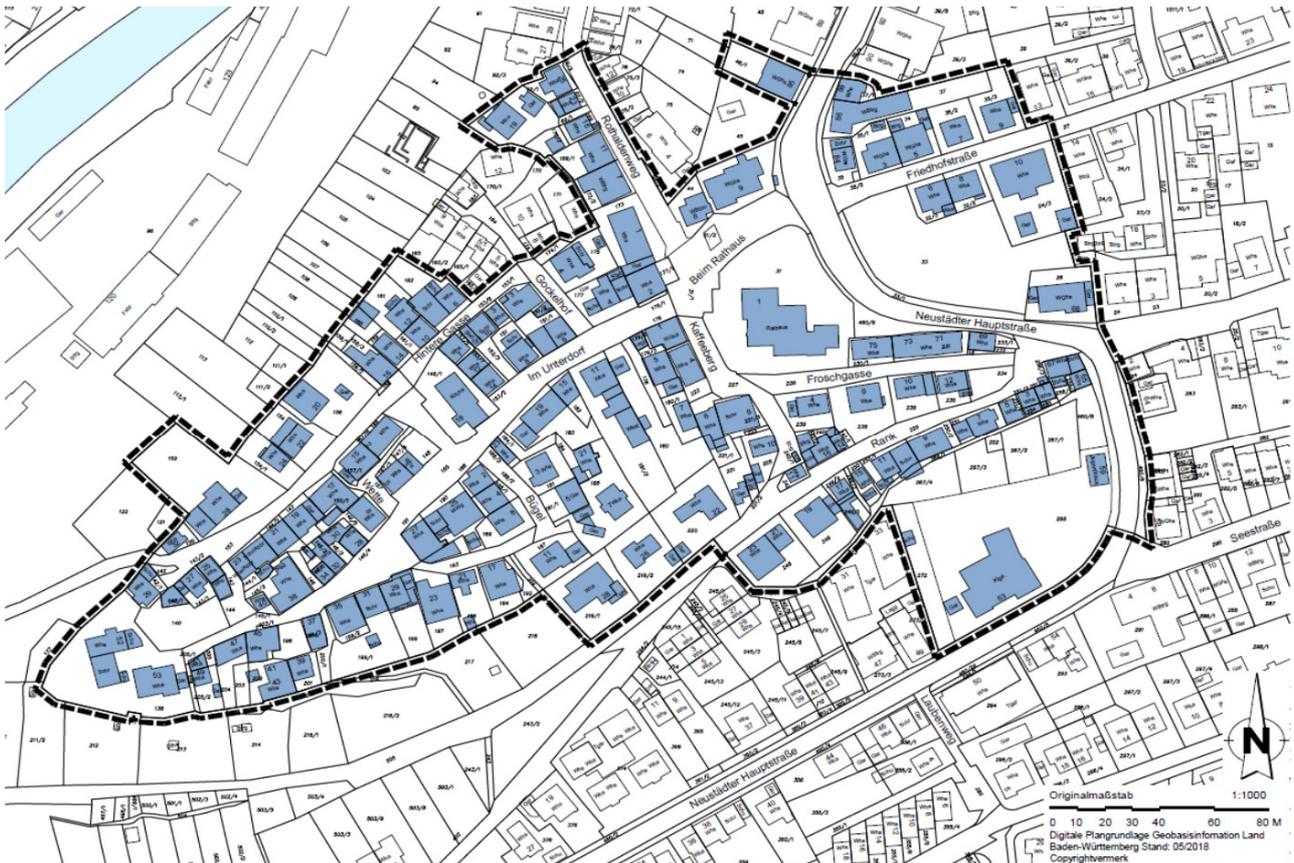




Vorbereitende Untersuchungen Waiblingen "Neue Ortsmitte Neustadt"

Schriftliche Befragung der Eigentümer im Untersuchungsgebiet

Die Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer dient dazu, Erkenntnisse über das Untersuchungsgebiet zu erlangen. Eine Teilnahme an der Befragung ist sehr wichtig, da nur anhand dieser gewonnenen Informationen die notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität in Ihrem Quartier geplant und durchgeführt werden können. Vielen Dank für Ihr Mitwirken!



Hinweise: Wenn mehrere Gebäude auf Ihrem Grundstück liegen, füllen Sie bitte jeweils einen Extra-Fragebogen pro Gebäude aus. Wenn sich in Ihrem Gebäude mehr als 4 Wohneinheiten befinden ist ebenfalls ein weiterer Vordruck notwendig. Sie können hierzu den Fragebogen kopieren oder ein weiteres Exemplar bei der STEG anfordern. Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, fahren Sie bitte mit der nächsten Frage fort.

Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, dann rufen Sie bitte Herrn Neumann von der STEG an oder schreiben Sie ihm eine Email.

Ihr Ansprechpartner bei der STEG:

Ingo Neumann, Tel. 0711 21068-113, E-Mail: ingo.neumann@steg.de

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

Hinweis zum Datenschutz:

Die Daten werden nur für die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 138 Baugesetzbuch erhoben und nicht an Dritte weitergegeben. Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0



Vorbereitende Untersuchungen Waiblingen "Neue Ortsmitte Neustadt"

Gebäude- und Grundstücksbogen

Straße + Hausnummer: []

1. Gebäudealter

Baujahr: []

Jahr des letzten Umbaus: []

2. Wie wird das Gebäude genutzt?

- Wohngebäude
- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude
- Betriebs-/ Geschäftsgebäude
- Nur Nebengebäude (Scheune, Garage)
- Sonstiges (bspw. unbebaut)

3. Anzahl der Gebäude auf dem Grundstück: []

(Bitte bei mehreren Gebäuden für jedes einen Extra-Bogen ausfüllen)

4. Welche Nutzung befindet sich hauptsächlich im Erdgeschoss des Gebäudes?

<input type="checkbox"/> Wohnnutzung	Anzahl Wohnungen	[]	davon leerstehend	[]
<input type="checkbox"/> Gewerbliche Nutzung	Anzahl Betriebsstätten	[]	davon leerstehend	[]
<input type="checkbox"/> Nebennutzung (z.B. Garage)	Anzahl Einheiten	[]	davon leerstehend	[]

5. Wie viele PKW-Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück?

[]	Anzahl Garagenstellplätze	[]	Anzahl Stellplätze und Carports
-----	---------------------------	-----	---------------------------------

6. Bitte bewerten Sie den Gebäudezustand. (Bitte jeweilige Note eintragen)

- Dach/ Dachstuhl
- Fassade/ Mauerwerk
- Fenster/ Außentüren
- Heizung/ Sanitär/ Elektro
- Zugangs-/ Außenbereich
- Gesamteindruck

1 = gut/neuwertig z.B. optische Unversehrtheit...
 2 = geringe Mängel z.B. Ausbesserung notwendig, Gestaltungsmängel...
 3 = erhebliche Mängel z.B. alte Bauteile, Undichtigkeiten...
 4 = substantielle Mängel z.B. stark schadhafte Bauteile...

7. Eignet sich das Gebäude für altersgerechtes Wohnen?

- Mindestens eine Wohnung ist altersgerecht gestaltet (ebenerdig zugänglich, altersgerechtes Bad)
- Mindestens eine Wohnung lässt sich altersgerecht umbauen
- Keine Wohnung ist altersgerecht gestaltet oder lässt sich altersgerecht umbauen
- Ich bin mir unsicher und benötige weitere Beratung

8. Welche Maßnahmen zum Wärmeschutz wurden bereits ausgeführt?

Dämmung Außenfassade	<input type="checkbox"/> komplett	<input type="checkbox"/> teilweise	im Jahr	[]
Dämmung Dach oder oberste Geschossdecke	<input type="checkbox"/> komplett	<input type="checkbox"/> teilweise	im Jahr	[]
Dämmung Kellerdecke oder Bodenplatte	<input type="checkbox"/> komplett	<input type="checkbox"/> teilweise	im Jahr	[]
Austausch Fenster	<input type="checkbox"/> komplett	<input type="checkbox"/> teilweise	im Jahr	[]

Hinweis zum Datenschutz:

Bitte wenden!

Die Daten werden nur für die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 138 Baugesetzbuch erhoben und nicht an Dritte

weitergegeben. Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0



Vorbereitende Untersuchungen Waiblingen "Neue Ortsmitte Neustadt"

Gebäude- und Grundstücksbogen

9. Nutzen Sie bereits regenerative Energien zur Strom- bzw. Wärmegewinnung?

(Mehrfachantworten sind möglich)

- ja, Photovoltaikanlage m² Fläche und Nennleistung in kWp
- ja, Solarthermieanlage m² Fläche
- ja, Wärmepumpe
- ja, und zwar: _____

10. Welche Absichten haben Sie mit Ihrem Grundstück/ Gebäude/ Wohnung in den nächsten Jahren ?

- Verkauf
- Modernisierung und Umbau
- Abbruch und Neubebauung
- Keine Veränderung
- Sonstiges, und zwar: _____

11. Bitte bewerten Sie das Wohnumfeld des Gebäudes nach folgenden Kategorien:

(Bitte tragen Sie bei jeder Kategorie eine Schulnote ein)

- | | | |
|----------------------|------------------------------------|--|
| <input type="text"/> | Ortsbild | 1 = sehr gut
2 = gut
3 = befriedigend
4 = ausreichend
5 = mangelhaft |
| <input type="text"/> | Gestaltung von Straßen und Plätzen | |
| <input type="text"/> | Spiel- und Freiflächenangebot | |
| <input type="text"/> | Einkaufsmöglichkeiten | |
| <input type="text"/> | Parkplatzangebot | |
| <input type="text"/> | Lärmbelastung | |

12. Halten Sie die Sanierung der Ortsmitte Neustadt für...

- dringend notwendig.
- teilweise notwendig.
- nicht notwendig.

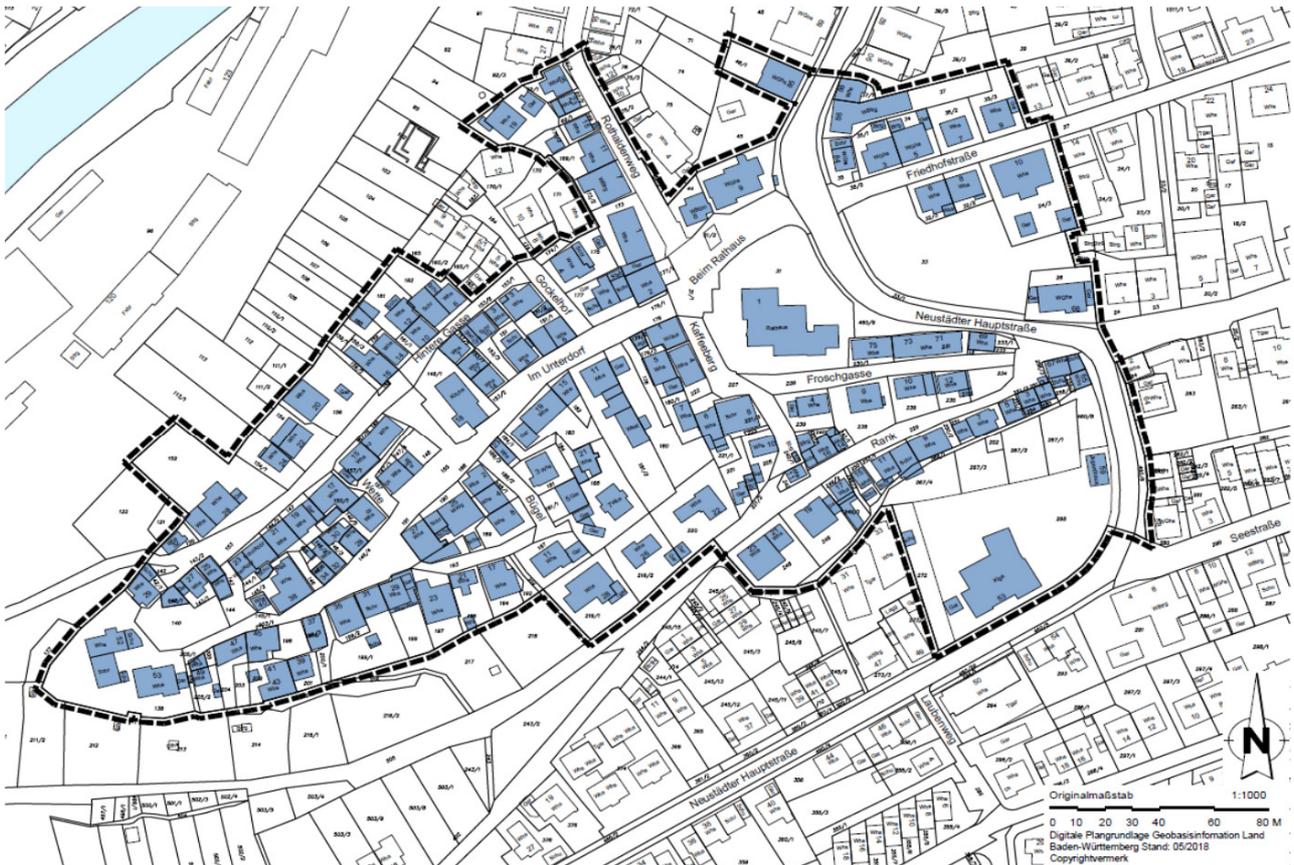
13. Hier ist Platz für Ihre weiteren Anregungen und Hinweise oder Verbesserungsvorschläge für das Untersuchungsgebiet "Neue Ortsmitte Neustadt".



Vorbereitende Untersuchungen Waiblingen "Neue Ortsmitte Neustadt"

Schriftliche Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet

Die Haushaltsbefragung dient dazu, Erkenntnisse über das Untersuchungsgebiet aus der Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner zu erlangen. Eine Teilnahme an der Befragung ist sehr wichtig, da nur anhand dieser gewonnenen Informationen die notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität in Ihrem Quartier geplant und durchgeführt werden können. Vielen Dank für Ihr Mitwirken!



Hinweis: Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, dann rufen Sie bitte Herrn Neumann von der STEG an oder schreiben Sie ihm eine Email.

Ihr Ansprechpartner bei der STEG:

Ingo Neumann, Tel. 0711 21068-113, E-Mail: ingo.neumann@steg.de

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

Hinweis zum Datenschutz:

Die Daten werden nur für die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 138 Baugesetzbuch erhoben und nicht an Dritte weitergegeben. Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0



Vorbereitende Untersuchungen Waiblingen "Neue Ortsmitte Neustadt"

Haushalts- und Wohneinheitsbogen

Straße + Hausnummer:

1. Wie viele Wohnungen/ Wohneinheiten befinden sich im Gebäude?

	Wohneinheit 1	Wohneinheit 2	Wohneinheit 3	Wohneinheit 4
<i>Bitte ankreuzen</i>				
Eigentümer/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mieter/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Person(en) mit Wohnrecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
niemand/ leerstehend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	<i>Bitte tragen Sie die jeweilige Anzahl ein</i>			
Anzahl Erwachsene	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anzahl Kinder	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

	<i>Angabe in Jahren</i>			
4. Wie lange wohnen die Personen bereits in der Wohneinheit?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

	<i>In m² (Angabe mit Küche, Bad, Flur, Abstellräumen)</i>			
5. Wie groß ist die Wohnung/ Wohneinheit?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

	<i>Angabe ohne Küche, Bad, Flur, Abstellräume</i>			
6. Wie viele Zimmer hat die Wohnung/ Wohneinheit?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

	<i>Bitte tragen Sie die jeweilige Personenanzahl ein</i>			
7. Beschäftigungsstand der Bewohner	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Arbeitnehmer/in	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Selbständige/r	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Hausfrau/mann	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Rentner/in, Pensionär/in	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
arbeitssuchend	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
in Ausbildung / Schule / Studium	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Sonstiges	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

	<i>Bitte geben Sie jeweils das Baujahr an</i>			
8. Welches Heizungssystem haben Sie in der Wohnung?	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Zentralheizung	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Etagenheizung	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Einzelöfen	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nachtspeicheröfen	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Wärmepumpe	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Thermische Solaranlage	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Andere, und zwar	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

		<i>Angabe des ca. Verbrauchs</i>			
9. Wie ist Ihr jährlicher Heizenergieverbrauch?		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Öl	Liter	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Gas	m ³ oder kWh	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Scheitholz	Raummeter (Ster)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Hackschnitzel	Schüttraummeter	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Pellets	kg	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strom	kWh	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Andere, und zwar		<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Hinweis zum Datenschutz:

Bitte wenden!

Die Daten werden nur für die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 138 Baugesetzbuch erhoben und nicht an Dritte weitergegeben. Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0



Vorbereitende Untersuchungen Waiblingen "Neue Ortsmitte Neustadt"

Haushalts- und Wohneinheitsbogen

10. Bitte bewerten Sie den Zustand der Wohneinheiten.

Kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Kategorie an.
Es müssen nicht alle einzelnen Punkte zutreffen.

