Stadt Waiblingen

Neufassung Gestaltungssatzung „Ortskern Neustadt“

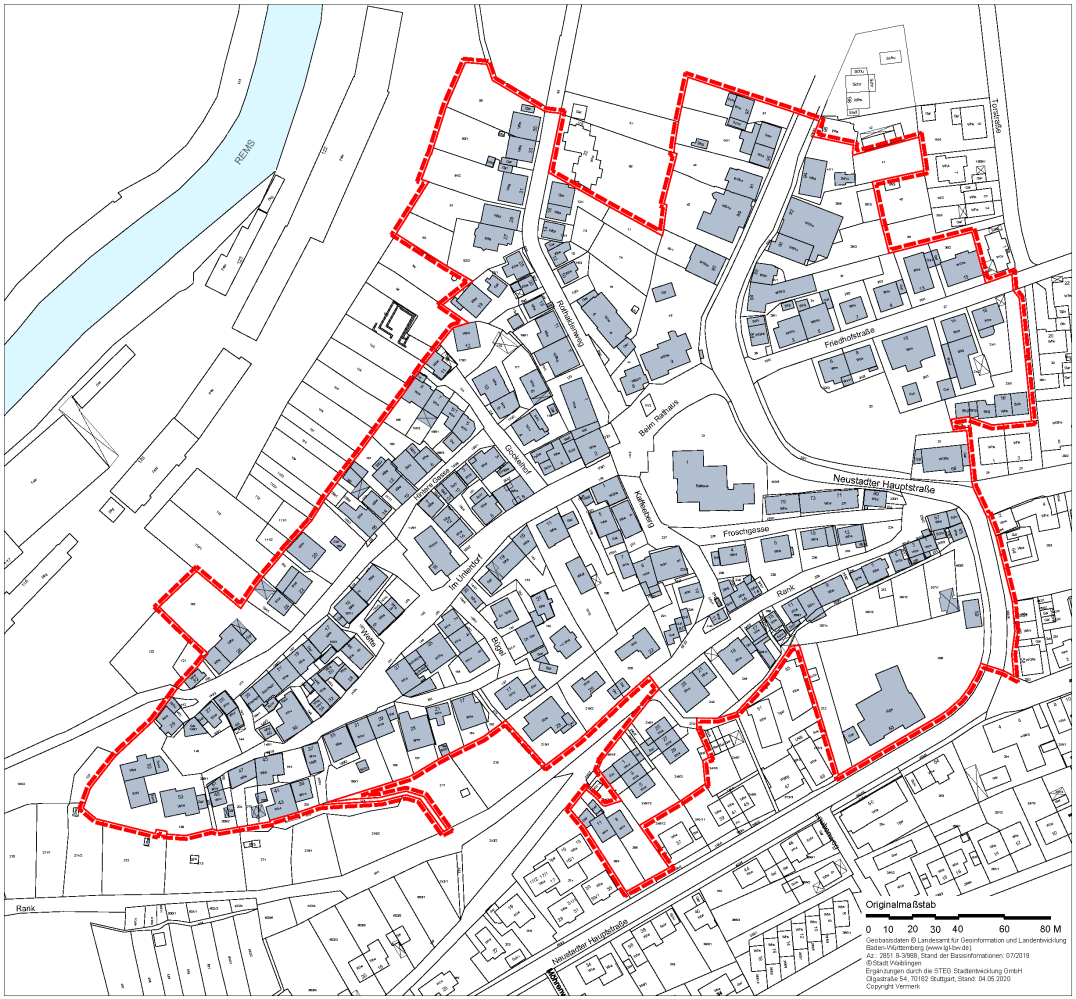
Information zum aktuellen Arbeitsstand

Ortschaftsrat
am 22.01.2021 in Neustadt

Fachbereich Stadtplanung



Lage im Stadtgebiet



Abgrenzung

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

Stadt Waiblingen

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
"Neue Ortsmitte Neustadt"

