



**Abgrenzung**



Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Neue Ortsmitte Neustadt" ca. 5,8 ha

**Stadt Waiblingen**

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
**"Neue Ortsmitte Neustadt"**

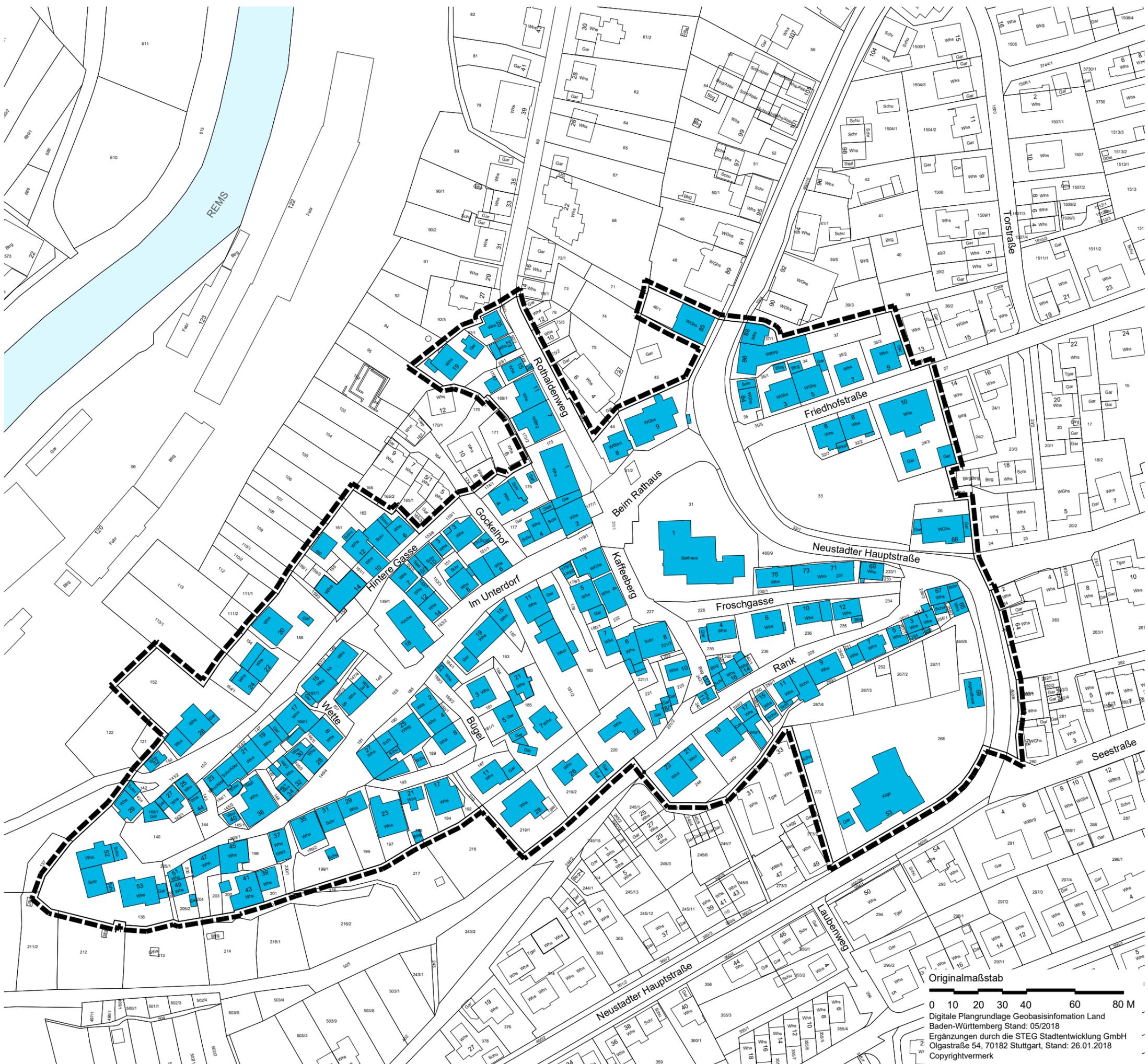
LAGE IN DER STADT



# Abgrenzung



Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Neue Ortsmitte Neustadt" ca. 5,8 ha

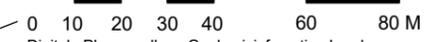


## Stadt Waiblingen

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Neue Ortsmitte Neustadt"