10.1 Wie beurteilen Sie den Grundriss Ihrer Wohneinheit?

	Wohneinheit 1	Wohneinheit 2	Wohneinheit 3	Wohneinheit 4
ausreichend große Zimmer / keine Bodenversätze / keine unnötigen Flure	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mehrere kleine Räume / steile Treppen / unterschiedliche Bodenhöhen (Stufen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zu kleine Zimmer / geringe Raumhöhen / Bad oder Toilette außerhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10.2 Wie beurteilen Sie die Sanitäreinrichtungen (Bad / WC)?

neuwertiges, separates Bad, Badewanne bzw. Dusche und WC vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
geringe Verschleißerscheinungen / Ausstattung älter als 20 Jahre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keine Badewanne oder Dusche vorhanden / erhebliche Mängel / kein separates Bad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10.3 Wie beurteilen Sie die Fenster?

neuwertige Isolierglasfenster (nicht älter als 10 Jahre)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ältere Isolierglasfenster / Doppelfenster mit Einfachverglasung / geringe Mängel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einfachscheibenverglasung / Fensteraustausch notwendig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10.4 Wie beurteilen Sie die Elektroinstallationen?

neuwertige Elektroinstallationen / Einzelsicherung / FI-Schutzschalter vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
veraltete Leitungen unter Putz / keine Einzelsicherungen / wenig Steckdosen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sichtbar auf Putz verlaufende Leitungen / offen liegender Zähler / veraltete Sicherungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

11. Wie stehen Sie zu einer Verbesserung der Wohnverhältnisse z.B. im Zuge der Sanierung?

Eine Verbesserung ist wünschenswert.	<input type="checkbox"/>
Keine Verbesserung gewünscht.	<input type="checkbox"/>
Die Wohnung entspricht bereits dem neuesten Stand.	<input type="checkbox"/>

12. Hier ist Platz für Ihre weiteren Anregungen und Hinweise oder Verbesserungsvorschläge im Untersuchungsgebiet "Neue Ortsmitte Neustadt".

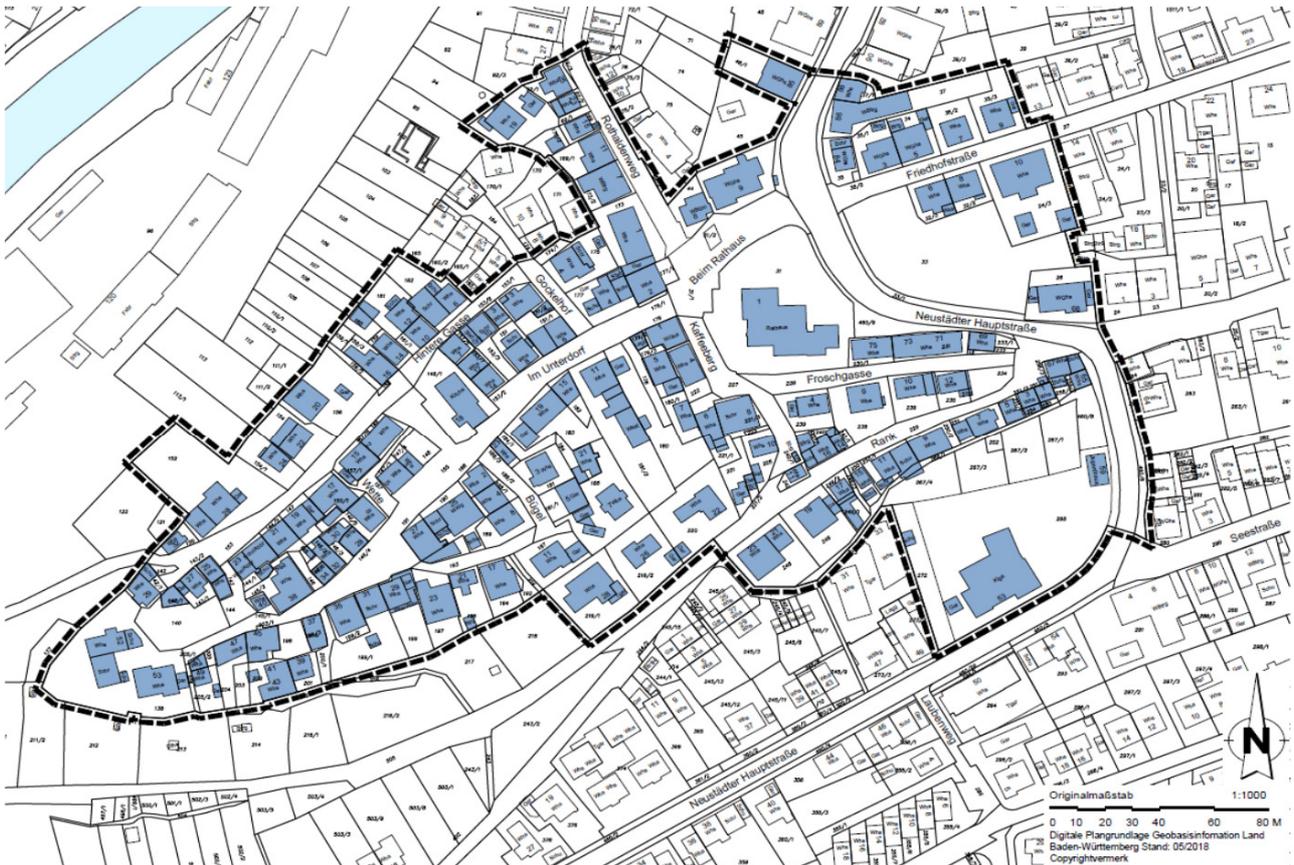
Vielen Dank für Ihre Mithilfe!



Vorbereitende Untersuchungen Waiblingen "Neue Ortsmitte Neustadt"

Schriftliche Befragung der Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet

Die Befragung der Gewerbetreibenden dient dazu, Erkenntnisse über das Untersuchungsgebiet zu erlangen. Eine Teilnahme an der Befragung ist sehr wichtig, da nur anhand dieser gewonnenen Informationen die notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität in Ihrem Quartier geplant und durchgeführt werden können. Vielen Dank für Ihr Mitwirken!



Hinweis: Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, dann rufen Sie bitte Herrn Neumann von der STEG an oder schreiben Sie ihm eine Email.

Ihr Ansprechpartner bei der STEG:

Ingo Neumann, Tel. 0711 21068-113, E-Mail: ingo.neumann@steg.de

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

Hinweis zum Datenschutz:

Die Daten werden nur für die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 138 Baugesetzbuch erhoben und nicht an Dritte weitergegeben. Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0



Vorbereitende Untersuchungen Waiblingen "Neue Ortsmitte Neustadt"

Betriebsbogen

Ist nur auszufüllen, sofern ein Betrieb im Objekt vorhanden ist.

Name des Betriebes:

1. Art des Betriebes

Handwerk / Produktion
Handel / Ladengeschäft
Dienstleistung

Landwirtschaft (Haupterwerb)
Gastronomie / Hotel
Öffentliche Nutzung

2. In welchem Geschoss des Gebäudes befindet sich der Betrieb?

Erdgeschoss
Ober-, Dachgeschoss
Gesamtgebäude

3. Wie groß ist die nutzbare Betriebsfläche?

m²

4. Wieviele Personen arbeiten im Betrieb?

Vollzeit (einschl. Inhaber) Teilzeit

5. Wie lang ist der Betrieb bereits an diesem Standort ansässig?

Jahre

6. Bitte bewerten Sie den Zustand der Betriebs-/Geschäftsräume:

(Zutreffendste Antwort ankreuzen)

6.1 Grundriss

Ausreichend große Räume, keine Bodenversätze, ausreichend Lagerfläche
Kleine oder enge Räume, geringe Raumhöhen, zu wenig Lagerfläche
Räume/Sanitäranlagen außerhalb des Betriebes, keine Lagerfläche

6.2 Sanitäranlagen

Moderne Sanitäranlagen
Alte sanitäre Ausstattung
Keine eigenen Sanitäranlagen vorhanden

6.3 (Schau-)Fenster

Moderne Isolierglasfenster (nicht älter als 10 Jahre)
Fenster mit geringen Mängeln, alte Isolierglasfenster/Verbundfenster
Einfachscheibenverglasung, schadhafte Fenster

6.4 Elektroinstallation

Moderne Elektroinstallation mit Einzelsicherungen
Keine Einzelsicherungen oder wenig Steckdosen, alte Leitungen
Aufputzleitungen, schadhafte Leitungen

7. Bitte beschreiben Sie den Zugang zu Ihrem Betrieb:

Der Haupteingang ist ebenerdig erreichbar
Es sind Stufen vorhanden, aber ein stufenloser Zugang wäre machbar
Der Betrieb ist nur über eine Treppe zugänglich

Hinweis zum Datenschutz:

Bitte wenden!

Die Daten werden nur für die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 138 Baugesetzbuch erhoben und nicht an Dritte weitergegeben. Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0



Vorbereitende Untersuchungen Waiblingen "Neue Ortsmitte Neustadt"

Betriebsbogen

8. Wie gestaltet sich die Betriebsnachfolge?

- Der Nachfolger steht bereits fest.
- Es ist nicht klar, wer den Betrieb übernimmt.
- Zurzeit besteht kein Bedarf.

9. Wie sieht die Betriebsentwicklung aus?

- Kein Bedarf an Veränderung
- Erweiterungsabsichten
- Verlagerungsabsichten
- Verkleinerungsabsichten
- Betriebsaufgabe geplant

10. Die Miete am Standort ist...

- zu hoch
- dem Standort angemessen
- keine Angabe

11. Bitte bewerten Sie das Umfeld nach folgenden Kriterien:

(Bitte tragen Sie bei jeder Kategorie eine Schulnote ein, wobei „1“ für sehr gut und „5“ für mangelhaft steht)

- Parkmöglichkeiten
- Erscheinungsbild des Umfeldes

12. Wie funktioniert die Anlieferung für den Betrieb?

- Extra Anlieferungszone, z.B. eigene Einfahrt
- Extra Stellplatz an der Straße vor Betrieb
- Unzureichend, z.B. in zweiter Reihe
- Nicht relevant für Betrieb

13. Halten Sie die Sanierung der Ortsmitte Neustadt für...

- dringend notwendig
- teilweise notwendig
- nicht notwendig

14. Hier ist Platz für Ihre weiteren Anregungen und Hinweise oder Verbesserungsvorschläge im Untersuchungsgebiet "Neue Ortsmitte Neustadt".

Ortsmitte Neustadt ins Landessanierungsprogramm aufgenommen

Vorbereitende Untersuchungen

(red) Für die Umgestaltung der Ortsmitte in Neustadt zur „Neuen Ortsmitte Neustadt“ liegt inzwischen ein Bewilligungsbescheid vor, dass das Vorhaben in das Landessanierungsprogramm aufgenommen wurde; der Förderrahmen liegt bei 1,5 Millionen Euro. Bevor das Sanierungsgebiet jedoch förmlich festgelegt werden kann, muss die Stadt Waiblingen vorbereitende Untersuchung beauftragen, in der die Ziele der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme vertieft werden sollen.

Diese sind, die Ortsmitte gestalterisch aufzuwerten und Aufenthaltsqualität zu schaffen; der soziale Zusammenhalt soll gestärkt und das Rathaus zugunsten einer Pflegeeinrichtung weichen, in der Räume für die Ortschaftsverwaltung vorgesehen werden. Außerdem soll der Rathausplatz umgestaltet und damit eine Ortsmitte definiert werden. Gleichzeitig besteht für Eigentümer der im Gebiet befindlichen Gebäude die Möglichkeit, für geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einen Zuschuss aus Städtebaufördermitteln zu erhalten. Voraussetzung wird dabei die Umsetzung eines Gesamtpaketes sein, das alle bestehenden Mängel beseitigt und das Gebäude energetisch aufwertet. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Bebauung des „Balaton-Areals“.

Diese Untersuchungen, die über den Sommer erfolgen sollen, müssen mit einem gemeinderätlichen Beschluss eingeleitet werden. Diesem zuzustimmen, empfahl der Planungsausschuss dem Gemeinderat am Dienstag, 9. Juli 2019; dieser wird eine Entscheidung in seiner Sitzung am 18. Juli treffen. Am Donnerstag, 26. September, ist dann eine Bürgerinformationsveranstaltung geplant.

Bekanntmachung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Neue Ortsmitte Neustadt“

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat in seiner Sitzung am 18. Juli 2019 gem. § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Neue Ortsmitte Neustadt“ beschlossen. In dem abgegrenzten Gebiet liegen städtebauliche Missstände und Mängel vor, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen näher untersucht und ermittelt werden sollen.

Das festgelegte Untersuchungsgebiet umfasst ca. 5,8 ha und ist im Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 21.03.2019 abgegrenzt.

Gemäß § 141 Abs. 3 des BauGB wird dieser Beschluss hiermit bekanntgemacht.

Durch die vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Möglichkeit der Planung und Durchführung der Sanierung gewonnen werden.

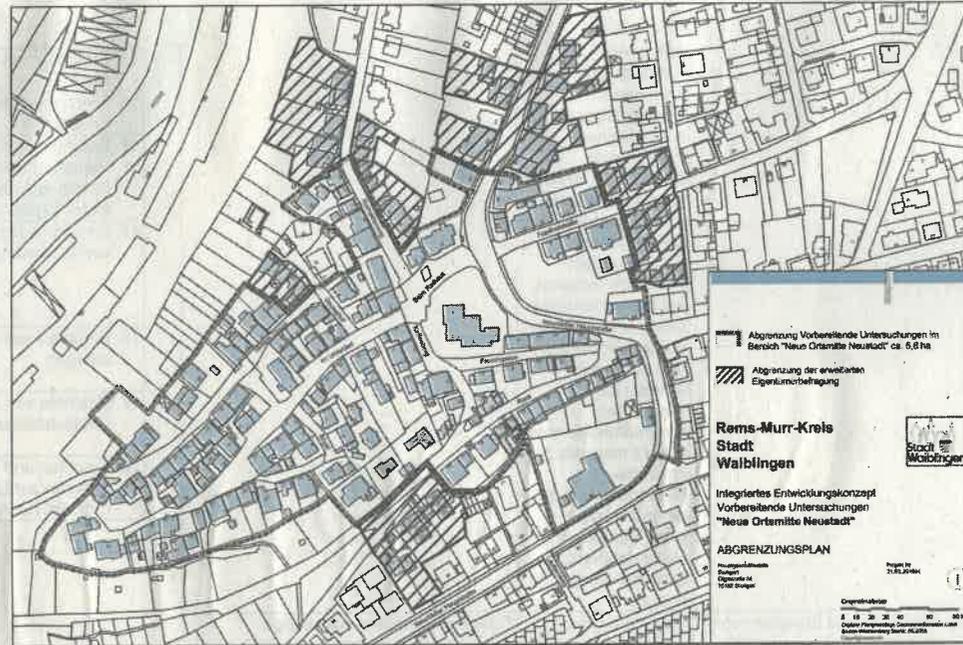
Es soll dabei auch die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderen Nutzungsberechtigten im Untersuchungsgebiet zu der beabsichtigten

Sanierung ermittelt sowie Vorschläge hierzu entgegengenommen werden.

Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen zum Besitz oder zur Benutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigten sowie ihre Beauftragten im Untersuchungsgebiet sind gem. § 138 Abs. 1 des BauGB verpflichtet, der Stadt oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Auch Eigentümer und Mieter an das Untersuchungsgebiet angrenzender Gebäude werden darum gebeten, Auskünfte zu erteilen. Dies erfolgt in Form einer schriftlichen Befragung.

Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist die STEG Stadtentwicklung GmbH in Stuttgart als Sanierungsberater beauftragt. In den kommenden Wochen werden Mitarbeiter des Sanierungsberaters Erhebungen im Gebiet tätigen, um die für die vorbereitenden Untersuchungen notwendigen Erkenntnisse erlangen zu können.

Die Stadtverwaltung Waiblingen und die STEG Stadtentwicklung GmbH laden Sie am 26.



September 2019 um 18 Uhr zu einer Informationsveranstaltung in die Gemeindehalle Neustadt, Wilhelm-Läpple-Weg 2, 71336 Waiblingen, ein. Sie werden hier die Möglichkeit haben, alle wichtigen Informationen zum künftigen Sanierungsgebiet zu erlangen und mögliche Fragen zu stellen.

Für weitere Informationen können Sie sich an Gaby Pietzschmann (Tel. 0711 216068-186, gaby.pietzschmann@steg.de) oder Ingo Neu-

mann (Tel. 0711 21068-113, ingo.neumann@steg.de) von der STEG Stadtentwicklung GmbH sowie Ortsvorsteherin Daniela Tiemann (Tel. 07151 5001-1960, daniela.tiemann@waiblingen.de) und Natalja Mill (Tel. 07151 5001-3121, natalja.mill@waiblingen.de) vom Fachbereich Stadtplanung, Abteilung Planung und Sanierung wenden. Waiblingen, 29. Juli 2019
Abteilung Planung und Sanierung

Stadt Waiblingen

Bekanntmachung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Neue Ortsmitte Neustadt“

Der Gemeinderat der Stadt Waiblingen hat in seiner Sitzung am 18.07.2019 gem. § 141 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Neue Ortsmitte Neustadt" beschlossen.

