

## Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

### A) Stellungnahmen von Privaten und Behandlungsvorschlag der Verwaltung

	Name	Datum	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
1.	Bürger 1	28.10.20	<p>Das Sanierungsgebiet als Zentrales Gebiet von Neustadt zu betrachten ist meiner Meinung nach falsch. Das Zentrale Gebiet Neustadts und das Bild von Neustadt wird geprägt von der Durchgangsstraße. Geprägt wird es von einer Brache, auf der seit Jahren ein Altersheim geplant wird, von der Bebauung rechts und links der Straße, ab dem Restaurant „Ochsen“ bis zum Einkaufszentrum. Die Stadt hat versäumt das Gebäude der ehemaligen Metzgerei Kögel zu erwerben und eine großflächige Lösung für das Zentrum Neustadts einschließlich Rathaus zu gestalten. Dies gefällt mir nicht am Ortskern Neustadt.</p> <p>Die Vorschläge, die vor Jahren bei einer Bürgerbeteiligung erarbeitet wurden sind nicht mal im Ansatz verwirklicht worden. Einzig die Forderung einiger Anwohner (schwarze Häuser Neustadt Nord) auf eine Verkehrsberuhigung wurde auf massiven Druck der Anwohner mit Straßeneinengung und „Blitzer“ durchgesetzt.</p> <p>Ich unterstütze eine Sanierung der bestehenden Gebäude im Sanierungsgebiet. Wir haben vor Jahren eine ehemalige Scheune im Unterdorf 10 saniert und in Waiblingen in der Lange Straße 9 ein Gebäude wieder zum Leben erweckt. Es liegt uns also viel</p>	<p>In unserem Schreiben zum Versand des Fragebogens wird das Sanierungsgebiet als „Ortsmitte Neustadt“ betitelt. Die Bezeichnung „Zentrales Gebiet“ haben wir nicht verwendet. Aus unserer Sicht ist die Bezeichnung „Ortsmitte Neustadt“ zutreffend, da sich in diesem Gebiet das Rathaus als Gebäude mit zentraler Funktion befindet. Das Unterdorf ist historisch betrachtet der alte Ortskern, da seine Geschichte weit ins 13. Jahrhundert zurückreicht. Daher gehen wir davon aus, dass die Bezeichnung zutreffend ist.</p> <p>Wir danken Ihnen für Ihre Beschreibung zur Ortsmitte. Die Durchfahrtsstraße ist selbstverständlich prägend für das Gebiet. Das angesprochene Planungsgelände wird derzeit in einem laufenden Verhandlungsverfahren bearbeitet. Geplant ist eine neue Belebung der Ortsmitte mit der Neubebauung des Rathaus – und Balatonareals in Form einer Pflegeeinrichtung mit Räumlichkeiten für die Ortschaftsverwaltung sowie Wohnungen auf dem Balatonareal mit einer Dienstleistungs- bzw. Gewerbeeinheit, wobei auch ein öffentlicher Platz für mehr Aufenthaltsqualität sorgen wird. Das Plangebiet wurde anhand eines Städtebaulichen Wettbewerbs und einer Machbarkeitsstudie untersucht und stufenweise entwickelt. Der Grundstückszuschnitt spiegelt die örtliche Situation wider und kann nicht mehr verändert werden. Das Gebäude Kögel stand zum damaligen Planungsbeginn des Balatongeländes nicht zur Verfügung. Weitere Auskünfte können nicht erteilt werden, da es sich hierbei um privaten Grundstückserwerb handelt.</p> <p>Wir danken Ihnen für Ihre Rückmeldung zur damaligen Bürgerbeteiligung zum Rathaus- und Balatonareal. Vorliegend geht es allerdings um die Neufassung der rechtskräftigen Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1987.</p> <p>Die Gestaltungssatzung umfasst das Unterdorf, da es mit seiner Lage auf einem vorgelagerten Bergsporn und mit seiner kleinteiligen kompakten Struktur mit verwinkelten Gässchen und der heute noch erkennbaren Stadtmauer aus dem 13. Jahrhundert besondere Charaktermerkmale besitzt, die für viele Bewohner des Unterdorfes die Verbundenheit zum Ort symbolisiert. Das</p>