### ABGRENZUNGSPLAN

Originalmaßstab

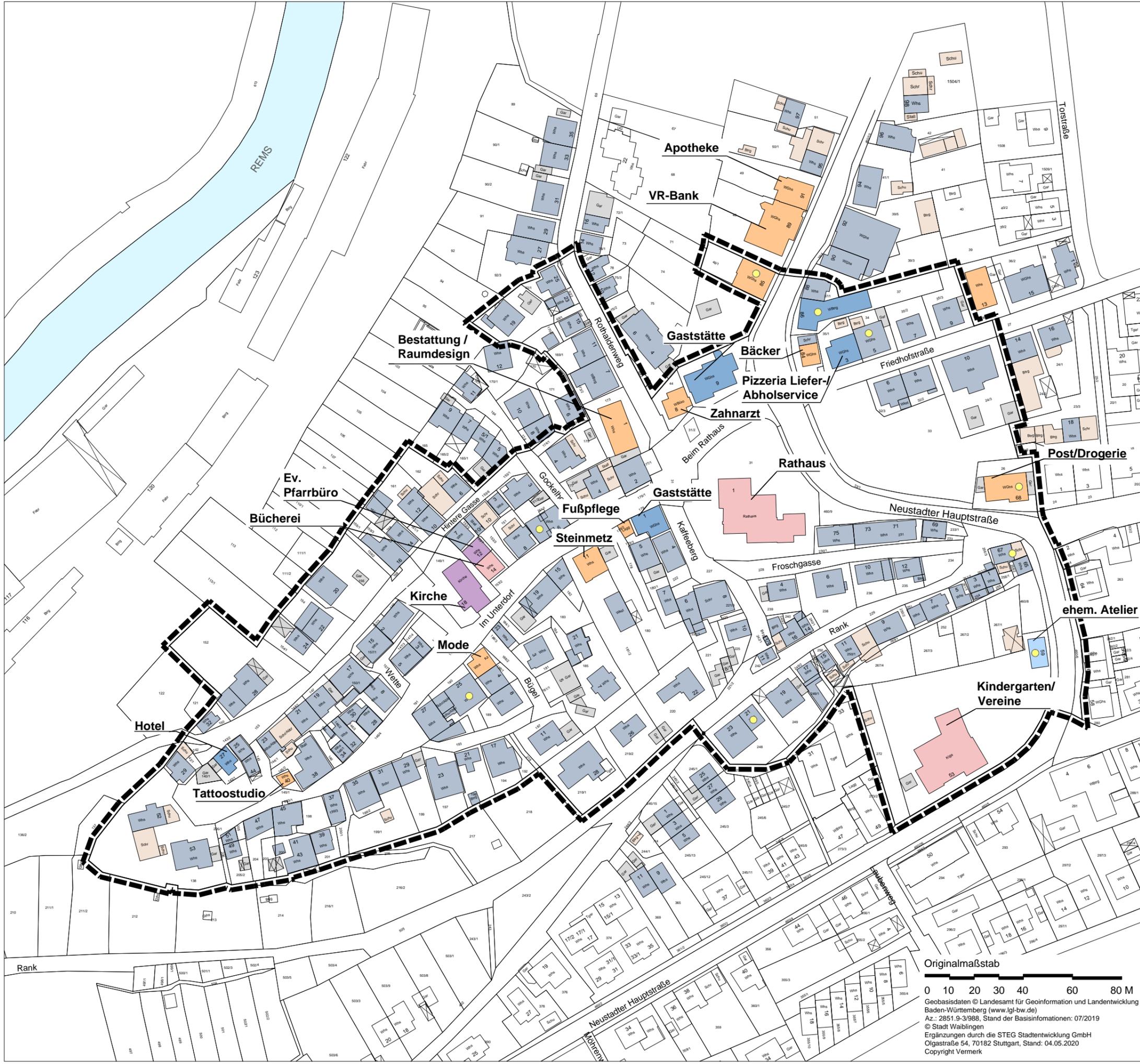


Digitale Plangrundlage Geobasisinformation Land Baden-Württemberg Stand: 05/2018  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54, 70182 Stuttgart, Stand: 26.01.2018  
Copyrightvermerk

die **STEG**  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10264  
20.03.2020/ya





**Abgrenzung**

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Neue Ortsmitte Neustadt" ca. 5,8 ha

**Gebäude**

- Wohnen
- Öffentliche Einrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Gastronomie/Pension/Beherbergungsgewerbe
- Gewerbe/Dienstleistung
- Handwerk/Produktion
- Leerstehend, teilweise leerstehend
- Nebennutzung
- Garagen/Tiefgaragen/Carport/Unterstand für Fahrräder

**Stadt Waiblingen**

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
**"Neue Ortsmitte Neustadt"**