FÖRMLICHE FESTLEGUNG

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

die STEG
Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 10264
31.03.2020/ya

Sanierungsgebiet Ortsmitte Neustadt

Anlass und Ziele

- Sanierungsgebiet Ortsmitte Neustadt
- Erhalt des identitätsstiftenden Ortsbildes
- Aufwertung der gestalterischen Qualität des Unterdorfes
- Vermeidung eines schleichenden Wertverlust
- Anfragen Privater zu Modernisierungen
- „Handbuch“ zur Unterstützung und Hilfestellung
- Planungssicherheit für die Bauherren
- Geänderte Regelungen zu energetischen Anforderungen
- Überaltete Regelungen wie z.B. keine liegenden Dachfenster

Was ist eine Gestaltungssatzung?

- Auf der Grundlage von § 74 LBO (Landesbauordnung BW) können Örtliche Bauvorschriften zur Durchführung **baugestalterischer Absichten zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung** erlassen werden.

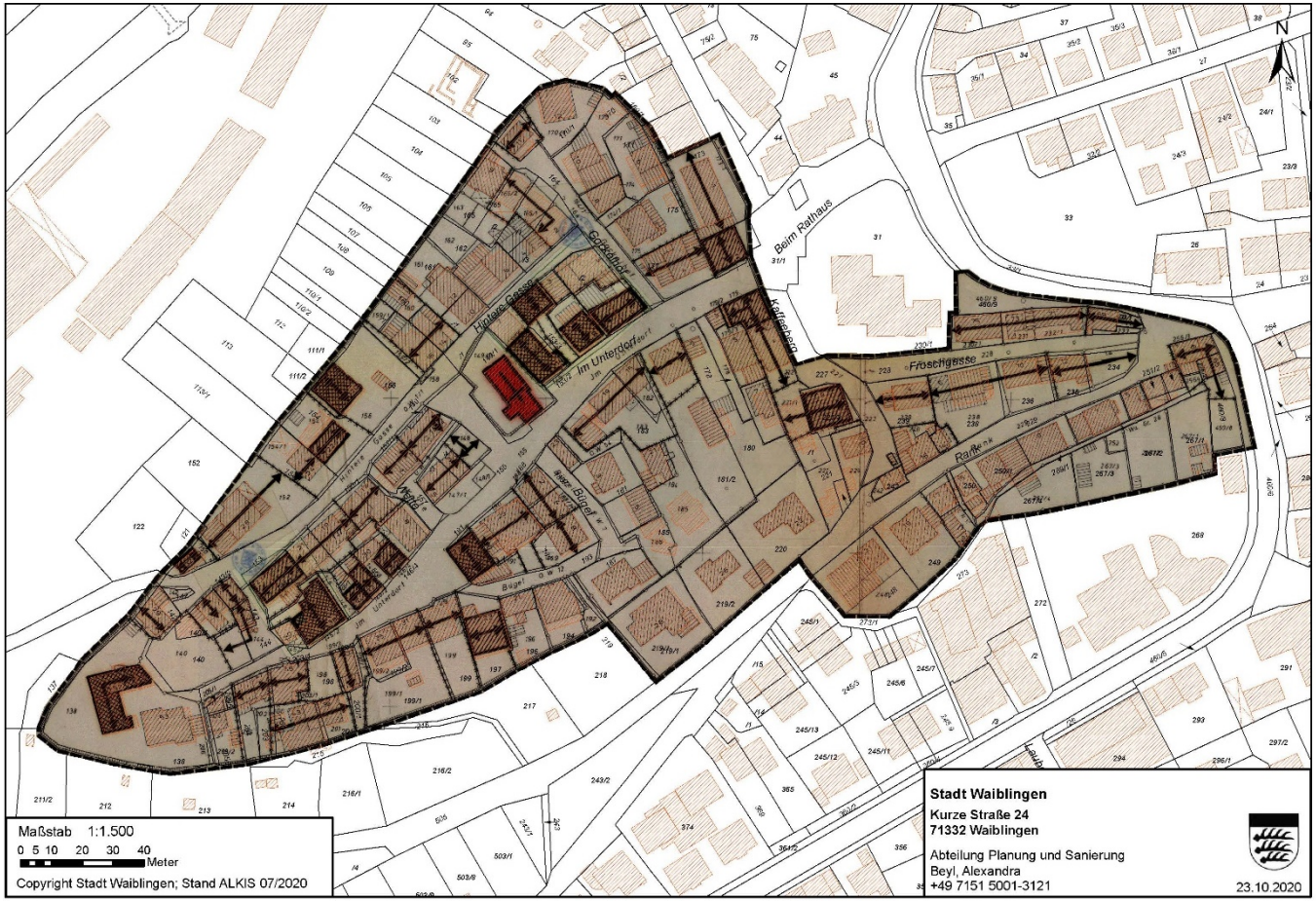
- **Regelungen zur äußeren Gestaltung von Gebäuden mit ihren Freiräumen oder zur Gestaltung von Werbeanlagen**

