

Stadterneuerung Stadt Horb am Neckar



Sanierungsmaßnahme „Hohenberg“

„Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf
– die soziale Stadt“

Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)

Hohenzollernstraße 12-14, 71630 Ludwigsburg, ☎ (0 71 41) 1 49-0, Fax: (0 71 41) 1 49-1 60

Stadt Horb am Neckar

"Hohenberg"

**Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen
nach dem Baugesetzbuch**

Auftraggeber: **Stadt Horb am Neckar**
Marktplatz 16
72160 Horb am Neckar

Auftragnehmer: **Wüstenrot Haus- und
Städtebau GmbH (WHS)**
Hohenzollernstr. 12-14
71630 Ludwigsburg

Bearbeiter/in:
Sonja Akermann
Marcus Krebs

Datum der Beauftragung: **Juli 2004**

Fertigstellung: **Mai 2005**

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | VORBEMERKUNGEN | 1 |
| 1.1 | BEDEUTUNG DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN / SANIERUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH | 2 |
| 1.2 | UNTERSUCHUNGSVERFAHREN | 3 |
| 2 | DIE STADT HORB A. N. UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET | 5 |
| 2.1 | LAGE IM RAUM UND ÜBERGEORDNETE ZUSAMMENHÄNGE | 5 |
| 2.2 | DER STADTTEIL HOHENBERG | 7 |
| 2.3 | ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES | 7 |
| 2.4 | KOMMUNALE PLANUNGEN UND SONSTIGE AKTUELLE PLANUNGSVORHABEN | 10 |
| | BEBAUUNGSPLÄNE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET | 10 |
| | AKTUELLE PLANUNGSVORHABEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET | 10 |
| 3 | BESTANDSAUFNAHME | 11 |
| 3.1 | STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME | 11 |
| 3.1.1 | STÄDTEBAULICHE STRUKTUR | 11 |
| 3.1.2 | GRUNDSTÜCKS- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE | 12 |
| 3.1.3 | NUTZUNGSSTRUKTUR | 15 |
| 3.2 | GEBÄUDEZUSTAND | 19 |
| 3.3 | WOHNUNGEN | 21 |
| 3.3.1 | WOHNEIGENTUM / WOHNUNGSGRÖßEN | 21 |
| 3.3.2 | HAUSHALTSGRÖßEN | 24 |
| 3.3.3 | WOHNUNGS AUSSTATTUNG | 25 |
| 3.3.4 | WOHNUMFELD | 26 |
| 3.4 | VERKEHR | 29 |
| 3.4.1 | FAHRVERKEHRERSCHLIEßUNG | 29 |
| 3.4.2 | ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR | 29 |
| 3.5 | SOZIALSTRUKTUR UND GEMEINWESEN | 32 |
| 3.5.1 | ALTERSSTRUKTUR | 32 |
| 3.5.2 | BEVÖLKERUNGSZUSAMMENSETZUNG | 32 |
| 3.5.3 | SICHERHEIT | 34 |
| 3.6 | SOZIALE INFRASTRUKTUR | 35 |
| 3.6.1 | SCHULEN | 35 |
| 3.6.2 | KINDERBETREUUNGSEINRICHTUNGEN | 38 |
| 3.6.3 | WEITERE BETREUUNGSANGEBOTE FÜR KINDER UND JUGENDLICHE | 39 |
| 3.6.4 | SPIEL- UND FREIZEITEINRICHTUNGEN | 39 |
| 3.6.5 | BEREITS VORHANDENE SOZIALE NETZWERKE | 40 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 4 | BETEILIGUNGS- UND KOOPERATIONSVERFAHREN / BEFRAGUNGEN | 42 |
| 4.1 | ERGEBNISSE DER BEFRAGUNG DER EIGENTÜMER | 42 |
| 4.1.1 | ALLGEMEINE AUSWERTUNGSQUOTE | 42 |
| 4.1.2 | BEEINTRÄCHTIGUNGEN / STÖRFAKTOREN IM WOHN- UND GEWERBEUMFELD | 43 |
| 4.2 | BÜRGERBETEILIGUNG / STADTTEILSPAZIERGÄNGE | 48 |
| 4.3 | STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE | 51 |
| 5 | DAS KASERNENGELÄNDE HOHENBERG | 55 |
| 5.1 | ALLGEMEINE PROBLEMSTELLUNG / LAGE DES GEBIETES | 55 |
| 5.2 | DIE KASERNE ALS SANITÄTSBATAILLON | 56 |
| 5.3 | BESTANDSAUFNAHME | 57 |
| 5.3.1 | NUTZUNGSSTRUKTUR | 57 |
| 5.3.2 | BEBAUUNG / GEBÄUDEBESTAND | 57 |
| 5.4 | BETEILIGUNGSVERFAHREN | 71 |
| 5.5 | BEWERTUNG DES KASERNENGELÄNDES | 73 |
| 5.6 | EMPFEHLUNGEN FÜR DAS WEITERE VORGEHEN | 75 |
| 5.6.1 | PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN | 75 |
| 5.6.2 | IDEENWORKSHOP | 75 |
| 5.6.3 | BEDARFS- UND STANDORTANALYSE | 75 |
| 5.6.4 | INVESTORENSUCHE | 76 |
| 5.6.5 | ZUWENDUNGSFÄHIGE KOSTEN IM RAHMEN DES SSP-PROGRAMMS | 76 |
| 6 | SANIERUNGSNOTWENDIGKEIT | 77 |
| 6.1 | POTENZIAL DES UNTERSUCHUNGSGBIETES | 77 |
| 6.2 | MISSTÄNDE UND KONFLIKTE IM UNTERSUCHUNGSGBIET | 77 |
| 7 | HANDLUNGSKONZEPT | 82 |
| 7.1 | ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELE | 82 |
| 7.2 | DIE ZIELE IN EINZELNEN HANDLUNGSFELDERN | 83 |
| 7.2.1 | VERBESSERUNG DER SOZIALSTRUKTUR | 83 |
| 7.2.2 | QUALITATIVE AUFWERTUNG DES WOHNUNGSBESTANDES | 83 |
| 7.2.3 | AUFWERTUNG DES WOHNUMFELDES / ÖFFENTLICHER RAUM / VERKEHRSFLÄCHEN | 84 |
| 7.2.4 | NAHVERSORGUNG | 85 |
| 7.2.5 | SOZIALE UND KULTURELLE INFRASTRUKTUR | 86 |
| 7.2.6 | BÜRGERMITWIRKUNG UND STADTTEILLEBEN | 89 |
| 7.3 | STÄDTEBAULICHER MAßNAHMENPLAN | 89 |
| 7.4 | MAßNAHMENKATALOG (INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT) | 92 |
| 7.5 | FINANZIERUNG | 93 |
| 7.6 | ABGRENZUNG / FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGBIETES | 93 |
| 7.7 | ABWÄGUNG UND ENTSCHEIDUNG ÜBER DAS ANZUWENDENDE SANIERUNGSVERFAHREN | 96 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 7.7.1 | WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS | 96 |
| 7.7.2 | „KLASSISCHES“ VERFAHREN | 97 |
| 7.7.3 | „VEREINFACHTES“ VERFAHREN | 97 |
| 7.7.4 | ABWÄGUNG UND ENTSCHEIDUNG | 98 |
| 7.8 | SOZIALPLANUNG NACH DEM BAUGESETZBUCH | 101 |
| 7.9 | EMPFEHLUNGEN ZUM WEITEREN VERFAHRENSABLAUF | 102 |
| 8 | KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT | 103 |

| | | |
|----------|----------------|------------|
| 9 | ANLAGEN | 106 |
|----------|----------------|------------|

| | | |
|------------|--|------------|
| 9.1 | ANLAGE 1: MAßNAHMENKATALOG (INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT) | 107 |
| 9.2 | ANLAGE 2: AUSWERTUNG IDEENWORKSHOP HOHENBERGKASERNE | 114 |
| 9.3 | ANLAGE 3: INTEGRIERBARE FÖRDERPROGRAMME FÜR DAS PROGRAMM "SOZIALE STADT"122 | |

VERZEICHNIS - TABELLEN

| | |
|---|-----------|
| TABELLE 1: GEBIETSSTATISTIK | 7 |
| TABELLE 2: GRUNDSTÜCKS-/EIGENTUMSVERHÄLTNISSE | 13 |
| TABELLE 3: GEBÄUDEZUSTAND | 19 |
| TABELLE 4: MIETWOHNBESTAND DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN | 21 |
| TABELLE 5: ZIMMER PRO WOHNHEINHEIT BEI DEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN | 22 |
| TABELLE 6: WOHNUNGSGRÖßEN (FLÄCHE) DER WOHNUNGEN DER WOHNUNGS- UNTERNEHMEN | 22 |
| TABELLE 7: WOHNUNGSGRÖßEN (ZIMMER PRO WOHNHEINHEIT) OHNE WOHNUNGEN DER WOHNUNGSUNTERNEHMEN | 23 |
| TABELLE 8: WOHNUNGSGRÖßEN (FLÄCHE) OHNE WOHNUNGEN DER WOHNUNGS- UNTERNEHMEN | 23 |
| TABELLE 9: WOHNUNGSNUTZUNG (OHNE WOHNUNGSBAUUNTERNEHMEN) DURCH ... | 24 |
| TABELLE 10: HAUSHALTSGRÖßE | 25 |
| TABELLE 11: ALTERSSTRUKTUR DER WOHNBEVÖLKERUNG | 32 |
| TABELLE 12: AUSLÄNDERANTEIL AUFGETEILT NACH STRAßEN | 33 |
| TABELLE 13: BEWOHNER AUFGETEILT NACH NATIONALITÄT | 33 |
| TABELLE 14: SCHULEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET | 35 |
| TABELLE 15: SCHÜLERANZAHL UND AUSLÄNDER- / MIGRANTENANTEIL AN DEN SCHULEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET (01/2005) | 36 |
| TABELLE 16: KINDERGÄRTEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET | 38 |
| TABELLE 17: BEEINTRÄCHTIGUNG ERFOLGT DURCH ... | 43 |
| TABELLE 18: QUELLE/URSACHE FÜR DIE BEEINTRÄCHTIGUNG | 43 |
| TABELLE 19: WAS STÖRT SIE IM UNTERSUCHUNGSGEBIET? | 44 |
| TABELLE 20: WELCHE MAßNAHMEN BEABSICHTIGTEN SIE? | 46 |
| TABELLE 21: STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 72 |

Verzeichnis - Pläne

| | |
|---|-----------|
| PLAN 1: LAGE IM RAUM | 6 |
| PLAN 2: ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES | 9 |
| PLAN 3: EIGENTUMSVERHÄLTNISSE | 14 |
| PLAN 4: NUTZUNG | 18 |
| PLAN 5: GEBÄUDEZUSTAND | 28 |
| PLAN 6: VERKEHR | 31 |
| PLAN 7: NUTZUNGSSTRUKTUR UND BEBAUUNG DES KASERNENGELÄNDES | 59 |
| PLAN 8: MÄNGEL UND KONFLIKTE | 81 |
| PLAN 9: MAßNAHMENPLAN | 91 |
| PLAN 10: ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS | 95 |

Verzeichnis - Abbildung

| | |
|--|-----------|
| ABBILDUNG 1: LUFTBILD STADTTEIL „HOHENBERG“ | 11 |
| ABBILDUNG 2: BÄCKEREI IN DER BILDECHINGER STEIGE 54 | 16 |
| ABBILDUNG 3: EINZELHANDEL IN DER LERCHENSTRASSE | 16 |
| ABBILDUNG 4: MODERNISIERUNGSBEDÜRFTIGER GESCHOSSWOHNBESTAND IN DER KREUZSTRASSE / BILDECHINGER STEIGE | 20 |
| ABBILDUNG 5: MARODE BAUSUBSTANZ IM UNTERSUCHUNGSGEBIET | 20 |
| ABBILDUNG 6: VERNACHLÄSSIGTE UND UNGENUTZTE GEMEINSCHAFTSANLAGEN BZW. ABSTANDSFLÄCHEN ZWISCHEN GESCHOSSWOHNGBÄUDEN AM NORDRING/AMSELWEG | 27 |
| ABBILDUNG 7: I. STADTTEILSPAZIERGANG AM 23.10.2005 | 48 |
| ABBILDUNG 8: II. STADTTEILSPAZIERGANG AM 29.10.2005 | 48 |
| ABBILDUNG 9: LUFTBILD KASERNE HOHENBERG | 55 |
| ABBILDUNG 10: KASERNE HOHENBERG | 56 |
| ABBILDUNG 11: BTL-WERKHALLE MIT TANKSTELLE UND ABSCHMIERRAMPE | 61 |
| ABBILDUNG 12: KFZ-HALLE | 61 |
| ABBILDUNG 13: KFZ-SCHUTZDACH | 61 |
| ABBILDUNG 14: TANKSTELLE | 61 |
| ABBILDUNG 15: MANNSCHAFTSGEBÄUDE MIT AUSBILDUNGSPLATZ IM VORDERGRUND | 63 |
| ABBILDUNG 16: MANNSCHAFTSGEBÄUDE | 63 |

| | |
|--|-----------|
| ABBILDUNG 17: WIRTSCHAFTSGEBÄUDE | 65 |
| ABBILDUNG 18: SPEISESAAL | 65 |
| ABBILDUNG 19: FOYER, AUßENANSICHT | 66 |
| ABBILDUNG 20: FOYER, INNENANSICHT | 66 |
| ABBILDUNG 21: WOHNHAUS SANIERT | 67 |
| ABBILDUNG 22: WOHNHAUS UNSANIERT | 67 |
| ABBILDUNG 23: ANSICHT SANITÄTSHAUS | 68 |
| ABBILDUNG 24: SPORT- / AUSBILDUNGSHALLE | 70 |
| ABBILDUNG 25: SPORTPLATZ | 70 |
| ABBILDUNG 26: GESTALTUNGSDEFIZITE/ MISSSTÄNDE IM WOHNUMFELD UND BEI FREIFLÄCHEN | 78 |

1 Vorbemerkungen

Mit der Ergänzung der Städtebauförderung um das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ im Jahre 1999 hat die Bundesregierung eine finanzielle Grundlage dafür geschaffen, die von der Ministerkonferenz der ARGEBAU am 29. November 1996 in Potsdam beschlossene Bund-Länder-Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ umzusetzen.

Dieses Programm hat zum Ziel, der sozialräumlichen Polarisierung in den Städten und Gemeinden entgegenzuwirken und eine nachhaltige Aufwärtsentwicklung in "Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf" einzuleiten und zu sichern. Es handelt sich hierbei um Stadtteile und Quartiere, in denen sich soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Probleme verschärfen, die auf Grund ihrer Komplexität mit den herkömmlichen Instrumenten und Verfahren nicht zu lösen sind.

Durch Koordination und Bündelung verschiedener öffentlicher und privater Finanzmittel soll dabei der Wirkungsgrad der öffentlichen Maßnahmen deutlich erhöht werden, um mit Hilfe eines integrierten Handlungskonzeptes Quartiersentwicklungsprozesse in Gang zu setzen, welche die sozialen Problemgebiete zu selbstständig lebensfähigen Stadtteilen mit positiver Zukunftsperspektive machen sollen.

Die Stadt Horb am Neckar legt Wert auf eine nachhaltige Stadtentwicklung, indem sie einzelne Gebiete behutsam an den städtebaulichen und demografischen Wandel anpasst. Neben der Sozialen-Stadt-Maßnahme „Hohenberg“ führt die Stadt Horb am Neckar zur Zeit auch Maßnahmen der Stadtsanierung bzw. -erneuerung in den Gebieten „Altheimer Straße / Grabenbach / Marktplatz“ und „Bahnhof / Kelterwiesen“ durch. Bereits in den 70er Jahren wurden die Sanierungsgebiete „Hirschgasse“, „Gutermannstraße / Unterer Markt“ und „Neckarstraße“ ausgewiesen und sind bereits erfolgreich abgeschlossen.

Der Stadtteil Hohenberg wurde aufgrund der Bevölkerungszunahme Mitte des letzten Jahrhunderts erschlossen und bis heute kontinuierlich durch Wohnbebauung erweitert und nachverdichtet. Heute bietet der Hohenberg Wohnraum für ca. 3.000 Menschen aus verschiedensten Regionen und Ländern.

Die Stadt Horb am Neckar wurde mit Bewilligungsbescheid vom Mai 2004 mit der Maßnahme Hohenberg in das Bund-Länder-Sanierungsprogramm "Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt" aufgenommen. Als Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen dient die für den Aufnahmeantrag im Oktober 2003 erstellte Grobanalyse.

Nachdem auf dem Hohenberg seit längerer Zeit deutliche Merkmale einer sozialräumlichen Segregation wie z.B.

- erhöhter Anteil ausländischer Bewohner/innen sowie Aussiedler/innen,
- Konzentration einseitiger Sozialstrukturen im Gebiet,
- städtebauliche und funktionelle Defizite,
- soziale Spannungen / Ausbildung sozialer Brennpunkte,

zwar in unterschiedlicher Ausprägung aber dennoch weit über dem Durchschnitt anderer Stadtteile zutage treten, sind der Stadt Horb am Neckar Fördermittel für die Initiierung verschiedener Maßnahmen zur Abmilderung der vorab geschilderten Probleme im Untersuchungsgebiet bewilligt worden.

Ziel des Projektes ist es, die Bedingungen auf dem Hohenberg grundlegend und nachhaltig zu verbessern und den vorzufindenden Negativentwicklungen und Tendenzen sozialer Segregation frühzeitig entgegenzuwirken.