	Name	Datum	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
			<p>am Erhalt der alten Strukturen und an der Belebung des Ortes.  Für das Sanierungsgebiet ist sehr wichtig die Kleinteiligkeit der Bebauung zu erhalten.  Ich sehe mich aber nicht in der Lage die Bilder in Ihrer Umfrage zu bewerten, gehen Sie mit offenen Augen durch das Sanierungsgebiet, dann werden sie sicher jede der abgebildeten Fassaden und Strukturen im bestehenden alten Ortskern finden.  Deshalb ist mir völlig unklar was mit der Umfrage erreicht werden soll.</p>	<p>Unterdorf besitzt einige ortsbildprägende Gebäude, die darüber hinaus auch denkmalgeschützt sind. Die Fassaden und Gebäudekubaturen dieser Gebäude geben dem Unterdorf sein Gesicht, das es mit Hilfe dieser Satzung zu schützen gilt.</p> <p>Die Neufassung der Gestaltungssatzung dient für Bauherren als eine Art Handbuch und Hilfestellung, um den Bauherren mehr Planungssicherheit zu geben.  Mit Skizzen und Bildern soll veranschaulicht werden, in welche Richtung private Gestaltung gehen soll. Ohne Gestaltungssatzung würde gute Gestaltung maßgeblich rein von der Mitwirkungsbereitschaft der Bauherren abhängen. Oft liegen aber wirtschaftliche Interessen höher als der Erhalt der Identität des Ortes. Die Konsequenz sind der Verlust erhaltenswerter Bausubstanz und eine gestalterisch negative Veränderung des Ortsbildes. Die Bewohner des Unterdorfes profitieren langfristig von dieser Satzung, da die gestalterische Qualität aufgewertet wird und ein schleichender Wertverlust des gesamten Gebiets vermieden werden kann.</p> <p>Der Fragebogen ist als Einstieg in die Thematik zu verstehen. Die Bearbeitung der Neufassung zur Gestaltungssatzung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsbüro ISA aus Stuttgart. Mit der Fragebogenaktion sollte ein Stimmungsbild in der Bürgerschaft abgefragt werden. Dies hätte normalerweise mit einer Bürgerinfoveranstaltung erfolgen sollen mit direktem Austausch. Fragen sowie Missverständnisse hätten sofort ausgeräumt werden können. Aufgrund der Corona-Pandemie war dies leider nicht möglich; die Fragebogenaktion ist als ein alternatives Beteiligungsformat zu betrachten. Schwerpunkte im Fragebogen sind z.B. ...“ wieviel „Neugestaltung“ verträgt Neustadt?“, „Wie ist ihre Sicht auf „moderne“ Bauten?“ Was haben Sie für eine Meinung bzw. Haltung zur Gestaltung einzelner Gebäude mit ihren Fassaden, Dachlandschaften und Vorgartenbereichen und Hauszugängen.“</p> <p>Ihren Antworten sollen für die weitere Erarbeitung zur Orientierung dienen, welche Schwerpunkte aus der Bürgerschaft heraus bestehen. Grundsätzlich befinden wir uns noch am Beginn des Erarbeitungsprozesses. Die Bürgerschaft/Anwohnerschaft wird weiterhin Gelegenheit haben, sich in den Prozess einzubringen.</p>
2.	Bürger 2	28.10.20	Mit Ihrem Fragebogen kann ich leider sehr wenig anfangen.	Der Fragebogen ist als Einstieg in die Thematik zu verstehen. Die Bearbei-