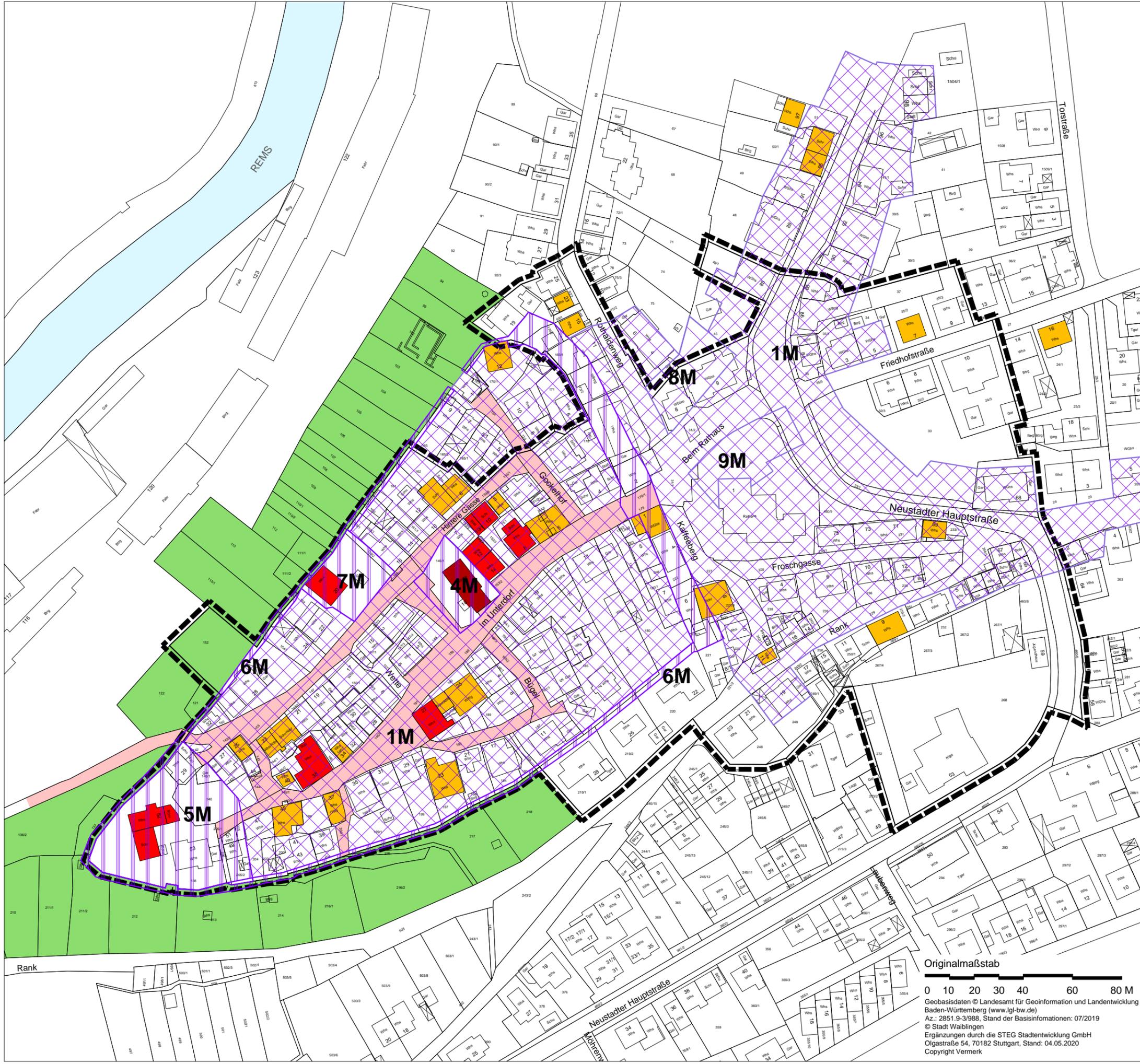
**ERDGESCHOSSNUTZUNG**

Originalmaßstab

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)  
Az.: 2851.9-3/988, Stand der Basisinformationen: 07/2019  
© Stadt Waiblingen  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart, Stand: 04.05.2020  
Copyright Vermerk

**die STEG**  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart





**Abgrenzung**

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Neue Ortsmitte Neustadt" ca. 5,8 ha

**Bau- und Kunstdenkmale**

- Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG - Gebäude
- Kulturdenkmale gemäß § 28 DSchG - Gebäude
- Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG - Bauteile/ Kleindenkmale
- Erhaltenswertes historisches Gebäude
- Erhaltenswerter Straßenraum
- Erhaltenswerte Frei- und Grünfläche - Terrasierte Gärten und Wege

Nachrichtliche Übernahme Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege  
Stand: 30.04.2019

**Archäologische Denkmalpflege**

- Archäologische Verdachtsfläche / Prüffall
  - Spätmittelalterliche Stadt und (früh)neuzeitlicher Ort Neustadt (1M)
  - Abgegangener Friedhof (8M)
  - Abgegangene Kellern (9M)
- Archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG
  - (Abgegangene) ev. Pfarrkirche (4M)
  - Abgegangene Burg (5M)
  - Abgegangene Stadt- bzw. Dorfbefestigung (6M)
  - Abgegangener Pfarrhof (7M)

