

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

<b>AZ./Datum:</b>	III/61-AL/CB/13.06.2022		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Gemeinderat	zur Kenntnisnahme	öffentlich	05.07.2022

**Aufwertung des Ortskerns des Stadtteils Oeffingen ("Oeffingen aktiv")  
hier: Sachstandsbericht und weiteres Vorgehen im Teilprojekt "Städtebauliche  
Rahmenplanung Ortsmitte Oeffingen"**

**Bezug:**

VA am 18.01.2022            BV 012/2022  
GR am 01.02.2022        BV 012/2022  
BVKA am 23.06.2022      IV 125/2022

**Sachverhalt:**

Im Rahmen der Stadtteilhocketse Oeffingen im Jahr 2021 zum Thema Belebung des Ortskerns wurde deutlich, dass eine positive Gesamtentwicklung in der Zukunft maßgeblich vom Engagement der Oeffinger Bürgerschaft abhängt. Um hierfür eine aktuelle und inhaltlich schlüssige Handlungsgrundlage zu schaffen und den Gesamtprozess stringent zu steuern, hat sich eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe „Oeffingen aktiv“ gebildet. Zusätzlich konnten bereits Fördermittel aus dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ eingeworben werden.

Ein wichtiges Teilprojekt des Gesamtprozesses „Oeffingen aktiv“ bildet die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes „Ortsmitte Oeffingen“. Über eine zielgerichtete Analyse der städtebaulichen und funktionalen Ausgangslage in Oeffingen und der Identifikation von möglichen Leitbildern werden die Formulierung von Entwicklungs- und Handlungszielen ermöglicht – unter aktiver Einbeziehung der Oeffinger Bürgerschaft. Hierfür wurde Ende März 2022 der Auftrag an das Planungsbüro FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur aus Stuttgart erteilt.

## **1. Sachstand zum städtebaulichen Rahmenplan „Ortsmitte Oeffingen“**

Die Analysephase ist durch das Planungsbüro FPZ überwiegend abgeschlossen.

### **a) Relevante erste Analyseergebnisse für Leitideen und Handlungsansätze:**

- Baualter und -zustand

In der Ortsmitte überwiegt noch die Gebäudesubstanz, die vor dem Jahr 1950 errichtet wurde (ca. 52%). Im Randbereich der Ortsmitte befinden sich überwiegend Gebäude, die ab dem Jahr 1950 errichtet wurden (ca. 43%) und ab dem Jahr 2020 wurden verteilt in den rückwertigen Bereichen entlang der Hauptstraße Neubauten errichtet (ca. 5%).

Der überwiegende Gebäudebestand ist in einem guten baulichen Zustand. Teilweise existieren Gebäude mit einem geringen oder mittleren Sanierungsbedarf. Circa 15 Gebäude weisen einen umfassenden Sanierungsbedarf auf. Zu den sanierungsbedürftigen Gebäuden zählen auch ortsbildprägende Gebäude.

- Nutzungen

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 in Schulstraße in Richtung alte Ortsmitte zum Klosterplatz angesiedelt. Die Nahversorgung ist mit Ausnahme von zwei Backbetrieben hauptsächlich durch Standorte außerhalb der Ortsmitte von Oeffingen gewährleistet.

- Leerstände

An der Hauptstraße sind (Teil-)Leerstände und Unternutzungen in Verbindung mit schlechter Bausubstanz markant.

- Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude

Die Ortsmitte von Oeffingen ist durch städtebauliche Eigenheiten einer historisch gewachsenen dörflichen Siedlungsstruktur geprägt. Die historischen Siedlungscharakteristiken bilden insbesondere kleinteilige Grundstückszuschnitte 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 50er-Jahren errichtet worden sind. Wohn- und Stallgebäude, Scheunen oder Gebäudeteile für eine landwirtschaftliche Nutzung bestimmen ebenso das Ortsbild. Hiervon sind in der Ortsmitte die ortsbildprägenden Gebäude von großer Bedeutung, die durch ihre Entstehungsgeschichte und ihre nutzungstypische Ausprägung besonders erhaltenswert sind, da sie 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 sind, wenn sie nicht erhalten werden können, durch Gebäude zu ersetzen, die einen besonders 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 10 und 16.

- Freiraum und Fußwegeverbindungen

Neben der dörflich gewachsenen Gebäudestruktur wird das Ortsbild auch durch historisch großräumige Quartiersinnenstrukturen geprägt, die überwiegend gärtnerisch angelegt oder Obstbaumwiesen sind. Öffentlich begehbbare Fußwegeverbindungen durch die großräumigen privaten Grünraumstrukturen sind teilweise vorhanden, aber bilden 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. Straßenbegleitende Bäume existieren ausschließlich in der Haupt- und Schulstraße. Private Hofbereiche und Zufahrten weisen überwiegend einen hohen Versiegelungsgrad auf. Rückwärtige Erschließungsstrukturen sind oft kompliziert.