	Name	Datum	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
			<p>Die Häuser befinden sich so wie sie abgebildet sind in gleicher oder ähnlicher Form im Sanierungsgebiet. Es ist deshalb schwierig sie zu bewerten da sie sich im Bestand befinden.</p> <p>Der alte Ortskern von Neustadt hat nur sehr wenig historische Substanz, ist jedoch mit seiner gewachsenen kleinteiligen Struktur reizvoll und erhaltenswert. Der Bereich Rathaus und das Gebiet ehem. Balaton mit der Neustadter Hauptstraße bis hin zum Rewe sehe ich als dringenden Handlungsbedarf an. Warum hat man die Chance nicht wahrgenommen und das Wohnhaus Kögel erworben als es zum Verkauf stand. Dem Gebiet Balaton hätte das mehr Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Die enge Kurve an der die langen LKW und Busse stets über den Gehweg fahren um überhaupt weiter zu kommen hätte dadurch neu geregelt werden können. Die Verkehrssituation in der Neustadter Hauptstraße wird immer katastrophaler.</p> <p>Das Gebiet im Rank mit seinen alten Weinberg Terrassen und kleinem Weg zum Unterdorf hin finde ich sehr reizvoll, es sollte auf jeden Fall erhalten bleiben.</p> <p>Für die neue Neustadter Ortsmitte mit Rathaus, Pflegeeinrichtung und Platz für Feste und Treffen der Bürger, wünsche ich mir eine leichte Bebauung mit Sichtachse zur Kirche, keine riesigen sperrigen Klötze. Eine gute natürliche Belüftung unter Einbeziehung der Frischluftschneisen und viel Grün zum Wohlfühlen.</p>	<p>tung der Neufassung zur Gestaltungssatzung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsbüro ISA aus Stuttgart. Mit der Fragebogenaktion sollte ein Stimmungsbild in der Bürgerschaft abgefragt werden. Dies hätte normalerweise mit einer Bürgerinfoveranstaltung erfolgen sollen mit direktem Austausch. Fragen sowie Missverständnisse hätten sofort ausgeräumt werden können. Aufgrund der Corona-Pandemie war dies leider nicht möglich; die Fragebogenaktion ist als ein alternatives Beteiligungsformat zu betrachten. Schwerpunkte im Fragebogen sind z.B., „wieviel „Neugestaltung“ verträgt Neustadt?“ – „Wie ist ihre Sicht auf „moderne“ Bauten?“ „Was haben Sie für eine Meinung bzw. Haltung zur Gestaltung einzelner Gebäude mit ihren Fassaden, Dachlandschaften und Vorgartenbereichen und Hauszugängen.“</p> <p>Das Balaton- und Rathausgelände wird derzeit in einem laufenden Verhandlungsverfahren bearbeitet. Geplant ist eine neue Belegung der Ortsmitte mit der Neubebauung des Rathaus – und Balatonareals, wobei auch ein öffentlicher Platz für mehr Aufenthaltsqualität sorgen wird. Das Balatonareal wurde anhand eines Städtebaulichen Wettbewerbs und einer Machbarkeitsstudie untersucht und stufenweise entwickelt. Der Grundstückszuschnitt spiegelt die örtliche Situation wider und kann nicht mehr verändert werden. Das Gebäude Kögel stand zum damaligen Planungsbeginn des Balatongeländes nicht zur Verfügung. Weitere Auskünfte können nicht erteilt werden, da es sich hierbei um privaten Grundstückserwerb handelt.</p> <p>Die örtliche Verkehrssituation kann nicht im Rahmen einer Gestaltungssatzung geregelt werden. Mit der Entwicklung auf dem Balaton-Areal soll die Neustadter Hauptstraße aufgeweitet werden und auch eine Gehwegverbreiterung vorgenommen werden, um die Situation für den fließenden Verkehr und für Fußgänger etwas zu entschärfen. Der Sache wird auf anderem Wege nachgegangen.</p> <p>Wir danken Ihnen für Ihre Anregungen und Ihrer Beschreibung des Unterdorfes. Dadurch haben Sie uns schon Ihr persönliches Stimmungsbild bzw. Ihre Meinung zum Unterdorf sehr gut mitgeteilt.</p>
3.	Bürger 3	10.11.20	Grundsätzlich begrüßen wir natürlich die Beteiligung und Befragung von Bürgern und Bürgerinnen bei Projekten der Stadt. Die von Ihnen auf den Weg gebrachte Befragung zur Gestaltungssatzung Neustadt irritiert uns jedoch in Bezug	

	Name	Datum	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
--	------	-------	---------------	-------------------------------------

			<p>auf die zur Verfügung gestellten Informationen, die Art der Befragung und deren Inhalt.</p> <p>Fangen wir mit den zur Verfügung gestellten Informationen und dem Inhalt der Befragung an:</p> <p>1) Der Anlass zur Gestaltungssatzungsänderung wird lediglich nebulös angegeben.</p> <p>- Diese Gestaltungssatzung werde „in einigen Punkten nicht mehr den heutigen Ansprüchen“ gerecht. Was sind „heutige Ansprüche“? Der gültigen Gestaltungssatzung kommt grob gesprochen die Bedeutung zu, das Gesicht des alten Ortskerns zu erhalten und unpassende Bebauung in Bezug auf Kubatur, Außengestaltung und verwendeter Materialien zu verhindern. In der Regel kollidiert dies mit Eigeninteressen bei Neubebauung oder Renovierung alter Gebäude. Was also wollen Sie mit der geänderten Gestaltungssatzung erreichen? Größere Kubatur, Wegfall von Vorzonen, andere Baumaterialien, andere Ausrichtung von Gebäuden und deren Gauben ?</p> <p>- Die Satzung würde darüber hinaus „in einigen Punkten nicht mehr den rechtlichen Rahmenbedingungen“ entsprechen. Das ist sicherlich zu lösen, aber eher eine Aufgabe der Verwaltung.</p> <p>2) Des Weiteren sollen Mieterinnen und Eigentümerinnen auf Grundlage von 12 Einzelfotos unterschiedlicher Häuser angeben, was nach jeweils eigener Meinung (Gefühl, Ästhetik, Schönheitsempfinden, ... ?) in die Ortsmitte von Neustadt „passe“. Also ganz allgemein und in Bezug auf Kubatur, Vorzonen oder Fassaden. Und mit Begründung.</p>	<p>Gerne hätten wir mit Ihnen eine gemeinsame Veranstaltung vor Ort durchgeführt, aber aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie war eine Veranstaltung bisher leider nicht möglich. Es wird im weiteren Erarbeitungsprozess die Bürgerschaft eingebunden; Darstellungen zur Erforderlichkeit zu einer Neufassung der Gestaltungssatzung werden dabei klarer dargestellt.</p> <p>Die rechtskräftige Gestaltungssatzung entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen und rechtlichen Rahmenbedingungen. In den vergangenen über 30 Jahren haben sich eine Vielzahl von Rahmenbedingungen bei Baumaßnahmen geändert. Die aktuellen Anforderungen an energetische Standards haben unmittelbare Auswirkungen auf die Ausgestaltung von Neubauten bzw. Anbauten. Beispielsweise fehlt eine Aussage zur gestalterischen Einbindung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Als weiteres Beispiel lässt sich aufführen, dass die in der rechtskräftigen Gestaltungssatzung verankerte Vorgabe zur ausschließlichen Verwendung von Holz als Material für Haustüren und Fensterrahmen zu eng gefasst erscheint. Als Leitfaden und Handreichung für Bauherren und Architekten kann die Gestaltungssatzung durch klare Vorgaben den Abstimmungsprozess im Baugenehmigungsverfahren erleichtern. Die Gestaltungssatzung ist hierbei nicht nur als reines rechtliches Instrumentarium zu verstehen, sondern soll darüber hinaus eine wichtige Handlungsempfehlung/Anleitung für die Bewohner sein, wie mit oftmals einfachen Mitteln eine gute und ortsbildtypische Gestaltung gelingen kann.</p> <p>Der Fragebogen ist als Einstieg in die Thematik zu verstehen. Die Bearbeitung der Neufassung zur Gestaltungssatzung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsbüro ISA aus Stuttgart. Mit der Fragebogenaktion sollte ein Stimmungsbild in der Bürgerschaft abgefragt werden. Dies hätte normalerweise mit einer Bürgerinfoveranstaltung erfolgen sollen mit direktem Austausch. Fragen sowie Missverständnisse hätten sofort ausgeräumt werden können. Aufgrund der Corona-Pandemie war dies leider nicht möglich; die</p>
--	--	--	---	---