Nachrichtliche Übernahme Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege  
Stand: 12.09.2019

**Stadt Waiblingen**

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
**"Neue Ortsmitte Neustadt"**

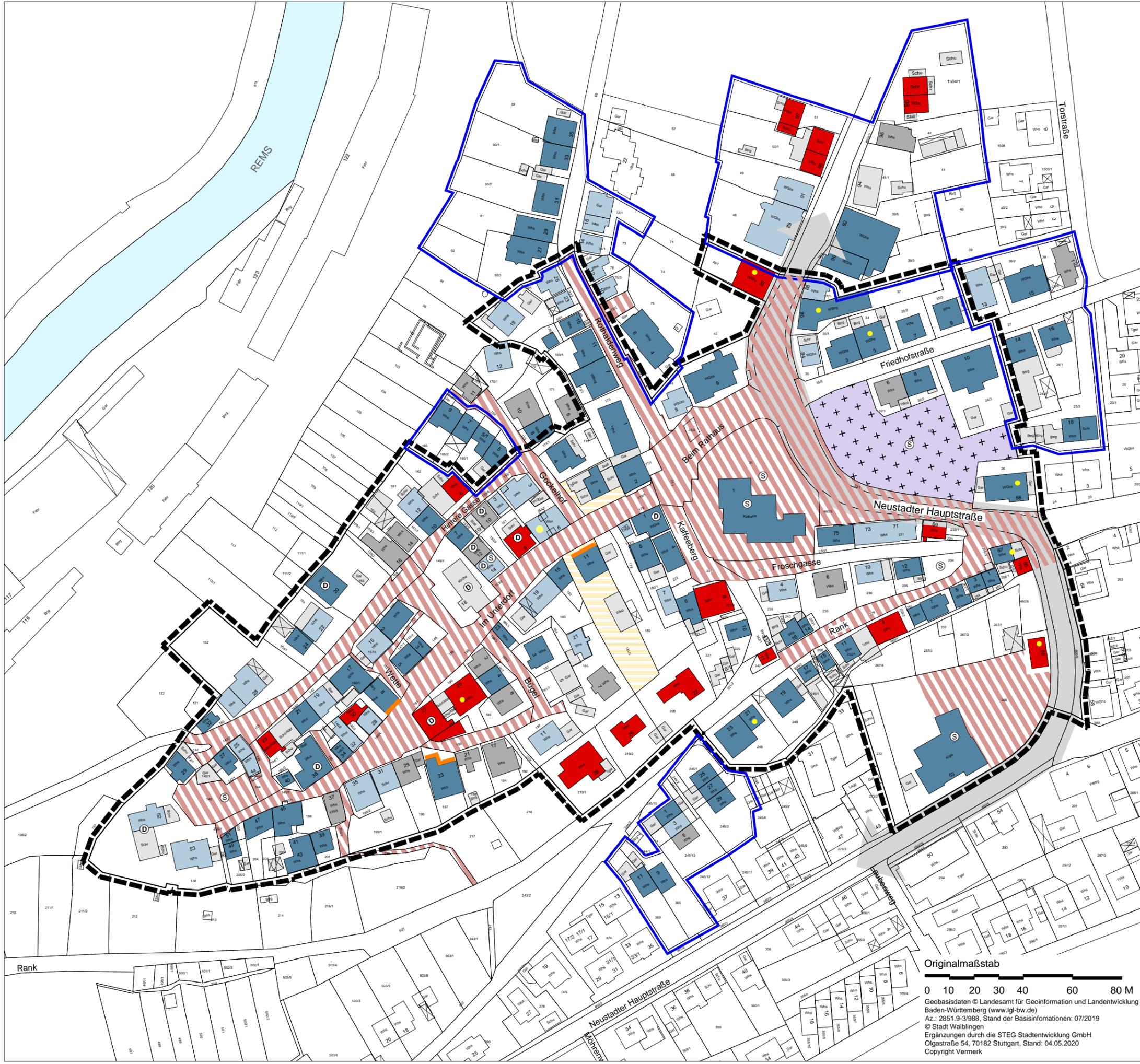
**DENKMALPFLEGERISCHER WERTEPLAN /  
ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE**

Originalmaßstab  
0 10 20 30 40 60 80 M  
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)  
Az.: 2851.9-3/988, Stand der Basisinformationen: 07/2019  
© Stadt Waiblingen  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart, Stand: 04.05.2020  
Copyright Vermerk

**die STEG**  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10264  
24.09.2019/ht  
30.09.2019/ht  
04.05.2020/ya





**Abgrenzung**

- Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Neue Ortsmitte Neustadt" ca. 5,8 ha
- Bereiche der erweiterten Eigentümerbefragung "Neue Ortsmitte Neustadt", ca. 1,9 ha