Neben der Bündelung von Maßnahmen etwa zur Ausbildungsförderung, Jugendhilfe und Integration von Migrantenfamilien ist die Schaffung bzw. der Ausbau von Einrichtungen für die Bürgerarbeit im Stadtteil sowie der Neubau des katholischen Kindergartens von großer Bedeutung. Die Aufwertung des Wohnumfeldes unter anderem durch Spiel- und Gemeinschaftsflächen sowie die Aktivierung der Bürger/innen für das Gemeinwesen auf dem Hohenberg sind weitere Ziele. Aus städtebaulicher Sicht ist der Gebäudebestand daraufhin zu untersuchen, inwieweit Gebäude Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unterzogen werden müssen oder ob der Abbruch alter Bausubstanz mit möglichem Neubau in Betracht kommt.

Dabei soll es sich um ein integratives Konzept handeln, bei dem die verschiedenen Fachbereiche der Verwaltung (Bau, Liegenschaften, Soziales, etc.) ebenso einbezogen werden wie die betroffene Bevölkerung.

Die Stadt ist sich der hohen Bedeutung sowie der Dringlichkeit einer nachhaltigen Entwicklung des Hohenbergs und der Notwendigkeit einer kontinuierlichen und zügigen Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes bewusst.

Aus diesem Grunde hat die Stadt Horb am Neckar den Beginn vorbereitender Untersuchungen für den Bereich Hohenberg am 20.07.2004 beschlossen. Die Stadt hat die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) aus Ludwigsburg mit Schreiben vom 19.08.2004 mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet Hohenberg beauftragt.

1.1 Bedeutung der vorbereitenden Untersuchungen / Sanierung nach dem Baugesetzbuch

Obwohl die Zielsetzung des neuen Städtebauförderprogramms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ mit seinem integrativen Ansatz weit über die bisherigen Ziele der „klassischen“ Stadterneuerungsprogramme hinausgreift, handelt es sich um ein Teilprogramm der Stadterneuerung und damit im rechtlichen Sinne um eine „Sanierungsmaßnahme“.

Rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, nach der Sanierungsmaßnahmen vorbereitet, durchgeführt und gefördert werden, bildet das Baugesetzbuch (BauGB).

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB „Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“.

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Nach § 141 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist auch die Einstellung und die Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten zu ermitteln. § 137 BauGB fordert daher möglichst frühzeitige Erörterungen mit den Betroffenen.

Sanierungsmaßnahmen sind zügig durchzuführen und sollten darüber hinaus möglichst rasch durch einen kontinuierlichen und gebündelten Mitteleinsatz einen gesamtwirtschaftlichen Erfolg („Multiplikatoreffekt“) bewirken.

Wird die Städtebauförderung jedoch lediglich auf räumlich-bauliche Aufwertungsstrategien beschränkt, ist sie mit der Bewältigung der aktuellen Problemdimensionen in den Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf überfordert. Die vorbereitenden Untersuchungen müssen vor diesem Hintergrund alle Bereiche des Quartierslebens mit seinen komplexen Zusammenhängen erfassen und analysieren, um wirkungsvolle gebietsbezogene und integrierte Handlungskonzepte entwickeln zu können.

1.2 Untersuchungsverfahren

Gemäß dem Programm "Die soziale Stadt" sind zur Stadtteilentwicklung die städtebaulichen, baulichen, sozialen, ökonomischen und kulturellen Gegebenheiten zu untersuchen und entsprechende Handlungsfelder aufzuzeigen. Zur Entwicklung eines integrierten Handlungskonzeptes war die inhaltliche Zusammenarbeit aller Beteiligten sowohl innerhalb der Stadtverwaltung als auch im Untersuchungsgebiet zu organisieren.

Ziel des Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt" ist die strukturelle Erneuerung und Konsolidierung von Stadtquartieren, die in ihrer inneren Stabilität gefährdet sind, also insbesondere einwohnerstarke Stadtteile mit schwieriger Bevölkerungszusammensetzung sowie baulicher und infrastruktureller Sanierungsbedürftigkeit.

Mitarbeiter/innen der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH führten umfangreiche städtebauliche Bestandsaufnahmen im Untersuchungsgebiet durch. Die Gebäudebewertung aller Hauptgebäude erfolgte dabei nach dem äußeren Zustand der Gebäude. Notwendige grundstücks- und gebäudebezogene Daten wurden durch Erhebungen der Wohnungsunternehmen und Statistiken der Stadt sowie nach Augenschein und durch Befragung der Eigentümer auf der Grundlage von mit der Stadt abgestimmten Erhebungsbögen erfasst.

Zeitgleich wurde die im Untersuchungsgebiet bestehende Bevölkerungsstruktur analysiert und durch Stadtteilspaziergänge eine aktive Beteiligung der im Untersuchungsgebiet lebenden Bevölkerung initiiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2004 sowie mit Schreiben vom 27.12.2004 (Erweiterungsgebiet „Kaserne Hohenberg“) um ihre Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in Kapitel 4.3 und 5.4 dokumentiert und ausgewertet. Sie fanden Berücksichtigung im vorgeschlagenen integrierten Handlungskonzept und im Maßnahmenplan.

Durch das vorgenannte Untersuchungsverfahren konnten die notwendigen Daten für die Erarbeitung eines integrativen, auf Fortschreibung angelegten Handlungskonzeptes gewonnen werden.

| Datum / Zeitraum | Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen |
|--|--|
| 20.07.2004 05.10.2004 23.11.2004 | Einleitungsbeschluss des Gemeinderates nach § 141 BauGB Amtliche Bekanntmachung des Beschlusses Beschluss über die Erweiterung des Untersuchungsgebietes um das Kasernengelände „Hohenbergkaserne“ |
| Oktober 2004 | Stadtteilspaziergänge 23.10.2004 1. Stadtteilspaziergang 29.10.2004 2. Stadtteilspaziergang |
| Oktober 2004 Dezember 2004 | Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Erweiterungsgebiet Kaserne Hohenberg |
| Oktober / November 2004 | Befragung der Eigentümer und Mieter |
| November / Dezember 2004 | Bestandserhebungen im Untersuchungsgebiet (Eigentumsverhältnisse, Gebäudenutzung, Gebäudesubstanz, Mängel / Konflikte ...) |
| 09.12.2004 | Schlüsselgespräche mit Vertretern des Jugendreferats, Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Ordnungs- und Verkehrsamt |
| 17.01.2005 | Schlüsselgespräch mit der Sozialarbeiterin des Schulzentrums sowie Vertreterinnen des kath. und ev. Kindergartens Hohenberg |
| 09.12. 2004 / 14.02.2005 | Begehungstermine der Kaserne Hohenberg |
| Februar 2005 | Ausarbeitung des integrierten Handlungskonzeptes |
| Mai 2005 | Übergabe des Ergebnisberichtes |

2 Die Stadt Horb a. N. und das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage im Raum und übergeordnete Zusammenhänge

Die große Kreisstadt Horb am Neckar liegt im oberen Neckartal zwischen den beiden Mittelgebirgsrücken des Schwarzwaldes und der Schwäbischen Alb. Durch die sehr verkehrsgünstige Lage an der Autobahn A 81, an der B32/L370, der B14 und der geplanten B 28 ist die Stadt angeschlossen an ein überregional bedeutendes Verkehrsnetz und somit aus allen Richtungen gut erreichbar.

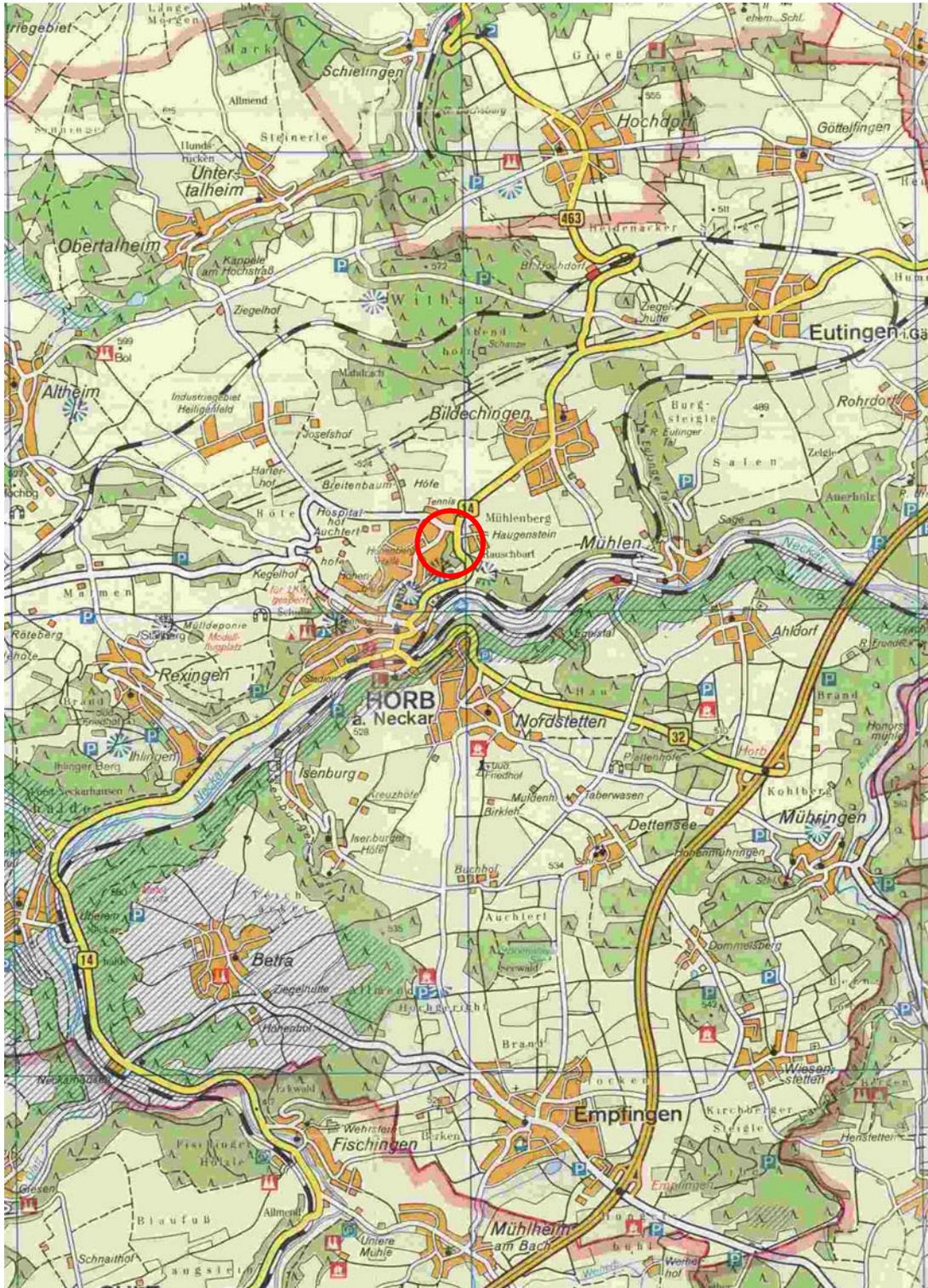
Die Topographie von Horb am Neckar ist in zwei räumlich markant getrennte Teile gegliedert: Die historische Stadt im Neckartal und das heutige Hauptsiedlungsgebiet auf dem Hohenberg.

Die Neckarstadt ist Eisenbahnknotenpunkt der Fernstrecke Stuttgart-Zürich und verfügt über einen eigenen ICE-Anschluss. Die Lage am Fuß des Nordschwarzwaldes und dem Neckarlauf geben der Stadt auch im Bereich des Fremdenverkehrs eine wichtige Rolle.

In den folgenden Planwerken sind die maßgeblichen überregionalen Zielsetzungen für die Entwicklung der Stadt Horb a.N. benannt:

- **Regionalplan 2000 Nordschwarzwald**
Horb am Neckar ist Mittelzentrum auf den Entwicklungsachsen Herrenberg – Horb am Neckar – Freudenstadt und Pforzheim – Horb am Neckar – Sulz am Neckar. Der Stadt zugeordnet sind die Kleinzentren Empfingen und Eutingen, die den gemäß dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 zum ländlichen Raum gehörenden Mittelbereich Horb a. N. bei der Versorgung dieses strukturschwachen Raumes arbeitsteilig unterstützen sollen.
- **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002**
Die Stadt Horb am Neckar als Mittelzentrum soll als Standort eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken kann.
Zur Stärkung und Unterstützung der zentralörtlichen Aufgaben ist das Mittelzentrum in ein leistungsfähiges Straßennetz einzubinden und als Verknüpfungspunkt im öffentlichen Personennahverkehr auszugestalten. Die Stadt soll auch im ländlichen Raum mehrmals täglich mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus ihren Verflechtungsbereichen erreichbar sein.
Im Mittelbereich Horb a. N. ist auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hinzuwirken.

Plan 1: Lage im Raum



2.2 Der Stadtteil Hohenberg

Horb a. N. befreite sich früh aus der relativ beengten Talsohle zwischen den 120 Meter hohen, steilen Hangflanken des noch gewundenen oberen Neckarlaufes. Neben der zweiten Hauptentwicklungsrichtung flussaufwärts sowie zwischen B14 und Bahnlinie mit vorwiegend gewerblich-industriellen Funktionen sowie großflächigen Gemeinbedarfseinrichtungen und Logistik- und Dienstleistungsfunktionen, hat sich die Stadt Richtung Norden auf der Hochfläche ausgedehnt. Vom unteren Stadtzentrum (dem Endpunkt des kommerziellen Stadtzentrums) zieht sich die Bebauung in höhenmäßigen Etappen hinauf zum oberen Stadtzentrum (dem Sitz von Verwaltung und Kirche) und auf dem Rückgrad eines Bergsporns weiter zur Hochfläche hin. Hier entwickelte sich das Stadtgebiet Hohenberg, das vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

Nördlich des Wohngebietes Hohenberg auf der anderen Seite der L 355 b entwickelt sich das zwölf Hektar große, schon in einem hochfrequentierten Handelszentrum eingebettete Gewerbegebiet Hohenberg.

Das Wohngebiet Hohenberg mit ca. 3.000 Einwohnern ist vom Stadtzentrum her lediglich über die Bildechinger Steige und B 14 zu erreichen; die Hauptzufahrt von der L 355 b erfolgt über den Nordring, die übrigen Straßen im Gebiet dienen der Quartierserschließung. Der Haupteingang zur Kaserne Hohenberg befindet sich an der Bildechinger Steige. Fußläufige Verbindungen zu den Naherholungsmöglichkeiten in den benachbarten Wald- und Freiräumen sind gut erreichbar.

2.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Aufgrund der im Stadtteil Hohenberg vorhandenen, teilweise sehr unterschiedlichen Wohn- und Bewohnerstrukturen und der sich dadurch abzeichnenden vielfältigen Probleme hat sich die Stadt Horb a.N. bezüglich der Gebietsabgrenzung für die Vorbereitenden Untersuchungen auf die zentralen Wohnbereiche des Stadtteils mit insgesamt ca. 2.400 Einwohnern sowie die unmittelbar angrenzende Konversionsfläche der „Hohenbergkaserne“ konzentriert. Das Untersuchungsgebiet zeigt in einzelnen Straßenzügen bereits deutliche Merkmale einer drohenden sozialen Polarisierung.

Die Größe des Untersuchungsgebietes umfasst inkl. der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen eine Gesamtfläche von ca. 58 ha (davon ca. 13 ha Kasernengelände).

Tabelle 1: Gebietsstatistik

| Merkmale | absolut |
|---|----------------|
| Größe des Untersuchungsgebietes | ca. 58,68 ha |
| Einwohner im Untersuchungsgebiet | ca. 2.400 |
| Anteil privatwirtschaftlich nutzbarer Flächen | 28,38 ha |
| Anzahl der Gewerbeeinheiten (Nahversorgung und Gastronomie) | 6 |
| Anzahl der Wohneinheiten | ca. 1.500 |

Quelle: WHS-Erhebung, 2004

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind im nachfolgenden Abgrenzungsplan dargestellt und lassen sich wie folgt beschreiben:

- im Norden wird das Gebiet durch die Landesstraße L 355 b begrenzt, nordöstlich durch das Gewerbegebiet „Steigle“,
- im Osten ist das Untersuchungsgebiet durch das östliche Ende des Kasernengeländes begrenzt. Daran schließt am Fuße eines bewaldeten Hangs die Bundesstraße 14 an,
- im Süden grenzt das Gebiet an Wohnbebauung und die daran angrenzende Altstadt,
- westlich grenzt eine Grünstreifen an, das zukünftige Neubaugebiet Auchthalde.

Plan 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

2.4 Kommunale Planungen und sonstige aktuelle Planungsvorhaben

Aktueller Flächennutzungsplan

Die im Untersuchungsgebiet liegenden Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und als Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt. Das Kasernengelände Hohenberg ist als Sondergebiet für Bundeswehr ausgewiesen.

Die Stadt soll weiterhin – so sehen das die übergeordneten Planungsebenen und der Flächennutzungsplan der gleichnamigen Verwaltungsvorschrift vor – in ihrer Funktion als Versorgungszentrum gestärkt werden. Als zentraler Standort soll sie den gehobenen, seltener auftretenden, qualifizierenden Bedarf des Mittelbereichs decken.

Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

Im Untersuchungsbereich existieren des weiteren planungsrechtliche Festsetzungen in Form von folgenden bestehenden Bebauungsplänen:

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| • Amselweg | RV seit 21.03.1973 |
| • Auchthalde | RV seit 28.05.1973 |
| • D-Programm | genehmigt am 03.11.1966 |
| • Hahner | genehmigt am 09.01.1963 |
| • Lerchenstraße – Amselweg | RV seit 01.02.1973 |
| • Nordring | RV seit 16.05.1995 |
| • Obere Wanne | RV seit 06.05.1970 |
| • Ortsbauplan Galgenfeld | genehmigt am 10.03.1937 |
| • Steiglehof - Änderung | RV seit 25.05.1985 |
| • Steigle – Hahner II | RV seit 23.02.1976 |
| • Steiglehof | RV seit 16.08.1976 |
| • Steigle (Wohnsammelstr. A) | genehmigt am 31.08.1962 |
| • Wanne | genehmigt am 20.11.1959 |

Aktuelle Planungsvorhaben im Untersuchungsgebiet

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Planungsvorhaben:

- Abbruch und Neubau des nicht mehr modernisierungsfähigen katholischen Kindergartens sowie Ganztagesbetreuungseinrichtung für Kinder,
- Neubau des Pflegeheims „Zentrum für Jung und Alt“ auf dem Grundstück der Katholischen Kirchen- und Hospitalpflege,
- bauliche Erweiterung des Schulzentrums und Ergänzung der Haupt- und Realschule zu einer Ganztageschule,
- Erschließung des geplanten Wohngebietes Auchthalde über den Nordring am Spitalhof.