	Name	Datum	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
			<p>Wir fühlen uns außer Stande diese Fragen fundiert zu beantworten. Eine reine Gefühlsentscheidung (im Sinne von gefällt mir, gefällt mir nicht) kann nicht interessant für die Neuformulierung der Neustädter Gestaltungssatzung sein. Ohne eine inhaltliche oder optische Einbettung der fotografierten Einzelgebäude in die jeweilige Umgebungsbebauung können die gestellten Fragen aus unserer Sicht nicht sinnvoll beantwortet werden. Und zwar schon deshalb nicht, weil sich im Gesamtgebiet ja auch wesentliche Unterschiede der jeweiligen Umgebungsbebauung ergeben. Beispielsweise hier im Rank und im Unterdorf.</p> <p>Nun zur Art der Befragung: Das Schreiben erreichte uns am 29.Oktober am Tag nach der Verkündung, dass der November neue Pandemieregeln bringe. Es legt dar, dass aufgrund der COVID - 19 - Pandemie eine geplante Veranstaltung nicht stattfinden könne und wir deshalb in kleinen Gruppen mit Familienmitgliedern oder Nachbarn den Fragebogen diskutieren sollten.</p> <p>Die Diskussion in privaten Kleingruppen kann jedoch eine Veranstaltung mit Fachpersonal, Informationsinput und Rückfragemöglichkeiten nicht ersetzen. Dazuhin kann es nicht im Sinne der Stadt Waiblingen sein, dass wir als Anwohner der Ortsmitte Neustadt im wahrsten Sinne des Wortes unsere Köpfe zusammenstecken. Dies entspricht eindeutig nicht dem von uns Bürgerinnen in dieser heißen Phase der Pandemie erwarteten Verhalten.</p> <p>Wir halten es insgesamt nicht für möglich oder angemessen diese von Ihnen veranlasste schriftliche Befragung zur Grundlage eines Konzeptes für die neue Gestaltungssatzung der Ortsmitte Neustadt zu machen und/oder dies dem Ortschaftsrat und dem Gemeinderat so vorzutragen. Grundsätzlich stellt sich uns die Frage der räumlichen Abgrenzung der Gestaltungssatzung, die in ihrer bisherigen</p>	<p>Fragebogenaktion ist als ein alternatives Beteiligungsformat zu betrachten. Schwerpunkte im Fragebogen sind z.B., „wieviel „Neugestaltung“ verträgt Neustadt?“ –„Wie ist ihre Sicht auf „moderne“ Bauten?“ „Was haben Sie für eine Meinung bzw. Haltung zur Gestaltung einzelner Gebäude mit ihren Fassaden, Dachlandschaften und Vorgartenbereichen und Hauszugängen.“</p> <p>Ihre Antworten sollen für die weitere Erarbeitung zur Orientierung dienen, welche Schwerpunkte aus der Bürgerschaft heraus bestehen. Grundsätzlich befinden wir uns noch am Beginn des Erarbeitungsprozesses. Die Bürgerschaft/Anwohnerschaft wird weiterhin Gelegenheit haben, sich in den Prozess einzubringen.</p> <p>Mit der Bearbeitung des Fragebogens in kleinen Gruppen war der Vorschlag zu einem Dialog in kleinem Kreis gemeint, der innerhalb der Familie zu diesem Zeitpunkt möglich erschien; im Kreis der Nachbarschaft unter Berücksichtigung erforderlicher Abstände ebenfalls als ein Ansatz für einen ersten Austausch. Die Pandemie ist für alle Akteure ein Lernprozess; seitens der Verwaltung sollten hierbei in keinsten Weise Corona-Verordnungen umgangen werden.</p> <p>Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Neufassung der Gestaltungssatzung erfolgt entlang der bisherigen Abgrenzung. Sie umfasst damit nach wie</p>