In dem abgegrenzten Gebiet liegen städtebauliche Missstände und Mängel vor, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen näher untersucht und ermittelt werden sollen.

Das festgelegte Untersuchungsgebiet umfasst ca. 5,8 ha und ist im Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 21.03.2019 abgegrenzt.

Gemäß § 141 Abs. 3 des BauGB wird dieser Beschluss hiemit bekanntgemacht.

Durch die vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Möglichkeit der Planung und Durchführung der Sanierung gewonnen werden. Es soll dabei auch die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderen Nutzungsberechtigten im Untersuchungsgebiet zu der beabsichtigten Sanierung ermittelt sowie Vorschläge hierzu entgegengenommen werden.

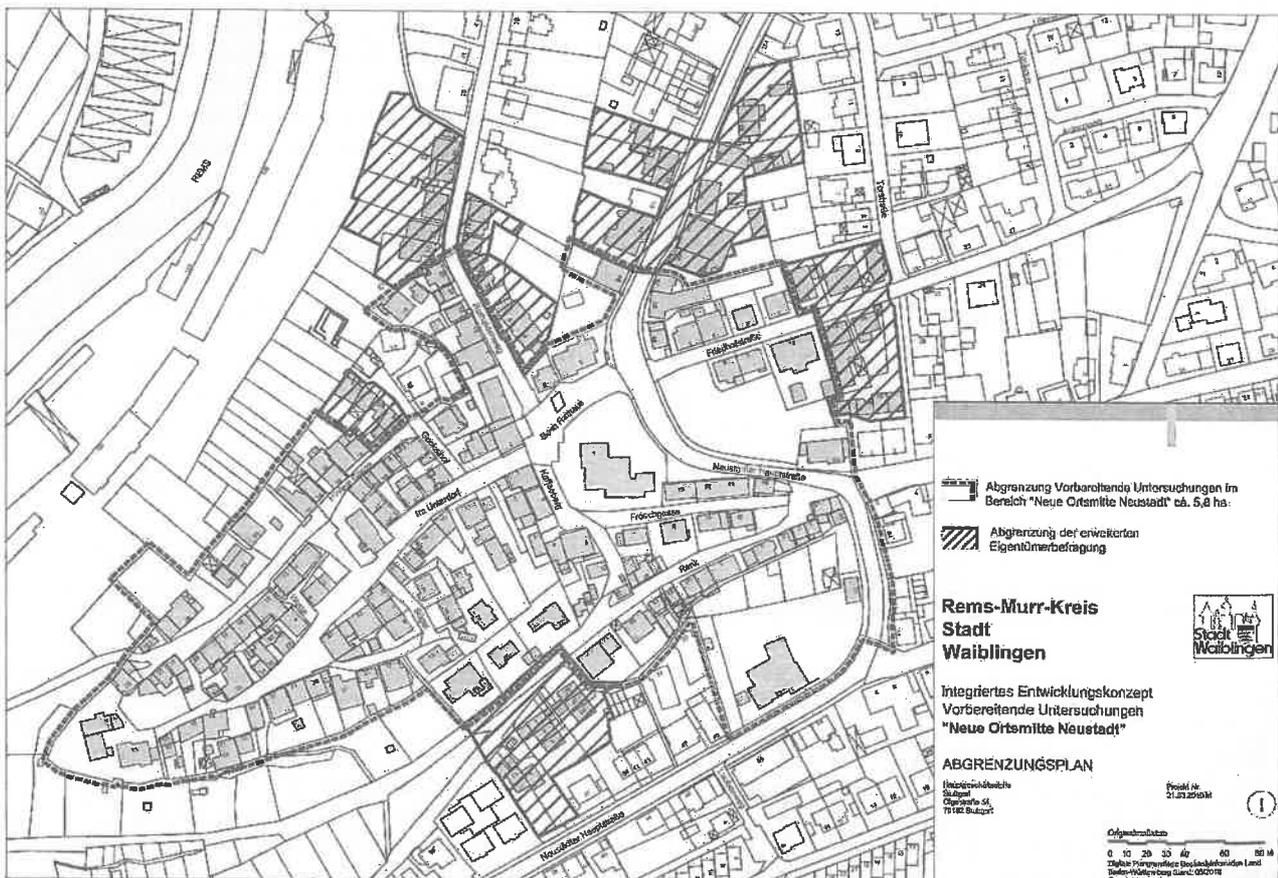
Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen zum Besitz oder zur Benutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigten sowie ihre Beauftragten im Untersuchungsgebiet sind gem. § 138 Abs. 1 des BauGB verpflichtet, der Stadt oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu ertei-

len, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Auch Eigentümer und Mieter an das Untersuchungsgebiet angrenzender Gebäude werden darum gebeten, Auskünfte zu erteilen. Dies erfolgt in Form einer schriftlichen Befragung.

Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist die STEG Stadtentwicklung GmbH in Stuttgart als Sanierungsberater beauftragt. In den kommenden Wochen werden Mitarbeiter des Sanierungsberaters Erhebungen im Gebiet tätigen, um die für die vorbereitenden Untersuchungen notwendigen Erkenntnisse erlangen zu können.

Die Stadtverwaltung Waiblingen und die STEG Stadtentwicklung GmbH laden Sie am **26.09.2019 ab 18 Uhr** zu einer **Informationsveranstaltung** in die Gemeindehalle Neustadt, Wilhelm-Läpple-Weg 2, 71336 Waiblingen, ein. Sie werden hier die Möglichkeit haben, alle wichtigen Informationen zum künftigen Sanierungsgebiet zu erlangen und mögliche Fragen zu stellen.

Für weitere Informationen können Sie sich gerne an **Frau Pietzschmann** (0711 216068-186, gaby.pietzschmann@steg.de) oder **Herrn Neumann** (0711 21068-113, ingo.neumann@steg.de) von der STEG Stadtentwicklung GmbH sowie Ortsvorsteherin **Frau Tiemann** (07151 5001-1960, daniela.tiemann@waiblingen.de) und **Frau Mill** (07151 5001-3121, natalja.mill@waiblingen.de) vom Fachbereich Stadtplanung, Abteilung Planung und Sanierung wenden.



„Unser Neustadt soll schöner werden“ – wer möchte, kann privat ebenfalls sanieren

„Neue Ortsmitte Neustadt“: Vorbereitende Untersuchungen – Infoveranstaltung in der Gemeindehalle

(dav) Es geht weiter voran mit der „Neuen Ortsmitte Neustadt“. Die dortigen Bewohner, ob Mieter oder Eigentümer, und auch die Gewerbetreibenden sind inzwischen aufgefordert, ihre Sanierungsvorstellungen für Haus, Hof und Unternehmen zu nennen. 1,5 Millionen Euro stehen dafür zunächst zur Verfügung: 900 000 Euro aus dem Landessanierungsprogramm, weitere 600 000 Euro kommen von der Stadt Waiblingen hinzu. Bei Bedarf und Interesse kann der Förderrahmen sogar ausgeweitet werden.

„Unser Neustadt soll schöner werden“ – so könnte das Projekt überschrieben werden. Da sind einerseits die beiden „großen Brocken“ auf dem Rathausareal und gegenüber, jenseits der Durchgangsstraße, auf dem Balatongelände. Andererseits sind da auch die vielen Wohngebäude, Handwerksbetriebe oder Einzelhändler in der Ortsmitte, die in das künftige Sanierungsgebiet einbezogen werden könnten – wenn die Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden denn mögen.

In den derzeitigen „Vorbereitenden Untersuchungen“ sind nämlich als „Vorläufige Sanierungsziele in der Ortsmitte“ nicht nur der Abbau des bisherigen Rathauses und an dieser Stelle der Neubau einer Pflegeeinrichtung mit Räumen für die Ortschaftsverwaltung genannt; nicht nur die Umgestaltung des Rathausplatzes zu einer „erkennbaren Ortsmitte“ mit gestalterischer Aufwertung und mehr Aufenthaltsqualität; nicht nur mehr Parkflächen und Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer, sondern auch „Sanierungsziele im Bereich Wohnen“. Wie Baubürgermeister Dieter Schienmann am Donnerstag, 26. September 2019, bei einer Informationsveranstaltung in der Gemeindehalle Neustadt erklärte, sei das seit den 70er-Jahren vom Land praktizierte Sanierungsprogramm ein Erfolg: jeder

einzelne Euro, der in die Sanierung von Wohnraum investiert werde, ziehe weitere acht Euro an Investitionen nach sich, beispielsweise fürs örtliche Handwerk. Alle profitierten von den Sanierungen. Und seit dem 2. April 2019 sei die „Neue Ortsmitte Neustadt“ nun auch ins Landessanierungsprogramm aufgenommen. Der Bewilligungszeitraum reiche bis 30. April 2028; Aufstockungsanträge seien, wenn das Interesse groß sei, möglich.

Die Stadt ist nach dem Baugesetzbuch verpflichtet, so genannte „Vorbereitende Untersuchungen“ vorzunehmen, bevor das Sanierungsgebiet exakt festgelegt werden kann. Dipl.-Geograf Ingo Neumann von der beauftragten Stadtentwicklung GmbH (STEG) erläuterte, dass damit die „Beurteilungsgrundlagen“ für die Sanierungsmaßnahme geschaffen würden. Dabei gehe es darum festzustellen, ob die Sanierungsmaßnahmen denn tatsächlich notwendig seien und falls ja, in welchem Ausmaß; es gehe aber auch um soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse und um die Realisierungsmöglichkeiten.

Chance auf Zuschüsse vom Land

Nach der ersten Bestandsaufnahme, während der Mitarbeiter der „STEG“ durch die Straßen und Gassen Neustadts gegangen sind, um Bausubstanzen und Straßenraum in Augenschein zu nehmen und um „städtebauliche Missstände“ aufzunehmen – ein Begriff aus dem Baugesetzbuch, den Neumann lieber anders formuliert sähe –, sollte am vergangenen Donnerstag den Bewohnern der Ortsmitte von Neustadt das genaue Vorgehen erläutert werden. In den ihnen ausgehändigten Fragebögen haben sie die Gelegenheit, ihre Sanierungswünsche darzustellen – eine einmalige Chance darauf, Zuschüsse vom Land zu erhalten.

Ob Eigentumsverhältnisse, Nutzung oder Alter von Haus oder Wohnung – um den Datenschutz müssen sich die Beteiligten keine Sorgen machen, er wird gewahrt. Interessant ist für die „STEG“ vielmehr, ob die Eigentümer oder Bewohner denn grundsätzlich ein Interesse hätten, an der Verschönerung ihrer Ortsmit-

te mitzuwirken, denn entsprechend groß wird das Sanierungsgebiet ausfallen. Barrierefreiheit kann dabei ebenso ein Thema sein wie das Wohnumfeld, eine moderne Heizanlage, das Beheben von Kältebrücken wie beispielsweise Glasbaustein-Wände oder ein zeitgemäßes Badezimmer. Aber auch die Entwicklung neuer Wohnformen für Senioren oder junge Familien; und nicht zuletzt bei Betrieben oder in der Gastronomie kann der Zustand der Räume bewertet werden, um die Infrastruktur zu erhalten.

Fragebögen bis 15. November abgeben – aber keiner muss!

Alles auf freiwilliger Basis, wohlgemerkt, keiner muss sanieren, aber der, der möchte, darf mit Geldern rechnen. Deren genaue Höhe lasse sich derzeit noch nicht nennen, verdeutlichte Ingo Neumann auf die entsprechende Frage. Die Fördersätze werden erst nach dem Satzungsabschluss festgelegt.

Bis zum 15. November können die Fragebögen noch abgegeben werden.

Wenn dann auch noch die „Träger öffentlicher Belange“ – zum Beispiel Telekom oder Stadtwerke – einbezogen und beteiligt sind, kann das Neuordnungskonzept festgezurrt werden; anschließend werden Kosten und Finanzierung für den öffentlichen und den privaten Raum dargestellt und Ende des Jahres wird der Gemeinderat dann auf diesen Grundlagen das Sanierungsgebiet festlegen. Von dann an bleiben acht Jahre Zeit für die Realisierung.

Praktische Tipps vom Fachmann

Ingo Neumann und Gaby Pietschmann, bei der „STEG“ für Raumentwicklung und Natursourcenmanagement zuständig, stellten sich vor Plänen und Informationstafeln den Fragen der Neustadter und forderten sie auf: „Nennen Sie uns Missstände, die Sie beheben sehen möchten, ob Angsträume im Ort oder persönliche Sanierungswünsche“ – sie gaben ganz praktische Tipps, wie zu verfahren sei. Und er versicherte: „Wir werden Ihre Wünsche so formulieren, dass sie den Förderrichtlinien entsprechen – nicht umgekehrt!“



Was kann der Privatmann oder der Gewerbetreibende für eine schönere Ortsmitte Neustadt tun? Er darf bei Sanierungen jedenfalls mit Fördergeldern des Landes rechnen. Unser Bild entstand am vergangenen Donnerstagabend in der Gemeindehalle Neustadt, als Stadtverwaltung und die „STEG“ GmbH über die „Neue Ortsmitte Neustadt“ informierten
Fotos: David



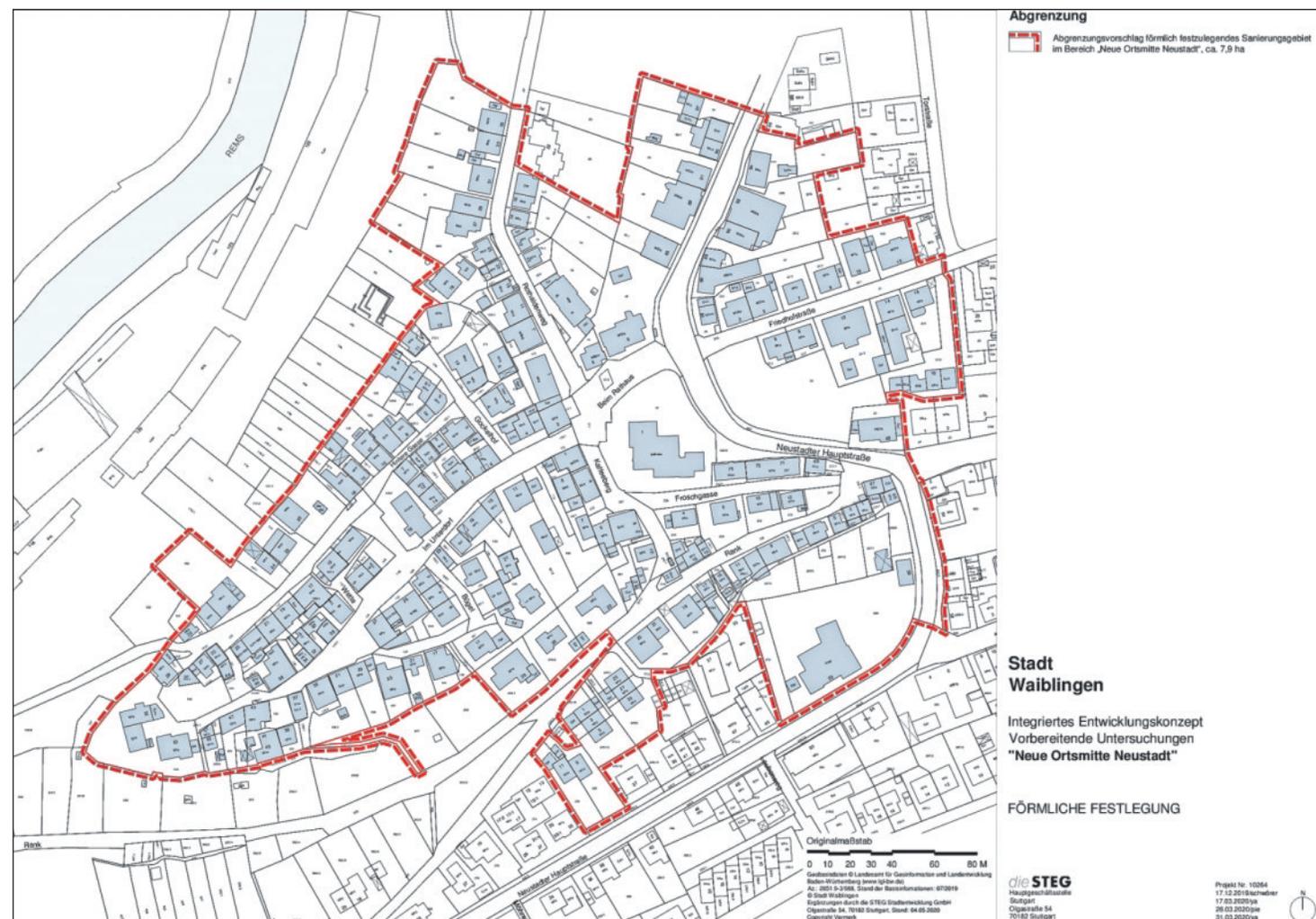
Das Rathaus jenseits der Straße wird abgerissen, eine Pflegeeinrichtung mit Räumen für die Ortschaftsverwaltung lösen es ab.



