

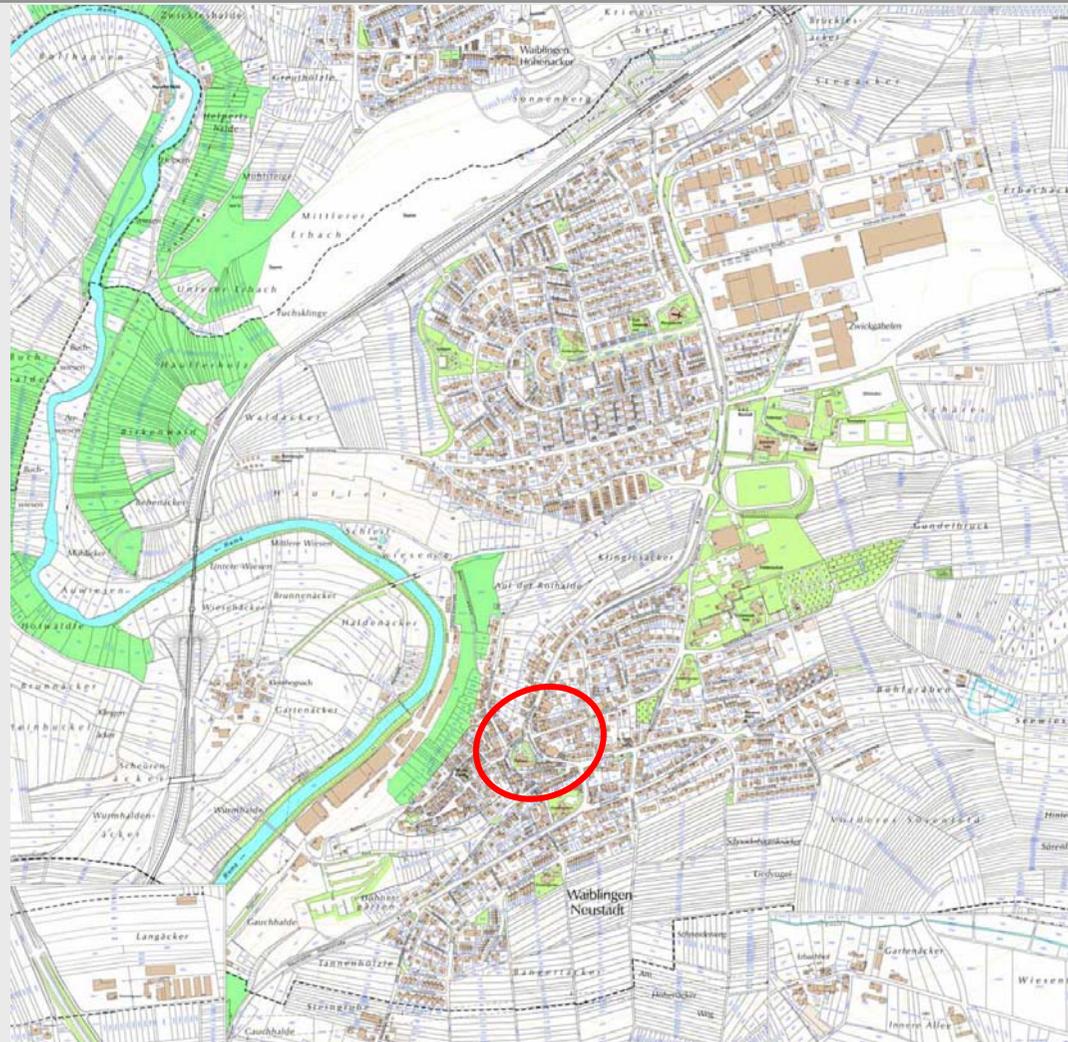


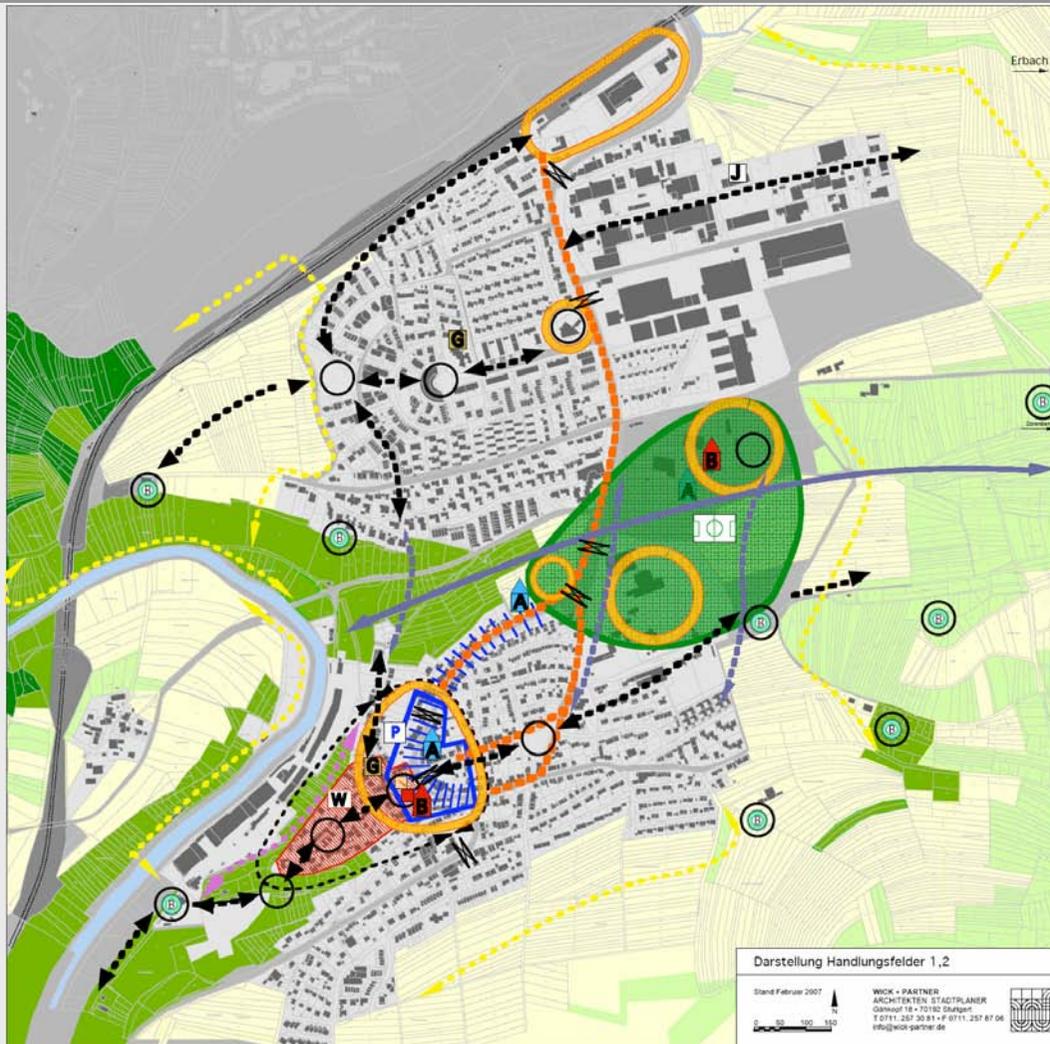
„Ortskern Neustadt
- Rathaus und Umfeld
- Neustädter Hauptstraße“
Planbereich 51+52, Gemarkung Neustadt