	Name	Datum	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
			<p>Form das neue Projekt des Sanierungsgebiets „Neue Ortsmitte Neustadt“ nur unzulänglich abdeckt.</p> <p>Wenn Sie nach Problemen fragen, die sich für uns hier im Rank aus der Entwicklung der letzten Jahre ergeben haben, könne wir beisteuern, dass durch massive Nachverdichtungen (vgl: Rank 31 und 33 und Mehrfamilienhäuser an der Alte Waiblinger Straße) an unserer Grenze des Geltungsbereichs des Satzungsgebietes Ortsmitte Neustadt ein unglaublicher Parkraumdruck entstanden ist. Autos werden von Anwohnern bis hin zur Neustädter Hauptstraße hier im Rank und in der Alten Waiblinger Straße abgestellt. Ein Durchkommen ist oft nicht mehr möglich, das Gehen am Straßenrand gefährlich.</p>	<p>vor den historischen Ortskern Neustadts. Dieser alte historische Ortskern reicht mit seiner Geschichte weit bis in das 13 Jahrhundert zurück. Die kompakte kleinteilige Struktur mit kleinen Gässchen und verwinkelten Gebäudestellungen sowie die Stadtmauer sind noch heute erkennbar vorhanden. Zudem spiegelt sich die Historie auch in der Topografie wieder aufgrund der Lage auf einem Bergsporn. Der alte Ortskern ist von weitem sichtbar. Diese Besonderheiten, die sich auch in der Gestaltung des historischen Ortskerns widerspiegeln, gilt es zu bewahren. Daher wurde die Abgrenzung so gewählt.</p> <p>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.</p>
4.	Bürger 4	14.11.20	<p>Schon 1987 waren viele Bewohner und Eigentümer des Unterdorfes gegen die Einführung der Gestaltungssatzung. In anderen Ortschaften der Stadt wurde damals die Gestaltungssatzung nicht eingeführt, mit der Begründung, dass sie für die Eigentümer unzumutbar ist. Ein wirklich historischer Kern ist das Neustädter Unterdorf schon lange nicht mehr. Die wenigen herausragenden Gebäude unterliegen durch den Denkmalschutz ohnehin schon starken Einschränkungen. Warum keine Balkone, Dachfenster auf Schrägdächern, Dachausschnitte, vorgehängte Rolllädenkästen, usw., unzulässig sind, ist nicht nachvollziehbar. Wie man jetzt sieht, sind solche Gestaltungssatzungen auch nicht zukunftssicher, da sie bereits nach 30 Jahren überholt sind. Die Frage, die sich stellt, für wen soll eine solche Gestaltungssatzung gemacht werden? Wohl nicht für die Eigentümer und Bewohner. Diese können ja auch freiwillig, wenn sie den Wunsch haben, ihre Gebäude in historischer</p>	<p>Die rechtskräftige Gestaltungssatzung entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen und rechtlichen Rahmenbedingungen. In den vergangenen über 30 Jahren haben sich eine Vielzahl von Rahmenbedingungen bei Baumaßnahmen geändert. Die aktuellen Anforderungen an energetische Standards haben unmittelbare Auswirkungen auf die Ausgestaltung von Neubauten bzw. Anbauten. Die rechtskräftige Gestaltungssatzung entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Beispielsweise fehlt eine Aussage zur gestalterischen Einbindung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Als weiteres Beispiel lässt sich aufführen, dass die in der rechtskräftigen Gestaltungssatzung verankerte Vorgabe zur ausschließlichen Verwendung von Holz als Material für Haustüren und Fensterrahmen zu eng gefasst erscheint.</p> <p>Als Leitfaden und Handreichung für Bauherren und Architekten kann die Gestaltungssatzung durch klare Vorgaben den Abstimmungsprozess im Baugenehmigungsverfahren erleichtern. Die Gestaltungssatzung ist hierbei nicht nur als reines rechtliches Instrumentarium zu verstehen, sondern soll darüber hinaus eine wichtige Handlungsempfehlung/Anleitung für die Bewohner sein,</p>