**Bauliche und strukturelle Mängel**

- Gebäude ohne Bewertung
- keine Mängel in der Bausubstanz
- geringe Mängel in der Bausubstanz
- erhebliche Mängel in der Bausubstanz
- substantielle Mängel in der Bausubstanz
- Denkmaleigenschaft nach § 2 bzw. § 28 DSchG
- Gebäude/Fläche im Eigentum der Stadt
- innerörtliche Brachfläche, Baulücke

**Funktionale Mängel**

- mindergenutzte Gebäude Leerstand/Teilleerstand
- starkes Verkehrsaufkommen/Konfliktbereich Durchgangsverkehr/hohe Immissionsbelastung

**Räumliche Mängel/Ortsbild**

- Gestaltungsmängel im öffentlichen Bereich/mangelnde Aufenthaltsqualität
- Gestalterische Mängel im Fassadenbereich

**Altlasten und Schadensfälle**

- Altlasten und Altlastverdachtsflächen (Nachrichtliche Übernahme Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Baurechtsamt, Stand: 16.09.2019)

**Stadt Waiblingen**

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
**"Neue Ortsmitte Neustadt"**

**STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE**

Originalmaßstab  
0 10 20 30 40 60 80 M  
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)  
Az.: 2851.9-3/988, Stand der Basisinformationen: 07/2019  
© Stadt Waiblingen  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart, Stand: 04.05.2020  
Copyright Vermerk

**die STEG**  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10264  
15.01.2020/pie  
19.03.2020/ya  
26.03.2020/pie  
05.05.2020/ya



### Sanierungsziele im Bereich Wohnen:

- Reaktivierung von Leerständen bei Wohnungen und bei Ladengeschäften
- Erhalt und Modernisierung der Wohnungen im Bestand und energetische Sanierung der Bausubstanz
- Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfelds
- Barrierefreier Umbau bzw. Änderung nicht mehr zeitgemäßer Haus- und Wohnungszuschnitte
- Entwicklung neuer und ergänzender Wohnformen (Betreutes Wohnen, altersgerechtes Wohnen, junge Familien, Mehrgenerationenwohnen)
- Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neubebauung des Balaton-Areals (Flst. Nr. 33), ergänzt um eine Dienstleistungs- bzw. Gewerbeeinheit
- Maßnahmen zur Ortsbild- und Fassadenaufwertung

### Sanierungsziele im Bereich Ortsmitte:

- Abbruch des bisherigen Rathauses und Neubau einer Pflegeeinrichtung mit Räumen für die Ortschaftsverwaltung
- Umgestaltung des Rathausplatzes zur Schaffung einer definierten und erkennbaren Ortsmitte
- Gestalterische Aufwertung und Schaffung von Aufenthaltsqualität im Bereich des öffentlichen Raums, Umgestaltung von Straßen, Gehwegen und Plätzen
- Erhalt ortsbildprägender Blickachsen
- Ergänzung und Neuordnung der Parkierungsflächen
- Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer über die Neustadter Hauptstraße

### Sanierungsziele im Bereich Soziales:

- Integration und Stärkung des sozialen Zusammenhalts
- Vermeidung von sozialer Verdrängung
- Erhalt der gastronomischen Infrastruktur, des Handels und der Dienstleistung

### Abgrenzung

-  Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Neue Ortsmitte Neustadt" ca. 5,8 ha

### Gebäude

-  Bestand
-  Planung, möglicher Neubau
-  Denkmaleigenschaft nach § 2 bzw. § 28 DSchG

### Erschließung

-  Öffentlicher Erschließungsbereich
-  Neu zu gestaltender Erschließungsbereich
-  Erschließungs- und Hofbereiche
-  Öffentlicher Parkplatz

### Grün- und Freiflächen

-  Grünflächen
-  Bäume (schematisch)

## Stadt Waiblingen

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Neue Ortsmitte Neustadt"