Abgrenzung zum Bebauungsplan

- Der **Bebauungsplan** regelt **bodenrechtlich** relevante Aspekte nach § 9 BauGB (Baugesetzbuch); z.B. **Art und Maß der Bebauung, überbaubare Grundstücksfläche; es gibt einen planungsrechtlichen und einen bauordnungsrechtlichen (baugestalterischen) Teil;**

- Die **Gestaltungssatzung** regelt **baugestalterische** Belange nach § 74 LBO (Landesbauordnung)

Rechtsgültige Gestaltungssatzung Ortskern Neustadt



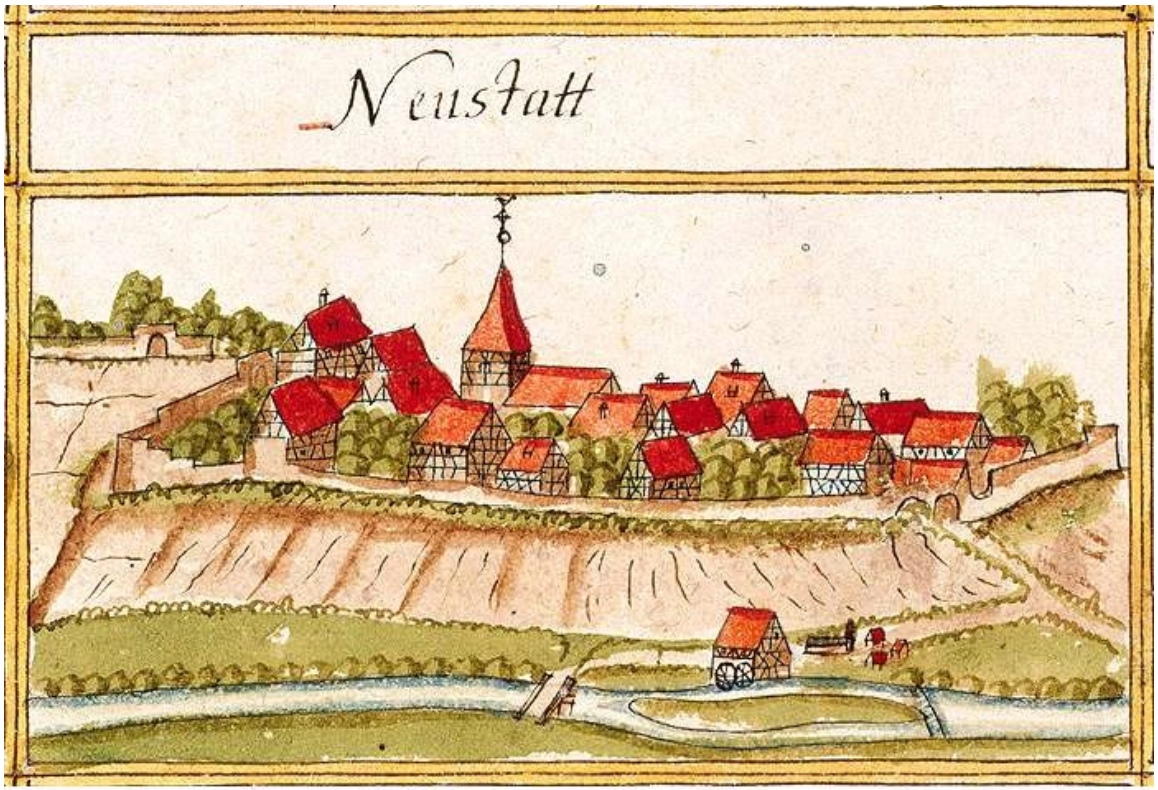
Rechtsgültige Gestaltungssatzung Ortskern Neustadt