Stand: 10.06.2008

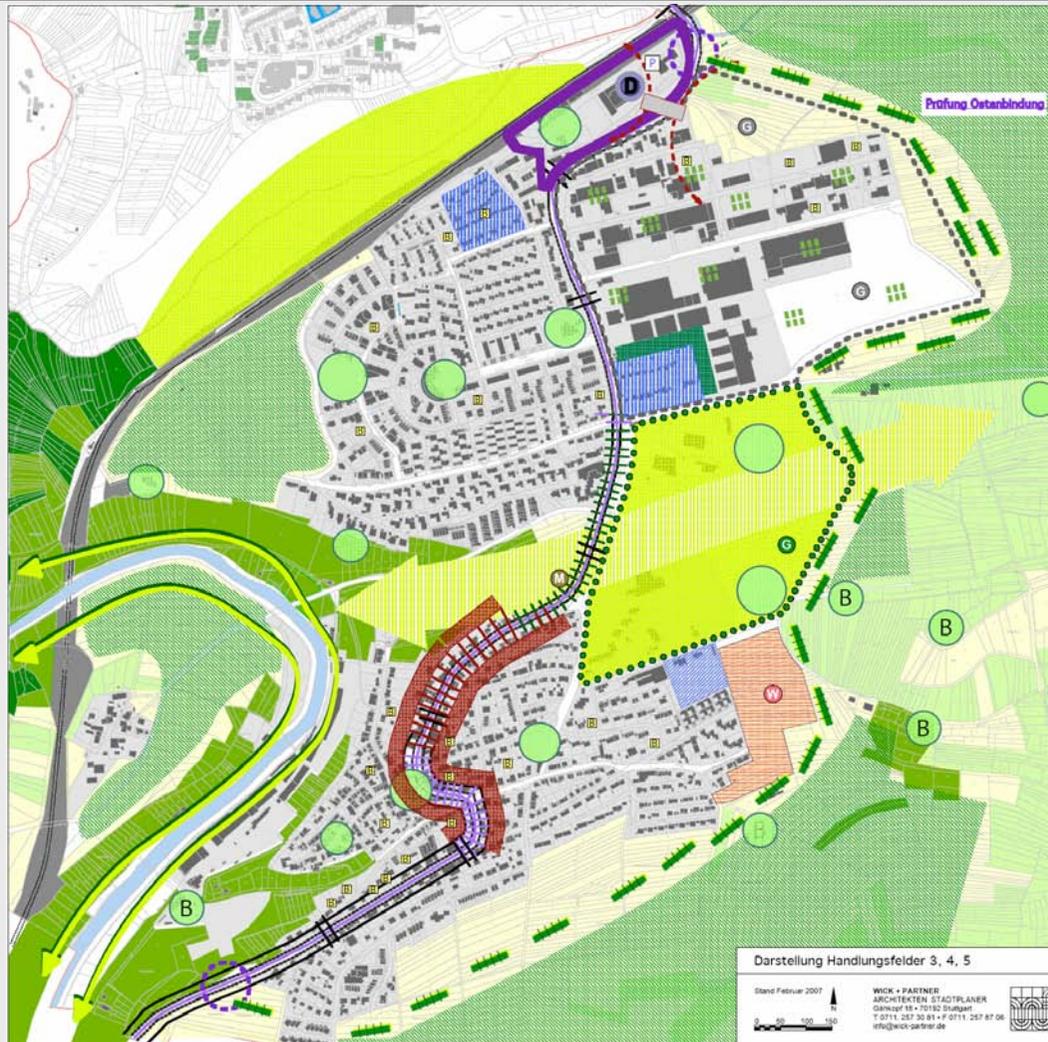
Bearbeitung: Frau Hellstern und Herr Mauch Tel: 07151 /5001 – 535 oder 354