## **b) Planungsgrundsätze / Planungsansätze:**

Als Planungsgrundsatz soll daher eine integrierte, flexible und bürgernahe Stadtentwicklung zum Erhalt, zur Förderung und zur Weiterentwicklung des baukulturellen Bestandes in der Ortsmitte Oeffingen gelten. Hierfür soll grundsätzlich eine Zusammenarbeit zwischen der Bürgerschaft, der Stadt Fellbach und dem beauftragten Planungsbüro FPZ bestehen. Gemeinsam sollen die privaten und öffentlichen Belange in Oeffingen auf Augenhöhe mit der Bürgerschaft durch geeignete Beteiligungsformate (s. 2a) identifiziert und diskutiert werden.

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 komplexer einzelner Themenfelder der Stadtentwicklung sein. 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.

### c) Leitidee und Handlungsansätze

Basierend auf den bisherigen Untersuchungsergebnissen sowie den Planungsgrund- und -ansätzen sollen Veränderungsbereiche identifiziert werden, die insbesondere durch die Idee einer nachbarschaftlichen und gemeinsamen Ortsmitte in Oeffingen geleitet ist, um eine gesteigerte Aufenthaltsqualität und Lebenswertigkeit sowohl in den öffentlichen als auch in den privaten Raum zu bringen. Dabei sollen die Geschichte und die Identität in Oeffingen stets gewahrt bleiben.

Die Handlungsansätze werden gemeinsam mit der Bürgerschaft im Zuge der folgenden Beteiligungsformate weiterentwickelt und konkretisiert.

## 2. Weiteres Vorgehen

Die Leitidee und Handlungsansätze sollen zielführende Diskussionen zwischen der Bürgerschaft, der Stadt Fellbach und dem beauftragten Planungsbüro FPZ initiieren. Dafür werden die folgenden nächsten Schritte in Angriff genommen:

### a) **Beteiligung der Öffentlichkeit**

- Stadtspaziergänge

Die Bürgerschaft soll möglichst niederschwellig und praxisnah an die wesentlichen städtebaulichen und funktionalen Aspekte der Entwicklung der Ortsmitte Oeffingen herangeführt werden. Hierzu sind vor den Sommerferien drei Stadtspaziergänge geplant:

Mittwoch, 20.07.22, 15 Uhr

Mittwoch, 20.07.22, 18 Uhr

Samstag, 23.07.22, 14 Uhr

Die öffentliche Einladung erfolgt über die Website der Stadt Fellbach und die Presse. Das Planungsbüro FPZ und Vertreter des Stadtplanungsamtes werden anhand konkreter städtebaulicher Situationen die Analyseergebnisse zum Rahmenplan sowie möglichen Handlungsansätze in Oeffingen aufzeigen. Das Ziel ist eine Sensibilisierung für Stadtentwicklung und die Information über Möglichkeiten der Teilhabe an weiteren Beteiligungsformaten.

- Information der betroffenen Grundstückseigentümer

Basierend auf den Ergebnissen aus der Behandlung in den politischen Gremien und den Stadtspaziergängen sollen die betroffenen Grundstückseigentümer voraussichtlich **Ende September 2022** in geschlossenem Kreis informiert werden. Die Diskussion soll unter anderem zeigen, welche Planungsideen in der Praxis gute Realisierungschancen haben.

- Information der Gewerbetreibenden und des TV Oeffingen

Voraussichtlich **Anfang Oktober 2022** sollen die Gewerbetreibenden in Oeffingen und die Vertreter des TV Oeffingen separat beteiligt werden. Hierbei sollen die Planungsideen insbesondere mit Blick auf die stadtfunktionalen Zusammenhänge und die tatsächliche Realisierbarkeit von Planungsideen diskutiert und fortentwickelt werden.

- Information und Beteiligung der breiten Bürgerschaft

Nachdem die Erkenntnisse aus den vorangegangenen Beteiligungsformaten zusammengetragen und ausgewertet worden sind, kann voraussichtlich **Ende Oktober 2022** die Information und Beteiligung der breiten Bürgerschaft erfolgen. Auf Basis der Ergebnisse aller Beteiligungsformate soll der Entwurf der städtebaulichen Rahmenplanung finalisiert und erneut zur Diskussion gestellt werden (Anfang 2023).

## **b) Vorgezogene Maßnahmen**

- Aktive Beratung bei Bauvoranfragen/Baugesuchen

Seit 2021 sind in Oeffingen verstärkte Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt zu beobachten. Infolge werden häufig Bauanträge zur Nachverdichtung gestellt, die das Ortsbild städtebaulich verändern.