3 Bestandsaufnahme

3.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die städtebauliche Bestandsaufnahme im Gebiet Hohenberg setzt sich aus den Grundstücks- und Eigentumsverhältnissen, der Gebäudenutzung sowie der Bewertung der Gebäudesubstanz zusammen. Hinzu kommt die Betrachtung des Wohnumfeldes und der verkehrlichen Situation.

3.1.1 Städtebauliche Struktur

Das Untersuchungsgebiet „Hohenberg“ ist ein Wohngebiet, das durch unterschiedlichste Gebäudetypen und damit verbundene städtebauliche Strukturen gekennzeichnet ist. Bis auf den südlichen Bereich ist das Gebiet trotz seines verhältnismäßig ausgiebigen Grünflächenanteils dicht bebaut.

Abbildung 1: Luftbild Stadtteil „Hohenberg“



Neben einigen öffentlichen Einrichtungen befinden sich in einzelnen Straßenzügen des Untersuchungsgebiets Geschosswohngebäude aus den 50er und 60er sowie aus den 90er Jahren. Ein Großteil dieser Gebäude wurde als sozialer Wohnungsbau erstellt. Die soziale Struktur in den 3 bis 5-geschossigen Gebäuden ist vielfach geprägt von einem weit über dem städtischen Durchschnitt liegenden Ausländer- und Migrantenanteil.

Zwischen der Bildechinger Steige und der Lerchenstraße befinden sich Mehrfamilienhäuser, freistehende Einfamilien- und Reihenhäuser. Die Reihenhäuser setzen sich nördlich der Lerchenstraße fort. Die 1936 erstellten Mehrfamilienhäuser entlang der Bildechinger Steige zählen zu den ältesten Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Diese gemischte Gebäudestruktur ist auch im Gebiet nördlich des Nordrings vorzufinden, wobei hier auch freistehende Einfamilienhäuser entstanden sind und noch entstehen.

Südlich des Nordrings befinden sich drei große und städtebaulich augenscheinliche Geschosswohnungsbauten. In unmittelbarer Nachbarschaft zu diesen Gebäuden wurden zum Teil freistehende Einfamilienhäuser jüngeren Datums erstellt. Ebenfalls relativ neue Gebäude - vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser - bilden den nördlichen Abschluss des Untersuchungsgebietes.

Das Gebiet Kreuzerstraße im Südwesten ist geprägt durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Mehrfamilienhäuser in der Kreuzerstraße stammen aus den 50er bis 70er Jahren.

Die Ende der 90er Jahre entstandenen städtebaulich attraktiven Wohnblöcke „Am Spitalhof“ bilden im Osten des Untersuchungsgebietes die städtebauliche Grenze zum Freibereich. Diese sind aufgrund ihrer hohen Anzahl an Aussiedler/innen ein mit Problemen verbundener sozialer Brennpunkt im Gebiet.

Der südliche Bereich des Gebietes ist locker bebaut. Hier dominieren die Einrichtungen der kath. Kirche sowie Schul- und Sportgebäude.

Das Kasernengelände, welches die östliche Grenze des Untersuchungsgebietes bildet, ist durch eine Umzäunung vom Wohngebiet abgegrenzt. Hier ist zur Zeit noch das Lazarettregiment stationiert. Dieses wird voraussichtlich in den kommenden fünf Jahren in eine auswärtige Kasernenanlage versetzt. Eine mögliche Konversion des Gebietes wäre dann zeitnah anzustreben.

Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen dem Hohenberg und dem Stadtkern ist das Wohngebiet vom Stadtkern deutlich abgegrenzt. Daher ist es umso wichtiger, dass der Hohenberg durch einen Kommunikationsplatz mit Zentrumsfunktion seine eigene Identität erhält.

3.1.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Untersuchungsgebiet befinden sich zu ca. 88 % in privatem Eigentum.

Insbesondere der mittlere und nördliche Bereich des Untersuchungsgebietes ist geprägt durch Einzeleigentum mit entsprechender Grundstücksstruktur. Hier findet man Ein- bzw. Mehrfamilienhausbebauungen aber auch vereinzelt Geschosswohnungsbau.

Die Geschosswohnungsbauten mit Mietwohnungen befinden sich im Eigentum von zwei Wohnungsbauunternehmen. Die Wohnungsbauunternehmen haben insgesamt 15 privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke im Gebiet.

Acht größere Geschosswohnungsbauten sind im Eigentum von Teileigentümergemeinschaften. Die Gebäude am Nordring 81/83, 89/81 und Amselweg 40/42 bzw. die hierin befindlichen Wohnungen wurden vom einem Wohnungsbauunternehmen zu großen Teilen als Teileigentum veräußert.

Rund ein Viertel der Fläche des Untersuchungsgebietes ist im Eigentum des Bundes, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Ca. 13 Hektar davon sind dem Kasernengelände der „Hohenbergkaserne“ zuzuordnen; im Bereich Kreuzerstraße besitzt der Bund Mietshäuser.

Die Stadt Horb am Neckar ist Eigentümer der Straßen- und Wegeflächen sowie den Sport- und Spielflächen. Bezogen auf die privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke hält die Stadt rund 1,93 ha (3,3 %) Flächenanteil im Untersuchungsgebiet. Der Anteil der Verkehrsflächen beträgt ca. 18,3 % bezogen auf das Gesamtgebiet.

Ein Überblick über die Eigentumsverteilung ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

Tabelle 2: Grundstücks-/Eigentumsverhältnisse

| | Anzahl Grundstücke absolut | Fläche in ha | Fläche in % |
|---|--|------------------------|-----------------------|
| Stadt | 63 | 15,43 | 26,3 |
| davon | | | |
| öffentliche Straßen und Wege | 49 | 10,74 | 18,3 |
| öffentliche Einrichtungen | 2 | 2,76 | 4,7 |
| privatwirtschaftlich nutzbar | 12 | 1,93 | 3,3 |
| Landkreis Freudenstadt | 2 | 2,30 | 3,9 |
| Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben | 3 | 14,03 | 23,9 |
| davon | | | |
| privatwirtschaftlich nutzbar | 2 | 1,03 | 1,8 |
| Kasernengelände | 1 | 13,00 | 22,2 |
| Kirchen | 3 | 1,50 | 2,6 |
| Wohnungsbaugesellschaften | 15 | 2,68 | 4,5 |
| davon | | | |
| Baugesellschaft Horb a. N. GmbH | 10 | 2,23 | 3,8 |
| Gemeinnützige Siedlungs- u. Wohnungsbauges. BW GmbH | 5 | 0,45 | 0,8 |
| sonstige Grundstücke im Privateigentum | 614 | 22,74 | 38,8 |
| Gesamt | 700 | 58,68 | 100,0 |

Quelle: WHS-Erhebungen, 2004

Plan 3: Eigentumsverhältnisse

3.1.3 Nutzungsstruktur

Der Stadtteil Hohenberg ist ein Wohngebiet mit verschiedenen öffentlichen Einrichtungen und geringer Einzelhandels- und Gewerbeansiedlung. Die meisten Grundstücke sind durch Wohngebäude bebaut. Entlang der westlichen Grenze des Untersuchungsgebietes und im süd-westlichen Bereich sind einzelne unbebaute Grundstücke vorhanden.

3.1.3.1 Wohnen

Wohnnutzung ist die dominierende Nutzung im Untersuchungsgebiet. Auffällig ist die große Bandbreite an Wohnformen. Sie reicht vom Geschosswohnen in Hochhäusern bis hin zu Wohnen in Flachdach-Reihenhäusern.

Das Untersuchungsgebiet ist in einigen Bereichen geprägt durch Geschosswohnungsbauten, die jedoch über das ganze Gebiet verteilt sind und es somit keine homogenen Bereiche des Geschosswohnungsbaus gibt. Die Geschosswohnungsbauten befinden sich am oberen Südring sowie am westlichen Nordring. Die hierin befindlichen Wohnungen wurden in den letzten Jahren überwiegend privatisiert und gehören nun Teileigentümergeinschaften.

Größere Wohnblöcke befinden sich auch Am Spitalhof/Lerchenstraße, im Eulenweg, an der Bildechinger Steige und in der Kreuzerstraße. Besonders augenfällig ist die Nutzung der Wohnblöcke „Am Spitalhof“, die bis auf wenige Ausnahmen von Spätaussiedlern bewohnt werden, was zu Konfliktpotentialen führt.

3.1.3.2 Gewerbe

Für ein Untersuchungsgebiet mit ca. 2.300 Bewohnern gibt es nur ein sehr geringes Angebot an Läden bzw. Einzelhandelseinrichtungen.

Im Gebiet befinden sich drei Wohn- und Geschäftsgebäude, die im Erdgeschoss durch Einzelhandel und Dienstleistungen genutzt werden.

Im Gebäude Lerchenstraße 88 ist eine Bankfiliale, ein russischer Laden (mit Postdienststelle), ein Friseur und eine Gaststätte zu finden. In der Bildechinger Steige 54 ist eine Bäckerei vorhanden. Im Gebäude Steigle 19 steht den Bewohnern eine weitere Bankfiliale zur Verfügung. Der Gasthof „Steiglehof“ am Steigle bietet neben einer Gaststätte auch Übernachtungsmöglichkeiten (moderne Gästezimmer) und ist der einzige Gasthof im Untersuchungsgebiet.

Insbesondere der für die Nahversorgung wichtige Lebensmittelbereich in fußläufiger Entfernung ist im Gebiet nicht ausreichend abgedeckt. Im Gewerbegebiet, das an das Untersuchungsgebiet nördlich der L 355 b angrenzt, befinden sich jedoch größere Einzelhandelsgeschäfte.

Ansonsten befinden sich im Untersuchungsgebiet keine nennenswerten Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen. Einige Unternehmen im Wohngebiet Hohenberg sind unter dem Bereich ‚Dienstleistung‘ aufgeführt und haben größtenteils in den Wohnungen und Wohngebäuden ihre Büros, so dass sie für die Öffentlichkeit wenig sichtbar sind.



Abbildung 2: Bäckerei in der Bildechinger Steige 54



Abbildung 3: Einzelhandel in der Lerchenstraße

Im Untersuchungsgebiet ist kein auffälliger Wohnungs- und Ladenleerstand zu verzeichnen.

3.1.3.3 Wohnfolgeeinrichtungen:

An Wohnfolgeeinrichtungen sind zu nennen:

- Evangelischer Kindergarten, Lerchenstraße 14, Träger Evangelische Kirchengemeinde Horb,
- Katholischer Kindergarten, Südring 9, Träger Katholische Kirchen- und Hospitalpflege Horb a. N.,
- Schulzentrum Hohenberg, Hauptschule mit Werkrealschule Horb, Lerchenstr. 115,
- Pestalozzi-Schule, Sonderschule für geistig Behinderte, Steigle 3,
- Rossbergschule, Förderschule, Rossbergstr. 11,
- Katholisches Gemeindehaus, Südring 11,
- Hohenberghalle,
- Kinderspielplatz Amselweg,
- Kinderspielplatz Kaltenmoserstraße,
- Bolzplatz an der Rundsporthalle.

3.1.3.4 Unbebaute Grundstücke

Bei den unbebauten Grundstücksflächen handelt es sich im Wesentlichen um öffentliche Grünflächen bzw. zur Bebauung vorgehaltene Grundstücke innerhalb des Wohngebietes. Hier ist noch ein Siedlungspotenzial vorhanden, dessen Realisierung aber im Einzelfall stets mit der Erhaltung eines begrüntes Wohnumfeldes sowie den Belangen des Klimas, der Ökologie und der Naherholung abgewogen werden muss.

Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich entlang der Rossbergstraße sechs aneinandergrenzende unbebaute Flurstücke in privatem Eigentum.

Das an das Untersuchungsgebiet westlich angrenzende Gebiet „Auchthalde“ wird in den nächsten Jahren als Wohngebiet erschlossen.

Im Gebiet gibt es fünf öffentliche Grünflächen, die als Sport- und Spielflächen genutzt werden.

Die sonstigen öffentlichen Flächen dienen der Gebietserschließung, Parkplätzen und dem öffentlichen Nahverkehr. Kleinere unbebaute Grundstücke sind in der Regel begrünte Wohnergänzungsflächen.

Die vorhandene Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist im folgenden Lageplan kartiert.

Plan 4: Nutzung

3.2 Gebäudezustand

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium für die Sanierungsbedürftigkeit ist der Zustand der vorhandenen Gebäudesubstanz und der Baustruktur. Die hier erfolgte Einstufung basiert auf den Bewertungen der WHS bei den Ortsbegehungen. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen sollte die hier vorgenommene Einschätzung des Bauzustandes, insbesondere im Falle des Einsatzes von Sanierungsfördermitteln, nochmals anhand detaillierter Modernisierungsgutachten überprüft werden.

Die untersuchten Gebäude wurden in vier Zustandsstufen eingeteilt. Bewertet wurden der Zustand aller Hauptgebäude ausgenommen der Gebäude auf dem Kasernengelände. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare konstruktive Zustand der Gebäude. Kriterien waren dabei (soweit einsehbar):

- Sockelbereich (Feuchtigkeit)
- Eingangsbereich/Kellerfenster/Türe
- Konstruktion (Risse, Lot- und Waagerechtigkeit)
- Dachstuhl (durchhängend)
- Dachdeckung (Schäden, Undichtigkeit)
- Fassade/Verputz
- Regenschutzanlage
- Fenster

Tabelle 3: Gebäudezustand

| | Bauzustandsstufen | Anzahl absolut | Anzahl in % |
|---|--|----------------|--------------|
|  | Guter Zustand Neubau oder vollständig außen wie neuwertig saniert; Modernisierungsmaßnahmen nicht erkennbar. | 86 | 22,75 |
|  | Geringer Modernisierungsbedarf Altbau, teilmodernisiert oder mit sektoralen Mängeln; eventuell geringfügige Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. | 172 | 45,50 |
|  | Mittlerer Modernisierungsbedarf Altbau mit teilweise erheblichen Mängeln, mehrere Mängel vorhanden; Maßnahmen mittlerer Intensität erforderlich. | 109 | 29,10 |
|  | Hoher Sanierungsbedarf Altbau mit erheblichen substanzialen /substanzgefährdenden Mängeln oder baufällig umfangreiche Maßnahmen erforderlich. | 10 | 2,65 |
| | Gesamt | 378 | 100,0 |

Quelle: Erhebung WHS 2004



Abbildung 4: Modernisierungsbedürftiger Geschosswohnbestand in der Kreuzstraße / Bildechinger Steige

Ca. ein Drittel der Gebäude weisen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf. Diese Gebäude lassen sowohl durch äußerliche Schäden (alte Fenster, Risse und Löcher in den Fassaden) als auch im Gebäudeinneren deutliche Defizite erkennen. Die gravierendsten Mängel konzentrieren sich in den Gebäuden Bildechinger Steige 42, 44, 46, 48, 50 und 52 sowie im katholischen Kindergarten am Südring. Lieblos gestaltete Fassaden prägen im Großen und Ganzen das Bild dieser Quartiere.

Die als Hauptgebäude eingestufte private Tiefgarage am Nordring 75 wurde ebenfalls als Gebäude mit substanzgefährdeten Mängeln bewertet. Der Teileigentumsverwalter hält die Instandsetzung der Garage für dringend notwendig, da die Bausubstanz sehr marode ist.

Auf dem Hohenberg wurden insgesamt 109 Gebäude mit teilweise erheblichen Mängeln (mittlerer Modernisierungsbedarf) festgestellt; dies entspricht einem Anteil der Hauptgebäude von 29,10 %. Diese Gebäude konzentrieren sich vorwiegend auf den Bereich Kreuzerstraße und Bildechinger Steige. Die großen Wohnblöcke am Nordring und am Südring wurden aufgrund der äußeren Bewertung sowie anhand der Angaben auf den Fragebögen ebenfalls in dieser Kategorie bewertet.



Abbildung 5: Marode Bausubstanz im Untersuchungsgebiet

Das als Provisorium erstellte Gebäude des evangelischen Kindergartens wurde als Gebäude mit Maßnahmen mittlerer Intensität eingestuft. Zu beachten ist jedoch, dass das Provisorium keine langfristige Lösung sein kann.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Auch auf Grund der Größe des gewählten Untersuchungsgebietes ist der Instandhaltungs- und Modernisierungsgrad der Gebäude über das Gesamtgebiet verteilt nicht übermäßig hoch. In einzelnen Teilgebieten lassen sich jedoch Konzentrationen von modernisierungsbedürftigen Gebäuden feststellen.

Bei einer späteren Sanierungsdurchführung wird in Einzelfällen zu prüfen sein, ob eine Modernisierung einzelner Gebäude in Anbetracht der vorhandenen Ausstattungsmängel, des baulichen Zustandes und der städtebaulichen Einbindung noch mit vertretbarem finanziellen Aufwand möglich ist oder ob aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen auch ein Abbruch und eine städtebaulich angepasste Neubebauung in Erwägung gezogen werden muss.

3.3 Wohnungen

3.3.1 Wohneigentum / Wohnungsgrößen

Von den im gesamten Untersuchungsgebiet ermittelten ca. 1.500 Wohneinheiten sind 248 Wohneinheiten im Eigentum der Wohnungsunternehmen. Das entspricht einem Anteil von rund 17 % am gesamten Wohnungsbestand.