Abgrenzung Satzungsgebiet:

alter historischer Ortskern

von Stadtmauer umgeben

ortsbildprägende Struktur



LANDESARCHIV BADEN-WÜRTTEMBERG

Rechtsgültige Gestaltungssatzung Ortskern Neustadt

Abgrenzung Satzungsgebiet:

auf Bergsporn gelegen

Kirche und kleinteilige Häuserstruktur von Weitem sichtbar

ortsbildprägende Struktur

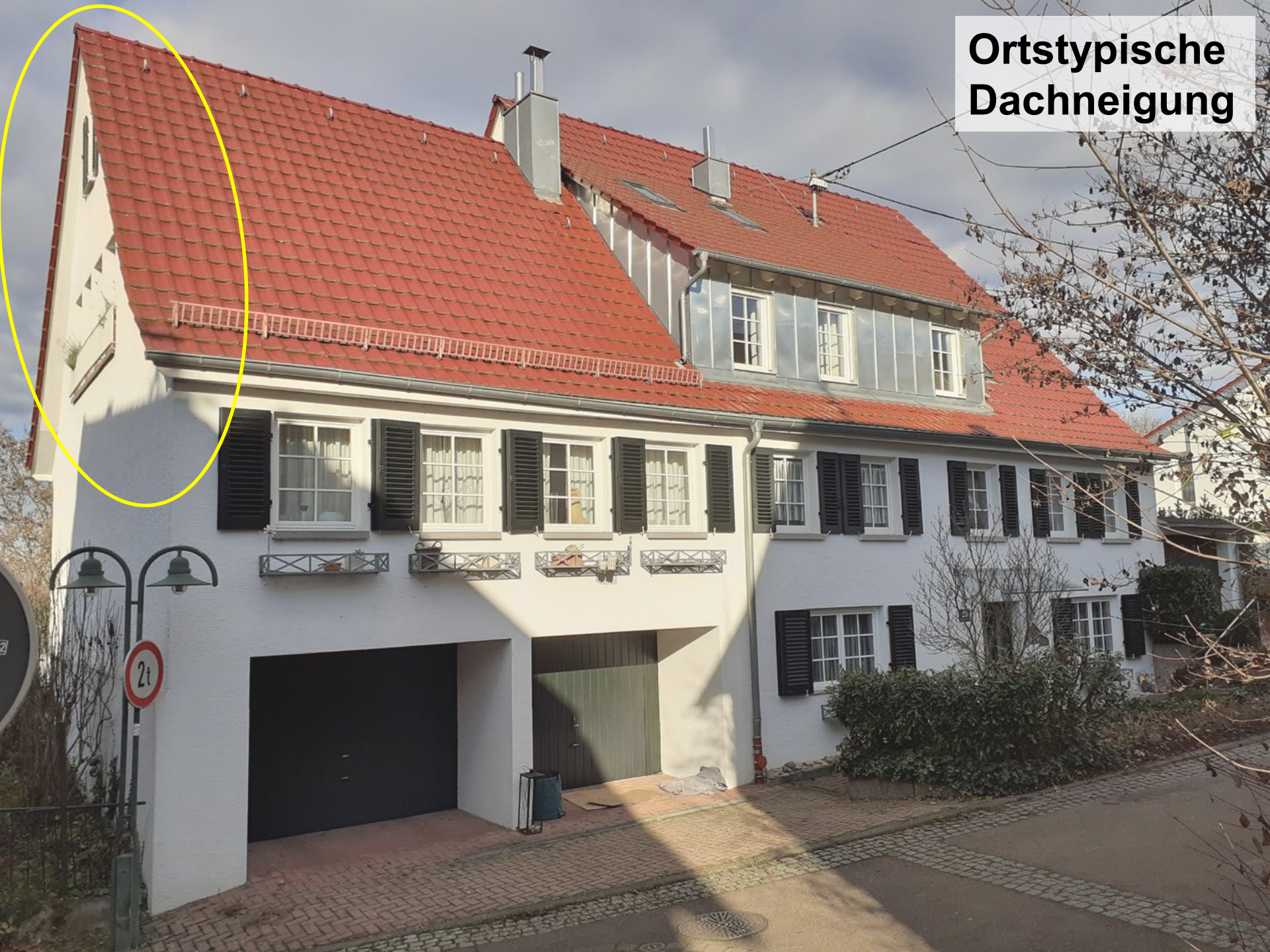


Rechtsgültige Gestaltungssatzung Ortskern Neustadt

Bisherige Satzungsinhalte anhand von gelungenen Beispielen im Ort

- **Hintere Gasse 28**




Ortstypische
Dachneigung
2t


Ortstypischer
Dachüberstand
2t


Dachgaube untergeordnet
zur Dachfläche
2t


Ortstypische
Dachziegelfarbe
2t


Fassade verputzt und mit überwiegend geschlossenem Wandanteil


Fenster als Einzelfenster mit Holzrahmen, Sprossenunterteilung und Klappläden, stehende Fensterformate
2t


Für alle Fassadendetails einheitliche Farbe verwendet
2t

Pfarrhaus
Hintere Gasse 20



Hintere Gasse 7



Denkmalgeschütztes Fachwerkensemble bei der Kirche




Im Unterdorf 6
Gockelhof

Sinnvolle Regelungen aus gültiger Satzung:

- Dachüberstand
- Einheitliche Dachaufbauten pro Dachseite
- Fassade verputzt und mit überwiegend geschlossenem Wandanteil, ausgenommen historisches Sicht- und Zierfachwerk
- Stehende Fensterformate
- Keine vorgehängten Rollladenkästen

Allgemeiner Verfahrensablauf bei einer Gestaltungssatzung

- Gemäß § 74 Abs. 6 LBO in Anlehnung an das vereinfachte Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB
  ohne Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

- Durchführung der **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden** nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

- **Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen** aus der Beteiligung

- **Satzungsbeschluss und Inkrafttreten** durch ortsübliche Bekanntmachung

Bisheriger Verfahrensablauf / Fragebögen

- In der Sitzung zur Förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Ortsmitte Neustadt im Juni 2020 wurde **auf die Überarbeitung der Gestaltungssatzung hingewiesen.**

- Aufgrund der Corona-Pandemie konnte **keine Bürgerinformationsveranstaltung als Auftakt** stattfinden.

- **Fragen und Missverständnisse** hätten direkt ausgeräumt werden können.

- Als Alternative wurde die **Fragebogenaktion** durchgeführt.