Daher stehen die Baurechts- und Stadtplanungsämter bereits über die anstehenden Beteiligungsformen bei der Erstellung des städtebaulichen Rahmenplanes hinaus mit interessierten Bauherrinnen und Bauherren im Beratungsaustausch. Durch eine aktive Beratung bei Bauvorhaben sollen Chancen frühzeitig aufgezeigt und genutzt werden, um die Entwicklung der Ortsmitte Oeffingen im Interesse von sowohl den privaten als auch den öffentlichen Belangen mit einer gesteigerten städtebaulichen Qualität gemeinsam zu gestalten.

- Erhaltungssatzung „Ortsmitte Oeffingen“

In der Analysephase zur Erstellung des städtebaulichen Rahmenplanes wurden die historische Struktur und der Bauzustand des Gebäudebestands in der Ortsmitte von Oeffingen dokumentiert und – neben den denkmalgeschützten Gebäuden – die das Ortsbild prägende und erhaltenswerte Gebäude identifiziert (s. Anlage 1).

Aufgrund der verstärkten Zunahme von Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt steigt die Wahrscheinlichkeit, dass auch Baugesuche für erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude eingereicht werden, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen. Da in der Ortsmitte Oeffingen kaum qualifiziertes Planungsrecht besteht, sind diese Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen und zu genehmigen, was der Baurechtsbehörde wenig Einflussmöglichkeit auf die Erhaltung ortsbildprägender Gebäude ermöglicht. Die Folgen können negative Veränderungen für die historische städtebauliche Eigenart in der Ortsmitte Oeffingen sein. Schon durch die ersten Analyseergebnisse zum Rahmenplan wurde deutlich, dass der „Schutz und [die] Stärkung des historischen Stadtbildes in der Ortsmitte Oeffingen“ ein Ziel sein muss, um den Stadtteil längerfristig nicht hinter den Entwicklungen in Schmiden und der Kernstadt zurückfallen zu lassen.

Auch wenn die Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans „Ortsmitte Oeffingen“ noch am Anfang steht und allgemeine Zielsetzung noch gemeinsam mit der Bevölkerung in den nächsten Monaten erarbeitet werden, ist der Erhalt der ortsbildprägenden Bausubstanz ein wichtiges Ziel, dessen Erreichung schon jetzt aktiv verfolgt werden muss: Die Stadtverwaltung wird daher den politischen Gremien im **Juli 2022** eine Erhaltungssatzung für die Ortsmitte Oeffingen zur Beschlussfassung vorlegen.

Eine Erhaltungssatzung ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts und in den §§ 172 ff. BauGB geregelt. Sie dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt und stellt Vorhaben wie den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt. Eine Genehmigung kann auf Grundlage der Erhaltungssatzung dann versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt im Satzungsgebiet prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage kann dann versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch das geplante Bauvorhaben beeinträchtigt wird.

Das Teilziel des Schutzes des historischen Stadtbildes in der Ortsmitte Oeffingen kann mit einer Erhaltungssatzung auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB am besten verfolgt werden.

Mit dem Beschluss einer Erhaltungssatzung gilt für den durch das externe Fachbüro identifizierte Bestand an erhaltenswerten ortsbildprägenden Gebäuden der zuvor genannte Genehmigungsvorbehalt, um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart zu sichern und zu einer positiven Entwicklung der Ortsmitte Oeffingen beizutragen.

Die Stadtverwaltung wird sich im Zeitraum bis zur Beratung auch noch einmal mit dem Denkmalschutzamt abstimmen.

### **3. Perspektive**

Der Beschluss der Erhaltungssatzung soll v.a. der Sicherung des Status quo dienen, bis die Bearbeitung des Rahmenplans zur Ortsmitte Oeffingen abgeschlossen und dieser durch die politischen Gremien beschlossen ist. Neben der Formulierung von umfangreichen und zukunftsorientierten städtebaulichen Zielsetzungen soll er v.a. die Möglichkeit schaffen, Fördermittel für die Ortsmitte Oeffingen einzuwerben, die insbesondere auch von privaten Grundstückseigentümern genutzt werden können. Typischerweise könnte dies über ein städtebauliches Sanierungsgebiet erfolgen; die Stadtverwaltung hat aber auch noch weitere Förderprogramme im Blick, falls eine erfolgreiche Bewerbung als Sanierungsgebiet nicht (zeitnah) möglich sein sollte.

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

gez.  
Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

gez.  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

**Anlagen:**

- 1) Kartierung Denkmäler und erhaltenswerte ortsbildprägende Gebäude in der  
Ortsmitte Oeffingen, Stand 22.04.2022