Wie in Kapitel 1.2 erläutert, wurden an die Wohnungsbauunternehmen bzw. Wohnungsbaugenossenschaften als Eigentümer eines Großteils der Wohnungen im Geschosswohnungsbau aber auch an Privateigentümer von Wohnungen Fragebögen verschickt, um weitergehende Aussagen zur Nutzung und Größe der Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet treffen zu können.

Im Gegensatz zu den mittels Fragebogen erhobenen 205 „privaten“ Wohneinheiten wurde bei der Ermittlung der Wohneinheiten der Wohnungsunternehmen eine Vollerhebung durchgeführt. Die Wohneinheiten der Wohnungsunternehmen setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 4: Mietwohnbestand der Wohnungsunternehmen

| Wohnungsunternehmen | Anzahl Wohneinheiten |
|--|--|
| Baugesellschaft Horb a. N. GmbH | 146 + (1 Gewerbe in Bildechinger Steige 54 – ohne Gewerbeeinheit) |
| Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Karlsruhe | 50 (außerhalb des Kasernengeländes) |
| Siedlungswerk GmbH | 7 (werden langfristig privatisiert) |
| Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft BW GmbH | 45 |
| Gesamt | 248 (ohne Gewerbeeinheiten) |

Quelle: Stadt Horb a. N., Befragung WHS, 11/2004

In Anbetracht der insgesamt ca. 1.500 im Untersuchungsgebiet befindlichen Wohneinheiten lässt sich feststellen, dass der Hohenberg die für einen Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf sonst typisch hohe Anzahl an Wohnungen von Wohnungsunternehmen (vielfach im Geschosswohnungsbau) nicht aufweist.

Nach Aussagen der Wohnungsbauunternehmen sind die insgesamt 248 Wohneinheiten zu 100 % belegt. Schwere sanierungsrelevante bauliche oder technische Mängel der Wohnungen, die Leerstände auf Grund von Unbewohnbarkeit bzw. Unvermietbarkeit nach sich ziehen, sind daher nur in Ausnahmefällen zu erwarten.

Die ermittelten Wohnungsstrukturdaten sind – aufgeteilt in private Eigentümer und Wohnungsunternehmen - in den nachfolgenden Übersichten dargestellt.

An der Befragung haben sich 167 Eigentümer und 55 Mieter beteiligt. Die an der Umfrage teilgenommenen Mieter der Wohnungen der Wohnungsunternehmen wurden hierbei nicht berücksichtigt, da ansonsten diese Wohnungsgrößen in der Auswertung doppelt erfasst wären.

Tabelle 5: Zimmer pro Wohneinheit bei den Wohnungsunternehmen

| Anzahl der Zimmer | Baugesellschaft Horb GmbH | Bundesanstalt f. Immobilienaufga- ben | Gemeinnützige Siedlungs- u. Wohnungsbaug. BW GmbH |
|-------------------|------------------------------|---|--|
| | Anzahl absolut | | |
| 1 Zimmer | | 0 | 0 |
| 2 Zimmer | | 27 | 3 |
| 3 Zimmer | | 80 | 20 |
| 4 Zimmer | | 31 | 15 |
| 5 Zimmer | | 0 | 10 |
| Mehr als 5 Zimmer | | 0 | 2 |
| Keine Angaben | | 7 | |
| Gesamt | | 146 | 50 |

Quelle: WHS-Befragung, Wohnungsbogen, 11/2004

Tabelle 6: Wohnungsgrößen (Fläche) der Wohnungen der Wohnungsunternehmen

| Wohnfläche in m ² | Baugesellschaft Horb GmbH | Bundesanstalt f. Immobilienaufga- ben | Gemeinnützige Siedlungs- u. Wohnungsbaug. BW GmbH |
|------------------------------|------------------------------|---|---|
| | Anzahl absolut | | |
| bis 30 | | 0 | 0 |
| 31 – 60 | | 40 | 3 |
| 61 – 90 | | 82 | 20 |
| 91 – 120 | | 16 | 17 |
| Über 120 | | 0 | 10 |
| Keine Angaben | | 8 | - |
| Gesamt | | 146 | 50 |

Quelle: WHS-Befragung, Wohnungsbogen, 11/2004

Der erhobene Geschosswohnungsbestand wird dominiert von mittelgroßen 2-4 Zimmerwohnungen. Der Anteil an kleinen Wohnungen bis 30 m² aber auch großen Wohnungen über 91 m² ist vergleichsweise gering. Bei einer Gegenüberstellung der Zimmeranzahl und der Flächengrößen ist davon auszugehen, dass zumindest in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes keine zeitgemäßen Wohnungsgrundrisse und damit verbundene Wohnverhältnisse vorliegen. Um eine ausgeglichene und gut durchmischte Sozialstruktur auf dem Hohenberg zu erreichen, ist zukünftig auf ein ausgeglichenes Wohnungsangebot in allen Größen- und Ausstattungssegmenten hinzuwirken.

Tabelle 7: Wohnungsgrößen (Zimmer pro Wohneinheit) ohne Wohnungen der Wohnungsunternehmen

| Anzahl der Zimmer | Anzahl Absolut | Anzahl in % |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1 Zimmer | 0 | 0,0 |
| 2 Zimmer | 12 | 6,8 |
| 3 Zimmer | 23 | 13,1 |
| 4 Zimmer | 58 | 33,1 |
| 5 Zimmer | 47 | 27,0 |
| Mehr als 5 Zimmer | 35 | 20,0 |
| Gesamt | 175 | 100,0 |
| <i>keine Angaben</i> | 7 | <i>nicht mit einbezogen</i> |

Quelle: WHS-Befragung, Wohnungsbogen, 11/2004

Tabelle 8: Wohnungsgrößen (Fläche) ohne Wohnungen der Wohnungsunternehmen

| Wohnfläche in m² | Anzahl Absolut | Anzahl in % |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| bis 30 | 0 | 0,0 |
| 31 - 60 | 10 | 5,9 |
| 61 - 90 | 38 | 22,2 |
| 90-120 | 76 | 44,4 |
| über 120 | 47 | 27,5 |
| Gesamt | 171 | 100,0 |
| <i>keine Angaben</i> | 11 | <i>nicht mit einbezogen</i> |

Quelle: WHS-Befragung, Wohnungsbogen, 11/2004

Der erhobene Wohnungsbestand der befragten Bewohner (ohne Mieter der Wohnungen der Wohnungsbauunternehmen) wird dominiert von 4-5 Zimmerwohnungen (60 %). 20 % haben sogar mehr als 5 Zimmer zur Verfügung.

Die Gegenüberstellung der Zimmerzahlen und Wohnflächen zeigt, dass bei dem hier erhobenen Wohnungsbestand zeitgemäße aber zum Teil auch sehr großzügige Wohnungen vorhanden sind. Die in Teilbereichen vorzufindenden großzügigen Woh-

nungen lassen sich unter anderem dadurch begründen, dass von den 167 an der Umfrage beteiligten Eigentümern über 60 % ihr Wohneigentum (viele in Reihenhäusern, Ein- und Zweifamilienhäusern) selbst bewohnen. 21 % der Eigentümer vermietet jedoch weitere im Gebäude befindliche Wohnungen unter (siehe Tabelle 9).

Tabelle 9: Wohnungsnutzung (ohne Wohnungsbauunternehmen) durch ...

| Wohnungsart | Anzahl absolut | Anzahl in % |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Eigentümer | 98 | 62,0 |
| Teilweise vermietet/verpachtet | 33 | 21,0 |
| ganz vermietet/verpachtet | 27 | 17,0 |
| Gesamt | 158 | 100,0 |
| <i>keine Angaben</i> | 9 | <i>nicht mit einbezogen</i> |

Quelle: WHS-Erhebung, Eigentümerbogen, 11/2004

Die drei Ende der 90er Jahren gebauten Wohngebäude der Baugesellschaft Horb GmbH „Am Spitalhof“ setzen sich aus Sozialwohnungen (die ersten zwei Blocks, 40 Wohnungen) und mit 20 freifinanzierten Wohnungen (letzter Block) zusammen. Die 40 Sozialwohnungen der Baugesellschaft Horb GmbH sind überwiegend an Aussiedler vermietet. Die freifinanzierten Wohnungen sind in privatem Eigentum, wobei hier die Diözesenstiftung Eigentümer von mehreren Wohnungen ist.

Am Spitalhof war gegenüber dem Busbahnhof ein 4. Wohnblock im freifinanzierten Bereich geplant. Die Realisierung wurde jedoch aufgrund der konjunkturellen Lage aber auch aufgrund des schlechten Images der benachbarten neugebauten Wohnblocks zurückgestellt. Die Vermarktung der Wohnungen wäre durch das Umfeld äußerst schwierig.

Weitere große Wohngebäude, die jedoch seit den 90er Jahren vom Siedlungswerk nach und nach privatisiert wurden, sind die Gebäude Nordring 81/83 und 89/91 sowie das Gebäude Amselweg 40/42. In der Vergangenheit hatte das Siedlungswerk Probleme mit Vandalismus, die sich jedoch durch die Mischstruktur Miete / Eigentum gemindert haben. Das Siedlungswerk konzentriert sich bei diesen Wohnungen in den nächsten Jahren auf den Abverkauf.

Die Wohngebäude in der Lerchenstraße 88, 88/1 und 74/76/78 und am Südring 14/16 sind im Eigentum von Wohneigentümergeinschaften.

3.3.2 Haushaltsgrößen

Mit entscheidend für die Beurteilung der Wohnverhältnisse ist neben der Größe der Wohnungen die Anzahl der in ihr lebenden Menschen. Hierbei wurden alle an der Umfrage beteiligten Eigentümer und Mieter (auch die der Wohnungsunternehmen) mit einbezogen (insgesamt 205 Fragebögen).

Tabelle 10: Haushaltsgröße

| Haushaltsgrößen | Anzahl absolut | Anzahl in % |
|-----------------------------------|----------------|-----------------------------|
| 1- Personen-Haushalt | 31 | 15,4 |
| 2-Personen-Haushalte | 70 | 34,8 |
| 3-Personen-Haushalte | 48 | 23,9 |
| 4-Personen-Haushalte | 36 | 17,9 |
| Haushalte mit mehr als 4 Personen | 16 | 8,0 |
| Gesamt | 201 | 100,0 |
| <i>keine Angaben</i> | 4 | <i>nicht mit einbezogen</i> |

Quelle: WHS-Befragung, Wohnungsbogen, 11/2004

Auf der Grundlage der Befragung lässt sich für das Untersuchungsgebiet eine durchschnittliche Haushaltsgröße von rd. 2,0 Personen pro Haushalt errechnen, welche leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts (2,1) liegt. Mehr als die Hälfte der durch die Befragung erfassten Bewohner/innen leben in einem 2-3-Personen-Haushalt.

3.3.3 Wohnungsausstattung

Das Baugesetzbuch nennt als Maßstab für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes u.a. die fehlenden bzw. nicht entsprechenden "allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen" in Bezug auf

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit der Gebäude, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung der bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen.

Während der allgemeine Zustand der Wohneinheiten vom Eigentümer bzw. Bewohner immer subjektiv beurteilt wird, gibt es jedoch auch eine Reihe von objektiv messbaren Ausstattungsmerkmalen. Besonderes Augenmerk wurde bei der durchgeführten Fragebogenaktion auf die folgenden Merkmale gerichtet.

Heizung

Die meisten Haushalte auf dem Hohenberg sind an die Fernwärme eines Heizkraftwerkes angeschlossen. Ansonsten wird mit Öl oder Gas geheizt; in seltenen Fällen auch mit Strom. Keiner der Befragten gab an, Holz und Kohle zu verwenden.

Die Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet ergab, dass knapp 95 % der erfassten Wohnungen zeitgemäß über eine Zentralheizung verfügen. In den restlichen Fällen ist eine Einzel- oder Etagenheizung montiert. In den Gebäuden in der Bildechinger Steige 42-52, die in den 30er Jahren erbaut wurden, wird mit Öl geheizt.

Auf dem Hohenberg wird daher Handlungsbedarf beim Austausch von noch bestehenden emissionsträchtigen gegen weniger umweltverschmutzende Heizmedien gesehen.

Warmwasserversorgung

In knapp 60 % der erfassten Wohnungen erfolgt die Warmwasserversorgung über eine Zentralheizung. Über einen Warmwasserboiler verfügen 30 % und über einen Durchlauferhitzer lediglich 6 %. In drei Fällen ist nach Angabe der Befragten keine Warmwasserversorgung vorhanden.

Im Verlauf der Sanierungsdurchführung ist hier im Rahmen der Modernisierung der Mehrfamilienhäuser in Einzelfällen eine Anhebung des Standards möglich.

Sanitärausstattung

Bis auf einen an der Umfrage beteiligten Bewohner verfügen alle erfassten Wohnungen über ein Bad bzw. eine Dusche. Drei erfasste Wohnungen haben nur ein Außen-WC. Modernisierungsansätze müssen daher auch in diesem Ausstattungssegment in erster Linie nicht in der Erstellung der benötigten sanitären Anlagen gesucht werden. Die ggf. notwendige Erneuerung der bestehenden Anlagen wird im Zuge der Modernisierung ein möglicher Ansatz zur Aufwertung der Gebäudesubstanz sein.

Insgesamt zeigt die Auswertung der Befragungsergebnisse, dass hinsichtlich der Verbesserung aller untersuchten Ausstattungsmerkmale der Wohnungen im Untersuchungsgebiet lediglich in der Erneuerung bzw. Modernisierung bestehender Anlagen Modernisierungsansätze zu erkennen sind.

3.3.4 Wohnumfeld

Der grundsätzlich positiv zu bewertende relativ hohe Freiflächenanteil, der damit verbundene geringe Versiegelungsgrad sowie die Unterscheidung in private, halböffentliche und öffentliche Freiflächen stehen vielfach im Gegensatz zur mangelhaften Ausstattung und schlechten Nutzbarkeit speziell der halböffentlichen Abstandsflächen zwischen den Wohnblocks, insbesondere bei den Geschosswohnungsbauten am Nord- und Südring, Amselweg und an der Bildechinger Steige.

Ungenutzte Rasenflächen, strukturell verarmte Grünbereiche und Monotonie dominieren gebietsweise zwischen Gebäudezeilen das Bild und sorgen damit für eine stark verminderte Aufenthaltsqualität und ein Defizit an Kommunikationsräumen auf diesen Flächen.



Abbildung 6: Vernachlässigte und ungenutzte Gemeinschaftsanlagen bzw. Abstandsflächen zwischen Geschosswohngebäuden am Nordring/Amselweg

Zusammenfassend sind es im Wesentlichen neben sanierungs- und modernisierungsträchtigen Gebäuden Mängel im Wohnumfeld, die das Gesamtbild des Stadtteils prägen.

Insbesondere ein zentraler Platz, um den sich das Geschehen im Wohngebiet entwickelt, ist nicht vorzufinden.

Plan 5: Gebäudezustand

3.4 Verkehr

3.4.1 Fahrverkehrserschließung

Das Wohngebiet Hohenberg ist vom Stadtzentrum her lediglich über die Bildechinger Steige zu erreichen; die Hauptzufahrt von der L 355 b erfolgt über den Nordring.

Die Hupterschließungsstraßen durch das Gebiet sind Steigle, der Nord- und der Südring. Auf dem Südring zwischen Busbahnhof und katholischem Kindergarten besteht eine Streckengeschwindigkeit von 30 km/h.

Der Südring endet außerhalb des Untersuchungsgebietes auf der Anhöhe südlich des geplanten Neubaugebietes Auchthalde. Im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes ist angedacht, den Südring als Schlaufe durch das Neubaugebiet wieder auf den Nordring zurückzuführen.

Der sogenannte „Eierweg“, der vom Spitalhof (am Busbahnhof) als Feldweg zu den Aussiedlerhöfen führt, wird von den Bewohnern des Hohenbergs als Abkürzung zur Landesstraße L 355 b fehlgenutzt.

Die übrigen Straßen im Untersuchungsgebiet haben die Funktion der internen Quartierserschließung. Im Bereich Lerchenstraße und Finkenweg sind einige Gebäude nur über nicht mit PKW's befahrbare Zugangswege direkt erschlossen.

3.4.2 Öffentlicher Nahverkehr

Durch die Buslinie 7401 (RVS-Regionalbus) vom Horber Bahnhof ist der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr sichergestellt. Die Busroute verläuft von der Bildechinger Steige über die L 355 b und dem Nordring zum Busbahnhof an der Hohenberghalle und über den Südring und wieder zurück. Die Linie fährt 10 Haltestellen auf dem Hohenberg an, die im Wohngebiet gleichmäßig verteilt sind.

Über die Lerchenstraße fahren die Schulbusse das Schulzentrum an. Die Schülerbushaltestelle in der Lerchenstraße ist für die Schüler im Straßenverkehr als gefährlich einzuschätzen, da zum Schulbeginn und Schulende ca. 500 Schüler/innen auf relativ engem Raum auf die Busse verteilt werden müssen. Für weitere 500 Schüler/innen fahren Schulbusse den Busbahnhof an der Hohenberghalle an.

Weitere drei Schulbusse fahren über den Südring und die Rechbergstraße die Rosshausbergschule an.

3.4.2.1 Fußgänger und Radfahrer

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend fußgängerfreundlich konzipiert. Durch Einschränkungen des Autoverkehrs auf dem Südring (Tempo 30) sowie Verbindungswege zwischen dem Wohngemeinde und entlang des Sportgeländes, auf denen keine Autos fahren, kann der Fußgänger relativ gefahrenfrei durch das Wohngebiet gelangen. Vereinzelt fehlen Querungsmöglichkeiten an den Hauptverkehrsstraßen (wie z.B. am Nordring).