Ausblick / Weiterer Verfahrensablauf

- Erarbeitung eines Entwurfs zur Gestaltungssatzung auf Basis der Ergebnisse aus der Beratung im Ortschaftsrat
- Vorstellung und Diskussion des Entwurfs im Ortschaftsrat, geplant für das 1. Halbjahr 2021
- Ausarbeitung des Entwurfs
- Öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Parallel Bürgerinfoveranstaltung sofern möglich aufgrund der Pandemie
- Prüfung und Diskussion der eingegangenen Stellungnahmen im Ortschaftsrat
- Satzungsbeschluss Gestaltungssatzung
- Parallele Bearbeitung eines Gestaltungskonzepts zu den öffentlichen Räumen mit Vorstellung in der Öffentlichkeit und Diskussion im Ortschaftsrat

Fragebogenaktion

- **Einbindung der Bürger möglichst frühzeitig, um Erfahrungen, Hinweise und Anregungen der Bürger in den Bearbeitungsprozess mitaufnehmen zu können**

- **Wertneutrale Befragung, ohne Kritik an negativen Gestaltungsbeispielen zu üben, daher keine Verwendung von Beispielen aus Neustadt**

Auswertung des Fragebogens / Eingegangene Stellungnahmen

Thema 1: Unklarheiten zur Fragebogenaktion

- Die Bilder aus dem Fragebogen können nicht bewertet werden, da sie sich **in gleicher oder ähnlicher Form bereits im Gebiet** befinden.
- Wird **ein Gebäudetypus für das Gesamtgebiet** gesucht?
- Die Fotos im Fragebogen können auf Basis einer **reinen Gefühlsentscheidung** von im Sinne „gefällt mir, gefällt mir nicht“, nicht bewertet werden.
  - Die abgebildeten Gebäude **sind inhaltlich oder optisch nicht in die jeweilige Umgebung** eingebunden.
  - Im Gesamtgebiet der Gestaltungssatzung gibt es **große Unterschiede in der jeweiligen Umgebungsbebauung**. (z.B. Rank und im Unterdorf)

Behandlungsvorschlag der Verwaltung zu Thema 1:

- Der **Fragebogen** ist **als Einstieg** in die Thematik zu verstehen.
- Die Antworten dienen zur **Orientierung**, welche **Schwerpunkte** gesehen werden.
- **Abfrage eines Stimmungsbildes** in der Bürgerschaft.

- Beispielsweise:
  - Wieviel Neugestaltung verträgt Neustadt?
  - Wie ist ihre Sicht auf moderne Bauten?
  - Was haben Sie für eine Meinung bzw. Haltung zur Gestaltung einzelner Gebäude?

- Im Laufe des Verfahrens wird es weiterhin die **Möglichkeit zur Beteiligung** geben.

Thema 2:

- Aufgrund der **Pandemieregeln** während der Fragebogenaktion kann eine Bearbeitung des Fragebogens **nicht in Kleingruppen** stattfinden.

Behandlungsvorschlag der Verwaltung zu Thema 2:

- Mit der Bearbeitung des Fragebogens in kleinen Gruppen war der Vorschlag zum **Dialog im kleinen Kreis in der Familien** gemeint. Dies erschien zu diesem Zeitpunkt möglich, mit erforderlichen Abstand auch im Kreis der Nachbarschaft

- Die Pandemie ist ein **Lernprozess**.

- **Seitens der Verwaltung sollten in keinster Weise Corona-Verordnungen umgangen werden.**

Thema 3: Viele positive und teilweise negative Rückmeldung zur vorhandenen Bebauung im Unterdorf

+ Gewachsene, kleinteilige Struktur
+ Winkel, kleine Gassen und Plätze
+ Sehr viele schöne historische Gebäude, teilweise renoviert, aber auch noch zu renovieren
+ Gebiet Rank mit Weinbergterrassen und kleinem Weg zum Unterdorf
+ Das Unterdorf ist sehr reizvoll und erhaltenswert
+ Ein Bürger gab an, dass er schon selbst eine alte Scheune saniert hat und daher die Arbeit zum Erhalt der Gebäude unterstützt.
- Ein historischer Kern ist im Unterdorf nicht mehr erkennbar.
- Derzeit werden alle Gebäude zu groß und zu verdichtet.
- Aufkauf billiger Altbauten von Investoren, die gewinnbringend zu Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen umgebaut werden, ohne architektonischen Anspruch.
- Keine laienhaft verkorksten Um-/Anbauten; Mehr Bepflanzung
- Eine Vereinheitlichung der vielen unterschiedlichen Gestaltungen schwierig.

