-type: none"> - Umgestaltungsplanung - Beschilderung Ordnungsamt - schrittweise Umsetzung, möglichst mit Förderkulisse - Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz LGVFG (Kommunen)
I5	Verbesserung der Wegebeziehungen	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung und Optimierung sinnvoller Wegebeziehungen innerhalb der Ortsmitte von der Schulstraße Richtung Neckarstraße und Lenastraße sowie von der Hauptstraße Richtung Kirchweg 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung von Nutzungsrechten auf privaten Grundstücken - rechtliche Sicherung der Wege z.B. durch Bauleitplanung, Vorkaufsrecht - Entwicklung gemeinsam mit behutsamen Nachverdichtungsprojekten

I6	Fahrradfreundliche Straßenraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> – Verbesserung der Angebote für sicheren Fahrradverkehr – Ausbau eines sicheren Radwegenetzes mit Anbindung an die umliegenden Grünräume – Schwerpunkte in der Schulstraße, Hauptstraße, Hegnacher Straße 	<ul style="list-style-type: none"> – Umsetzung Radnetzkonzeption Fellbach – LGVFG (Kommunen)
I7	Aufwertung der Begrünung und Bepflanzung	<ul style="list-style-type: none"> – Sicherung und Stärkung von öffentlichem Grün im Straßenraum 	<ul style="list-style-type: none"> – Fellbacher Grünstrategie
I8	Vorzonen	<ul style="list-style-type: none"> – Schaffung von definierten Vorzonen vor Geschäften (einheitlicher Bodenbelag, ausreichend Platz, durchgängige Grünstaltung), Vermeidung von Barrieren durch parkende Autos 	<ul style="list-style-type: none"> – Regelungen zur Sondernutzung

J	Ordnung des ruhenden Verkehrs	Instrumente zur Umsetzung	
J1	Schaffung von gebündelten Parkmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> – Parkieranlagen zur gebündelten Sammlung des ruhenden Verkehrs – Sicherung der fußläufigen Erreichbarkeit zentraler Versorgungseinrichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> – kommunales Vorkaufsrecht – Errichtung einer Parkieranlage – LGVFG (Kommunen)
J2	Neuordnung der öffentlichen Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> – die Verkehrsberuhigung und Neugestaltung der Straßenräume bieten eine Möglichkeit zur baulichen Neuordnung der oberirdischen Parkplätze – eine organisatorische Neuordnung kann z.B. durch Kurzzeit- oder Anwohner Regelungen erreicht werden 	<ul style="list-style-type: none"> – Neuordnung im Zuge des Straßenumbaus – Einrichtung von Kurzzeit- und Bewohnerparkplätzen
J3	E-Ladestationen und Fahrradstellplätze	<ul style="list-style-type: none"> – Beitrag zur Mobilitätswende und Nutzung alternativer Antriebe 	<ul style="list-style-type: none"> – Verpflichtung zur Schaffung von E-Ladestationen
J4	Standorte für Sharing-Angebote	<ul style="list-style-type: none"> – Angebot von Car-Sharing als Beitrag zur Mobilitätswende und zur Reduzierung des privaten Kfz-Besitzes (v.a. Zweit- und Drittwagen) – Angebot von Bike-Sharing (Fahrradstationen) 	<ul style="list-style-type: none"> – Public Private Partnership mit Sharing-Anbietern – Verpflichtung zur Mitgliedschaft beim Neubau von Wohngebäuden

7. Fazit und nächste Schritte

Der nun vorliegende städtebauliche Rahmenplan legt den Grundstein für eine integrierte, flexible, zukunftsfähige und bürgernahe Entwicklung der Ortsmitte von Oeffingen. Er spannt einen breiten Bogen über die vielen Zukunftsthemen von Ortskernen, die in den meisten Bereichen auch große Schnittstellen bilden. Gleichzeitig dokumentiert er auch die zentralen Themenbereiche, die auch für die Bürgerschaft vor Ort entscheidend für eine positive Entwicklung sind. Damit liefert der städtebauliche Rahmenplan auch eine fundierte inhaltliche Begründung für Anträge in unterschiedlichen Förderprogrammen von Bund und Land.