Dort, wo einst das „Balaton“ stand, eine Gaststätte mit langer Geschichte, werden Wohngebäude entstehen.

mit der Stadt geschlossen, bevor losgelegt werden darf.

Auch wer gar keinen Sanierungsbedarf habe, sollte das der „STEG“ melden, riet Patrik Henschel, Leiter des städtischen Fachbereichs Stadtplanung – der besseren Planung wegen. Noch sei nichts „in Stein gemeißelt“ – noch sei vieles möglich, wenn es darum geht, dass „unser Neustadt schöner“ werden soll.



Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Neue Ortsmitte Neustadt“

Planbereich 51 und 52, Gemarkung Neustadt

Aufgrund von § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I 2017, S. 3634) mit Änderungen in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, S. 581) mit Änderungen hat der Gemeinderat der Stadt Waiblingen in seiner Sitzung am 18. Juni 2020 folgende Sanierungsatzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 7,90 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Neue Ortsmitte Neustadt“.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 31. März 2020 (Originalmaßstab M 1:1 000). Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind

auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im Regelverfahren durchgeführt.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweise

Die Satzung und ihre Begründung werden von dem Zeitpunkt der Bekanntmachung an zu jedermanns kostenloser Einsicht beim Fachbereich Stadtplanung, Abteilung Planung und Sanierung, im Marktdreieck, Kurze Straße 24, 4. OG, während der Öffnungszeiten (Mo, Di, Mi, Fr 8.30-12.00 Uhr, Do 14.30-18.30 Uhr) bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen kostenlos Auskunft gegeben.

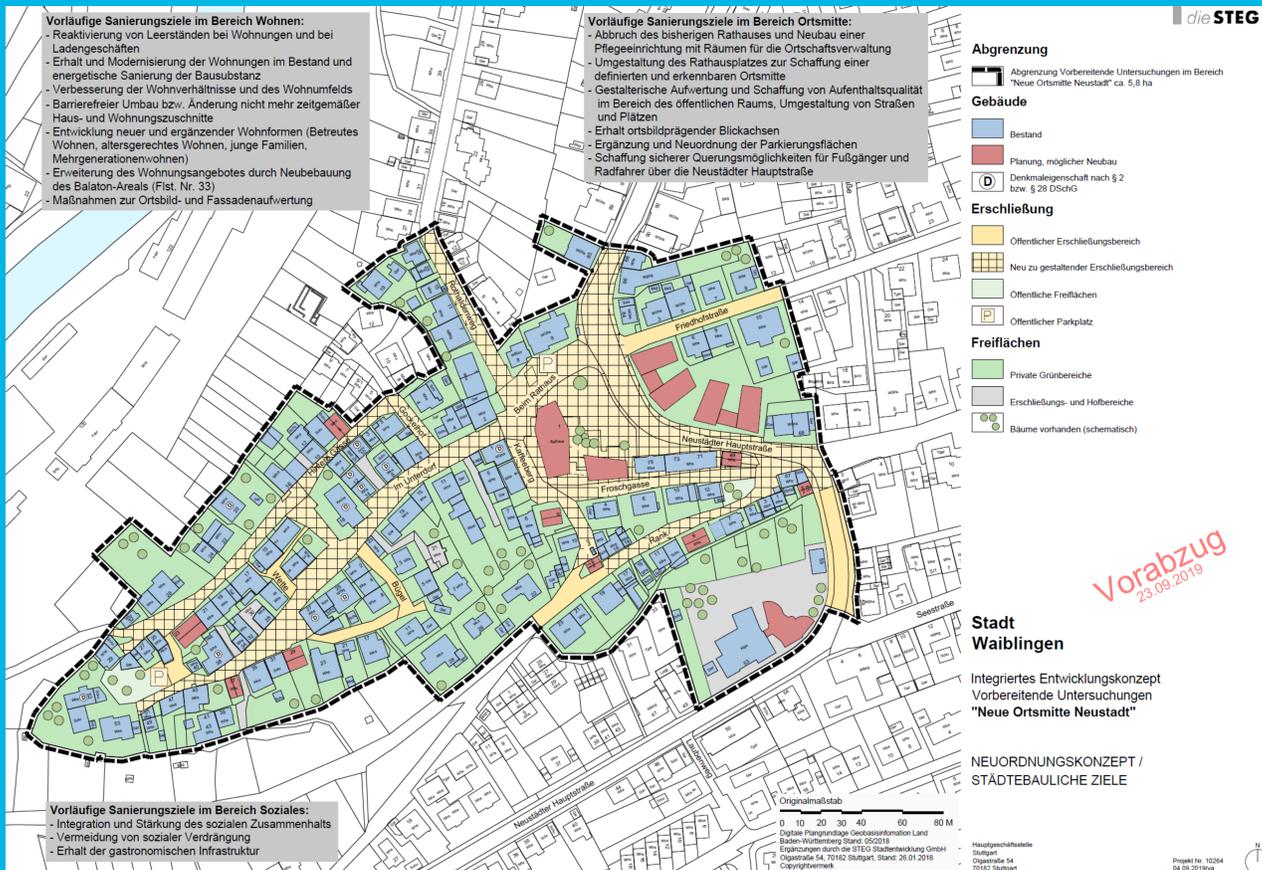
Unbeachtlich werden gemäß § 215 BauGB eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten

Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Waiblingen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Soweit die Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder von solchen aufgrund der GemO zustande gekommen ist, gilt sie ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen (§ 4 Abs. 4 Satz 1 GemO). Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind (§ 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 GemO), der Bürgermeister dem Satzungsbeschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Stadt Waiblingen unter Bezeichnung des Sachverhaltes, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist (§ 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 GemO). Ist eine Verletzung nach § 4 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 GemO geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Waiblingen, 19. Juni 2020
 Fachbereich Stadtplanung

Städtebauliche Sanierung



Liebe Bürgerinnen und Bürger der Ortsmitte von Neustadt!

Wir möchten unsere Ortsmitte noch attraktiver gestalten und für die Zukunft rüsten. In der Ortsmitte gibt es einige Dinge, die wir gerne im Dialog und in Zusammenarbeit mit Ihnen verbessern möchten.

Finden Sie nicht auch, dass in der Ortsmitte Flächen vorhanden sind, die wieder neu genutzt werden sollten? Oder, dass manche Straßen und Plätze eine Neugestaltung nötig haben? Vielleicht könnte man auch durch die Renovierung des einen oder anderen Gebäudes das Ortsbild aufwerten?

Die Umsetzung dieser Vorhaben kostet Geld. Dabei unterstützen der Bund und das Land Baden-Württemberg die Stadt Waiblingen und private Eigentümer mit beträchtlichen Finanzhilfen. Die Sanierung der Ortsmitte Neustadt ermöglicht es daher, die genannten Punkte anzugehen.

Auf diesen Plakaten möchten wir Sie über alles Wissenswerte rund um das Thema Sanierung informieren. Sie werden sehen, auch Sie können Ihren Beitrag zur Verwirklichung unserer Ziele leisten.

Städtebauliche Sanierung bedeutet...

- ... eine Aufwertung der Ortsmitte
- ... die Beseitigung städtebaulicher Missstände
- ... der Erhalt des Ortsbildes
- ... die Förderung privater Sanierungen
- ... die Verbesserung der Wohnverhältnisse
- ... der Erhalt und Ausbau von Infrastruktur und Versorgung
- ... die Schaffung attraktiver Grünflächen
- ... die kooperative Zusammenarbeit von Stadt und ihren Bürgern

„Sanierung in der Ortsmitte – ein großer Gewinn“

Städtebauliche Sanierung vom Antrag bis zum Abschluss

2018	2019/2020	Ab 2020	Ca. 2028
Grobanalyse + Antragstellung	Vorbereitende Untersuchungen	Sanierungsdurchführung	Abschluss
Ortsbegehung Beurteilungsgrundlage Antrag Städtebauförderung	Bestandsaufnahme Bürgerbeteiligung Sanierungssatzung	Planerische Konkretisierung Beratung der Eigentümer Umsetzung von Maßnahmen	Abrechnung Satzungsaufhebung

Das Landessanierungsprogramm ist seit fast 50 Jahren ein wichtiges Förderinstrument zur Unterstützung von Kommunen in Baden-Württemberg. Das Land hat für die Maßnahme „Neue Ortsmitte Neustadt“ einen Bewilligungszeitraum vom 01.01.2019 bis zum 30.04.2028 festgelegt. In diesem Zeitraum können Fördermittel beantragt und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Wie wird die Sanierung finanziert?

Für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme kann die Stadt Fördermittel beantragen. Die Sanierungsmaßnahmen müssen also nicht alleine aus der Gemeindekasse finanziert werden. Als Förderrahmen wurden vom Land 1.500.000 € bewilligt, wovon das Land anteilig 60 % (900.000 €) und die Stadt Waiblingen 40 % (600.000 €) zur Verfügung stellen.

Partner in der Städtebauförderung für die „Neue Ortsmitte Neustadt“



Baden-Württemberg

die STEG

Vorläufige Sanierungsziele

Nach dem aktuellen Stand der bisherigen Untersuchungen können vorläufig die im Folgenden dargestellten Ziele für die städtebauliche Sanierung im Gebiet „Neue Ortsmitte Neustadt“ formuliert werden. Sie stellen derzeit eine Momentaufnahme dar und können im Laufe der Vorbereitenden Untersuchungen angepasst und verändert werden.

Vorläufige 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 und Plätzen
- Erhalt ortsbildprägender Blickachsen
- Ergänzung und Neuordnung der Parkierungsflächen
- Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer über die Neustädter Hauptstraße.

Vorläufige 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)
- Maßnahmen zur Ortsbild- und Fassadenaufwertung

Vorläufige Sanierungsziele im Bereich Soziales:

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

Vorbereitende Untersuchungen



Inhalte

gemäß Baugesetzbuch (§141 BauGB):



- Analyse und Bewertung der **städtebaulichen Missstände**
- Feststellung der **Mitwirkungsbereitschaft** und -fähigkeit der beteiligten Bürger durch schriftliche Befragung (Fragebögen)
- Beteiligung der **öffentlichen Aufgabenträger** (TÖB)
- Städtebauliches **Neuordnungskonzept** und **Maßnahmenplan**
- Erstellung einer **Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Vorbereitende Untersuchungen

Bevor ein Sanierungsgebiet festgelegt werden kann, müssen vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden, um die Sanierungsanforderungen darzulegen. Die gesetzliche Grundlage im Baugesetzbuch ist hierfür der § 141 BauGB. Demnach sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit der Sanierung, die Art und die Durchführbarkeit einer Sanierung zu erhalten.

Vor der förmlichen Festlegung (Satzung) eines Sanierungsgebiets sind die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, die anzustrebenden Sanierungsziele sowie die Durchführbarkeit einer Sanierung zu untersuchen. Für Sie als Eigentümer bietet die schriftliche Befragung, welche im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt wird, eine gute Gelegenheit, um Wünsche, Anregungen und Bedenken bezüglich der Sanierung zu äußern.

Auf diesem Plakat stellen wir Ihnen die wichtigsten Punkte der vorbereitenden Untersuchungen vor. Dabei werden einige Fragen beantwortet, welche häufig im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen auftreten.

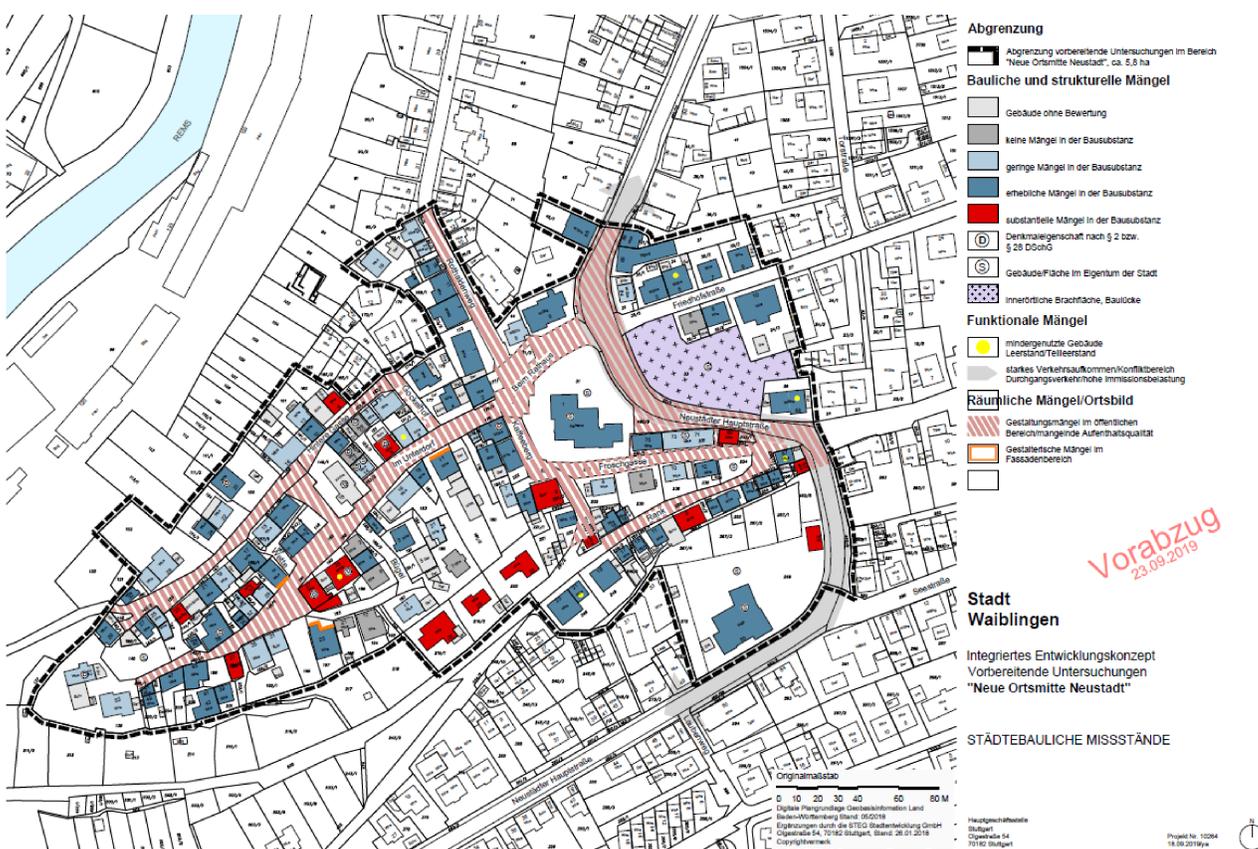


Wozu werden vorbereitende Untersuchungen benötigt?

Die vorbereitenden Untersuchungen beinhalten verschiedene Bestandteile, um das weitere Vorgehen zu planen. Dazu gehört die Bewertung der städtebaulichen Missstände, um den Umfang der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen einschätzen zu können.

Des Weiteren werden sowohl die Sanierungsbeteiligten als auch die öffentlichen Aufgabenträger miteinbezogen. Zudem wird eine detaillierte Kostenübersicht erstellt. Außerdem wird ein städtebauliches Neuordnungskonzept mit den zugehörigen Zielen und Maßnahmen erarbeitet.

Wie wird die Ortsmitte vorbereitend untersucht?



Vorläufige städtebauliche Missstände (Stand: 23.09.2019)
 Bauliche, funktionale und räumliche Mängel als Grundlage für die städtebauliche Sanierung in der „Neuen Ortsmitte Neustadt“

Wo wird untersucht und wo später gefördert?

Die Stadtverwaltung erarbeitete aufgrund planerischer Abwägungen einen Vorschlag für die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für die vorbereitenden Untersuchungen. Der Gemeinderat beriet und beschloss das Untersuchungsgebiet.

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wird noch einmal die Gebietskulisse überprüft. Das heißt, die tatsächliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes kann kleiner aber auch größer als das Untersuchungsgebiet werden. Auch hierüber muss der Gemeinderat einen Beschluss fassen.

Kann ich jetzt schon Zuschüsse erhalten?

Die Förderung von privaten Bau- oder Abbruchmaßnahmen ist erst möglich, wenn die Sanierungssatzung durch den Gemeinderat rechtskräftig beschlossen wurde und Finanzmittel zur Verfügung stehen. Leider können wir in diesem frühen Verfahrensstand nicht absehen, wann dies genau der Fall sein wird. Es sind noch einige Vorbereitungen und Entscheidungen zu treffen. Sobald das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wurde, wird dies öffentlich bekannt gegeben. Erst danach können Sie Zuschüsse erhalten.