NEUORDNUNGSKONZEPT /  
STÄDTEBAULICHE ZIELE

Originalmaßstab

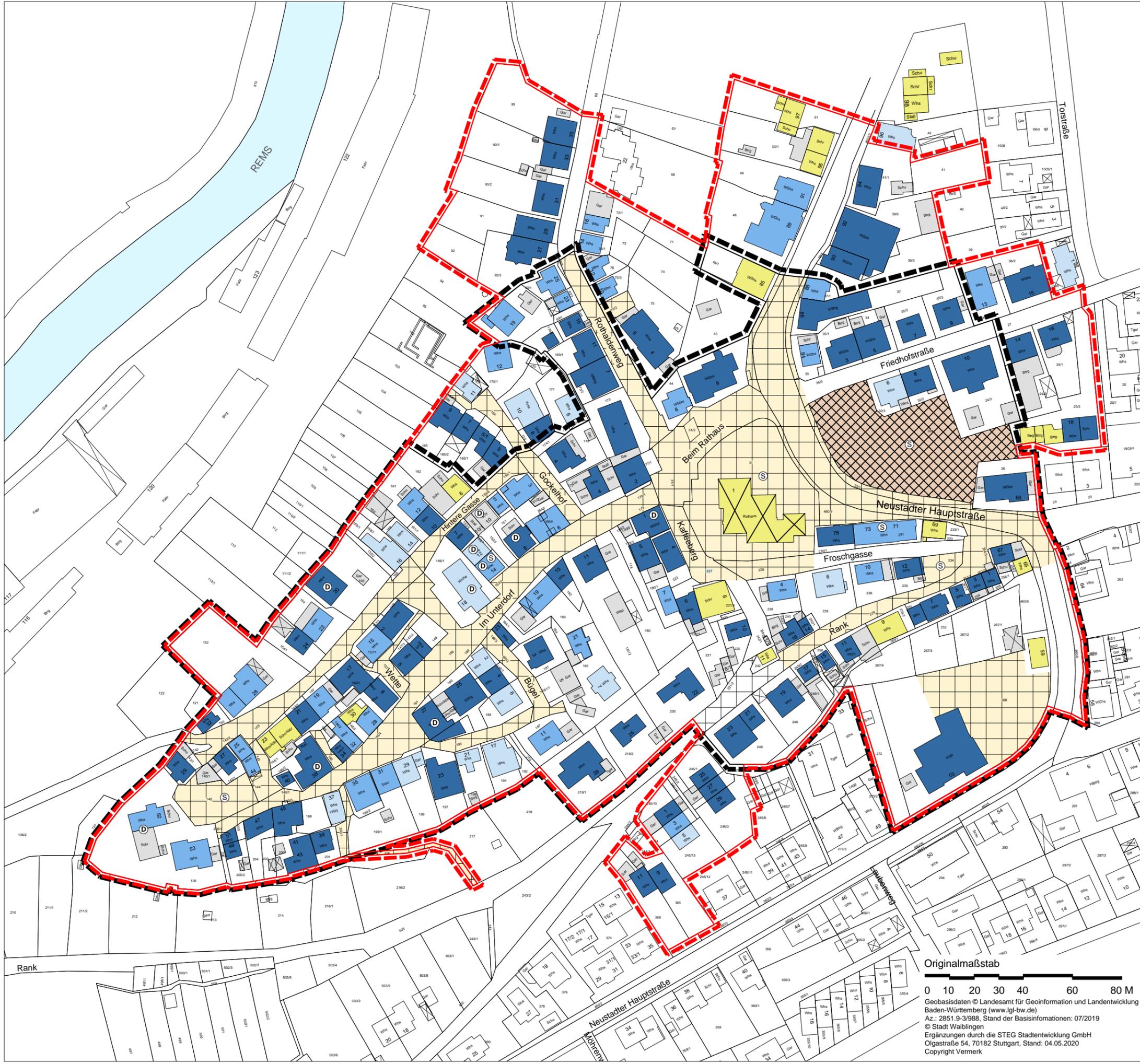
0 10 20 30 40 60 80 M

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)  
Az.: 2851.9-3/988, Stand der Basisinformationen: 07/2019  
© Stadt Waiblingen  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart, Stand: 04.05.2020  
Copyright Vermerk

**die STEG**  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10264  
04.09.2019/ya  
15.01.2020/pie  
02.03.2020/ya  
05.05.2020/ya





**Abgrenzung**

-  Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Neue Ortsmitte Neustadt" ca. 5,8 ha
-  Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet im Bereich „Neue Ortsmitte Neustadt“, ca. 7,9 ha

**Gebäude**

-  Nebengebäude ohne Bewertung
-  ohne Veränderung
-  geringe Modernisierungs- / Instandsetzungsintensität
-  hohe Modernisierungs- / Instandsetzungsintensität
-  Erhaltenswürdigkeit ist zu prüfen
-  Abbruch
-  Denkmaleigenschaft nach § 2 bzw. § 28 DSchG

**Grundstück / Erschließung**

-  Neugestaltung des Platz- und Erschließungsbereichs
-  Eigentum der Stadt
-  Innenentwicklung, Nachverdichtung

**Stadt Waiblingen**

Integriertes Entwicklungskonzept  
 Vorbereitende Untersuchungen  
**"Neue Ortsmitte Neustadt"**