Behandlungsvorschlag der Verwaltung zu Thema 3:

- Das Unterdorf mit seiner **Lage auf einem vorgelagertem Bergsporn**, der **kleinteiligen kompakten Struktur** mit **verwinkelten Gässchen** und der heute noch erkennbaren **historischen Stadtmauer** besitzt besondere Charaktermerkmale.
- **Viele ortsbildprägende Gebäude**, teilweise **denkmalgeschützt**

➡ **Für viele Bewohner symbolisieren diese Charaktermerkmale die Verbundenheit zum Unterdorf.**

➡ **Die vorhandenen Strukturen gilt es mit Hilfe einer Gestaltungssatzung zu schützen.**

Behandlungsvorschlag der Verwaltung zu Thema 3:

- Der **Verlust erhaltenswerter Bausubstanz** soll durch die Satzung vermieden werden.
- Keine **gestalterisch negativen Veränderungen**
- Kein **schleichender Wertverlust** für das gesamte Gebiet
- **Sicherung der gestalterischen Qualität** durch die Satzung, negativen Gestaltungen wird entgegen gewirkt.

Thema 4:

- **Anlass zur Neufassung** der Gestaltungssatzung unklar.
- Die Gestaltungssatzung werde **„in einigen Punkten nicht mehr den heutigen Ansprüchen“** gerecht. **Was sind „heutige Ansprüche“?**
- Was soll mit der Neufassung erreicht werden?

Thema 4:

Kritik an der rechtskräftigen Gestaltungssatzung

- **Schon 1987** waren viele Bewohner und Eigentümer im Unterdorf **gegen die Satzung**.
- **In anderen Ortschaften** der Stadt galt eine solche Satzung als **unzumutbar**, und sei deshalb dort nicht eingeführt worden.
- Die Regelungen der rechtskräftigen Gestaltungssatzung sind **nicht nachvollziehbar**. **Wem nutzen diese Regeln?**
- Die Gestaltungssatzung macht den Bauämtern **nur zusätzlich Arbeit**.

Behandlungsvorschlag der Verwaltung zu Thema 4:

- Aufgrund der **Corona-Pandemie keine Veranstaltung** zum direkten **Austausch und Klärung von Fragen** möglich gewesen.
- Im Laufe des Verfahrens ist aber eine **weitere Beteiligung der Bürgerschaft** vorgesehen, wobei die **Erforderlichkeit der Satzung klarer dargestellt wird**.
- In den **vergangenen 30 Jahren** haben sich eine **Vielzahl an Rahmenbedingungen bei Baumaßnahmen geändert**.
- Aktuelle Anforderungen an **energetische Standards**
- Teilweise **zu eng gefasste Vorgaben** in der rechtskräftigen Gestaltungssatzung wie z.B. nur Holz als Material für Haustür und Fensterrahmen
- **Handlungsempfehlung/Anleitung für Bauherren**, mit **klaren Vorgaben**, zum **Erleichtern der Abstimmung im Baugenehmigungsverfahren** und Aufzeigen von **einfachen Mitteln für gute/ortsbildtypische Gestaltung**

Thema 5:

Räumliche Abgrenzung zur Gestaltungssatzung

- Die räumliche Abgrenzung der Gestaltungssatzung **deckt sich nicht mit dem Sanierungsgebiet** Ortsmitte Neustadt.

- Es müssten **unterschiedliche Gestaltungssatzungen für den Gesamtbereich des Sanierungsgebiets Ortsmitte Neustadt** erarbeitet werden.