Bitte warten Sie mit der Gebäudemodernisierung, bis die Sanierungssatzung rechtskräftig ist und Sie eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt über den Umfang Ihrer Maßnahme und eine etwaige Förderung getroffen haben. Maßnahmen die ohne vertragliche Grundlage begonnen wurden, sind nicht förderfähig und werden nicht steuerlich begünstigt.

Schriftliche Befragung

WER wird befragt?

- Eigentümer geben auch Auskunft über Mieter und Gewerbe
- Träger öffentlicher Belange

WIE wird befragt?

- Schriftliche Befragung (Fragebogen)
- Vertraulicher Umgang mit den Daten

WAS wird gefragt?

- Eigentumsverhältnisse, Nutzung und Alter
- Angaben zu Grundstück / Gebäude / Wohnung
- Bewertung des Gebäude- / Wohnungszustands
- Mitwirkungsbereitschaft
- Persönliche Erwartungen / Anregungen
- Sozialdaten

ZIEL der Befragung

- Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft
- Erhebung der Einschätzung der Beteiligten zu Defiziten im Untersuchungsgebiet
- Abbildung der demographischen und ökonomischen Situation im Untersuchungsgebiet

Warum wird die schriftliche Befragung durchgeführt?

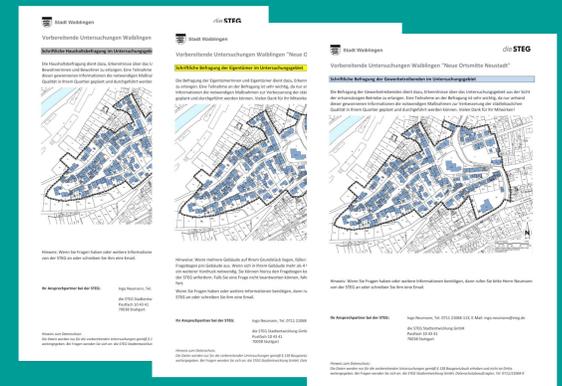
Oftmals stellt sich die Frage, ob Sie Auskunft bei der Befragung geben müssen. Hierzu sollten Sie wissen, dass Sie grundsätzlich notwendige Auskünfte erteilen müssen (§ 138 BauGB). Wir setzen jedoch ganz auf Ihre freiwillige Mitwirkungsbereitschaft.

Vielleicht werden Sie sich über Fragen wundern, die persönliche Umstände wie z. B. Alter und Beruf betreffen. Ziel dieser Fragen ist es, künftige Vorhaben besser auf die Situation der betroffenen Bevölkerung abzustimmen. Beispielsweise haben ältere Menschen andere Ansprüche an ihr Wohnumfeld als Familien, Kinder und Jugendliche.

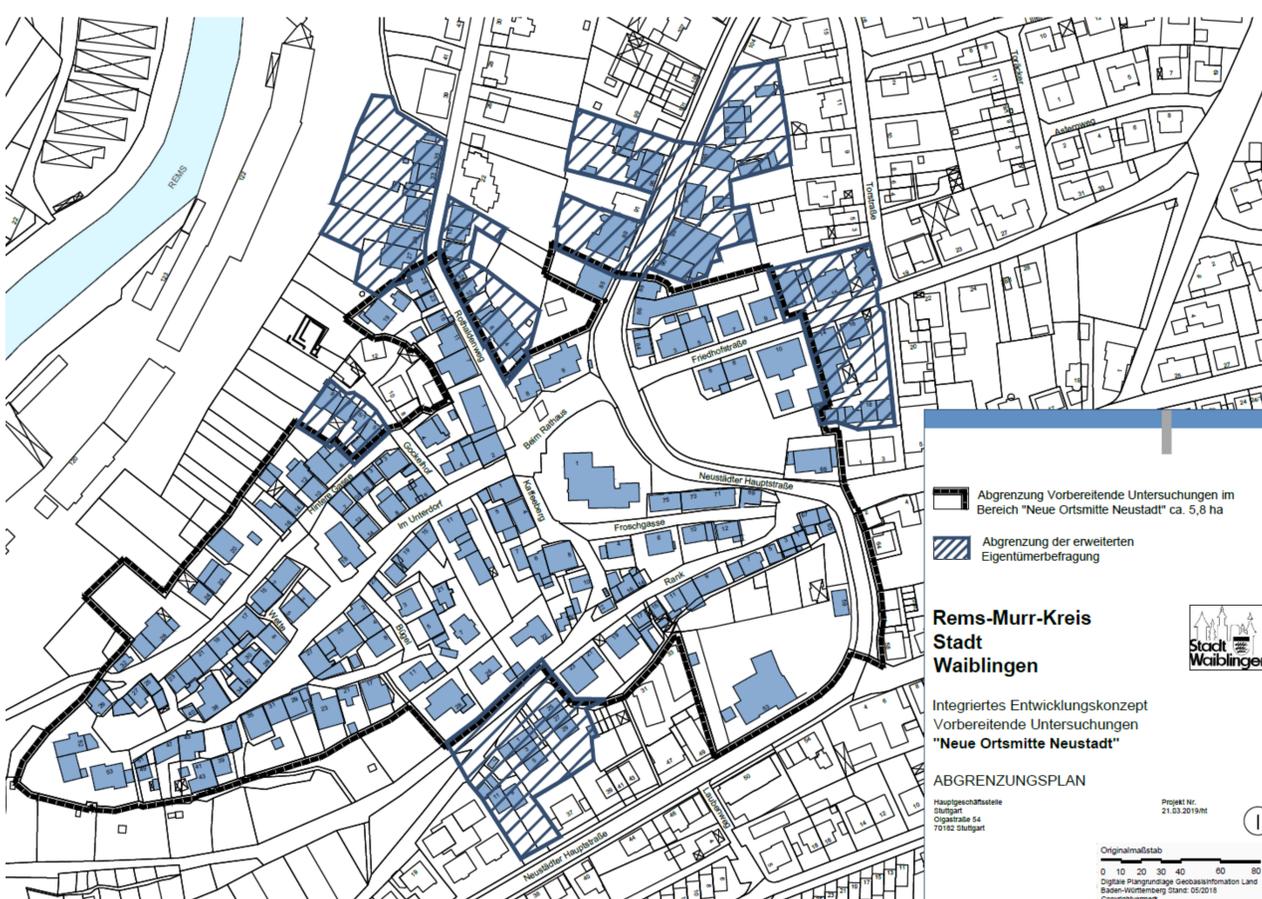
Falls Sie sich einmal unsicher sind, wie eine Frage zu verstehen ist oder keine passende Antwort finden, dann melden Sie sich bei uns. Wir helfen Ihnen gerne weiter. In der Regel genügt es, wenn Sie die am ehesten zutreffende Antwort ankreuzen oder eine erläuternde Anmerkung dazu schreiben.

Welche Rolle spielt der Datenschutz?

Der Datenschutz ist uns ein großes Anliegen. Die von Ihnen bereitgestellten Informationen werden in nicht personalisierter Form ausgewertet und entsprechend dem Landesdatenschutzgesetz verarbeitet. Die Erkenntnisse über Gebäude- und Bevölkerungsstruktur fließen in die Planung ein und werden ausschließlich für die vorbereitenden Untersuchungen verwendet. Eine Weitergabe Ihrer Daten an Dritte erfolgt nicht. Alle Betroffenen erhalten zudem ausführliche Datenschutz-Informationen nach Art. 13 DSGVO zur Datenerhebung beim Betroffenen.



Wie werde ich beteiligt ?



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

Abgrenzung der erweiterten Eigentümerbefragung

**Rems-Murr-Kreis
Stadt
Waiblingen**

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Neue Ortsmitte Neustadt"

ABGRENZUNGSPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Oggestraße 54
70372 Stuttgart

Projekt Nr.
21.03.2019/nt

Originalmaßstab

0 10 20 30 40 60 80 M
Digitale Plangrundlage: Geobasisinformation Land
Baden-Württemberg, Stand: 05/2018
Copyrightvermerk

Vorläufiger Abgrenzungsplan (Stand: 23.09.2019)
Vorläufiges Untersuchungs- und Befragungsgebiet als Grundlage für die spätere Festlegung des Sanierungsgebietes

Wer wird befragt?

Entsprechend dem Baugesetzbuch (§ 137 BauGB) möchten wir möglichst frühzeitig mit allen Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen die Sanierung erörtern. Dabei möchten wir alle Interessierten anregen bei der Sanierung mitzuwirken und Sie unterstützen, erforderliche bauliche Maßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen. Gerne berät Sie die STEG als Sanierungsträger für die Stadt Waiblingen dabei.

Für die schriftliche Befragung wurden deshalb folgende Personenkreise angeschrieben:

- **Eigentümerinnen und Eigentümer**, die im Untersuchungsgebiet ein Grundstück besitzen und im Grundbuch eingetragen sind. Aufgrund möglicher Sanierungsinteressen von Eigentümern, die an das Untersuchungsgebiet angrenzen, wurde das Untersuchungsgebiet für die Befragung um die blau gestrichelten Bereiche erweitert (siehe Abgrenzungsplan links).
- **Bewohnerinnen und Bewohner**, die mit Ihrem Haushalt im Untersuchungsgebiet wohnen.
- **Gewerbetreibende**, die einen ortsansässigen Betrieb im Untersuchungsgebiet haben.

Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, dann rufen Sie bitte Herrn Neumann von der STEG an oder schreiben Sie ihm eine E-Mail:

Ingo Neumann,
Tel. 0711 21068-113, E-Mail: ingo.neumann@steg.de

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

**Einsendeschluss:
15. November 2019**

Wissenswertes für Eigentümer

Beispiele für private Sanierungsmaßnahmen



vorher



Nachher



vorher



Nachher



Erneuerungsmaßnahmen



Ordnungsmaßnahmen

Fördermöglichkeiten

Mit der Modernisierung Ihres Gebäudes verbessern Sie die eigene Wohnqualität. Die Investitionen zählen sich in dem Werterhalt Ihres Gebäudes tagtäglich für Sie oder Ihre Mieter aus. Zudem leisten Sie einen Beitrag zur Aufwertung des gesamten Wohnumfeldes. Die Erneuerung privater Wohngebäude spielt deshalb eine große Rolle für die Sanierung der Ortsmitte in Waiblingen. Private Sanierungsmaßnahmen, die im späteren Sanierungsgebiet stattfinden, werden deswegen sowohl durch Beratung als auch finanziell unterstützt. Sie können als Eigentümer von attraktiven steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten profitieren. Zudem können Eigentümer für die Sanierung Ihres Gebäudes Fördermittel erhalten. Die Förderquoten sind derzeit noch nicht festgelegt. Sie werden zusammen mit der Sanierungssatzung vom Gemeinderat beschlossen. Generell stehen Eigentümern zwei Fördermöglichkeiten zur Verfügung:

Fördermöglichkeit 1: Erneuerung und Instandsetzung privater Gebäude

Gefördert wird die Sanierung von privaten Gebäuden, um bauliche Nachteile und Mängel dauerhaft zu beseitigen und ihren Gebrauchswert nachhaltig zu erhöhen. Wesentlich für die Förderfähigkeit der Baumaßnahme ist eine umfassende Sanierung, so dass das Gebäude danach mindestens 25 Jahre genutzt werden kann. Zuschussfähig können in Einzelfällen auch punktuelle Maßnahmen sein, wenn das Gebäude ansonsten modernen Wohnanforderungen entspricht.

Fördermöglichkeit 2: Abbruch und Entsiegelung als private Ordnungsmaßnahme

Wenn ein Gebäude aus städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden kann, ist auch für den Abbruch oder die Entsiegelung einer Fläche eine Kostenerstattung möglich, wenn die Neuordnung den Zielen des Sanierungsgebietes entspricht. Die Förderung kann mit der Bedingung verbunden sein, innerhalb eines vorgegebenen Zeitraums einen Neubau zu errichten. Die Gestaltung des Neubaus muss sich in das Ortsbild einfügen.

Was wird *nicht* gefördert?

- Reine Maßnahmen auf dem Grundstück (z. B. nur Hofgestaltung ohne Modernisierung des Gebäudes)
- Reine Schönheitsreparaturen
- Unterlassene Instandsetzungen
- Luxusmodernisierungen
- Neubaumaßnahmen

Wie können private Baumaßnahmen gefördert werden?

Modernisierung als Möglichkeit für einen altersgerechten Umbau



Beispiel für eine geförderte Umbaumaßnahme:

- Erneuerung des Dachstuhls und Ostgiebels
- Einzug einer neuen Geschossdecke im OG
- Komplettsanierung der Wohneinheit des Gebäudes
- Verbesserungen des Wärmeschutzes an Dach, Fassade und Fenstern
- Altersgerechtes Bad mit bodenebener Dusche

Fördervoraussetzungen

- Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet.
- Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen und ist wirtschaftlich vertretbar.
- Die Maßnahme ist umfassend und umfasst mehrere Gebäudebereiche (Gewerke).
- Vor Auftragsvergabe bzw. Baubeginn wurde eine schriftliche Vereinbarung mit der STEG und der Stadt abgeschlossen.
- Das Bauvorhaben und die Gestaltung sind mit der Stadt und der STEG abgestimmt.
- Die gültigen Bauvorschriften werden eingehalten, u. a. Energieeinsparverordnung und Wärmegesetz.
- Für die Einhaltung der Energieeinsparverordnung ist vom Eigentümer ein geeigneter Nachweis zu erbringen. Gegebenenfalls ist eine Energieberatung sinnvoll.
- Bei größeren Bauvorhaben ist ein Architekt hinzuzuziehen.
- Eine Baufinanzierung ist nachgewiesen.

Eine gelungene Modernisierung:

- Grundstücke zusammenlegen
- Gebäude modernisieren
- Anderes Gebäude durch einen Anbau ersetzen
- Dach und Wände energetisch verbessern
- Hausinstallation erneuern
- Zahlreiche Innenausbauarbeiten durchführen
- Raumaufteilung verändern

Besonders wichtig!

Maßnahmen, die außerhalb des Sanierungsgebietes liegen, vor Vertragsabschluss begonnen oder nicht vereinbart wurden, können prinzipiell nicht gefördert werden.

Als erfahrener Sanierungsträger und Partner der Stadt Waiblingen versucht die STEG, Ihre Ideen und Wünsche mit den Bestimmungen und Richtlinien der Städtebauförderung in Einklang zu bringen. Sprechen Sie deshalb unbedingt mit der STEG, bevor Sie eine Baumaßnahme starten.

Ausgewählte förderfähige Modernisierungsmaßnahmen



Wärmedämmung an Außenwänden, Decken und Dach



Einbau einer neuen Heizungsanlage oder Warmwasserbereitung



Erneuerung des Außenputzes und Daches



Austausch von alten Fenstern und Türen



Erneuerung der Installationen (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser)



Erweiterungen der Nutzfläche, z. B. durch kleine Anbauten oder Balkone



Veränderung der Raumnutzung und -größe



Treppenhaus (Innenputz, Verlegung Stromkasten aus Brandschutzgründen)

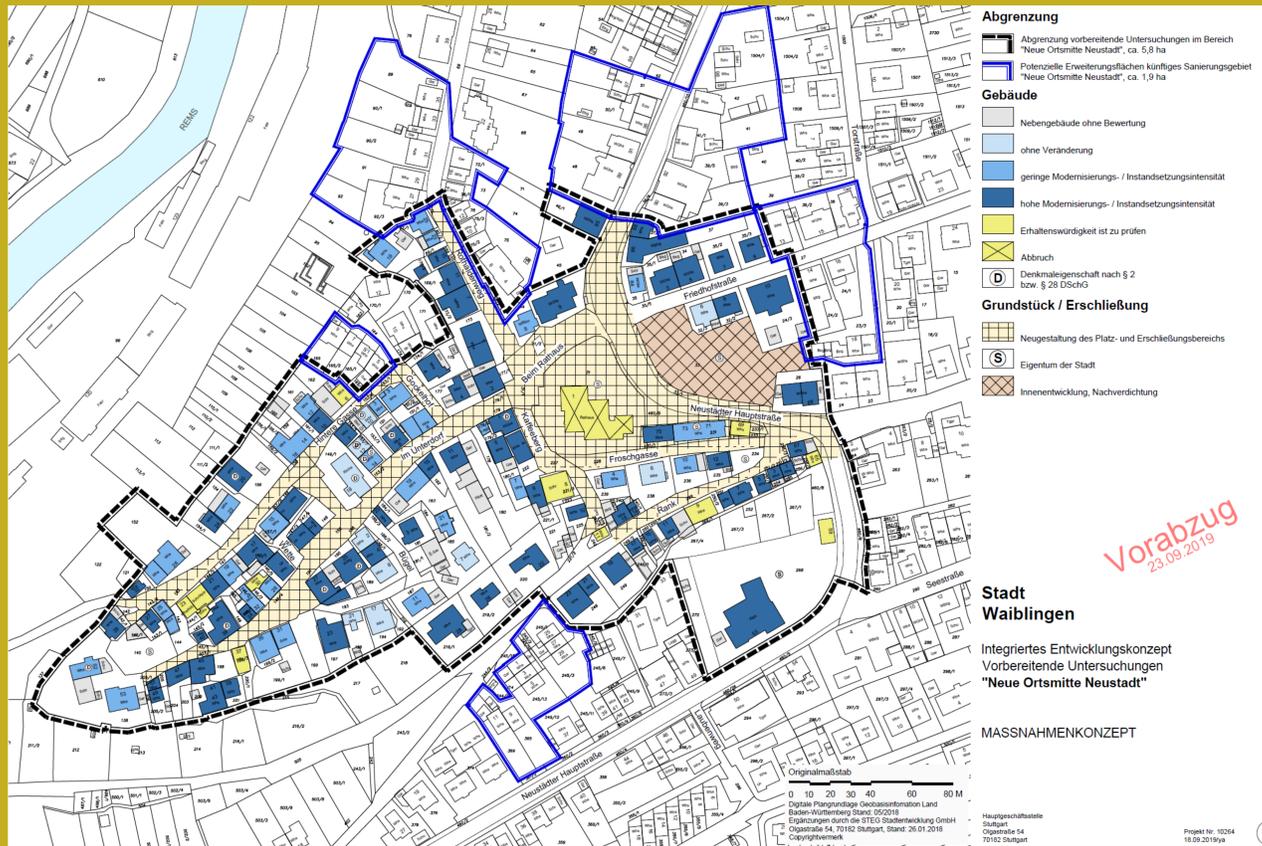


Außenanlagen (Terrasse, Hof, Wege, u. a.)