	Name	Datum	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
			<p>Form gestalten. Besucher und sonstige Dritte sollten kein Grund sein, um hier alle Eigentümer mit derartigen zusätzlichen Bauvorschriften zu überziehen. Man spricht heute so gern von „Endbürokratisierung“, nur wenn's konkret wird, wollen die Behörden doch überall mitreden. Auch für die Bauämter, die ja ohnehin überlastet sind, sind die Genehmigungsverfahren ohne Gestaltungssatzung wesentlich zügiger abzuarbeiten.</p>	<p>wie mit oftmals einfachen Mitteln eine gute und ortsbildtypische Gestaltung gelingen kann. Ohne Gestaltungssatzung würde gute Gestaltung maßgeblich rein von der Mitwirkungsbereitschaft der Bauherren abhängen. Oft liegen aber wirtschaftliche Interessen höher als der Erhalt der Identität des Ortes. Die Konsequenz sind der Verlust erhaltenswerter Bausubstanz und eine gestalterisch negative Veränderung des Ortsbildes. An Bestandsbauten entstehen großflächige Anbauten; Überdimensionierte Dachgauben und sonstige Dachaufbauten bewirken eine veränderte Dachlandschaft, die nicht mehr der prägenden ursprünglichen Dachlandschaft entsprechen. Es entstehen oftmals komplett versiegelte Vorgartenbereiche, mit negativen Auswirkungen hinsichtlich des Mikroklimas (verstärkter Flächenaufheizung, verringerte Verdunstung) und fehlenden Lebensräumen für Insekten und Kleinstlebewesen (Biodiversität). Auch von Seiten der Bürger wurde dieser Aspekt im Rahmen der Befragung aufgegriffen und für negativ empfunden. Die Bewohner des Unterdorfes profitieren langfristig von dieser Satzung, da die gestalterische Qualität aufgewertet wird und ein schleichender Wertverlust des gesamten Gebiets vermieden werden kann.</p> <p>Die Gestaltungssatzung umfasst das Unterdorf, da es mit seiner Lage auf einem vorgelagerten Bergsporn und mit seiner kleinteiligen kompakten Struktur mit verwinkelten Gässchen und der heute noch erkennbaren Stadtmauer aus dem 13. Jahrhundert besondere Charaktermerkmale besitzt, die für viele Bewohner des Unterdorfes die Verbundenheit zum Ort symbolisiert. Das Unterdorf besitzt einige ortsbildprägende Gebäude, die darüber hinaus auch denkmalgeschützt sind. Die Fassaden und Gebäudekubaturen dieser Gebäude geben dem Unterdorf sein Gesicht, das es mit Hilfe dieser Satzung zu schützen gilt.</p> <p>Von Seiten der Bürger kamen im Rahmen der Befragung viele positive Rückmeldungen in Bezug auf die historische Bausubstanz im Unterdorf, die es aus Sicht vieler Bürger zu erhalten gilt.</p>
5.	Bürger 5	11.11.20	<p>Vielen Dank für die Unterlagen und die Möglichkeit zur Mitwirkung. Leider ist auch bei uns die Situation aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht einfach und ich frage Sie, wie sollen wir die Themen und Gebäudevorschläge in einer kleinen Gruppe diskutieren? Es ist sicher nicht einfach, für die Ortsmitte und das Unter-</p>	<p>Gerne hätten wir mit Ihnen eine gemeinsame Veranstaltung vor Ort durchgeführt, aber aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie war eine Veranstaltung bisher leider nicht möglich. Der Versand des Fragebogens hat sich leider mit den Verschärfungen zu den Coronamaßnahmen überschritten. Mit der Bearbeitung des Fragebogens in kleinen Gruppen war der Vorschlag zu einem Dialog in kleinem Kreis gemeint, der innerhalb der Familie zu diesem Zeitpunkt möglich erschien; im Kreis der Nachbarschaft unter Berücksichtigung</p>

	Name	Datum	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
--	------	-------	---------------	-------------------------------------