Fachbereich Stadtplanung





Ortsentwicklungsplanung	
OEP	
Neustadt	
Stadt Waiblingen	
Handlungsfeld 2	
2	Vitalisierung des Ortskerns
2.1	Projekte Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgungseinrichtungen
	Bündelung der räumlich diffus verteilten Einzelhandelsstandorte in der Ortsmitte
	<ul style="list-style-type: none"> Erstellung eines Übersichtsplan und Aufstellung von Hinweistafeln für die Ortsmitte "Wo ist was" Gesamteindruck der Geschäfte verbessern, z.B. Temporäre Zwischennutzungen leer stehender Schaufenster, Kunstaktionen im Schaufenster Verbesserung der Vielfaltigkeit der Nahversorgungsangebote
2.2	Neue Nutzungskonzepte unter dem Aspekt "Wohnen im Alter" und "Generationsübergreifendes Wohnen" erarbeiten
	<ul style="list-style-type: none"> Bedarf an generationsübergreifenden Wohnformen für Neustadt ermitteln ▲ Randbedingungen für die Realisierung prüfen und klären (z.B. Eigentumsverhältnisse, Standortanalyse, Finanzierungsmöglichkeiten etc.) Standortalternativen bewerten (Klingental, Ortsmitte, Infrastrukturpark) • Angebot von Tagespflege, und begleitender Nutzungen zum Thema "Wohnen im Alter aufbauen" • Schaffung von betreutes Wohnen mit Pflegeplätze
2.3	Bereich Rathaus und historisches Unterdorf als Identifikationspunkt langfristig sichern und weiterentwickeln
	Schaffung einer Art "Marktplatz" am Rathaus. Einbeziehung der Bürger z.B. durch Bürgerwettbewerb.
	Nutzungs- und Raumkonzepte für das Rathausgebäude erarbeiten
	Attraktivierung des Unterdorf als Wohnstandort für junge Familien und Einsatz flexibler städtebaulicher Instrumente (Sanierungsprogramm). Dringlichkeit der Maßnahmen gegenüber Stadtverwaltung untermauern.
	Erarbeitung einer Unterdorf übergreifenden Gestaltungssatzung, historische Identifikationsmitte
2.4	Belebung durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erweiterung gastronomischer Angebote
	Parkraummodell erarbeiten
	Ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes im Bereich der Geschäftsalagen
	<ul style="list-style-type: none"> Interessengruppe "Fußgänger und Fahrrad freundlicher Ortskern" gründen Förderung der Gastronomie durch ermöglichen von Außenbewirtschaftung (z.B. Gaststätte Krone)
2.5	Aktivierung eines "Ortskernmanagers"
	<ul style="list-style-type: none"> Suchen einer externen Person (auch ehrenamtlich), die als Vermittler und Berater zwischen den Interessensgruppen agiert.



Ortsentwicklungsplanung
OEP
Neustadt
Stadt Waiblingen

Handlungsfeld 4

4.1 Beruhigte Ortsdurchfahrt

Projekte

4.1.1 Abschnittsbildung und abschnittsbezogene Gestaltung der Ortsdurchfahrt

- Gesamtkonzept für die Neustädter Hauptstraße erarbeiten, gestalterisch ableisbare Teilabschnitte bilden
- Gestaltung des Abschnittes im Bereich Schul-/Sportstandort und Klingelstal als "Verbindungszone" mit besonders hoher Freiraumqualität
- Gestalterische Aufwertung zwischen Klingelstal und Ortsmitte, z.B. Beleuchtung
- Straßenquerschnitt im Bereich Ortsmitte in Teilen vergrößern, Gestaltung des Straßenraumes in Verbindung mit Rathausplatz und Einzelhandel
- Lösung der Anbindung des neuen Lebensmittelmarktes für alle Verkehrsteilnehmer einschl. des ÖPNV

4.1.2 Umgestaltung der Ortsdurchfahrt als gefahrenfreier Straßenraum

- Schaffung von Querungsbänder
- Prüfung von Tempo 30 Zonen
- Angebotsstreifen in Teilen sicherer machen durch räumliche Trennung der Verkehrsteilnehmer

4.1.3 Akzentuierung der Ortseingänge

- Gestaltung von "markanten Punkten" durch Bepflanzen, Beschilderung oder Aufstellen von Kunstwerken, Fahrbahnverswenk

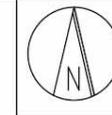
4.1.4 Ostanbindung

- Prüfung der Wirksamkeit einer Ostanbindung auf die Entlastung der Neustädter Hauptstraße

Darstellung Handlungsfelder 3, 4, 5

Stand Februar 2007

WICK + PARTNER
ARCHITECTEN STADTPLANER
Gleiwitz 18 • 70182 Stuttgart
T 07141 257 20 81 • F 07141 257 87 06
info@wick-partner.de



Kern-Altkern
Stadt Waiblingen
Gemarkung Neustadt

VORENTWURF

„Ortsmitte Neustadt Rathaus - Neustadter Hauptstraße - Balatonarea“

Abgrenzungsplan o.M.