Verbesserung der Sanitärbereiche

Wissenswertes für Eigentümer



Vorläufiger Maßnahmenplan (Stand: 23.09.2019)
Vorläufig geplante Maßnahmen als Grundlage für die städtebauliche Sanierung in der „Neuen Ortsmitte Neustadt“

Rechte und Pflichten als Eigentümer

Wie ein Sanierungsverfahren abläuft und welche Spielregeln dabei gelten, regelt das Baugesetzbuch (BauGB). Im Teil des „Besonderen Städtebau-rechts“ sind alle Rechtsvorschriften für Sanierungsgebiete verankert. Dort ist festgelegt, was die Stadt bei der Sanierungsdurchführung zu beachten hat. Wenn Sie Eigentümer im Sanierungsgebiet sind, können sich daraus Vorteile, wie eine steuerliche Sonderabschreibung nach Einkommensteuergesetz (EStG), aber auch andere Rechte und Pflichten ergeben. Auf diesem Poster stellen wir Ihnen daher wichtige rechtliche Aspekte vor.

Wichtig zu Wissen!

In jedem Sanierungsgebiet gilt:

- Sanierungsvermerk im Grundbuch
- Vorkaufsrecht der Stadt beim Grundstücksverkehr
- Sanierungsgenehmigung
- Steuerliche Vergünstigungen
- Zuschüsse zur Sanierung Ihres Gebäudes

Was sollte ich als Eigentümer noch wissen?



vorher



Nachher

Sanierungsvermerk

§ 143 Abs. 2 BauGB

Mit der Sanierungssatzung müssen alle Grundstücke im Sanierungsgebiet gemäß Baugesetzbuch mit einem Sanierungsvermerk versehen werden. Dieser hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr.

Durch den Sanierungsvermerk wird klar, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt und die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind. Mit der rechtswirksamen Sanierungssatzung ist eine Veränderung der Grundbucheintragen nur mit Zustimmung der Stadt möglich.

Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten.

Genehmigungspflicht

§§ 144 und 145 BauGB

Will ein Eigentümer sein Gebäude im Sanierungsgebiet verkaufen, abrechen oder neu bauen, benötigt er gemäß Baugesetzbuch eine Genehmigung der Stadt. Es besteht also eine besondere Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben in einem Sanierungsgebiet. Dazu zählt, wenn ein Eigentümer beabsichtigt,

- sein Grundstück zu verkaufen oder zu teilen,
- eine Hypothek aufzunehmen,
- eine Baulast einzutragen,
- einen Miet-/Pachtvertrag abzuschließen,
- ein Gebäude zu errichten oder abzubauen,
- an Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vorzunehmen (auch, wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist),
- eine Änderung der Gebäudenutzung vorzunehmen, z. B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro.

Steuerliche Abschreibung

§§ 7h, 10f und 11a EStG

Im Einkommensteuergesetz sind besondere Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verankert – auch für ein eigengenutztes Gebäude. Voraussetzung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt. Zu beachten ist, dass nur Maßnahmen am Bestand steuerlich begünstigt sind.

Wohnraumerweiterungen und Umnutzungen bleiben in der Regel außen vor. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist eine Steuerbescheinigung bei der Stadt zu beantragen, die der Eigentümer seinem Finanzamt vorlegt. Bei eigengenutzten Gebäuden erfolgt die Abschreibung über zehn Jahre jeweils mit 9 % der Kosten. Die Abschreibung anderer Gebäude läuft in den ersten acht Jahren mit 9 % und danach weitere vier Jahre mit 7 %.

Ausgleichsbetrag

§ 154 BauGB

Durch die Sanierungsmaßnahmen der Stadt wie beispielsweise Straßengestaltungen, Schaffung von Grünflächen und neuen Gemeindevorrichtungen, wird das Sanierungsgebiet aufgewertet. Dadurch kann sich auch der Wert der privaten umliegenden Grundstücke erhöhen. Die Eigentümer im Sanierungsgebiet profitieren also von den Maßnahmen, die mit öffentlichen Fördergeldern finanziert werden.

Entsteht am Sanierungsende ein nennenswerter Wertzuwachs, dann ist die Stadt gesetzlich verpflichtet, einen Teil des Vorteils von den Eigentümern einzufordern. Ob überhaupt und in welcher Höhe ein Ausgleichsbetrag für einen Eigentümer entsteht und erhoben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht vorhergesagt werden.

„Durch Zuschüsse und steuerliche Abschreibung kann ich viel Geld sparen.“

die STEG Postfach 10 43 41 70038 Stuttgart

angeschrieben wurden
Behörden
laut beiliegender Liste

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Unser Zeichen 10264 Kj/VI
Ansprechpartner Frau Pietzschmann
Telefon 0711 / 21068-186
E-Mail silke.vohl@steg.de

Stuttgart, 8. August 2019

**Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Waiblingen
Bereich "Neue Ortsmitte Neustadt" / Beteiligung der Behörden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Waiblingen hat die STEG Stadtentwicklung GmbH mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches beauftragt. Das Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet (siehe Anlage).

Nach § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll bei Vorbereitenden Untersuchungen den beteiligten Behörden möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden. Aus diesem Grund bitten wir Sie bis zum

20. September 2019

um eine kurze Stellungnahme.

Insbesondere bitten wir Sie, uns mitzuteilen,

- ob und ggf. wie Ihre Interessen mittelbar oder unmittelbar durch mögliche Veränderungen im Untersuchungsgebiet berührt werden,
- ob Sie konkrete Veränderungswünsche oder Vorstellungen, die die Planung und die Durchführung der Maßnahme beeinflussen könnten, haben.

Geschäftsführung
Thomas Bleier, Artur Meier
Aufsichtsratsvorsitzender
Stefan Siebert

Steuer-Nr. 99126/02088
USt.-IdNr. DE147865503
Handelsregister Stuttgart B2552
Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Gesellschafter 
LBS Landesbausparkasse Südwest


Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
Tel. 0711 / 21068-0
Fax 0711 / 21068-112
info@steg.de
www.steg.de

Konto Nr. 12 61 422
Konto Nr. 9 054 182 00

BW Bank (800 501 01)
Commerzbank (800 800 00)

IBAN: DE12 8005 0101 0001 2614 22
IBAN: DE20 8008 0000 0905 4182 00

BIC/SWIFT-Code: SOLADEST600
BIC/SWIFT-Code: DRESDEFF600

Grundsätzlich wurden für den in beiliegendem Abgrenzungsplan abgegrenzten Bereich wesentliche Sanierungs- und Entwicklungsziele wie folgt formuliert:

Nachhaltige Verbesserung der städtischen Funktionen durch 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 und Plätzen
- Erhalt ortsbildprägender Blickachsen
- Ergänzung und Neuordnung der Parkierungsflächen
- Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer über die Neustädter Hauptstraße

Soziales:

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

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)
- Maßnahmen zur Ortsbild- und Fassadenaufwertung

Sollten wir von Ihnen bis zum o.g. Zeitpunkt keine Antwort erhalten, gehen wir davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

die STEG
Stadtentwicklung GmbH



ppa.
Bernd Kujacinski

Anlage: Lageplan

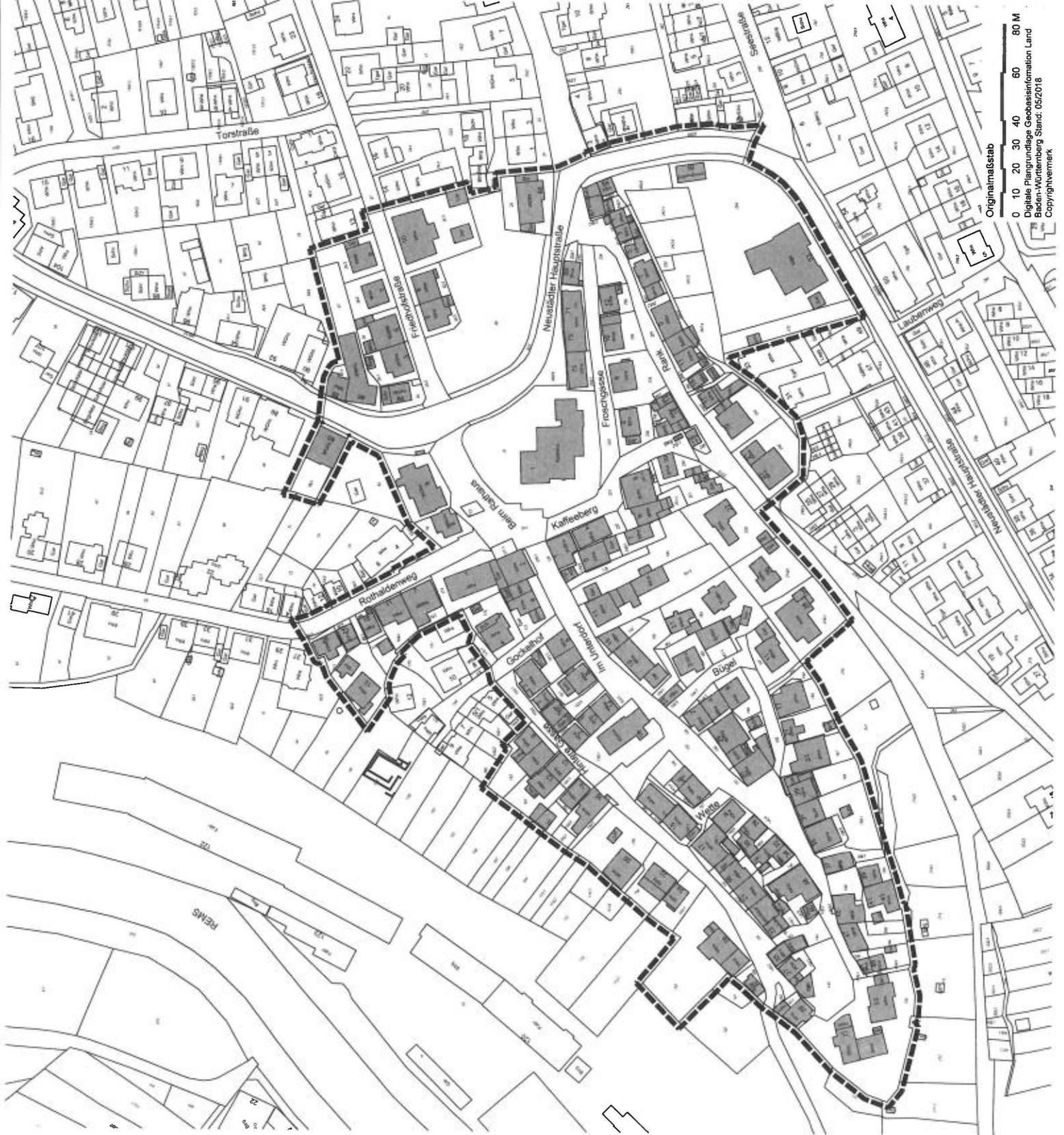
Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich
"Neue Ortsmitte Neustadt" ca. 5,8 ha



Stadt Waiblingen

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Neue Ortsmitte Neustadt"

ABGRENZUNGSPLAN



Originalmaßstab
0 10 20 30 40 60 80 M
Digitale Plangrundlage GeoBasisinformation Land
Baden-Württemberg Stand: 05/2018
Copyrightvermerk

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Cigarstraße 54
70162 Stuttgart

Stadt Waiblingen Sanierung "Neue Ortsmitte Neustadt"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Landratsamt Rems-Murr-Kreis Baurechtsamt und Strukturentwicklung Postfach 1413 71332 Waiblingen
Landratsamt Rems-Murr-Kreis Umweltschutz Postach 14 13 71332 Waiblingen
Landratsamt Rems-Murr-Kreis Gesundheit Postach 14 13 71332 Waiblingen
Landratsamt Rems-Murr-Kreis Forst Postach 14 13 71332 Waiblingen
Landratsamt Rems-Murr-Kreis Landwirtschaft Postach 14 13 71332 Waiblingen
Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21 Postfach 80 07 09 70507 Stuttgart
Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Berliner Str. 12 73728 Esslingen
Stadtwerke Waiblingen GmbH Herr Kohn Bau / Planung / Vermessung Strom Schorndorfers Str. 67 71332 Waiblingen

Stadt Waiblingen
Sanierung "Neue Ortsmitte Neustadt"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

Verkehrs- und Tarifbund Stuttgart GmbH Rotebühlstr. 121 70178 Stuttgart
Polizeipräsidium Aalen Sachbereich Verkehr Alter Postplatz 20 71332 Waiblingen
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstr. 5 79104 Freiburg i.Br.
Gemeindeverwaltung Korb J.F.-Weishaarstr. 1-9 71404 Korb
Gemeindeverwaltung Schwaikheim Marktplatz 2 71409 Schwaikheim
Stadtverwaltung Fellbach Marktplatz 1 70734 Fellbach
Polizeipräsidium Aalen Referat Prävention Herr Keidel Fritzstr. 5 70734 Fellbach
BUND Waiblingen Frieder Bayer Liebenzellerstr. 7 71334 Waiblingen

Stadt Waiblingen
Sanierung "Neue Ortsmitte Neustadt"

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) u. § 4 BauGB

NABU Waiblingen Bruno Lorinser Kuckuckweg 21
71336 Waiblingen
Landesnatura schutzverband Baden-Württemberg e.V. Olgastr. 19
70182 Stuttgart



Baurechtsamt

die STEG
Postfach 10 43 41

70038 Stuttgart

die STEG						
Stadtentwicklung GmbH hp						
Stuttgart						
Eingang						
14. Aug. 2019						
GF	SP	FL	PO	ST	SB	MA

Dienstgebäude
Stuttgarter Straße 110
Waiblingen

Auskunft erteilt
Herr Ruppert
Telefon 07151 501-2340
Telefax 07151 501-2482
m.ruppert@rems-murr-kreis.de

Zimmer
316

Unser Zeichen
30-Baupl19/102-26

Ihre Nachricht vom/Zeichen

08.08.2019 / 10264 Kj/VI

Datum
12.08.2019

Anhörung zur "Städtebauliche Sanierungsmaßnahme, vorbereitende Untersuchung "Neue Ortsmitte Neustadt", Waiblingen"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zu oben genanntem Verfahren sind am 08.08.2019 beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis eingegangen.

Eine Gesamtstellungnahme wird voraussichtlich bis zum 20.09.2019 abgegeben.

Mit freundlichen Grüßen


Martin Ruppert

Telefon
07151 501-0

Allgemeine Sprechzeiten
Mo. - Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
Do. Nachm. 13:30 - 18:00 Uhr

Bankverbindung
Kreissparkasse Waiblingen
IBAN DE29 6025 0010 0000 2000 37
BIC SOLADES1WBN

VVS-Anschluss
Bushaltestelle Bahnhof

Internet
www.rems-murr-kreis.de



Gemeinde Schwaikheim

Rems-Murr-Kreis

Bürgermeisteramt • Postfach 1140 • 71405 Schwaikheim

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

die STEG Stadtentwicklung GmbH <i>W</i>										
Stuttgart Eingang										
22. Aug. 2019										
GF	SPE	FI	PO	PL	DE	RS	IT	SB	MA	

Bauverwaltungsamt

Jürgen Gall

Telefon: 07195/582-29
Zimmer: 1/26
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 623.22 - Ga/Je
Datum: 19.08.2019

Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Waiblingen im Bereich "Neue Ortsmitte Neustadt"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem Schreiben vom 08.08.2019 hinsichtlich der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB möchten wir Ihnen mitteilen, dass aus Sicht der Nachbargemeinde das Vorhaben begrüßt wird.