Die vorhandene fußläufige Querverbindung zwischen der Lerchenstraße und der Bildechinger Steige ist jedoch nicht ausreichend beschildert.

3.4.2.2 Ruhender Verkehr

Großräumige Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Untersuchungsgebiet bis auf den öffentlichen Parkplatz an der Hohenberghalle und die privaten Tiefgaragen der großen Wohngebäude keine vorhanden. Parken findet vielfach im ungestalteten Straßenraum oder kleineren, über das Gebiet verteilten privat ausgewiesenen Stellplätzen und kleinen Garagenhöfen statt.

Stellplatzmangel ist lediglich in der Kreuzerstraße sowie in Teilen der Lerchenstraße vorhanden. Die vom Linienbus befahrene Straße ist relativ schmal, so dass einseitig auf der Straße geparkt werden kann. Öffentliche Stellflächen abseits der Straße sind nicht vorhanden.

Die verkehrliche Bestandsaufnahme ist im folgenden Plan dargestellt.

Plan 6: Verkehr

3.5 Sozialstruktur und Gemeinwesen

Das folgende Kapitel beruht auf der Auswertung verschiedener Statistiken der Stadt Horb am Neckar sowie eigenen Erhebungen der WHS. Die Bewohnerdaten bzw. die Daten zur Sozialstruktur, die auf der Grundlage des Bewohnerverzeichnisses der Stadt ermittelt wurden, beziehen sich ausschließlich auf das Untersuchungsgebiet. Das Kapitel stellt die Sozialstruktur der im Gebiet lebenden 2.354 Personen (2003) Einwohner, soziale sowie kulturelle Angebote und die Organisation des Gemeinwesens dar.

3.5.1 Altersstruktur

Die Altersstruktur des Stadtteils unterscheidet sich nicht nennenswert von der Altersstruktur der Gesamtstadt Horb am Neckar (siehe Tabelle 11).

Tabelle 11: Altersstruktur der Wohnbevölkerung

| Alter | Untersuchungsgebiet Anzahl | Untersuchungsgebiet in % | Gesamtstadt Horb a. N. in % |
|--------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| unter 6 | 117 | 5,0 | 6,3 |
| 6 bis 12 | 160 | 6,8 | 8,8 |
| 13 bis 20 | 254 | 10,8 | 10,5 |
| 21 bis 40 | 664 | 28,4 | 28,4 |
| 41 bis 60 | 683 | 29,2 | 26,2 |
| 61 bis 80 | 412 | 17,6 | 17,1 |
| über 80 | 52 | 2,2 | 2,6 |
| Summe | 2.342 | 100,0 | 100,0 |
| | 12 | <i>Keine Daten vorhanden</i> | |

Quelle: Bewohnerdaten der Stadt Horb a. N., 2003/2004

3.5.2 Bevölkerungszusammensetzung

Der Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet liegt mit durchschnittlich 22 % weit über dem Ausländeranteil von 9,9 % der Gesamtstadt Horb am Neckar. Die Ausländerquote des Landkreises Freudenstadt beträgt im Vergleich ca. 8,9 % und von Baden-Württemberg ca. 12,1 % (Stand 2003).

Bei dieser statistischen Betrachtung ist zu bedenken, dass Aussiedler, die als "Volksdeutsche" mit ihrer Einwanderung die deutsche Staatsbürgerschaft erhalten haben (Bundesvertriebenengesetz), als Deutsche in der Ausländerquote nicht berücksichtigt sind. Große Sprach- und Integrationsprobleme sind jedoch auch bei dieser Bevölkerungsgruppe die Regel.

So sind gemäß vorliegenden Statistiken 74 % der Bewohner in den Gebäuden „Am Spitalhof“ deutscher Nationalität, 19 % haben eine doppelte Staatsbürgerschaft. Laut befragten Schlüsselpersonen treten in diesen Wohngebäuden jedoch Sprach- und

Integrationsprobleme auf, die von Integrationsproblemen weit höherer Bewohneranteile zeugen.

Tabelle 12: Ausländeranteil aufgeteilt nach Straßen

| Straße | Deutscher Nationalität | | Ausländischer Nationalität | | Deutsche u. ausländ. (doppelte) Staatsbürgerschaft | | Summe |
|----------------------------|------------------------|-------------|----------------------------|-------------|--|-------------|--------------|
| | | | | | | | |
| Bildechinger Steige | 127 | 63 % | 74 | 37 % | | | 201 |
| Am Spitalhof | 80 | 74 % | 7 | 7 % | 21 | 19 % | 108 |
| Tiefer Weg | 16 | 80 % | 4 | 20 % | | | 20 |
| Elster Weg | 35 | 81 % | 8 | 19 % | | | 43 |
| Südring | 81 | 72 % | 31 | 28 % | | | 112 |
| Lerchenstraße | 367 | 97 % | 10 | 3 % | | | 377 |
| Eulenweg | 133 | 79 % | 35 | 21 % | | | 168 |
| Finkenweg | 77 | 100 % | 0 | 0 % | | | 77 |
| Ammerweg | 154 | 85 % | 27 | 15 % | | | 181 |
| Landhausstraße | 7 | 100 % | 0 | 0 % | | | 7 |
| Kreuzerstraße | 258 | 71 % | 103 | 29 % | | | 361 |
| Nordring | 170 | 57 % | 126 | 43 % | | | 296 |
| Steigle | 57 | 81 % | 13 | 19 % | | | 70 |
| Kaltenmooserstraße | 88 | 87 % | 13 | 13 % | | | 101 |
| Amselweg | 176 | 76 % | 56 | 13 % | | | 232 |
| Gesamt | 1.826 | 78 % | 507 | 22 % | 21 | 19 % | 2.354 |

Quelle: Statistik Stadt Horb a. N., 2003

Tabelle 13: Bewohner aufgeteilt nach Nationalität

| Deutsch | Deutsch und ausl. Nationalität | Russisch/ Kasach./ Ukrain./ Ehe. Sowj. | Bosnisch/ Kroatisch/ Slow./ Serb-Mont. | Polnisch | Rumänisch | Türkisch | Italienisch | Griechisch | Sonstige |
|---------|--------------------------------|--|--|----------|-----------|----------|-------------|------------|----------|
| 1.826 | 21 | 129 | 89 | 68 | 33 | 135 | 38 | 6 | 9 |
| 78 % | 1 % | 5,5 % | 4 % | 3 % | 1 % | 6 % | 1,5 % | > 1 % | > 1 % |

Quelle: Statistik Stadt Horb a. N., 2003

Anzumerken ist, dass gemäß Statistiken der Baugesellschaft Horb GmbH 73 % der in 52 Wohnungen lebenden Mieter Am Spitalhof/Lerchenstraße aus den GUS-Staaten kommen, die in der Landesstatistik als Deutsche erfasst sind. Mietobjekte beispielsweise am Spitalhof/Lerchenstraße weisen jedoch einen Ausländeranteil von bis zu 83 % auf. Diese Bewohner sind vielfach weder wirklich eingegliedert, noch beherrschen sie die deutsche Sprache in ausreichender Form. Der sehr hohe Anteil an Mietern insbesondere aus den GUS-Staaten hat bereits in diesem Bereich des Untersuchungsgebietes zu einer Gettoisierung mit den damit verbundenen Problemen geführt. Momentan besteht die Liste der Mietinteressenten bei der Baugesellschaft zu 90 % aus Anfragen von Bürgern aus den GUS-Staaten.

Auch bei Betrachtung der Sozialstruktur in der Hauptschule wird die Problematik der sozialen Segregation offensichtlich. Der Ausländeranteil liegt mit ca. 20 % zwar nicht bedenklich hoch. In Verbindung mit dem Anteil der Kinder aus Aussiedlerfamilien (ca. 22 %) mit ebenfalls vielfach mangelnden Deutschkenntnissen wird die Problematik doch offensichtlich.

Die größte Gruppe ausländischer Bewohner sind mit 6 % türkischer Herkunft. Mit 5,5 % stellen die Bewohner mit Herkunft aus den ehemaligen GUS-Staaten die zweitstärkste Volksgruppe der ausländischen Mitbürger im Untersuchungsgebiet dar.

Die Arbeitslosenquote liegt mit 6,9 % über dem Durchschnitt der Gesamtstadt (5,2 %) und über dem Durchschnitt des Kreises Freudenstadt (6,1 % Stand 12/2003).

3.5.3 Sicherheit

Bei der Stadtverwaltung sind auf dem Hohenberg neben Vandalismus vermehrt Diebstahl und Verstöße gegen das Betäubungsmittelgesetz bekannt. Die Täter sind vorwiegend Jugendliche. Nach verschärfter polizeilicher Kontrolle haben sich die Delikte reduziert.

Der erhöhte Ausländer- und Aussiedleranteil sowie die erhöhte Anzahl der sozial benachteiligten Bewohner (z.B. durch Arbeitslosigkeit) im Gebiet finden im Maßnahmenkatalog des Handlungskonzeptes Berücksichtigung.

3.6 Soziale Infrastruktur

3.6.1 Schulen

Im Untersuchungsgebiet sind drei Schulen und drei Kindergärten vorhanden, auf die nachfolgend näher eingegangen wird.

Im Grund- und Hauptschulbereich gehört der Hohenberg zu den Schulbezirken Gutermanngrundschule in der Stadt Horb sowie zu der Hauptschule mit Werkrealschule auf dem Hohenberg. Neben dem Schulzentrum Hohenberg befinden sich im Untersuchungsgebiet die Rossbergschule sowie die Pestalozzischule.

Tabelle 14: Schulen im Untersuchungsgebiet

| Name/Standort (im Untersuchungsgebiet gelegen fett) | Besonderheiten |
|---|---|
| Schulen der Stadt Horb am Neckar | |
| Schulzentrum Hohenberg Hauptschule mit Werkrealschule Horb, Lerchenstr. 115 | <ul style="list-style-type: none"> • Hauptschule: 15 Klassen + 1 Förderklasse für Aussiedler (11 Schüler/innen im Jan. 2005) • Realschule: 23 Klassen, von der 5. bis zur 10. Klasse • Einzugsgebiet Hauptschule: Stadt Horb a. N., die Gemeinden Bildechingen, Nordstetten, Mühlen, Mührigen / Ahldorf und Isenburg. • Einzugsgebiet Werkrealschule Gesamtstadt Horb a. N. (aus 31 Teilorten) • Ab Schuljahr 2006/07 Ganztageshaupt- und Realschule geplant. |
| Gutermann-Grundschule Horb a. N. Gutermannstr. 13 | <ul style="list-style-type: none"> • Kernzeitbetreuung ab 7.00 Uhr und über die Mittagszeit, mit Mittagessen. |
| Schulen des Landkreises Freudenstadt | |
| Rossbergschule Förderschule Rossbergstraße 11, | <ul style="list-style-type: none"> • 14 Klassen aufgeteilt auf die 1. bis 9. Klasse • Einzugsgebiet Gesamtstadt Horb a. N., Eutingen, Empfingen, Waldachtal. |
| Pestalozzischule Sonderschule für geistig Behinderte Nordring 2 | <ul style="list-style-type: none"> • 10 Schulklassen, davon ist eine 1. Klasse ausgelagert an die Grundschule Nordstetten (eigenständige Klasse mit Partnerklasse) • 2 Kindergartengruppen • Ganztageschule bzw. -betreuungseinrichtung • Einzugsgebiet <ul style="list-style-type: none"> - Östlicher Teil des Landkreises Freudenstadt (Horb a. N., Empfingen, Eutingen und Waldachtal) - nördlicher Teil des Landkreises Rottweil (Dornhan, Sulz a. N., Vöhringen). |

Quelle: Stadt Horb a. N., 2005

Tabelle 15: Schüleranzahl und Ausländer- / Migrantenanteil an den Schulen im Untersuchungsgebiet (01/2005)

| Schule | Schüler gesamt | Ausländeranteil / Aussiedleranteil |
|------------------|----------------|---|
| Werkrealschule | 695 | ...davon 6,5 % Ausländer keine Angaben - % Aussiedler |
| Hauptschule | 349 | ...davon 20,6 % Ausländer 21,5 % Aussiedler |
| Rossbergschule | 194 | Der Ausländeranteil unterscheidet sich nicht nennenswert von anderen Schulen. |
| Pestalozzischule | 75 | ...davon 15 % Ausländer keine Angaben - % Aussiedler |
| Gesamt | 1.313 | |

Quelle: Stadt Horb a. N., 2005

Schulzentrum Hohenberg

Für den Stadtteil Hohenberg ist das Schulzentrum Hohenberg prägend, da hier über 1.000 Schüler/innen zur Schule gehen. Einzugsgebiet der Hauptschule ist die Stadt Horb mit dem Stadtteil Hohenberg, die Gemeinden Bildechingen, Nordstetten, Mühlen, Mührigen / Ahldorf und Isenburg. Auf die Werkrealschule gehen Schüler/innen der Gesamtstadt Horb a. N. aus 31 Teilorten.

Auf der Realschule sind insgesamt 695 Schüler/innen, auf der Hauptschule 360 Schüler/innen (Stand 01/2005). Im Vergleich zur Werkrealschule auf der lediglich 6,5 % Schüler/innen ausländischer Herkunft sind, liegt der Ausländeranteil der Hauptschule bei 20,6 %.

Auf der Hauptschule tritt vermehrt das Problem auf, dass Schüler/innen kein bzw. zu wenig Deutsch sprechen. Hierfür gibt es an der Schule eine Sprachförderklasse, in der ausschließlich nur Deutsch gelernt wird.

Die Hauptschule im Schulzentrum Hohenberg ist eine Brennpunktschule und ist seit dem Jahr 2000 eine „Schule mit besonderem pädagogischen und sozialen Förderungsbedarf“. In der Schule fokussieren sich die aus der einseitigen Sozialstruktur resultierenden Probleme und Konflikte. Neben Sprach- und Bildungsproblemen beeinträchtigen zudem Ausgrenzung und fehlende Integration von Schülergruppen den Schulbetrieb. Aufgrund zunehmender Probleme mit Kriminalität und Vandalismus wurde kürzlich in der Hauptschule eine Schulsozialarbeiterin eingestellt. Das Spektrum von Beratungsarbeit reicht von kurzen Gesprächen auf dem Pausenhof bis zu längerfristigen pädagogischen Begleitungen einschließlich Elternkontakte und Weitervermittlung. Der Anteil an Einzelfällen an der Gesamtarbeitszeit hat im Jahr 2004 erneut zugenommen. Die vielfältigen Problemlagen (Essstörungen, problematische familiäre Situationen, Suchtmittelkonsum, Aggressionsbereitschaft, mangelnde Konfliktfähigkeit usw.) spiegeln sich hier wieder.

Auch die Konflikte zwischen den Anwohnern und den Schülern ist ein Thema der Schulsozialarbeit. Insbesondere fühlen sich die Anwohner durch die Unruhe und die

Verunreinigungen der Schüler auf dem Schulweg (Schülerbushaltestelle – Lerchenstraße; Bußbahnhof – Schule) gestört. In den unterrichtsfreien Zeiten nutzen die Schüler/innen die Hauszugangswege westlich des Schulzentrums zum Rauchen etc.. Eine Erweiterung des Schulzentrums zur Ganztageschule ist in Planung.

Rossbergschule

Die ebenfalls auf dem Hohenberg gelegene Förderschule (seit 1978) ist in seinem Einzugsbereich nicht gebietsspezifisch.

194 Schüler/innen der Gesamtstadt Horb am Neckar und aus Eutingen, Empfingen und Waldachtal besuchen die Rossbergschule auf dem Hohenberg. Die Rossbergschule ist eine Förderschule des Landkreises Freudenstadt, die aus 14 Klassen von der 1. bis zur 9. Klasse besteht. Der Ausländeranteil unterscheidet sich nicht nennenswert von anderen Schulen der Stadt Horb am Neckar.

Die Rossbergschule wird über den Südring und die Rechbergstraße von drei Schulbuslinien angefahren. Zusätzlich fahren Schüler/innen mit Schulbussen des Schulzentrums Hohenberg an den Busbahnhof Hohenberg.

Auch die Rossbergschule stellt Überlegungen an, ihre Schule als Ganztageseinrichtung zu erweitern.

Pestalozzischule

Die Pestalozzischule ist eine Sonderschule für geistig Behinderte mit insgesamt 60 Schüler/innen und 25 Frühförderschüler/innen, die auf 10 Schulklassen aufgeteilt sind. Eine der 1. Klassen ist als eigenständige Klasse in die Grundschule Nordstetten ausgelagert. Die Schüler/innen sind im Alter von 6 bis 18 Jahren, der Ausländeranteil beträgt 15 %.

Das Einzugsgebiet der Schule erstreckt sich zum einen über den östlichen Teil des Landkreises Freudenstadt (Horb a. N., Empfingen, Eutingen und Waldachtal) und zum anderen über den nördlichen Teil des Landkreises Rottweil (Dornhan, Sulz a. N., Vöhringen). Ca. 1 bis 2 Kinder kommen aus dem Wohngebiet Hohenberg. Die Schüler/innen werden mit ca. 10 Klein-Schulbussen auf das Schulgelände am Nordring 2 gefahren und wieder abgeholt.

Die Schule des Landkreises Freudenstadt besteht auf dem Hohenberg bereits seit 1972. Im Jahr 1998 wurde die Schule baulich erweitert und umfangreich modernisiert und instandgesetzt.

Die Schule nutzt die Hohenberghalle für den Sportunterricht. Dadurch, dass die drei Schulen sowie drei Kindergärten auf dem Hohenberg die Halle nutzen, ist diese sehr ausgelastet.

Die Schüler/innen im Alter von 16 bis 18 Jahren nutzen mittlerweile das Fitnessstudio im Gewerbegebiet Hohenberg. Der Schulleiter der Pestalozzischule bemüht sich um die Nutzung der Sportanlagen auf dem Kasernengelände für seine Schüler/innen.