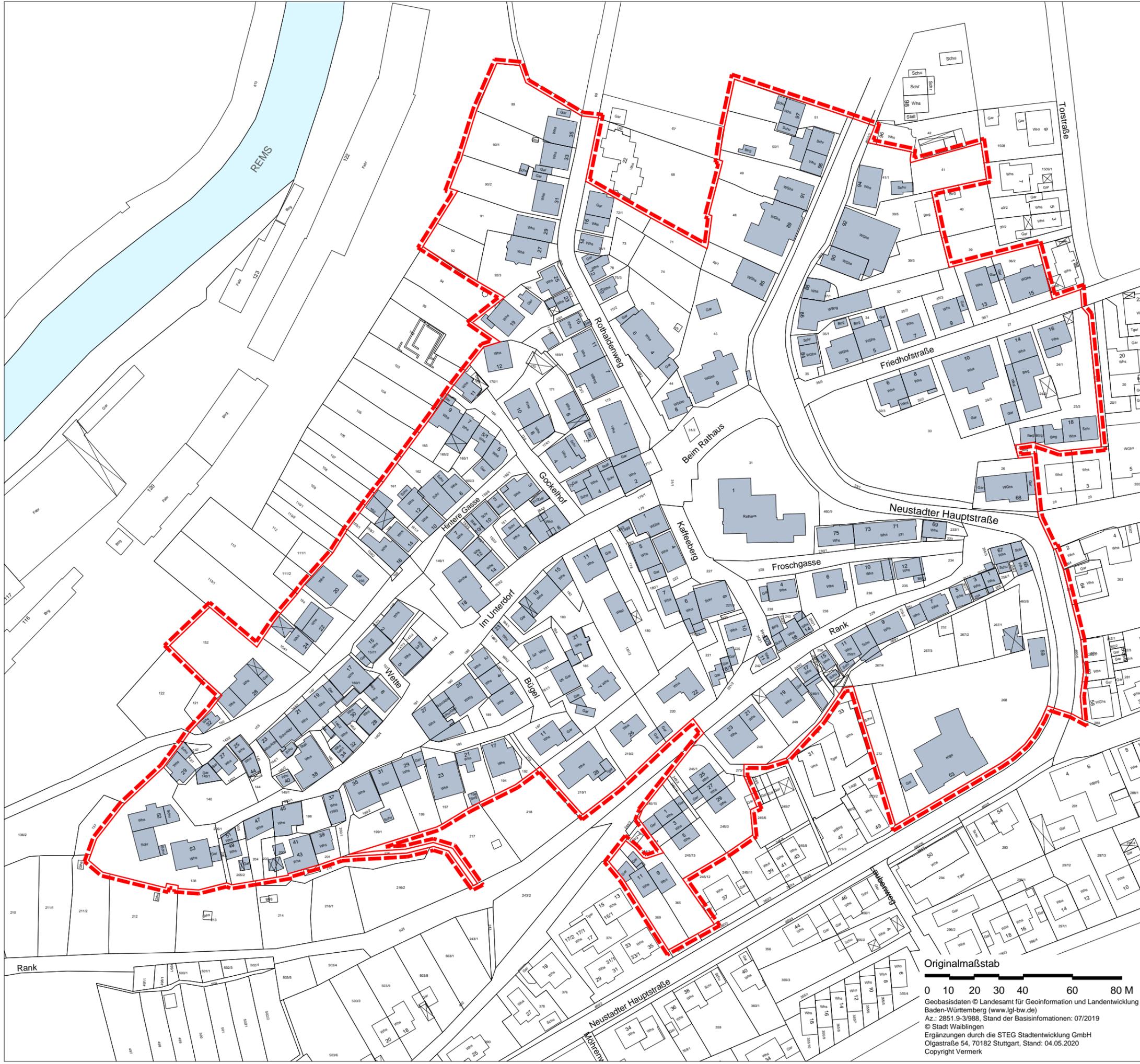
**MASSNAHMENKONZEPT**

Originalmaßstab  
 0 10 20 30 40 60 80 M  
 Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)  
 Az.: 2851.9-3/988, Stand der Basisinformationen: 07/2019  
 © Stadt Waiblingen  
 Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
 Olgastraße 54, 70182 Stuttgart, Stand: 04.05.2020  
 Copyright Vermerk

**die STEG**  
 Hauptgeschäftsstelle  
 Stuttgart  
 Olgastraße 54  
 70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10264  
 26.03.2020/pie  
 02.04.2020/pie  
 08.04.2020/pie  
 05.05.2020/ya





## Abgrenzung



Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet im Bereich „Neue Ortsmitte Neustadt“, ca. 7,9 ha

## Stadt Waiblingen

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
**"Neue Ortsmitte Neustadt"**