Weitere Anregungen bzw. Hinweise bestehen aus Sicht der Gemeinde Schwaikheim nicht, über eine weitere Information am Verfahren würden wir uns als Nachbar dennoch freuen.

Mit freundlichen Grüßen


Häuser
Bürgermeister

Hausanschrift:
Bürgermeisteramt
Schwaikheim
Marktplatz 2 - 4
71409 Schwaikheim

Telefon: 07195 582-0
Telefax: 07195 582-49
E-Mail:
gemeinde@schwaikheim.de
Internet: www.schwaikheim.de

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Waiblingen
IBAN DE55 6025 0010 0007 0011 12
BIC SOLADES1WBN
Volksbank Stuttgart eG
IBAN DE07 6009 0100 0504 0010 00
BIC VOBADESS

Sprechzeiten Fachämter:
Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr
Mi. 14.00 - 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Sprechzeiten Bürgerbüro:
Mo. 8.00 - 16.00 Uhr
Di. 7.00 - 12.00 Uhr
Mi. 8.00 - 12.00 Uhr u. 14.00 - 18.00 Uhr
Do. 8.00 - 12.00 Uhr u. 14.00 - 16.00 Uhr
Fr. 8.00 - 12.00 Uhr

Vohl, Silke (die STEG)

Von: Radatz, Wilfried <wilfried.radatz@vvs.de>
Gesendet: Donnerstag, 22. August 2019 14:25
An: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: Vorbereitende Untersuchung „Neue Ortsmitte Neustadt“ Stadt Waiblingen

Vorbereitende Untersuchung „Neue Ortsmitte Neustadt“ Stadt Waiblingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erheben im Grundsatz keine Einwände.

Allerdings weisen wir darauf hin, dass die im Untersuchungsgebiet gelegene Neustadter Hauptstraße mit Bussen im Linienverkehr (Linie 201) befahren wird. Bei Gestaltungsmaßnahmen in diesem Bereich sind daher die Belange des Linienbusverkehrs im Hinblick auf eine attraktive und zügige Betriebsabwicklung zu berücksichtigen. Wir bitten Sie daher die Firma Fischle/Schlienz, in die weiteren Planungen mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Radatz

Abteilung Planung

Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)

Rotebühlstraße 121, 70178 Stuttgart

Telefon 0711 6606-2231, Fax 0711 6606-2200

Bitte beachten Sie meine neue E-Mail-Adresse mit integriertem Vornamen.

wilfried.radatz@vvs.de | www.vvs.de

Sitz der Gesellschaft: Stuttgart

Amtsgericht Stuttgart HRB 7357

Geschäftsführer: Thomas Hachenberger, Horst Stammeler

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Oberbürgermeister Fritz Kuhn



Stadt Fellbach

Bürgermeisterin

Stadt Fellbach • D03 • Marktplatz 1 • 70734 Fellbach

Die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Frau Pietzschmann
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Zimmer Nr.

224

Telefon

0711 5851-219

Fax

0711 5851-488

E-Mail

bm.soltys@fellbach.de

Unser Zeichen

61_bst_cs

Datum

26.08.2019

**Stellungnahme der Stadt Fellbach – Vorbereitende
Untersuchungen in der Stadt Waiblingen
Bereich „Neue Ortsmitte Neustadt“/Beteiligung der Behörden**

Sehr geehrte Frau Pietzschmann,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu oben
genannten vorbereitenden Untersuchungen.

Aus Sicht der Stadt Fellbach bestehen keine Anregungen und
Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen


Beatrice Soltys



Rathaus – Marktplatz 1
70734 Fellbach
Telefon Zentrale: 0711 - 58 51-0
Fax Zentrale: 0711 - 58 51-300
E-Mail: rathaus@fellbach.de
www.fellbach.de

 Haltestelle Lutherkirche
 Parkhaus Stadtmitte

Vohl, Silke (die STEG)

Von: Kandler@Korb.de
Gesendet: Dienstag, 27. August 2019 15:44
An: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: AW: Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Waiblingen im Bereich "Neue Ortsmitte Neustadt" - Trägeranhörung

Sehr geehrte Frau Vohl,

wir bedanken uns für die Beteiligung an den vorbereitenden Untersuchungen in der Stadt Waiblingen Bereich „Neue Ortsmitte Neustadt“.

Von der Gemeinde Korb werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Freundliche Grüße

Anja Kandler

Gemeinde Korb
- Bauamt -
J.-F.-Weishaar-Str. 7-9
71404 Korb
Tel.: 07151/9334-46
Fax: 07151/9334-43
E-Mail: kandler@korb.de
Internet: www.korb.de

Von: Vohl, Silke (die STEG) [<mailto:silke.vohl@steg.de>]
Gesendet: Donnerstag, 8. August 2019 11:25
An: Neumann, Ingo (die STEG); Pietzschmann, Gaby (die STEG)
Betreff: Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Waiblingen im Bereich "Neue Ortsmitte Neustadt" - Trägeranhörung

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei unser Schreiben zur Trägeranhörung mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beantwortung.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Silke Vohl
Telefon 0711/21068-184
E-Mail silke.vohl@steg.de

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 Postfach 104341
70182 Stuttgart 70038 Stuttgart
Telefon 0711/21068-0 Fax 0711/21068-112
www.steg.de



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM AALEN
SACHBEREICH VERKEHR

Polizeipräsidium Aalen, Böhmerwaldstraße 20, 73431 Aalen

die STEG
Stadtentwicklung GmbH

Olgastr. 54

70182 Stuttgart

die STEG Stadtentwicklung GmbH Stuttgart Eingang										
12. Sep. 2019										
GF	SPE	FI	PO	PL	ÖE	RS	IT	SB	MA	

Datum 06.09.2019
Name Bieler
Durchwahl 07151/950-225
CNP 7-362-225
Aktenzeichen
(Bitte bei Antwort angeben)

 Vorbereitende Untersuchungen in der Stadt Waiblingen
Bereich "Neue Ortsmitte Neustadt"

Beteiligung der Behörden / Ihr Schreiben vom 08.08.2019 10264 Kj/VI

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Polizeipräsidium Aalen, Sachbereich Verkehr, nimmt zur vorbereitenden Untersuchung im Bereich „Neue Ortsmitte Neustadt“ wie folgt Stellung:

- Bei einer Neugestaltung der Ortsdurchfahrt sollte eine durchgehende sichere Führung des Radverkehrs angestrebt werden, die sich in ein Gesamtkonzept zur Radwegführung in Waiblingen einpasst.
- Insgesamt sollte – gerade bei Abriss von Gebäuden bzw. Neubauten – darauf geachtet werden, dass ausreichend Parkmöglichkeiten für Pkw geschaffen werden. Dabei muss unterschieden werden zwischen Kurzzeitparkplätzen (vor Geschäften, aber auch für haushaltsnahe Dienstleistungen wie Pflegediensten oder Handwerkern) und Anwohnerparkplätzen. Während Kurzzeitparkplätze leicht erkennbar und erreichbar sein sollten, könnte für Anliegerparkplätze auch geprüft werden, ob diese außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums eingerichtet werden können.

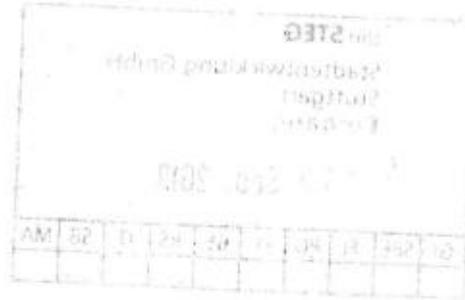
- Durch die Straßenführung und die damit einhergehenden geringen Sichtweiten müssen Querungshilfen für Fußgänger und ggf. Radfahrer in enger Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde geplant und eingerichtet werden.

Bitte beteiligen Sie uns im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen



Bieler
Polizeihauptkommissar



The stamp is rectangular and contains the following text: 'Polizei Bieler' at the top, 'Polizeiwache Bieler' in the middle, and '10000' at the bottom. Below the text is a grid with 10 columns and 2 rows. The first row contains the letters 'AM', '02', '11', '24', '10', '11', '08', '11', '19', '10'. The second row contains empty boxes.

AM	02	11	24	10	11	08	11	19	10



Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

An
die Steg

- per Email -

Esslingen 12.09.2019
Name Gerhard Schneider
Durchwahl 0711 904-45
Aktenzeichen 84.2-575/2019
(Bitte bei Antwort angeben)

 Waiblingen-Neustadt, Vorbereitende Untersuchungen "Neue Ortsmitte Neustadt",
Projekt-Nr. 11351
Stellungnahme Denkmalpflege

Sehr geehrte Frau Vohl,
sehr geehrte Frau Pietzschmann

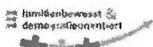
vielen Dank für die Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des o. g. Verfahrens.

Bau- und Kunstdenkmalpflege

Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege können beiliegendem Werteplan entnommen werden.

Seitens der **Archäologischen Denkmalpflege** sind nachfolgende Kulturdenkmale und Prüffälle mitzuteilen:

- **Spätmittelalterliche Stadt und (früh)neuzeitlicher Ort Neustadt** (Prüffall, Nr. 1M)
- **(Abgegangene) ev. Pfarrkirche** (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 4M)
- **Abgegangene Burg** (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 5M)
- **Abgegangene Stadt- bzw. Dorfbefestigung** (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 6M)



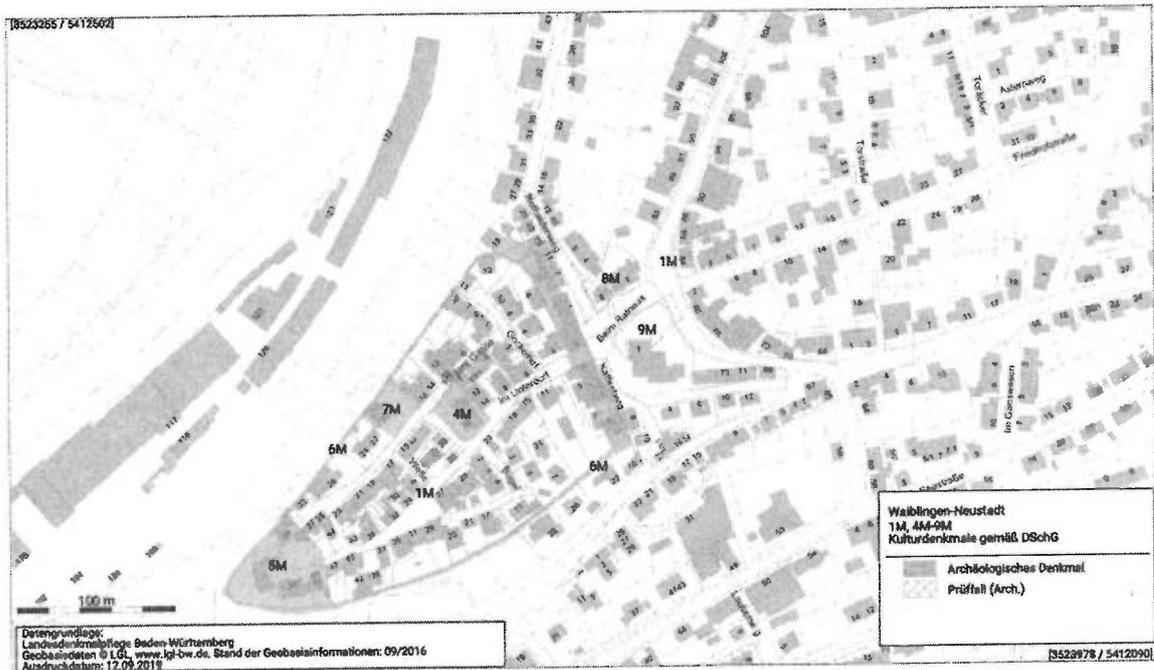
Dienstgebäude Berliner Str. 12 · 73728 Esslingen am Neckar · Telefon 0711 904-0 · Telefax 0711 904-45444

abteilung8@rps.bwl.de · www.rp.baden-wuerttemberg.de · www.service-bw.de

Haltestelle Bahnhof Esslingen a. N.

- **Abgegangener Pfarrhof** (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG, Nr. 7M)
- **Abgegangener Friedhof** (Prüffall, Nr. 8M)
- **Abgegangene Kelter** (Prüffall, Nr. 9M)

Maßgeblich für die Abgrenzung ist die nachstehende Kartierung.



Dabei handelt es sich insbesondere bei den archäologischen Kulturdenkmälern gemäß § 2 DSchG um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für den als Prüffallfläche ausgewiesenen historischen Siedlungs- und Stadtbereich von Neustadt muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden. Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tief greifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmälern im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan ersichtlich werden.

Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Aline Kottmann (aline.kottmann@rps.bwl.de), eingereicht werden.

Für die übrigen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in den Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Gerhard Schneider



Baurechtsamt

die STEG
Postfach 10 43 41

70038 Stuttgart



Dienstgebäude
Stuttgarter Straße 110
Waiblingen

Auskunft erteilt
Herr Ruppert
Telefon 07151 501-2340
Telefax 07151 501-2482
m.ruppert@rems-murr-kreis.de

Zimmer
316

Unser Zeichen
30-Baupl19/102-26

Ihre Nachricht vom/Zeichen

08.08.2019 / 10264 Kj/VI

Datum
16.09.2019

Anhörung zur "Städtebauliche Sanierungsmaßnahme, vorbereitende Untersuchung "Neue Ortsmitte Neustadt", Waiblingen"

Fristablauf für die Stellungnahme am: 20.09.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Am Verfahren wurden die Ämter

**Straßenbauamt
Amt für Umweltschutz**

beteiligt.

Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:

1. Straßenbauamt

Zuständiger Straßenbaulasträger ist bei der o. g. Maßnahme die Stadt Waiblingen. Somit hat auch die Stadt Waiblingen die jeweiligen Kosten zu tragen.

Das Straßenbauamt ist trotzdem vorab zu beteiligen, wenn sich städtebauliche Änderungen auf die K 1909 auswirken, insbesondere bezüglich der Pflegeeinrichtung/Lärm sowie der Querungsmöglichkeiten (Fahrstreifensignalisierung, Fußgängerüberweg, bauliche Querungshilfen etc.).

Der Fachbereich Planung und Bau merkt an, dass sie im Moment nicht betroffen sind. Allerdings könnte sich dies möglicherweise ändern, wenn das erste Konzept vorliegt.

Zuständige Verkehrsbehörde ist die Stadt Waiblingen und diese ist zu hören.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:
Frau Klein, Tel.: 07151/501/2452

Telefon
07151 501-0

Allgemeine Sprechzeiten
Mo. - Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
Do. Nachm. 13:30 - 18:00 Uhr

Bankverbindung
Kreissparkasse Waiblingen
IBAN DE29 6025 0010 0000 2000 37
BIC SOLADES1WBN

VVS-Anschluss
Bushaltestelle Bahnhof

Internet



2. Amt für Umweltschutz

Naturschutz und Landschaftspflege

Auch im Siedlungsbereich kann das Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden. Bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Höhlenbäume, Fledermausquartiere etc.) beeinträchtigt werden bzw. Tiere getötet oder erheblich gestört werden.

Es wird empfohlen, die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen zu lassen. Ist zu erwarten, dass durch die Planung oder im Rahmen der konkreten Umsetzung artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, ist in einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu ermitteln, ob ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegeben sind. Vermeidungsmaßnahmen (z. B. verbindliche Festsetzungen für Rodungszeiten) oder vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) können im Einzelfall auch zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte beitragen.

Für diesbezügliche Fragen steht die Naturschutzbehörde gerne beratend zur Verfügung.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:
Herr Reiniger, Tel. 07151/501/2739

Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Grundwasserschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Bodenschutz

Es bestehen keine Bedenken.

Altlasten und Schadensfälle

Im Untersuchungsraum liegen die folgenden im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) erfassten Flächen:

- 1) Altlastverdachtsfläche "Im Unterdorf 4" (Flst. Nr. 177)

Die Fläche ist aktuell im BAK mit Handlungsbedarf "B-Belassen" und dem Kriterium "Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition" erfasst.

Dies bedeutet, dass sofern in diesem Bereich Eingriffe in den Untergrund bzw. Eingriffe, die zu einer Veränderung der Expositionsbedingung (Entsiegelung etc.) führen, geplant sind, vorab eine orientierende Untersuchung (OU) zur Klärung des Altlastenverdachts erforderlich wird.