Planbereich S1
Bestand der Planung 1 Blatt + geplanter Textteil

Gesetzliche Grundlagens:
- Bauplanrecht (BauGB) vom 23.09.2004
- Bauleistungsverordnung (BauLV) vom 23.09.1990
- Landesbauordnung (LBO) vom 08.06.1995
mit den jeweils gültigen Änderungen

Gefördert durch: Heilbronn
Grunderwerb: 100
Waiblingen, 30.04.2008

FACHBEREICH STADTPLANUNG

Dr. Pilsch, Bürgermeisterin

Abgrenzungsplan

Fachbereich Stadtplanung



Ausgangslage

Fachbereich Stadtplanung









Planungsvorgaben

Nutzungen:

Folgende Nutzungsansprüche werden dem weiteren Verfahren zur Umgestaltung der Ortsmitte zu Grunde gelegt:

- **Verwaltungsräume für die Ortschaftsverwaltung Neustadt (analog Bestand)**
- **ca. 200 qm Seniorenwohnen in Wohngruppen (2 Gruppen)**
- **50 bis 70 qm Treff / öffentlich betriebenes Café**
- **keine Flächen für die Feuerwehr Neustadt, da mittelfristig eine Verlagerung an einen anderen Standort vorgesehen ist.**

Szenario 1 Rathaus und Balaton stehen zur Disposition

Ein Wettbewerbsverfahren bietet sich an, wenn das Rathausgebäude und das Gebäude Neustadter Hauptstraße 76 zur Disposition stehen und die Verortung der Nutzungen freigegeben wird.

Alle öffentlichen Nutzungen einschließlich Seniorenwohnen sollen in **einem** Neubau untergebracht werden. In einem eingeladenen Realisierungswettbewerb (begrenzte Teilnehmerzahl) oder bei einer Mehrfachbeauftragung wird dann freigegeben, auf welchem Areal die öffentlichen Nutzungen untergebracht werden. Die Rathausnutzung muss nicht wieder zwingend auf dem Flst. Nr. 31 untergebracht werden. Vorstellbar wäre aus städtebaulicher Sicht, im Bereich Balaton das Rathaus mit Tiefgarage und den o. a. öffentlichen Nutzungen unterzubringen. Das Areal des Rathauses könnte mit einem Wohnquartier/-bebauung besetzt werden. Die Orientierung Richtung Süden wäre ideal.

Bei Unterbringung des Rathauses auf dem Balaton-Grundstück müssen die fußläufigen Querungsmöglichkeiten der Neustadter Hauptstraße deutlich verbessert werden.

Szenario 2 Erhalt Rathaus/ Abbruch Balaton

Bei Erhalt des Rathauses sind alle öffentlichen Nutzungen bis auf das Seniorenwohnen im bestehenden Rathausgebäude unterzubringen. Die Verwaltung wird mit der Planung der Umbaumaßnahmen beauftragt. An der äußeren Gebäudehülle des Rathauses wird nichts verändert. Mittelfristig wird angestrebt, die Feuerwehr aufgrund der beengten Räumlichkeiten an einem anderen Standort unterzubringen.

Für den Bereich Balaton wird ein „Investorenverfahren“ ausgelobt, mit der Auflage die Seniorenwohnungen entsprechend dem Raumprogramm zu realisieren.

Für die Umgestaltung des öffentlichen Raumes im Bereich des Rathauses und der umgebenden Verkehrsflächen soll ein Rahmenplan für die Um-/Neugestaltung der öffentlichen Flächen erarbeitet werden.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt eine weitere Projektentwicklung entsprechend
Szenario 2:

- Erstellung Rahmenplan für den gesamten Planbereich. Dieser bildet die Grundlage für die Umgestaltung des öffentlichen Raumes im Bereich Rathaus, Umgestaltung der Ortsdurchfahrt und Neubebauung Balaton.
- Auslobung eines Architekten-/Investorenwettbewerbes für den Bereich Balaton zur Realisierung von Seniorenwohnungen.
- Planung der erforderlichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen des Rathauses.