**FÖRMLICHE FESTLEGUNG**

Originalmaßstab

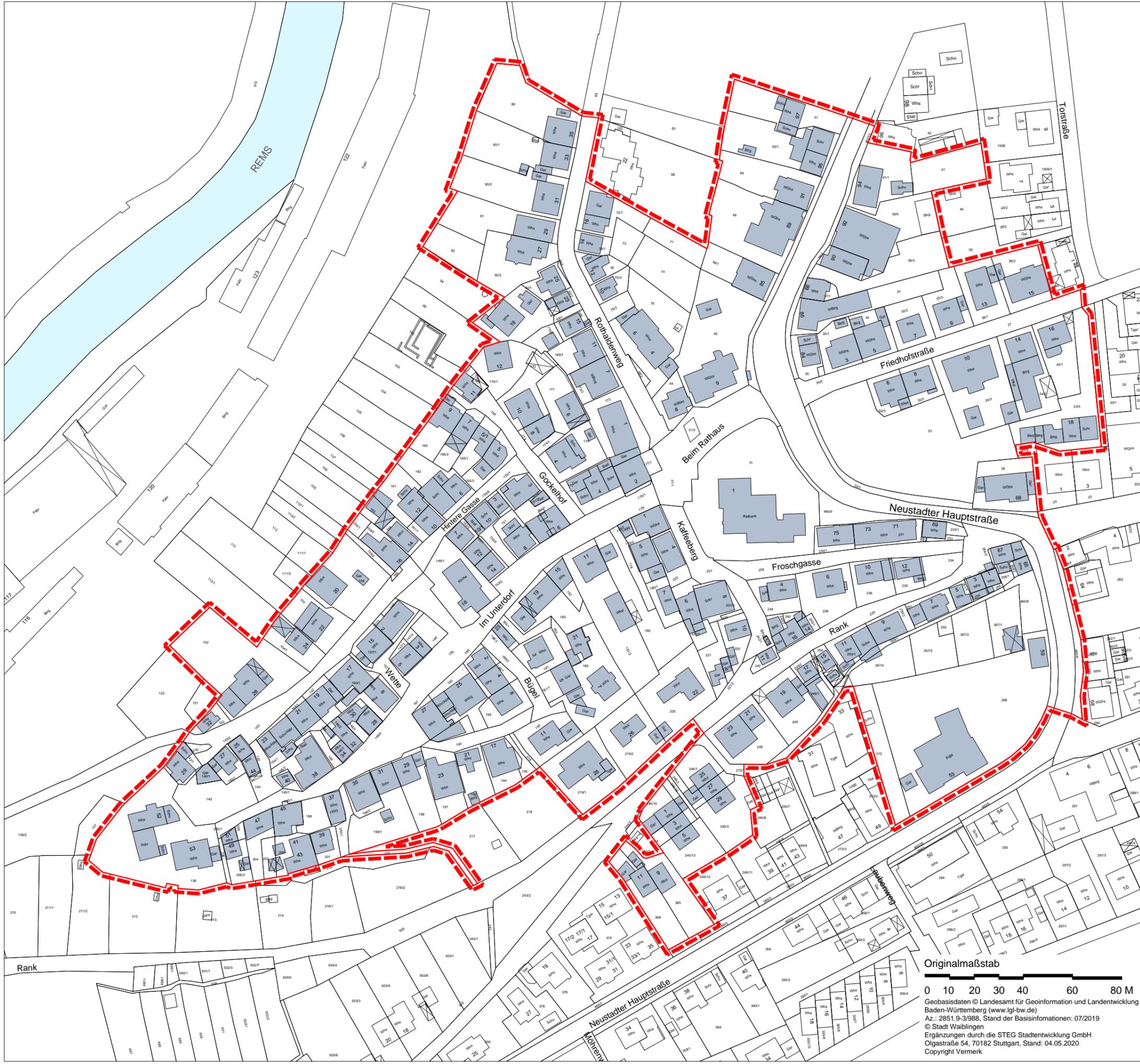


Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))  
Az.: 2851.9-3/988, Stand der Basisinformationen: 07/2019  
© Stadt Waiblingen  
Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart, Stand: 04.05.2020  
Copyright Vermerk

**die STEG**  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10264  
17.12.2019/schwörer  
17.03.2020/ya  
26.03.2020/pie  
31.03.2020/ya





**Abgrenzung**



Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet  
 „Neue Ortsmitte Neustadt“, ca. 7,9 ha

**Stadt  
 Waiblingen**

Städtebauliche  
 Erneuerungsmaßnahme  
**"Neue Ortsmitte Neustadt"**

**FÖRMLICHE FESTLEGUNG**

Originalmaßstab



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung  
 Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)  
 Az.: 2851.9-3/988, Stand der Basisinformationen: 07/2019  
 © Stadt Waiblingen  
 Ergänzungen durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
 Olgastraße 54, 70182 Stuttgart, Stand: 04.05.2020  
 Copyright Vermerk

**die STEG**  
 Hauptgeschäftsstelle  
 Stuttgart  
 Olgastraße 54  
 70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10264  
 31.03.2020/ya