			<p>dorf von Neustadt eine Gestaltungssatzung zu erarbeiten. Wir haben einen sehr schönen historischen Ortsteil mit bereits renovierten Gebäuden und renovierungsbedürftigen Gebäuden, die teilweise unter Denkmalschutz stehen. Zum Bsp.:</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pfarrhaus, Martinskirche</li> <li>- den Gebäuden U12 und U14</li> <li>- Kunstscheuer</li> <li>- Brunnen (nachgebaut)</li> <li>- Gebäude Im Unterdorf 52/53</li> </ul> <p>und (renovierungsbedürftig)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulhaus im Bügel</li> <li>- Bauernhaus mit Scheune in der Hinteren Gasse</li> <li>- und div. weitere Gebäude</li> </ul> <p>Einige bereits renovierte bzw. neue Gebäude passen sehr gut ins Ortsbild, aber leider gibt es auch einige negative Beispiele.</p> <p>Zur „Neuen Ortsmitte“ gehört unserer Ansicht nach auch die Neubebauung auf dem Rathausplatz und das Balatongelände. Die vorgesehene Bebauung sollte auf jeden Fall in das Gesamtbild passen. Derzeit werden leider alle Gebäude zu groß und zu verdichtet erstellt. Eine lockere Bebauung, nicht zu hoch und mit viel Platz zwischen den einzelnen Gebäuden sollte angestrebt werden.</p> <p>Für den Gesamtbereich der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen „Neue Ortsmitte Neustadt“ müssten unterschiedliche Gestaltungssatzungen erarbeitet werden. Unser Rathaus, leider kein Denkmal, könnte mit der jetzigen Gebäudeform sehr gut in eine neue Gestaltungssatzung im Satzungsgebiet eingebunden werden.</p> <p>Mit den Fotos der vorgeschlagenen Gebäude und Vorgärten tun wir uns sehr schwer. Das Haus auf dem Bild Nr. 6 könnten wir uns als Neubau zwischen bereits renovierten Häusern vorstellen.</p>	<p>erforderlicher Abstände ebenfalls als ein Ansatz für einen ersten Austausch. Die Pandemie ist für alle Akteure ein Lernprozess; seitens der Verwaltung sollten hierbei in keinster Weise Corona-Verordnungen umgangen werden.</p> <p>Der Fragebogen ist als Einstieg in die Thematik zu verstehen. Die Bearbeitung der Neufassung zur Gestaltungssatzung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsbüro ISA aus Stuttgart. Mit der Fragebogenaktion sollte ein Stimmungsbild in der Bürgerschaft abgefragt werden. Dies hätte normalerweise mit einer Bürgerinfoveranstaltung erfolgen sollen mit direktem Austausch. Fragen sowie Missverständnisse hätten sofort ausgeräumt werden können. Aufgrund der Corona-Pandemie war dies leider nicht möglich; die Fragebogenaktion ist als ein alternatives Beteiligungsformat zu betrachten. Schwerpunkte im Fragebogen sind z.B., „wieviel „Neugestaltung“ verträgt Neustadt?“ – „Wie ist ihre Sicht auf „moderne“ Bauten?“ „Was haben Sie für eine Meinung bzw. Haltung zur Gestaltung einzelner Gebäude mit ihren Fassaden, Dachlandschaften und Vorgartenbereichen und Hauszugängen.“</p> <p>Ihre Antworten sollen für die weitere Erarbeitung zur Orientierung dienen, welche Schwerpunkte aus der Bürgerschaft heraus bestehen. Grundsätzlich befinden wir uns noch am Beginn des Erarbeitungsprozesses. Die Bürgerschaft/Anwohnerschaft wird weiterhin Gelegenheit haben, sich in den Prozess einzubringen.</p> <p>Wir danken Ihnen für Ihre Anregungen und Ihrer Beschreibung des Unterdorfes mit seinen ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden. Dadurch haben Sie uns schon Ihr persönliches Stimmungsbild bzw. Ihre Meinung zum Unterdorf sehr gut mitgeteilt.</p>
--	--	--	--	---