Die Stadtverwaltung Fellbach wird gemeinsam mit den Akteuren vor Ort voraussichtlich bis zum Frühjahr 2024 ein Handlungskonzept zum städtebaulichen Rahmenplan „Ortsmitte Oeffingen“ erarbeiten. In diesem Handlungskonzept werden in Abhängigkeit von verfügbaren Finanzmitteln, erschließbaren Förderprogrammen, personellen Kapazitäten inner- und außerhalb der Stadtverwaltung, Projektsynergien und politischer Willensbildung Prioritäten definiert und Instrumente zur Umsetzung der prioritären Maßnahmen vorbereitet und vorgeschlagen.

Parallel dazu wird der Gesamtprozess „Oeffingen aktiv“ weitergeführt, um v.a. die lokalen Akteure für eine Umsetzung der Entwicklungsziele des städtebaulichen Rahmenplans vor Ort dauerhaft zu gewinnen. Auf diesem Weg soll die Zukunftsverantwortung insbesondere nach Abschluss der von der öffentlichen Hand durchzuführenden Schlüsselmaßnahmen Schritt für Schritt wieder an die Oeffinger Bürgerschaft zurückgegeben werden. Der städtebauliche Rahmenplan als solcher bietet nun eine umfassende inhaltliche Orientierung für die zukünftige Entwicklung der Ortsmitte von Oeffingen.

8. Anlagen

Anlage 1: Eigentümerstrukturen,	Plan M 1:2.500
Anlage 2: Gebäudealter,	Plan M 1:2.500
Anlage 3: Gebäudezustand,	Plan M 1:2.500
Anlage 4: Geschossigkeit,	Plan M 1:2.500
Anlage 5: Denkmale und ortsbildprägende Gebäude,	Plan M 1:2.500
Anlage 6: Gebäudenutzung und Versorgungsstruktur (EG),	Plan M 1:2.500
Anlage 7: Gebäudenutzung und Versorgungsstruktur (OG),	Plan M 1:2.500
Anlage 8: Öffentliche und private Grün- und Freiräume,	Plan M 1:2.500
Anlage 9: Öffentlicher Verkehrsraum,	Plan M 1:2.500
Anlage 10: Zusammenfassung Mängel und Konflikte,	Plan M 1:2.500
Anlage 11: Werte und Potentiale,	Plan M 1:2.500
Anlage 12: Räumliches Leitbild und Leitziele,	Plan M 1:2.500
Anlage 13: Städtebaulicher Rahmenplan mit Maßnahmenschwerpunkten,	Plan M 1:2.500
Anlage 14: Familienumfrage Ergebnisbericht	
Anlage 15: Dokumentation zur 4. Bürgerwerkstatt für Personen mit Grundeigentum am 05.10.2022	
Anlage 16: Dokumentation zur 5. Bürgerwerkstatt im World-Café-Format am 20.07.2023	

Impressum

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Petra Zeese
Dipl.-Ing. Heinz Lermann
Vanessa Luz, M.Sc. Stadtplanung
Stefan Pitkewitsch, M.Sc. Stadt- u. Regionalplanung
Raphael Schlachtberger, M.Eng. Stadtplanung

FPZ

ZEESE STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR

Dipl.-Ing. Petra Zeese • Freie Architektin und Stadtplanerin
Ostendstraße 106 • 70188 Stuttgart • Tel. 0711/459570-0
fpz@fpz-zeese.de • www.fpz-zeese.de • BDA • DASL • SRL

in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Fellbach

Projektkoordination:

Christian Plöhn, Lt. Stadtplanungsamt
Christian Bressel, Stadtplanungsamt

 Fellbach

Bildquellen: Alle Abbildungen, die keine gesonderte Quellenangabe in der Beschriftung enthalten, sind eigene Aufnahmen des Büros FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur.

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.