Die Pestalozzischule ist eine Ganztageschule. Das Schulgelände wird zusammen mit den Kindergartengruppen der Pestalozzischule genutzt.

3.6.2 Kinderbetreuungseinrichtungen

Auf dem Hohenberg befinden sich 3 Kindergärten, von denen sich zwei in kirchlicher Trägerschaft befinden. Der Träger des Pestalozzi-Kindergartens ist der Landkreis Freudenstadt.

Tabelle 16: Kindergärten im Untersuchungsgebiet

| Name/Lage/Träger | Gruppen | Plätze | Ausländeranteil (Migrantenanteil) | Besonderheiten |
|--|--|--------|--------------------------------------|---|
| Evangelischer Kindergarten Lerchenstraße 85 Träger: Evangelische Kirchengemeinde Horb a. N. | 1 | 25 | 12 % (28 %) | Seit 10 Jahren provisorischer Kindergarten. |
| Katholischer Kindergarten Träger: Kath. Kirchen- und Hospitalpflege Horb a. N. | 3 (Nach Neubau wieder 4 Gruppen) | 74 | 15 % (k.A. %) | Kinder vom östlichen Teil des Landkreises Freudenstadt u. vom nördlichen Teil des Landkreises Rottweil. |
| Pestalozzi Kindergarten Kindergarten für geistig Behinderte Träger: Landkreis Freudenstadt | 2 | 12 | 15 % (k.A. %) | |

Quelle: Stadt Horb a. N., Schlüsselgespräche WHS, 2005

Der evangelische Kindergarten hat zur Zeit eine Gruppe bestehend aus 25 Plätzen. Von den 25 Kindern sind 12 % ausländischer Herkunft und 28 % der Kinder aus Migrantenfamilien. Der Kindergarten wurde vor 10 Jahren als Provisorium gebaut mit der Absicht, dieses Provisorium durch einen neuen Kindergarten zu ersetzen. Das Provisorium wird jedoch bis heute als Kindergarten genutzt; vom Träger ist nach heutigem Kenntnisstand mittelfristig kein Neubau vorgesehen.

Der katholische Kindergarten am Südring besteht zur Zeit aus drei Gruppen mit insgesamt 74 Kindern. 15 % der Kinder kommen aus ausländischen Familien. Der Beginn des Kindergartenneubaus sowie die Schaffung einer Ganztageseinrichtung für Kinder ist für das Jahr 2005 vorgesehen.

Die vorhandenen Kindergartenplätze beider Einrichtungen sind zur Zeit voll belegt. In beiden Kindergärten sind deutliche Sprachprobleme der ausländischen Kinder und Migranten vorhanden, hierfür gibt es bereits eine spezielle Förderung innerhalb des Kindergartens. Die Eltern mit keinen bzw. wenig Deutschkenntnissen werden über die Kindergärten an das katholische Bildungswerk in der Stadt vermittelt.

Der Pestalozzi-Kindergarten nimmt Kinder mit geistiger Behinderung im Alter von 3 bis 6 Jahren aus dem östlichen Teil des Landkreises Freudenstadt und dem nördli-

chen Teil des Landkreises Rottweil auf. Der Kindergarten ist der Pestalozzischule angegliedert, jedoch ist er organisatorisch selbständig. Die Einrichtung befindet sich wie die Schule in den Gebäuden Nordring 2.

3.6.3 Weitere Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche

Für Kinder gibt es auf dem Hohenberg neben den oben genannten Schulen und Kindergärten folgende Angebote:

- Kinderturnen in der Hohenberghalle (ASV)
- Krabbelgruppe für Kleinkinder (Katholisches Gemeindezentrum)
- Treffen der Kolpingjugend der Katholischen Kirche im Gemeindezentrum
- Jungschar für Kinder, aufgeteilt in Gruppen unterschiedlichen Alters (evangelische Gemeinde).

Für Jugendliche bietet der Hohenberg folgende Betreuungsangebote an:

- Jungschargruppen (Kirchen)
- Konfirmandengruppen (Kirchen)
- Sportangebot für Ministranten.

Der Hohenberg benötigt nach Wunsch der Jugendlichen ein offenes Jugendhaus, in dem diverse Angebote die Jugendlichen beschäftigen. In der Unterstadt gibt es ebenfalls kein offenes Jugendhaus „Marmorwerk“; diese sind nur in den umliegenden Gemeinden vorhanden und werden von ehrenamtlichen Jugendlichen betreut. Das Marmorwerk e.V. in der Unterstadt bietet verschiedene Angebote sowie ein Bistro für Jugendliche, ist jedoch kein typischer Jugendtreff.

Ansonsten nutzen die Kinder und Jugendlichen das Angebot der Vereine und der Volkshoch- und Musikschule in der Unterstadt.

3.6.4 Spiel- und Freizeiteinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende öffentliche Spielplätze:

- Amselweg (mit Bolzplatz)
- Kaltenmoserstraße
- Bolzplatz / Streetballplatz neben der Hohenberghalle.

Im Bebauungsplan „Steiglehof-Änderung“ ist eine Fläche für einen Spielplatz im Eulenweg vorgehalten.

Für Jugendliche bietet der Hohenberg einen Skaterpark mit Halfpipe, der sich außerhalb des Untersuchungsgebietes im Gewerbeareal Hohenberg (Weberstraße) befindet. Er wurde zusammen mit Jugendlichen 2002 errichtet, wird aber unterdurchschnittlich genutzt. Der Unterstand dient als Treffpunkt, wobei bei den Treffen häufig Vermüllung und Sachbeschädigung die Folge ist, so dass sich bei der Stadt bereits Überlegungen auf tun, den Unterstand wieder zu entfernen.

Die Bewohner und Betreuerinnen der Kinder- und Jugendeinrichtungen sehen einen deutlichen Mangel an Kinderspielplätzen im Gebiet, insbesondere im Gebiet Kreuzerstraße und Südring.

Die Aktivitäten der Kinder und Jugendlichen spielen sich im Freizeitbereich überwiegend im öffentlichen Raum ab. Er ist Kontakt- und Sozialisationsraum, in dem sich die verschiedenen ethnischen Gruppen begegnen, auch Konflikte austragen und Aggressionen abbauen.

Die Jugendlichen treffen sich unter anderem auf dem Parkplatz an der Hohenberghalle am Unterstellplatz für Fahrräder sowie am Eingang des evangelischen Kindergartens.

Da auf dem Hohenberg die Straßenräume kaum zum Aufenthalt einladen, kommt den öffentlichen Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen eine um so wichtigere Funktion zu.

3.6.5 Bereits vorhandene soziale Netzwerke

Der Erfolg des neuen Programms „Die soziale Stadt“ ist maßgebend davon abhängig, dass es gelingt, die unterschiedlichsten Strategien und Träger einer sozialen, strukturellen und wirtschaftlichen Aufwertung miteinander zu kombinieren, unterschiedliche Förderressourcen anderer Politikbereiche und Kompetenzen zu bündeln und zu koordinieren mit dem Ziel, dem Wohngebiet eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen.

Die Chancen für ein solches ganzheitliches Entwicklungskonzept, für die Integration der unterschiedlichsten Aktivitäten und Akteure steigen in dem Maße, in dem bereits auf vorhandene und funktionierende Strukturen und Netzwerke zurückgegriffen werden kann.

Neben den im Stadtteil engagierten Kirchen und Bildungseinrichtungen sind in den zurückliegenden Jahren Ansätze von privatem Engagement unterschiedlicher Akteure festzustellen. Ziel der Stadt Horb ist es, im Rahmen des Programms "Soziale Stadt" diese Ansätze eines „Netzwerkes“ zu stärken bzw. weiter auszubauen und als zentrale Grundlage für die Umsetzung der angestrebten Bündelungseffekte integrativer Maßnahmen zu nutzen.

Folgende öffentliche Einrichtungen, Vereine und Initiativen sind für den Aufbau eines Netzwerkes im Stadtteil bereits vorhanden:

- Evangelischer Kindergarten, Träger: Evangelische Kirchengemeinde Horb,
- Kindergarten Hohenberg, Träger: Katholische Kirchen- und Hospitalpflege Horb a.N.,
- Jugendförderkreis e.V., Einrichtung zur Unterstützung der offenen Jugendarbeit in der Stadt Horb und auf dem Hohenberg;
- Interessengemeinschaft Hohenberg, Zusammenschluss engagierter Bürgerinnen und Bürger im Stadtteil mit dem Ziel einer nachhaltigen Aufwertung des Hohenbergs.

Die Stadt Horb am Neckar verfügt über insgesamt 280 Vereine, die allerdings alle ihren Vereinssitz nicht auf dem Hohenberg haben. Im Rahmen der Netzwerkstärkung und Bildung ist es daher nicht notwendig, neue Vereine ins Leben zu rufen, sondern

vielmehr zu versuchen, die bereits bestehenden Vereine mehr auf dem Hohenberg zu integrieren.

4 Beteiligungs- und Kooperationsverfahren / Befragungen

4.1 Ergebnisse der Befragung der Eigentümer

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen bei der Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist in § 137 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Demnach soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern und Pächtern möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen so zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden. Die Bewohner und die außerhalb des Gebietes wohnenden Eigentümer wurden in Form von Befragungsbögen und Stadtspaziergängen an den vorbereitenden Untersuchungen beteiligt. Unter Punkt 4.4 sind die Ergebnisse der Befragung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange dargestellt.

Um die Bürger im Gebiet frühzeitig zu beteiligen und zur Mitwirkungsbereitschaft zu bewegen sowie möglichst repräsentative Angaben über die Wohnsituation zu machen, wurde von Oktober bis November 2004 eine Fragebogenaktion im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Bei dieser Fragebogenaktion wurden an alle Grundstückseigentümer und Mieter Fragebögen mit der Bitte um Beantwortung und Rückgabe an die Stadtverwaltung bzw. an die WHS verteilt. Alle nicht im Untersuchungsgebiet wohnenden Eigentümer wurden mittels eines direkten Anschreibens ebenfalls in die Fragebogenaktion mit einbezogen.

4.1.1 Allgemeine Auswertungsquote

Allen Eigentümern und Wohnungsmietern ging ein Befragungsbogen zu, der sich in einen allgemeinen Teil, einen Wohnungserhebungsbogen sowie einen Befragungsbogen nur für Eigentümer gliederte.

Insgesamt wurden rd. 1.500 Befragungsbögen verteilt bzw. verschickt. Der Rücklauf der Befragungsbögen (244) lag bei rd. 16 %. Im Vergleich zu den üblichen Erfahrungswerten ist die Rücklaufquote eher gering. Da bei der Auswertung der Befragungsbögen von jeder Bewohnerschicht und jedem Wohntyp Rückläufer ausgewertet werden konnten, kann von einem repräsentativen Ergebnis gesprochen werden.

Zudem konnten über die Fragebogenaktion Daten der Wohnungsbaugesellschaften mit einem großen Anteil an Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet erfasst werden. Von insgesamt ca. 1.500 Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet konnten im Rahmen der Fragebogenaktion 453 Wohnungen erfasst werden (ca. 30 %). Hiervon waren 205 Wohneinheiten in privatem Eigentum, 248 Wohneinheiten im Eigentum der Wohnungsbauunternehmen.

Die bei der Befragung erfassten persönlichen Daten werden in diesem Bericht aus Gründen des Datenschutzes vertraulich behandelt.

4.1.2 Beeinträchtigungen / Störfaktoren im Wohn- und Gewerbeumfeld

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind gemäß § 136 Baugesetzbuch die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach Beeinträchtigungen im Wohnumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 239 Fragebögen, inkl. Mieter der Wohnungsbaugesellschaft) der Befragten im Untersuchungsgebiet ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die Gesamtanzahl der Antworten wurde als 100 % zu Grunde gelegt.

Die grundsätzliche Fragestellung, ob Beeinträchtigungen überhaupt vorliegen, wurde von rd. 66% der Betroffenen bejaht.

Tabelle 17: Beeinträchtigung erfolgt durch ...

| Beeinträchtigung durch ... (Mehrfachnennungen waren möglich) | Nennungen absolut | Nennungen in % |
|---|----------------------|-------------------|
| Erschütterung | 7 | 2,0 |
| Geruch | 63 | 18,0 |
| Lärm | 99 | 28,2 |
| Verschmutzung | 60 | 17,1 |
| Rauchgase | 11 | 3,1 |
| Büro-/Gewerbenutzung | 4 | 1,1 |
| Soziale Konflikte | 49 | 14,0 |
| Kriminalität | 31 | 8,8 |
| Sonstiges | 27 | 7,7 |
| Gesamt | 351 | 100,0 |

Quelle: WHS-Befragung, 11/2004

Tabelle 18: Quelle/Ursache für die Beeinträchtigung

| Ursache (Mehrfachnennungen waren möglich) | Nennungen absolut | Nennungen in % |
|--|----------------------|-------------------|
| Verkehr | 84 | 34,1 |
| Gaststätten | 3 | 1,2 |
| Sonstige Gewerbebetriebe | 10 | 4,1 |
| Vereinsräume | 0 | 0,0 |
| Öffentliche Einrichtungen | 20 | 8,1 |
| Hoher Ausländeranteil | 66 | 26,8 |
| Hohe Wohndichte | 25 | 10,2 |
| Sonstiges | 38 | 15,4 |
| Gesamt | 246 | 100,0 |

Quelle: WHS-Befragung, 11/2004

Als Schwerpunkt der Beeinträchtigungen wird bei den Bewohner/innen vor allem Lärm (28,2 %), Geruch (18,0 %) und Verschmutzung (17,1 %) genannt. 14,0 % der Befragten empfinden die sozialen Konflikte auf dem Hohenberg als Beeinträchtigung der Wohnqualität.

Die Beeinträchtigungen durch Lärm und Verschmutzung rühren vorwiegend durch das Verkehrsaufkommen (34,1 %) am Nordring, der L 355 b und der Bildechinger Steige her. Mit 26,8 % wird der hohe Ausländeranteil als Ursache für Beeinträchtigungen wie beispielsweise die sozialen Konflikte gesehen.

Als Quelle des Geruchs wurde von den Bewohnern die Schweinehaltung des nahegelegenen Aussiedlerhofes genannt. Dieser hält zur Zeit 400 Schweine und will diese auf eine Zahl von 1.000 aufstocken.

Tabelle 19: Was stört Sie im Untersuchungsgebiet?

| Störfaktor (Mehrfachnennungen waren möglich) | Nennungen Absolut | Nennungen in % |
|--|-----------------------------|--------------------------|
| Durchgangsverkehr | 66 | 13,4 |
| Zu wenig Grünflächen | 25 | 5,1 |
| Zu wenig Kinderspielplätze | 56 | 11,4 |
| Unattraktive Straßen- u. Freiflächengestaltung | 45 | 9,2 |
| Schlechte Bausubstanz | 14 | 2,9 |
| Städtebauliche Struktur/Ordnung | 27 | 5,5 |
| Negatives Image | 56 | 11,4 |
| Unattraktive Nachbarschaft | 32 | 6,5 |
| Bevölkerungsstruktur | 45 | 9,2 |
| Fehlende öffentliche Parkplätze | 44 | 9,0 |
| Fehlende private Parkplätze | 41 | 8,4 |
| Mangelnde Anlieferungsmöglichkeiten | 11 | 2,2 |
| Sonstiges | 29 | 5,9 |
| Gesamt | 491 | 100,0 |

Quelle: WHS-Befragung, 11/2004

Die Aussagen zu Störfaktoren im Untersuchungsgebiet bestätigen die Ergebnisse der Bestandsaufnahme bezüglich der bestehenden Verkehrsbelastung, unzureichender Spielplätze für Kinder und des durch die schwierige soziale Bewohnerstruktur entstehenden negativen Images des Hohenbergs.

Unattraktive Straßen- und Freiflächen sowie unzureichende öffentliche Stellplätze werden vermehrt von den Bewohnern der Kreuzerstraße genannt. Hierbei wurden auch die bestehenden von der Stadt vernachlässigten Spielplätze mit ihren zum Teil defekten Spielgeräten und das Fehlen eines Stadtteil-Parks von den Betroffenen als Mängel empfunden.

Unter 'Sonstiges' wurden neben den oben genannten Störfaktoren weitere Anmerkungen gemacht wie z.B.

- Hundehaltung in der Nachbarschaft (Finkenweg),
- Parkplatzstreitigkeiten durch den teilweisen Verkauf von öffentl. Stellplätzen an Privat,
- zu hohe Geschwindigkeit der PKW's auf der Bildechinger Steige,
- Verschmutzung an den Glas- und Papiercontainern am Nordring.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), welche in der Kreuzerstraße Wohneigentum besitzt, gab als sonstigen Störfaktor an, dass es im Gebiet Kreuzerstraße zu wenig öffentliche Parkplätze gibt.

Die Baugesellschaft Horb a. N. nannte folgende Störquellen im Gebiet Kreuzerstraße, Am Spitalhof und Eulenweg:

- fehlende öffentliche Parkplätze,
- unattraktive Straßen- und Freiflächengestaltung,
- schlechte Bausubstanz (Bildechinger Steige),
- negatives Image,
- unattraktive Nachbarschaft durch hohen Ausländeranteil und sozialen Konflikten,
- fehlende Grundversorgung im Gebiet,
- Durchgangsverkehr und Kriminalität im Gebiet „Am Spitalhof“.

Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Um einen konkreteren Überblick über die Einstellung der Bewohner im Untersuchungsgebiet bezüglich einer möglichen Sanierung zu bekommen, wurde gezielt nach der persönlichen Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gefragt.

Die Frage an die Eigentümer, ob eine Sanierung und Neugestaltung des Untersuchungsgebietes für erforderlich gehalten wird (Basis: 221 Fragebögen), wird in 141 Fällen (59 %) mit „Ja“ beantwortet. Ein Drittel der Betroffenen verneinen diese Frage.