	Name	Datum	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
			<p>Unserer Ansicht nach muss auf jeden Fall der jeweilige Standort und das Umfeld bei der Renovierung oder Neubebauung berücksichtigt werden.</p> <p>Ein Gebäudetyp kann somit nicht pauschal für das gesamte Sanierungsgebiet festgelegt werden.</p> <p>Im Unterdorf von Neustadt gefällt uns sehr gut, dass es Winkel (Bsp. Törle), kleine Gassen und Plätze gibt. Es wäre deshalb schön, wenn erreicht werden könnte, dass (ab der Gaststätte Krone) diese Plätze durch die passende Renovierung der umliegenden Häuser aufgewertet werden, bei Neubauten auf die Größe geachtet wird und kleine Vorgärten entstehen.</p> <p>Zu einer „NEUEN Ortsmitte“ gehören auch kleine Geschäfte und Gastronomie. Das ist natürlich heute ein „Wunschdenken“.</p> <p>Wir wünschen Ihnen bei der Erstellung der Gestaltungssatzung viel Erfolg und für Neustadt eine schöne neue Ortsmitte mit viel Lebensqualität für ALLE Neustädter.</p> <p>Die Fragebögen können wir so nicht ausfüllen. Sie können gerne mit uns Rücksprache nehmen.</p>	<p>Die Abgrenzung der Neufassung der Gestaltungssatzung erfolgt entlang der bisherigen Abgrenzung. Sie umfasst damit den historischen Ortskern Neustadts. Dieser alte historische Ortskern reicht mit seiner Geschichte weit bis in das 13. Jahrhundert zurück. Die kompakte kleinteilige Struktur mit kleinen Gässchen und verwinkelten Gebäudestellungen sowie die Stadtmauer sind noch heute erkennbar vorhanden. Zudem spiegelt sich die Historie auch in der Topografie wieder aufgrund der Lage auf einem Bergsporn. Der alte Ortskern ist von weitem sichtbar. Diese Besonderheiten, die sich auch in der Gestaltung des historischen Ortskerns widerspiegeln, gilt es zu bewahren. Daher wurde die Abgrenzung so gewählt. Für diesen Gesamtbereich ist eine Gestaltungssatzung geplant, die mit dem typischen Charaktermerkmalen dieses Bereichs umgeht. Eine zu tiefe Regelung mit Teilbereichen soll nicht erfolgen.</p> <p>Die Neuplanung zum Rathaus- und Balatongelände wird in einem separaten Verfahren behandelt. Aber selbstverständlich wird bei der Neuplanung zu diesem Bereich darauf geachtet, dass die Gestaltung mit dem restlichen Bereich des Unterdorfes harmonisiert. Die Planungen zur neuen Ortsmitte haben auch das Ziel eine ergänzende gastronomische Nutzung in der Ortsmitte zu etablieren.</p>
6.	Bürger 6	07.11.20	<p>Zu Fragebogen Seite 02</p> <p>a) "besonders gut" etliche, vorbildlich und sachkundig renovierte Gebäude. Z.B. evang. Martinskirche, Pfarrhaus in der Hinteren Gasse, U12, Ortsbibliothek, und noch andere.</p> <p>b) "weniger gut", "eher schwierig" Aufkauf alter, billiger Altbauten vor allem durch auswärtige Investoren, die dann gewinnbringend zu Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen umgebaut werden ohne architektonische Ambitionen und möglichst billig. Da offenbar keine Parkplätze oder Stellplätze nachgewiesen werden müssen, gibt es eine massive Zunahme von parkenden Autos und Geschäftswagen, die in den überwiegend engen, öffentlichen Straßen nicht nur bestehende Garagenausfahrten behindern, sondern auch massiv die LKW's der Müllab-</p>	<p>Wir danken Ihnen recht herzlich für Ihre ausführliche Beantwortung des Fragebogens. Sie haben uns einige Gebäude genannt, die aus ihrer Sicht charakteristisch für das Unterdorf sind.</p> <p>Mit der Neufassung der Gestaltungssatzung können die angesprochenen negativen Entwicklungen in Bezug auf die geminderte architektonische Qualität vermieden werden.</p> <p>Die Verkehrsproblematik kann allerdings leider nicht mit der Gestaltungssatzung geregelt werden. 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.</p>

	Name	Datum	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag der Verwaltung
			<p>fuhr behindern, nicht selten die Durchfahrt blockieren (Hintere Gasse).</p> <p>c) "Gestaltungswünsche"</p> <p>Das Unterdorf - von der Gaststätte Krone abwärts - einschließlich dem Badberg muss zum Anliegergebiet erklärt werden. Parkverbote sollten ausgesprochen werden für Geschäftswagen (LKW, Kastenwagen etc.), die von Bewohnern des U-Dorfes hier geparkt werden. Für besonders enge Straßenabschnitte (z.B. Hintere Gasse) muss für die Müllabfuhrtage ein Parkverbot ausgesprochen werden, wie das in etlichen Städten realisiert wird. Gehwege sollten nicht als Parkflächen genutzt werden. Ebenso sollten Kreuzungsbereiche (z.B. vor dem Brunnen) von parkenden Autos freigehalten werden. Zu überlegen ist, begrenzte Parkausweise für Anwohner auszugeben und für Nichtanlieger eine Gebührenpflicht einzuführen.</p> <p>Dieses "Verkehrschao" neu zu regeln und in einer Satzung festzuschreiben hilft den Anwohnern mehr, als das bestehende diffuse Ortsbild durch neue Vorschriften verbessern zu wollen</p> <p>zu Fragebogen Seite 03</p> <p>Bild Nr. 4 / 6 / 8 / 9 Zur Zeit sind alle möglichen passende und unpassende Gebäude vorhanden. Es ist schwierig verbindlich festzulegen, was passend ist. Viel zu vieles wurde in der Vergangenheit so verändert, dass ein Sammelsurium unterschiedlichster Materialien, Fassaden, Vorzonen, Kubaturen, Dachneigungen etc. entstanden sind, die nicht mehr so leicht zu vereinheitlichen sind.</p> <p>zu Fragebogen Seite 04 / 05</p> <p>das kann ich nur pauschal beantworten: Zu fordern sind klare, zeitgemäße, bauliche Strukturen, keine weitere Verdichtung durch Mehrfamilienwohnblöcke, laienhafte, verkorkste Um- und Anbauten sollten verhindert werden, Räume für Bepflanzungen sind zu sichern.</p>	<p>Mit der Gestaltungssatzung wird der negativen Veränderung durch untypische Gestaltung von Gebäuden entgegengewirkt. Es geht darum gestalterische Qualität zu sichern und einen schleichenden Wertverlust im Unterdorf zu vermeiden. Für zukünftige Modernisierungen und Neubauten im Gebiet soll die Satzung als eine Art „Handbuch“ zur Unterstützung und Hilfestellung für Bauherren dienen.</p>

Stand 17.12.2020, By