2) Industrie- und Gewerbestandort "Im Unterdorf 11" (Flst. Nr. 181/2)

Diese Fläche ist aktuell im BAK mit Handlungsbedarf "B-Belassen" und dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" erfasst.

Dies bedeutet, dass der Altlastenverdacht für diese Fläche zwar ausgeräumt ist, jedoch bei Eingriffen in den Untergrund mit Aushub zu rechnen ist, der nicht frei verwertbar ist. Sind in diesem Bereich Tiefbau- /Erdarbeiten geplant, so sind diese von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Sachverständigen gutachterlich zu begleiten. Verunreinigter Bodenaushub ist zu separieren, zu beproben und nach den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Die o. g. Ausführungen sind bei der weiteren Planung in jedem Fall zu berücksichtigen.

Für Rückfragen steht zur Verfügung:
Frau Grün, Tel. 07151 - 501 2753

Kommunale Abwasserbeseitigung

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen sollten überlastete Kanäle ausgewechselt werden.

Gewässerbewirtschaftung

Es bestehen keine Bedenken.

Hochwasserschutz und Wasserbau

Es bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen


Ruppert

Vohl, Silke (die STEG)

Von: Weber, Cornelia (RPF) <cornelia.weber@rpf.bwl.de> im Auftrag von
Abteilung 9 (RPF) - Kopfstelle LVN <abteilung9@rpf.bwl.de>
Gesendet: Montag, 16. September 2019 06:58
An: Zentrale
Cc: Vohl, Silke (die STEG)
Betreff: Vorbereitende Untersuchungen "Neue Ortsmitte Neustadt", Waiblingen
Anlagen: 2019007587_2511_Geh_lvn.pdf; 2017_10
_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

Ihr Schreiben vom 08.08.2019

Anlage: Merkblatt

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag von Frau Gehring-Krso übersende ich Ihnen unsere Stellungnahme.

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung.

Elektronische Post ist grundsätzlich an die Poststelle (abteilung9@rpf.bwl.de) zu richten.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

C. Weber

Regierungspräsidium Freiburg

Abteilung 9, Ref. 91

Albertstraße 5, 79104 Freiburg i. Br.

Telefon: 0761 – 208-3000; Fax: 0761 – 208-3029

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de ; Internet: <http://www.rp-freiburg.de>

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Freiburg i. Br., 12.09.2019
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 19-07587

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Vorbereitende Untersuchungen "Neue Ortsmitte Neustadt", Stadt Waiblingen, Rems-Murr-Kreis (TK 25: 7121 Stuttgart-Nordost)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB

Ihr Schreiben Az. 10264 Kj/VI vom 08.08.2019

Anhörungsfrist 20.09.2019

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Meißner-Formation, des Trigonodusdolomits sowie der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden bereichsweise von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Bergbau

Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Mirsada Gehring-Krso

TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.

1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen

Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB nur digital bereitzustellen.

Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. **Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.** Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.

Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an abteilung9@rpf.bwl.de. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.

Bei **Flächennutzungsplanverfahren**, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.

2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage

Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).

3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren

Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.

4 Einheitlicher E-Mail-Betreff

Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort TöB und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.

5 Hinweis zum Datenschutz

Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.

6 Anzeigepflicht für Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB

Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:

A Bohrdatenbank

Die landesweiten Bohr-, bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

B Geowissenschaftlicher Naturschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope
- Als WMS-Dienst: http://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope

C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen

Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<http://maps.lgrb-bw.de>).

Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung. Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: http://www.lgrb-bw.de/download_pool/rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf.

Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!



Baden-Württemberg

Polizeipräsidium Aalen
Referat Prävention

Polizeipräsidium Aalen, Frizstraße 5, 70734 Fellbach

STEG

Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

Datum 19.09.2019

Name Keidel, KHK

Durchwahl 0711/5772-211

CPN

Aktenzeichen 1212-KBST



Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Neustadt“
hier: Beteiligung der Polizei /Kriminalprävention

Ihr Schreiben vom 08.08.2019, Az: 10264Kj/VI

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage.

Gerne nehmen wir zu Ihren Fragen vorab Stellung.

In der Tat werden durch die anstehenden Veränderungen in der „Neuen Ortsmitte Neustadt“ auch die Interessen der Polizei tangiert, denn jeder größere städtebauliche Eingriff kann sich positiv oder negativ auf das Sicherheitsgefühl der (Wohn-) Bevölkerung auswirken (Stichwort: Angsträume) oder sogar konkret durch ungünstige Bauweisen Tatgelegenheitsstrukturen fördern oder minimieren.

Im aktuellen Stand der Voruntersuchung würden wir Sie bitten, uns weiterhin in die Planungen einzubeziehen. Ausführliche Vorschläge reichen wir Ihnen nächste Woche nach.

Mit freundlichen Grüßen

Keidel
Erster Kriminalhauptkommissar



Baden-Württemberg

Polizeipräsidium Aalen
Referat Prävention

die **STEG**
Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart
Eingang

27. März 2020

GF	SPE	FI	PO	PL	BE	RS	IT	SB	MA

Polizeipräsidium Aalen, Frizstraße 5, 70734 Fellbach

STEG

Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

Datum 27.03.2020

Name Keidel, EKHK

Durchwahl 0711/5772-211

CPN

Aktenzeichen 1212-KBSt



Bebauungsplan „Neue Ortsmitte Neustadt“ Az: 10264 Kj/VI
hier: Beteiligung der Polizei /Kriminalprävention

Unser Schreiben vom 19.09.2019, Az: 1212-KBSt

Sehr geehrte Frau Pietzschmann,

wie gestern mit Ihnen telefonisch vereinbart, reichen wir hiermit die kriminalpräventive Stellungnahme nach.

1. Vorbemerkung

Die Lebensqualität der Menschen in Städten und Gemeinden wird wesentlich von der örtlichen Sicherheitslage und vom Sicherheitsempfinden des Einzelnen beeinflusst. Der öffentliche Raum spielt dabei die Rolle der Begegnungs- und der Kommunikationsstätte mit all seinen Ausprägungen an Mobilitäts- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Gerade der öffentliche Raum bietet allerdings auch Platz für Konflikte und Kriminalität. Die eigenen vier Wände stellen hierbei den Rückzugsraum der Menschen dar, der darüber hinaus noch einen besonderen Schutzzweck erfüllen muss. Im Rahmen der Kampagne „Städtebau und Kriminalprävention“ bieten wir deshalb für den weiteren Fortschritt Ihres Planungsvorhabens unsere Unterstützung an und stehen Ihnen für Fragen zur Ausgestaltung des öffentlichen Raums und zum Schutz vor Wohnungseinbruch zur Verfügung.

Ausgehend von den allgemeinen Erkenntnissen zur Kriminalitätsverhütung entstanden folgende Empfehlungen:

2. Grundsätzliche Empfehlungen zur Verbesserung der Wohnqualität und Infrastruktur

- Frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Polizei an Bauplanungen und Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfeldes.
- Gewährleistung der Grundversorgung der Bevölkerung durch eine ausreichende Infrastruktur mit Dienstleistungsangeboten im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich, die möglichst zu Fuß erreichbar sind.
- Mischung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen in einem Wohngebiet.
- Integration des sozialen Wohnungsbaues.

3. Wohnumfeld

3.1 Grün- und Freiflächen

- Schaffung von zentral gelegenen Grün- und Freiflächen, die multifunktional nutzbar sind und Treffpunktcharakter haben.
- Herstellen von guter Beleuchtung und Überschaubarkeit des öffentlich begehbaren Raumes.
- Klare Abgrenzung öffentlicher Flächen von Privatflächen durch Hecken, Einfriedungen und unterschiedliche Bodenbeläge.
- Pflanzabstand zu Wegen von mindestens 2 Metern sowie eine Pflanzhöhe von maximal 2 Metern sollte nicht überschritten werden.
- Eingrenzung der Gebäudehöhe für familiengerechte Wohnungen auf maximal 2 Vollgeschosse und 6 Wohneinheiten.

3.2 Stellflächen für PKW und Zweiräder

- Übersichtliche, beleuchtete und gesicherte Anwohnerparkplätze schaffen.
- Beleuchtete Hinweisschilder sowie Fahr- und Gehwegmarkierungen zum Ein- und Ausparken einrichten.
- Bei Parkplätzen, aber auch öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.
- Ausreichende und konstante Beleuchtung mit mindestens 20 Lux in allen Bereichen.
- Tiefgaragen und deren Zugängen mit graffitiresistenten und abwaschbaren Farben anlegen.
- Gestaltung von durchbrochenen Fassadenelementen möglichst mit Tageslichteinfall.
- Einrichten von Notrufeinrichtungen und Überwachungsanlagen.
- Anbringen von sichtbaren Hinweisschildern und Gehmarkierungen zur Orientierung der Wegführung.

- Schaffung überschaubarer Areale und Vermeidung von toten Ecken.
- Einrichtung von Frauenparkplätzen in der Nähe von Ein- und Ausfahrten und Gewährleistung der Überwachung.
- Einbindung von Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften mit heller Glasfront im Anschluss an Tiefgaragenparkplätze.
- Fahrradständer und Fahrradabstellplätze mit Möglichkeiten des Anschließens des Fahrradrahmens in einsehbaren Bereichen der Wohnanlagen anbieten.
- Die Anbringung einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug!“

3.3 ÖPNV-Haltestellen

- Für fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen und Haltestellen sorgen.
- Überschaubarkeit und Ausleuchten des Raumes mit durchsichtigen Außenwandungen gewährleisten.
- Straßenbegrünung in der Nähe von Haltestellen auf **max. 80 cm** begrenzen.
- Getrennte Zu- und Abgänge anlegen.
- Notruf-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen einplanen.
- Umgehende Beseitigung von Müllbeschädigungen und Graffiti.
- Einsatz von Materialien, die Vandalismus erschweren.
- Positionierung von Informationstafeln und Fahrkartenautomaten an übersichtlichen Stellen.

3.4 Unterführungen und Tunnel

- Einsehbarkeit und Ausleuchtung von Ein- und Ausgangsbereichen gewährleisten.
- Möglichst gerade Linienführung, ansonsten Installation von Spiegeln.
- Vermeidung von dunklen Ecken und Nischen.
- Installation von Notruf- und Video-Überwachungsanlagen.
- Für übersichtliche und gut ausgeleuchtete Beschilderung sorgen.
- Ein- und Ausgänge behinderten- und kindgerecht gestalten, wie z.B. Rampe für Rollstühle und Kinderwagen.
- Wände mit graffitiresistenten Materialien versehen.

3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

- Grundstücksflächen so anordnen, dass nicht einsehbare Bereiche und Angsträume vermieden werden.
- Gebäude so ausrichten und gestalten, dass geöffneter Raum von den Wohnungen einsehbar ist (z.B. Küche und Hausausgang zur Straße).
- Vermeidung von hohen Einfriedungen durch Hecken und Mauern.
- Gute Ausleuchtung der Zugangswege.
- Vermeidung der Erschließung von parallel angeordneten Wohnzeilen, die durch halb öffentliche Wege unterbrochen werden.

4. Gestaltung von Gebäuden

4.1 Eingangsbereich

- Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.
- Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.
- Beleuchtungskörper sollten aus Vandalismus resistenten Materialien bestehen.

- Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.
- Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden, Installierung einer Schließanlage bei Mehrfamilienhäusern.
- Briefkastenanlage sollte von außen zu beschicken sein.
- Installierung von Gegensprechanlage mit Videoüberwachung.
- Flure sollten kurz und überschaubar sein.
- Sternförmige Anordnung von Treppenhäusern, Aufzug und Zugangstüren zu Nebenräumen.
- Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben.
- Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.
- Gut beleuchtete Lichtschalter.
- Ausreichend breite Flure.
- Heller Farbanstrich.

4.2 Keller

- Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.
- Kellerfenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.
- Kellerabgangstüren mit geprüften Türschlössern ausstatten.
- Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichanlage.
- Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind.

4.3 Gemeinschaftsräume

- Teure Einrichtungsgegenstände gegen unbefugte Benutzung sichern.
- Bei der Beleuchtung auf Vandalismus resistente Materialien achten.

4.4 Fahrstühle

- Geeignete Gestaltung von Fahrstühlen, insbesondere Ganzglaskonstruktionen, die von allen Seiten einsehbar sind.
- Verzicht auf Nischen und Ecken in den Fluren vor den Aufzugstüren.
- Vandalismus resistente Beleuchtungskörper und Auskleiden des Innenraumes mit mustergewalzten Edelstahlblechen.
- Kurze Fahrtzeiten des Aufzuges.
- Bedienungstafel aus Nirosta-Stahl mit Vandalismus resistenten Bedienungsknöpfen.

4.5 Balkone, Terrassen und Fassaden

- Blattwerk von Bäumen in der Nähe des Hauses nicht höher als 2 Meter.
- Rankgerüste sollten möglichst nur an solchen Fassaden angebracht sein, die keine Fenster oder Balkone besitzen.
- Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten.
- Hausfassaden mit einer graffitiabweisenden Oberfläche behandeln, verbunden mit ausreichender Beleuchtung und Bewegungsmeldern
- Eine ausreichende Beleuchtung ist vorzusehen.

5. Schutz vor Einbruch

Der Einbau von Sicherheitstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird! Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Fellbach, 70734 Fellbach, Frizstraße 5, Tel.: 0711/5772-200, E-Mail: praevention.fellbach.kbst@polizei.bwl.de
Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter www.polizei-beratung.de erhältlich.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die Förderung von Schutzmaßnahmen an Häusern und Wohnungen gestartet hat. Kriminalpräventive Maßnahmen in den energetischen Programmen der KfW werden mit zinsgünstigen Krediten gefördert. Auch wer sein Haus oder seine Wohnung altersgerecht umbaut, kann Zuschüsse für Schutzmaßnahmen, etwa an Fenstern oder Türen, beantragen. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie unter <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Finanzierungsangebote>

6. Kostenlose Beratung für Architekten und Bauherren

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet darüber hinaus als besonderen Service eine Bauplanberatung für private und gewerbliche Objekte an. Die Beratung ist kostenfrei. Wir empfehlen die Weitergabe dieser Information an die Architekten und Bauherren des Plangebiets.

7. Zusammenfassung

Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten.

Das Polizeipräsidium Aalen, Referat Prävention – Außenstelle Fellbach, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs-, bzw. Architektenbüro gebeten.

Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträge zwischen Grundstückseigentümer und Bauherr für sinnvoll.

Im Übrigen wird auf die grundsätzliche Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hingewiesen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städte- bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde. Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch per Email (Anfragen an Fellbach.praevention@polizei.bwl.de).

Es ist nicht immer messbar, ob solche Maßnahmen tatsächlich eine Wirkung hinsichtlich der Reduzierung von Straftaten entfalten, aber das subjektive Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger wird erheblich gestärkt.

Indikatoren für sog. „Angsträume“ können sein:

- Zustände der sozialen Unordnung

- Fehlende soziale Kontrolle
- Schlechte Beleuchtung
- Mangelhafte Übersichtlichkeit.

Die Beseitigung solcher Gegebenheiten kann Kriminalität reduzieren und unabhängig davon, auch die Kriminalitätsfurcht verringern.

8. Ergänzende Anregungen aus der Sicht der Kommunalen Kriminalprävention

Um eine Verbesserung bzw. Aufwertung des Sanierungsgebietes zu erreichen, sollte man wissen, wie die Rolle der neuen Ortsmitte Neustadt definiert werden soll.

Es ist eine Untersuchung der Mängel/Konflikte/Potenziale in Bezug auf

- die Nutzung durch Einzelhandel
- Wohnen in der Altstadt
- Gastronomie
- Innenstadt/Altstadt als Freizeitort
- Belebung der öffentlichen Räume/Erscheinungsbild
- Verkehr
- Fehlende Plätze für die Jugend
- Landschaft – Nutzung der Rems/Stadt am Wasser?
- Förderung der Altbausanierung.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Fragen wie: „Was schätzen Sie an der Ortsmitte Neustadt oder was würden Sie gerne ändern?“ könnten die Gedanken der Bevölkerung zu Ihrer Innenstadt einbezogen werden. Der Erhalt des dörflichen Charakters im Unterdorf mit den kleinen Wegen und Gassen sollte gefördert werden.

Es würde sich auch anbieten, auch die Erfahrungen aus dem Projekt „Soziale Stadt Waiblingen Süd“ incl. seiner Bürgerbefragung (Erhebungsbogen s. Anlage) einzubeziehen.

Bezüglich der Kriminalitätsbelastung des Sanierungsgebietes gibt es aktuell keine gesicherten Daten, da die polizeiliche Kriminalstatistik 2019 für den Rems-Murr-Kreis noch nicht veröffentlicht wurde, könnten aber vermutlich bis Mai 2020 nachgereicht werden.

Für die weitere Zusammenarbeit stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Keidel
Erster Kriminalhauptkommissar