Die Eigentümer wurden zusätzlich dazu befragt, ob sie sich vorstellen könnten, unter Einsatz von Fördermitteln im Rahmen der Sanierung mitzuwirken.

Neben den uneingeschränkt mitwirkungsbereiten Eigentümern war die Mitwirkungsbereitschaft an Bedingungen wie der Frage der Gesamtfinanzierung/Zuschüsse geknüpft. Bei Eigentümern, welche eine grundsätzlich ablehnende Haltung äußerten, waren überwiegend der aus ihrer Sicht gute Zustand des Grundstückes/Gebäudes ausschlaggebend:

50 % der antwortenden Befragten (148) signalisierten ihre prinzipielle Mitwirkungsbereitschaft, von denen sich jedoch 20 % nur bedingt als mitwirkungsbereit erklärten.

Die Baugesellschaft Horb am Neckar sieht eine Notwendigkeit der Sanierung des Hohenberges. Für ihre Gebäude in der Kreuzerstraße, Bildechinger Steige und Lerchenstraße 74/76/78 sowie Kaltenmoserstraße 5 besteht bedingt Mitwirkungsbereit-

schaft. Für die Gebäude „Am Spitalhof“ sind keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hält zwar eine Sanierung bzw. Neugestaltung des Hohenbergs nicht für notwendig, erklärt sich jedoch bereit, an der Sanierung uneingeschränkt mitzuwirken.

Bei der Untersuchung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zu beachten, dass Aussagen im Stadium der vorbereitenden Untersuchung verständlicherweise keine absolute Verbindlichkeit haben können.

Zur Frage nach geplanten Sanierungsmaßnahmen im privaten Bereich wurden von den Eigentümern folgende Angaben gemacht, wobei Mehrfachnennungen möglich waren:

Tabelle 20: Welche Maßnahmen beabsichtigten Sie?

| Geplante Maßnahmen (Mehrfachnennungen waren möglich) | Nennungen Absolut | Nennungen in % |
|--|-----------------------------|--------------------------|
| Behebung von Mängeln an Gebäudeteilen | 65 | 52,0 |
| Gesamtmodernisierung | 11 | 8,8 |
| Erweiterung durch Aufstockung/Anbau | 9 | 7,2 |
| Umnutzung von Nebengebäuden | 1 | 0,8 |
| Bau von Garagen/Stellplätzen | 22 | 17,6 |
| Veräußerung von Grundstücksteilflächen | 1 | 0,8 |
| Veräußerung zum Zweck der Bodenordnung oder Straßengestaltung | 3 | 2,4 |
| Tausch des Grundstückes | 2 | 1,6 |
| Abbruch nicht mehr benötigter Nebengebäude | 1 | 0,8 |
| Abbruch des Gebäudes | 0 | 0,0 |
| Abbruch des Gebäudes u. Beteiligung an Neubau | 0 | 0,0 |
| Sonstiges (z.B. Außenanlagen) | 10 | 8,0 |
| Gesamt | 125 | 100,0 |

Quelle: WHS-Befragung, 11/2004

Die BImA kann sich eine Veräußerung von Grundstücksteilflächen in der Kreuzerstraße für die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen vorstellen. Bereits heute ragen die Flächen des Straßengrundstücks teilweise erheblich in die eingefriedeten Gartenflächen der bundeseigenen Grundstücke hinein. Eine Bereinigung der Grundstücksverhältnisse wäre daher in diesem Zusammenhang sinnvoll.

Die Baugesellschaft Horb am Neckar sieht in der Kreuzerstraße 41/45/47/49, Kaltenmoserstraße 5 und im Lerchenweg 74/76/78 eine Gesamtmodernisierung und für das Gebäude Kreuzerstraße 15 einen Abbruch mit anschließendem Neubau vor. Auch bei den Gebäuden entlang der Bildechinger Steige wird ein Abbruch in Erwä-

gung gezogen. Die Eigentumsverwaltung Siedlungswerk GmbH möchte die Stellplatz- und Garagenanlage auf dem Nordring 75 umfangreich instandsetzen.

Es ist von der Stadt Horb am Neckar zu prüfen, inwieweit die Fördermittel für private Sanierungsmaßnahmen eingesetzt werden sollen. Werden über die Fördermittel auch private Maßnahmen gefördert, so sollte der Grad der Mitwirkungsbereitschaft zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

4.2 Bürgerbeteiligung / Stadtteilspaziergänge

Das Programm „Soziale Stadt“ soll unter anderem Verbesserungen durch bürgerschaftliche Verantwortung auf den Weg bringen. Daher sind die vorbereitenden Untersuchungen bereits mit einer intensiven Bürgerbeteiligung verbunden. Diese haben zum Ziel,

- möglichst vielen Menschen im Stadtteil die Gelegenheit zu geben, sich zu äußern und ihre Sichtweise der Probleme, ihre Vorstellungen über Ziele und wünschenswerte Veränderungen in den Prozess einzubringen,
- die im Stadtteil vorhandenen (auch noch unentdeckten) Ideen und Kompetenzen für die Weiterentwicklung des Stadtteils im Sinne des Programms „Soziale Stadt“ zu bündeln und fruchtbar zu machen,
- auch für bisher nicht engagierte Menschen Wege aufzuzeigen, wie sie sich je nach den eigenen Möglichkeiten an der Verbesserung und Entwicklung des Stadtteils tatkräftig beteiligen können.

Den Stadtteil mit seinen Problemen und Chancen ganz konkret vor Ort in Augenschein nehmen – das war Ziel der zwei **Stadtteilspaziergänge**. Auf Grund der Größe wurden die Stadtteilspaziergänge in 2 Teilbereichen durchgeführt. Am 23. und 29.10.2004 fand ein Stadtteilspaziergang unter Beisein der Stadtverwaltung, der Presse sowie der mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragten WHS zusammen mit rund 60 Bewohnerinnen und Bewohner statt.



Abbildung 7: I. Stadtteilspaziergang am 23.10.2005

Abbildung 8: II. Stadtteilspaziergang am 29.10.2005

Zusammenfassend wurden bei den zwei Stadtteilspaziergängen folgende Probleme aufgezeigt und Anregungen vorgebracht:

Soziales Gefüge in der Bewohnerschaft

- Durch die Bewohner der Gebäude „Am Spitalhof“ kommt es des öfteren zu Ruhestörungen und Vermüllung in diesem Bereich.
- Konflikt zwischen Schüler/innen und Bewohnern entlang des Schulweges und um das Schulgelände herum.

Aufenthaltsräume der Jugendlichen und Spielplätze

- Allgemein sind zu wenige Spielplätze im Stadtteil Hohenberg vorhanden. Besonders im Gebiet der Kreuzerstraße fehlt ein Spielplatz für Kleinkinder. Möglichkeiten für einen Spielplatz wären zum einen das Grundstück nördlich des Flurstückes 1620/6 sowie südlich der Biegung der Kreuzerstraße (Vorschlag der Bewohner).
- Der Parkplatz an der Hohenberghalle (Überdachter Platz vor dem Schuleingang) wird von Jugendlichen als Treffpunkt genutzt, wobei es häufig zu Ruhestörungen und Verschmutzung des Parkplatzes kommt.
- Der überdachte Eingangsbereich des evangelischen Kindergartens wird am Abend als Jugendtreffpunkt genutzt; Verschmutzung und Vandalismus gehen einher.
- Hundekot auf dem Bolzplatz östlich der Hohenberghalle macht den Platz unattraktiv.

Bauliche Missstände / öffentliche Grünflächen / Versorgung

- Eternitplattenfassade an den Reihenhäusern im Finkenweg. Ein Eigentümer möchte privates Reihenhaus sanieren und die Eternitplatten entfernen.
- Von Seiten der Bewohner besteht der Wunsch nach einem Wohnertreff bzw. einem Stadtteilmittelpunkt.
- Im Stadtteil gibt es zu wenig öffentliche Sitzbänke sowie Spazierwege.
- Die Versorgungsinfrastruktur auf dem Hohenberg ist unbefriedigend.

Verkehrs- und Parksituation

- Fehlende Beleuchtung an der Wegeverbindung entlang des Sportplatzes zum Tiefer Weg und zur katholischen Kirche.
- Mangel an Parkplätzen in der Kreuzerstraße.
- Starke Befahrung des Nordringes; vorwiegend auch durch Störung der fehlgeleiteten Lkws.
- Forderung nach einem Fußgängerüberweg auf dem Nordring.
- Bessere Beschilderung am Kreisverkehr zum Gewerbegebiet, so dass die LKW's nicht mehr in den Nordring fehlgeleitet werden und am Spitalhof wenden.
- Fehlende private und öffentliche Stellplätze in der Lerchenstraße.

- Verkehrsberuhigung auf dem Nordring.
- Fehlende Beschilderung des Bodensee-Neckartal-Heidelberg-Radweges, da einige Fahrradtouristen in den Stadtteil Hohenberg fehlgeleitet werden.

Schulzentrum und Umgebung

- Verschmutzung (Müll, Zigarettenskippen, Glasscherben etc.) im Umfeld der Haupt- und Realschule durch die Schüler.
- Raucherecke der Schüler direkt an den Privatgärten nördlich der Hohenberghalle. Da die Schüler an dieser Ecke auf den Latten der Gartenzäune saßen, wurden die Balken mit einer spitzigen Metalllatte abgedeckt, diese stellt jedoch wiederum eine Gefahr für Kleinkinder dar.
- Gefahr der Schüler/innen durch die zu unübersichtliche Situation an der Schülerbushaltestelle in der Lerchenstraße. Mehr als 500 Schüler/innen müssen sich auf die oft zu schnell heranfahrenden Busse verteilen.
- Haltestelle der Schülerbusse in der Lerchenstraße. Zu Schulbeginn und Schulende befinden sich an dieser Haltestelle bis zu 1.100 Schüler, die über den Fußweg entlang der Wohngebäude in der Lerchenstraße zum Haupteingang der Schule laufen. Die Schüler nutzen die Zwischenwege durch die Reihenhaussiedlung in der Lerchenstraße, um sich dort außerhalb des Schulgeländes zu treffen, rauchen, Hausaufgaben machen usw.. Die Eigentümer bemängeln dabei den Lärm und die Verschmutzung.
- An der nordwestlichen Ecke des Schulzentrums parken Lehrer, so dass die Wegeverbindung von der Schülerbushaltestelle zum Haupteingang der Schule blockiert ist.
- Die geplante Erweiterung der Haupt- und Realschule zur Ganztagschule wurde von einem angrenzenden Eigentümer bemängelt, da die geplante Schülerterrasse als Schüleraufenthalt direkt an sein Grundstück grenzen soll.

Sonstige örtliche Probleme/Anregungen

- Westlich des Untersuchungsgebietes befinden sich mehrere Bauernhöfe. Insbesondere ein Gehöft verursacht durch eine üppige Schweinehaltung (200 Schweine, geplante Aufstockung auf 1.000) eine für das Wohngebiet einhergehende zeitweise starke Geruchsbelästigung.

Die bei den Stadtteilspaziergängen aufgezeigten Missstände und eingebrachten Anregungen sind in der Ausarbeitung der Planungen für das integrierte Handlungskonzept eingeflossen.

4.3 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Kommune den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In ihrer Stellungnahme haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Aufschluss über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein könnten. Darüber hinaus sollen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen.

Insgesamt wurden 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben, von denen 13 geantwortet haben und davon 9 eine fachliche Stellungnahme abgaben.

Weder Bedenken noch Anregungen hatten folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Amt für Flurneuordnung und Landesentwicklung, Freudenstadt
- Amt f. Landwirtschaft, Landschafts- u. Bodenkultur, Horb a. N.
- Deutsche Post Bauen GmbH, Freiburg /Br.
- Deutsche Telekom AG, Niederlassung Ravensburg
- Einzelhandelsverband Württemberg e.V., Stuttgart
- Ev. Pfarramt Horb a. N.
- Gewerbl./Hauswirtschaftliche Berufsschule, Horb a. N.
- Große Kreisstadt Horb a. N., Fachbereich 1-5
- Handwerkskammer Reutlingen
- Haupt- und Realschule, Horb a. N.
- HGV Horb a. N.
- Kath. Kirchen- und Hospitalpflege, Horb a. N.
- Neckarwerke Stuttgart, Ludwigsburg
- Staatliches Vermessungsamt, Freudenstadt
- Wehrbereichsverwaltung V, Stuttgart.

Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte durch die WHS mit Schreiben vom 19.10.2004. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 22.11.2004 eingeräumt.

Die einzelnen Stellungnahmen sind im Ergebnis in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Von keiner Behörde wurden prinzipielle Bedenken gegen die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme erhoben; teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein und wurden im Neuordnungskonzept sowie im Maßnahmenplan entsprechend berücksichtigt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

| Bedenken und Anregungen | |
|--------------------------------|--|
| 01 | EnBW Regional AG - Schreiben vom 03.11.2004 |
| | <p>Da das Gasversorgungsnetz der EnBW AG ständig erweitert wird, müssen die Tiefbauunternehmer unmittelbar vor Baubeginn die genaue Lage der Gasversorgungsleitungen bei der zuständigen Planaufgabe erheben. Die Sicherung der Gasversorgungsleitungen ist rechtzeitig zu beantragen. Jede freigelegte Gasversorgungsleitung ist der EnBW AG zur Prüfung der Isolierung zu melden.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits weitgehend überbaut. Im Bereich des Vorhabens betreibt die EnBW AG ein Nieder- und Mittelplanungsnetz.</p> |
| 02 | Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Karlsruhe - Schreiben vom 29.10.2004 |
| | <p>Die gesetzlichen Grundlagen sind verankert in §§ 1 und 1 a Baugesetzbuch, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind und in der Bestimmung des § 50 BImSchG. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Karlsruhe bittet, das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Karlsruhe bzw. die nach dem 01.01.2005 zuständige Fachbehörde im Landratsamt Freudenstadt zu beteiligen, wenn im Rahmen der vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanung rechtsverbindliche bzw. planungsrechtliche Festsetzungen getroffen werden.</p> |
| 03 | Kabel BW - Schreiben vom 27.10.2004 |
| | Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen der Kabel BW notwendig werden, so sind der Kabel BW die durch den Ersatz oder Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten. |
| 04 | Regionalverband Nordschwarzwald - Schreiben vom 26.10.2004 |
| | Der Regionalverband Nordschwarzwald begrüßt die vorgesehene Sanierungsmaßnahme. Sie entspricht den Zielen des derzeit noch rechtskräftigen Regionalplans 2000 wie auch des als Satzung beschlossenen Regionalplans 2015. |
| 05 | Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald - Schreiben vom 09.11.2004 |
| | Die IHK Nordschwarzwald weist im Interesse des Bestandsschutzes der von einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mittelbar oder unmittelbar betroffenen gewerblichen Unternehmen bereits zu diesem Zeitpunkt darauf hin, dass bei Planungsmaßnahmen die Voraussetzungen für den Bestand bestehender Unternehmen zu schaffen sind und deren Anpassung an veränderte betriebliche oder sonstige wirtschaftliche Verhältnisse, die für die Fortführung der gewerblichen Unternehmen erforderlich sind, zu gewährleisten ist. |

| Bedenken und Anregungen | |
|--------------------------------|---|
| 06 | Regierungspräsidium Karlsruhe - Schreiben vom 15.11.2004 |
| | <p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe schlägt der Gemeinde vor, im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung, in der auch die einzelnen Gebäude und ihre Nutzungen ermittelt werden, die nach Nr. 9.5.3.2 StBauFR geforderte Stellplatzberechnung zu erstellen, falls die Gemeinde im Rahmen der Sanierung auch öffentliche Stellplätze einrichten will.</p> <p>Der neue Bundesverkehrswegeplan enthält im VG (Vordringl. Bedarf) eine Umgehung von Horb im Zuge einer B 28 neu. Diese Umgehung soll das Gewerbegebiet im Norden und Osten umfahren und in die B 14 nach Süden einschleifen.</p> <p>Gegenüber der früheren Konzeption, bei der die B 28 nördlich von Bildechingen vorbei zur AS Rottenburg der A 81 führen sollte, bedeutet die jetzige Führung nach dem geltenden Verkehrsplan für die B 14 und damit auch für den Knotenpunkt B 14 / L 355b bzw. den Anschluss der Bildechinger Steige zusätzliche Verkehrsbelastungen. Die verkehrlichen Entwicklungen zusätzlicher Nutzungen im Hohenberg auf die Knotenpunkte sind zu bestimmen bzw. nachzuweisen.</p> |
| 07 | Straßenbauamt Calw - Schreiben vom 16.11.2004 |
| | <p>Nördlich des ausgewiesenen Plangebietes befindet sich die Landesstraße 355 b. Die durchschnittliche Fahrbahnbreite beträgt zur Zeit ca. 7,5 m. Inwieweit die Landesstraße 355 b hierbei zum späteren Zeitpunkt zur künftigen Bundesstraße 28 Neu (a) umfunktioniert werden kann bzw. muss, ergibt sich aus den weiteren Planungen zum Bundesstraßen-Neubau. Eine verfestigte Planung liegt derzeit nicht vor.</p> <p>Seitens der Straßenbauverwaltung wird der Durchführung vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet Hohenberg unter folgender Voraussetzung zugestimmt:</p> <p>Maßnahmen zur Abwehr des Verkehrslärms sind auf Kosten des Antragsverfahrens bzw. der Antragsteller durchzuführen.</p> |
| 08 | Bundesvermögensamt Karlsruhe - Schreiben vom 15.11.2004 |
| | <p>Es wird seitens des Bundesvermögensamts darauf hingewiesen, dass das Bundesvermögensamt Karlsruhe in dieser Angelegenheit bereits gesondert angeschrieben und aufgefordert wurde, einen Erhebungsbogen ausgefüllt zurückzusenden, da sich im Plangebiet die bundeseigenen Wohngebäude Kreuzerstraße 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44 und 22 befinden.</p> <p>Damit ist der Bund als Eigentümer weiterhin an dem Verfahren zu beteiligen.</p> |

| | Bedenken und Anregungen |
|-----------|---|
| 09 | Landratsamt Freudenstadt, Bau- u. Umweltschutzamt- Schreiben vom 19.11.2004 |
| | <p>Es bestehen von der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken.</p> <p>Die im Untersuchungsgebiet liegenden Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen und als Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen dargestellt.</p> <p>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde: Im Bereich des Untersuchungsgebietes liegt der Altstandort 824. Er wurde unter Handlungsbedarf „B“ eingestuft. Sofern auf dem Grundstück keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, besteht nach dem derzeitigen Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Sofern die Möglichkeit besteht, sollten die innerhalb des Plangebietes noch nicht bebauten Grundstücke dezentral entwässert werden.</p> |

5 Das Kasernengelände Hohenberg

5.1 Allgemeine Problemstellung / Lage des Gebietes

Am 2. November 2004 hat der Bundesverteidigungsminister öffentlich bekannt gegeben, dass der Bundeswehrstandort Horb a. N. aufgrund der derzeitigen Umstrukturierung der Bundeswehr geschlossen werden soll. Die Standortentscheidung der Bundesregierung hat nicht nur erhebliche städtebauliche Auswirkungen für die Stadt. Voraussichtlich bis 2010 wird die Bundeswehr in der Hohenbergkaserne stationiert bleiben; danach wird das Lazarettregiment in die Hindenburg-Kaserne in Ulm eingegliedert und eine Konversion des Grundstückes ist notwendig.