Behandlungsvorschlag der Verwaltung zu Thema 5:

- Die Abgrenzung erfolgt **entlang der bisherigen Abgrenzung** der rechtsgültigen Gestaltungssatzung.
- Die Abgrenzung ist aus der **Historie und der Topografie** heraus begründet.
- Daher wird **nur das Unterdorf** in die Satzung aufgenommen.
- Das **Sanierungsgebiet** läuft nach relativ **kurzem Zeitraum** aus.
- **Keine zu tiefe Regelung in Teilbereiche** vorgesehen. Die **typischen Charaktermerkmale des Gesamtbereichs** sind ausschlaggebend und gilt es zu schützen.

Thema 6:
Rathaus- und Balatongelände

- Prägend ist die **Durchgangsstraße** und die **Brachfläche** auf dem Balatongelände.
- **Dringender Handlungsbedarf** beim Rathaus- und Balatongelände
- Warum hat die Stadt das **Wohnhaus Kögel nicht erworben**, um für das Balatongelände **mehr Entwicklungsmöglichkeiten** zu geben?
- Wunsch nach **leichter Bebauung**, **nicht zu hoch** und **ohne sperrige Klötze** mit **Sichtachse zur Kirche** für Rathaus-/Balatongelände. **Frischluftschneise** und **viel Grün** zum Wohlfühlen.
- Die geplante Bebauung sollte **ins Gesamtbild passen**.
- **Kleine Geschäfte und Gastronomie** wünschenswert

Behandlungsvorschlag der Verwaltung zu Thema 6:

- Das Rathaus- und Balatongelände wird derzeit in einem **laufendem Verhandlungsverfahren** bearbeitet.

- Im Vorfeld wurde ein **Städtebaulicher Wettbewerb** und eine **Machbarkeitsstudie** durchgeführt.

- Geplant ist eine neue Belebung der Ortsmitte mit der **Neubebauung des Rathaus- und Balatongeländes** in Form von einer **Pflegeeinrichtung mit Räumlichkeiten für die Ortschaftsverwaltung** sowie **Wohnungen auf dem Balatongelände** mit einer **Dienstleistungs- bzw. Gewerbeeinheit**, wobei auch ein **öffentlicher Platz für mehr Aufenthaltsqualität** sorgen wird. **Gastronomie** soll auch entstehen. Auf ein **Einfügen der Planungen** wird geachtet.

- Das **Gebäude Kögel** stand **zum damaligen Planungsbeginn nicht zur Verfügung**. **Spätere Änderungen der Rahmenbedingungen im laufenden WB-Verfahren nicht möglich.** Keine weiteren Auskünfte möglich, da privater Grundstückserwerb.

Thema 7:

Verkehrsprobleme

- Dringender Handlungsbedarf **Neustadter Hauptstraße**, insbesondere **enger Kurvenbereich beim Wohnhaus Kögel**.
- Massive Zunahme an **parkenden Autos** in **zu engen Straßen**
- Blockieren von **Garagenausfahrten** und der **Müllabfuhr**
- **Parkraumdruck durch massive Nachverdichtung**, dadurch entstehen **Verkehrsbehinderungen und gefährliche Situationen** für Fußgänger
- Vorschlag eines Anliegergebietes im Unterdorf mit **Anwohnerparkausweis**

Behandlungsvorschlag der Verwaltung zu Thema 7:

- Die Gestaltungssatzung ist **nicht das geeignete Instrument**, um die **Probleme des Parkraumdrucks und fehlender Stellplätze** lösen zu können. Der Sache wird auf anderem Wege nachgegangen. **Gestaltungskonzept zum öffentlichen Raum**

- Mit der **Entwicklung auf dem Balatongelände** soll die **Neustadter Hauptstraße aufgeweitet** werden und auch eine **Gehwegverbreiterung** die Situation entschärfen

Empfehlung / Diskussion:

Der Ortschaftsrat stimmt der weiteren Vorgehensweise zur Neufassung der rechtskräftigen Gestaltungssatzung „Ortskern Neustadt“ vom 09.07.1987 zu.