Am 7. Dezember 2004 wurde vom Gemeinderat Horb a. N. der Beschluss zur Erweiterung des Untersuchungsgebietes „Hohenberg“ um das ca. 13 Hektar große Kasernengelände gefasst und wurde dadurch Bestandteil der vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen. Die nachfolgende Bestandsaufnahme und städtebauliche Bewertung des Kasernengeländes dient als Grundlage zur Erstellung von Konversionskonzepten.

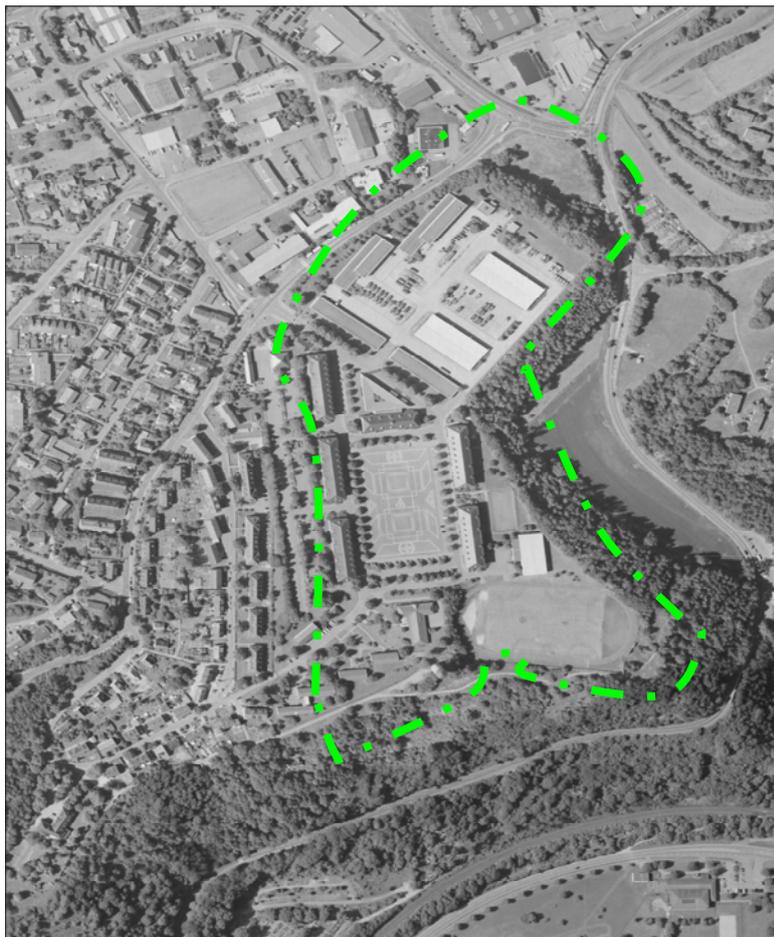


Abbildung 9: Luftbild Hohenbergkaserne

Die Kaserne Hohenberg gehört zum Horber Stadtgebiet Hohenberg und liegt eingebettet zwischen der Bildechinger Steige, der B14, dem Wohnquartier Kreuzerstraße und dem Gewerbeareal Hohenberg.

Das Kasernengelände bildet die östliche Grenze des Untersuchungsgebietes der Sozialen Stadt-Maßnahme Hohenberg. Der Haupteingang der Kaserne befindet sich westlich zwischen dem Fuhrpark und dem Wirtschaftsgebäude. Das Gelände ist in südlicher Richtung durch eine Straße um den Ausbildungsplatz erschlossen, die durch eine weitere Straße am Sanitätshaus entlang mit der Kreuzerstraße verbunden ist. An dieser Schnittstelle ist das Kasernengelände durch ein Tor (Notausfahrt) abgegrenzt.

5.2 Die Kaserne als Sanitätsbataillon



Abbildung 10: Kaserne Hohenberg

Die Kaserne wurde 1936 erbaut und als „Ypern-Kaserne“ benannt. Von 1945 bis 1977 waren in der Kaserne französische Streitkräfte stationiert; zu dieser Zeit trug die Kaserne die Bezeichnung „Quartier Moncey“. 1977 wurde die Kaserne nach Abzug der Stationierungskräfte an die Stadtverwaltung in Calw übergeben.

1980 bis 1986 dienten Teile der Kaserne als Sammelunterkunft für Asylbewerber. Nach umfangreicher Sanierung der Kaserne in den Jahren 1983 bis 1985 wurde 1989 die Kaserne in „Hohenberg-Kaserne“ umbenannt und vom Sanitätsbataillon 10 und dem Feld-Artillerie-Bataillon 555 genutzt.

Einhergehend mit der neuen Bundeswehrstruktur mit Aufgliederung in Einsatz-, Stabilisierungs- und Unterstützungskräfte wurde auch eine entsprechende Anpassung des zentralen Sanitätsdienstes der Bundeswehr bei gleichzeitiger Konzentrierung der Aufgaben und Optimierung der Liegenschaften für notwendig empfunden. Die bislang in Dornstadt, Renningen, Sigmaringen und Horb a. N. stationierten Einheiten werden daher im Lazarettregiment 41 in Ulm konzentriert. Die Reservelazarettgruppe 7521 wird aufgelöst.

Ende 2004 war die Kaserne mit 600 Bediensteten besetzt und zeitweise hielten sich bis zu 300 Lehrgangsteilnehmer/innen in der Kaserne auf. Durch den Aufenthalt der Aus- und Weiterzubildenden schwankte täglich die Anzahl der Personen.

Rund 50 zivile Dienstposten waren Ende 2004 in der Kaserne beschäftigt. Viele langfristig Stationierte wohnen mit ihrer Familie in Miet- oder Wohneigentum außerhalb der Kaserne in Horb a. N..

Gründe zur Umsiedlung nach Ulm liegen unter anderem darin, dass der Standort Horb a. N. für die Zusammenfassung der Einheit zu klein sei, eine realitätsnahe Ausbildung der Soldaten auf dem relativ kleinen Standortsübungsplatz nicht möglich wäre und keine Schießanlage zur Verfügung hat. Um den Standort Horb nach dem neuen Stationierungskonzept erhalten zu können, wären Erweiterungsmaßnahmen in Höhe von rund 3,5 Millionen Euro notwendig, was nicht rentabel wäre. Die Hindenburg-Kaserne in Ulm am Standort des Bundeswehr-Krankenhauses kann das Regiment, so wurde entschieden, nahezu geschlossen aufnehmen.

5.3 Bestandsaufnahme

Der Bau der Kaserne Hohenberg wurde 1936 mit dem Offiziersgebäude und dem Ausbildungs- und Antretplatz begonnen. In den 60er Jahren wurde der südöstliche Bereich baulich erweitert und in den 80er Jahren im Zuge der Umnutzung zum Sanitätsbataillon die Kaserne umfangreich saniert.

5.3.1 Nutzungsstruktur

Das Lazarettregiment nutzt das Gelände und die darauf befindlichen Gebäude und Anlagen für die notfallmedizinische Versorgung verwundeter und verletzter Soldaten. Es sorgt für Transportraum für den Verwundetentransport, richtet modulare Sanitätseinrichtungen ein und betreibt diese.

Im „Friedensbetrieb“ wird die Grundausbildung von Grundwehrdienstleistenden und Zeitsoldaten im Sanitätsdienst durchgeführt; hierfür stehen auf dem Gelände Schulungsräume zur Verfügung.

Als weitere Kompanie stellt die Sanitätsmaterialkompanie die Versorgung mit Arzneimitteln und Verbandsmaterial aller in Baden-Württemberg angesiedelten Einheiten und Verbände sowie die SFOR-Einsätze sicher und beliefert diese.

Zudem findet am Standort Horb a. N. die einsatzvorbereitende Basisausbildung statt. Rettungssanitäter werden ausgebildet und die theoretische Fortbildung von Rettungssanitätern durchgeführt.

Die Kaserne wird von der Bundeswehr auch für die Kraftfahrausbildung genutzt.

5.3.2 Bebauung / Gebäudebestand

Das Kasernengelände kann in vier (Nutzungs-)Zonen eingeteilt werden (siehe auch Plan 6 Nutzungsstruktur und Bebauung des Kasernengeländes):

- Fuhrpark / Werkhallen
- Zentraler Bereich mit Wirtschaftsgebäuden/Schulungs- und Wohnräumen
- Sportgelände
- Sanitäts-/Freizeit- und Wohnbereich.

Zur Kaserne Hohenberg gehört ein Truppenübungsgelände nördlich der L 355 b, welches jedoch in diesem Bericht nicht betrachtet wird.

Nach dem Abzug der französischen Stationierungskräfte 1977 wurde die Kaserne von 1983 bis 1987 umfangreich saniert.

Anhand von Planunterlagen und zweier Begehungen der Kaserne (09.12.2004 und 14.02.2005) konnte nachfolgender Bestand aufgenommen werden. Die hier erfolgte Einstufung der Gebäude und Anlagen basiert auf den Bewertungen der WHS bei den Ortsbegehungen. Maßstab für die Zuordnung war der von außen sichtbare konstruktive Zustand der Gebäude, der Grundriss sowie der Zustand im Inneren der Gebäude.

Plan 7: Nutzungsstruktur und Bebauung des Kasernengeländes

5.3.2.1 Fuhrpark / Werkhallen

Im nördlichen Teil des Kasernengeländes Hohenberg befinden sich nachfolgend näher beschriebene technische Gebäude, die nach der Sanierung der Kaserne in den 80er Jahren für den Fuhrpark des Regiments sowie zur Fahrschulung Ausbildung genutzt werden. Hierbei handelt es sich um folgende baulichen Anlagen:

| Fuhrpark/Werkhallen: Baujahr 1984/85 | |
|--|--|
| KFZ-Halle 2x: | Jede Halle ist ca. 15 m tief und ca. 57 m lang. Die Hallen bestehen aus 8 gleichen Modulen mit 7 m Länge und einem Waschhydranten. In jeder Halle befinden sich zwei Waschboxen á 7 m und eine Wärmehalle á 14 m jeweils mit Ablaufrinne. 4 Module dienen als Halle für Räderfahrzeuge. Ein Raum mit separatem Zugang von außen dient dem Anschluss für Heizung sowie einem WC. Die Hallen sind insgesamt 5,44 m hoch, an einer Längsseite befindet sich mittig eine Fensterreihe, an der anderen 8 Eisentore. Die 2. KFZ-Halle ist baugleich. |
| abgeschlossene BTL- Werkhalle 2x: | Westlich des Fuhrpark-Areals sind zwei BTL-Werkhallen mit einer Länge von ca. 66 m und 21 m Tiefe. Die Halle wird durch den mittig in der Halle liegenden Flur und die davon nach beiden Seiten abgehenden Räume gegliedert. In westlicher Richtung ist eine große Werkhalle mit Hydranten, einer Krananlage und einem Ölwechselstand sowie Lagerräume für Geräte, Reifen, Öle, Farben und Lacke. Entlang der anderen Seite des Flures befinden sich Räume (je 5,40 m lang), die als Umkleide-, Wasch- und Aufenthaltsraum gedient haben sowie Geschäftszimmer und Lagerräume. Ebenso befinden sich in diesen Räumen verschiedene Werkstätten (z.B. für Mechaniker, Elektriker und Handwaffeninstandsetzung). In den 90er Jahren wurden die Hallen für die Fahrschulung Ausbildung entsprechend umgebaut (Umnutzung/Umbau der Lager- und Werkräume zu Schulungsräumen). Die Werkhalle ist insgesamt 9 m hoch und mit acht Eisentoren versehen. Die sonstigen Räume sind 3,6 m hoch. Mittig der Außenwände ist eine Fensterreihe angebracht. (Zweite Werkhalle ist baugleich.) |

| | |
|---------------------------------|---|
| <p>KFZ-Schutzdach 2x:</p> | <p>Das Schutzdach ist T-förmig, d.h. mit einer Trennwand in der Mitte und bietet insgesamt 8 Stellplätze (4 auf jeder Seite). Von der Trennwand aus zur Einfahrtseite haben die Stellplätze ein Gefälle von 2 %. Jeder Stellplatz hat eine Fläche von ca. 7 m x 14 m und ist stützenfrei. Das Dach hat eine Höhe von 4,50 m; insgesamt hat das Schutzdach eine Bodenfläche von ca. 30 auf 30 m. Die Giebelwände sind in ganzer Höhe geschlossen. An den vier Ecken befindet sich jeweils ein Hydrant. (Zweites Schutzdach ist baugleich.)</p> |
| <p>Abschmier- rampe: 3x</p> | <p>3 baugleiche Abschmierrampe für LKW und Dienstfahrzeuge.</p> |
| <p>Tankstelle:</p> | <p>Die Tankstelle verfügt über 4 Zapfsäulen und ein Tankstellenhäuschen. Die Tankstelle ist zur Zeit noch in Betrieb, soll jedoch in Kürze rückgebaut bzw. stillgelegt werden. Durch die Tankanlage besteht auf diesem Geländeteil erhöhter Altlastenverdacht.</p> |

Fuhrpark / Werkhallen, Kaserne Hohenberg



Abbildung 11: BTL-Werkhalle mit Tankstelle und Abschmierrampe



Abbildung 12: KFZ-Halle



Abbildung 13: KFZ-Schutzdach



Abbildung 14: Tankstelle

5.3.2.2 Zentralbereich

Im zentralen Bereich der Hohenbergkaserne gruppieren sich um den Ausbildungs- und Antretplatz 5 Mannschaftsgebäude sowie das Wirtschaftsgebäude mit Kantine (ehem. Offiziersgebäude, 1936 erbaut). Der Ausbildungs- und Antretplatz ist gesäumt von PKW-Stellplätzen für die umliegenden Mannschafts- und Wirtschaftsgebäude. In den Mannschaftsgebäuden befinden sich Unterkunfts- und Schulungsräume. Im Wirtschaftsgebäude sind neben drei Speise- und Aufenthaltssälen, zwei Küchen, Kühl- und Lagerräume sowie die Heizanlage für das Kasernengelände und im Dachgeschoss eine Bowlingbahn untergebracht.

Mannschaftsgebäude

| | |
|--|---|
| Mannschaftsgebäude (5x): Baujahr 1936, dreigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss | |
| Bauart | massiv, verputzt und Werkstein unter Satteldach mit Ziegeldeckung, Massivdecken. Stärke der Außenwände 0,51 m, tragende Innenwände 0,25 m, nichttragende Trennwände dünner als 0,25 m. |
| Treppen | Massiv mit Linoleumbelag. |
| Fenster | Kunststoff-Isolierglasfenster. |
| Ausstattung | Sanitäreanlagen (WC's, Duschen, Waschräume) befinden sich zentriert am Ende des Flures pro Gebäudeteil auf jedem Stockwerk. Im 2. OG verfügt jedes Unterkunftsraum über einen Wasseranschluss (Waschmöglichkeiten). |
| Heizung | Fernheizung, Heizzentrale über ZVA. |
| Unterhaltungszustand | Die Gebäude sind instandgehalten. |
| Außenanlagen | Stellplatzflächen um den Ausbildungsplatz. |

Die fünf Mannschaftsgebäude sind als dreigeschossige Blöcke östlich und westlich des Ausbildungsplatzes angeordnet. Sie sind knapp 17 m breit und bestehen aus spiegelbildlichen Gebäudeteilen. Die Gebäudeteile sind über die Flure mit Brandstutztüren verbunden. Jedes Gebäude ist über ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Die Raumaufteilung ist durch die mittig im Gebäude liegenden Flure und die davon nach beiden Seiten abgehenden Räume gegliedert. Die Räume sind in der Regel ca. 6 m tief und zwischen 2,50 m und 5,80 m breit. Ein Aufzug ist in keinem Gebäude vorhanden.

Im EG befinden sich entlang des Flures große und kleine Stuben, die als Büroräume genutzt werden. Im 1. OG werden die Stuben als Schlaf- und Wohnräume genutzt, am Ende des Ganges befinden sich Wasch- und Sanitäräume. Im 2. OG sind die Stuben mit Waschbecken ausgestattet; auch hier befinden sich am Ende des Ganges Wasch- und Sanitäräume. Im 2. OG sind zum Teil Zwischenwände entfernt; die großen Räume dienen als Gemeinschafts- und Schulungsräume.

Das Dachgeschoss wird als Lagerraum genutzt. Der hölzerne Dachstuhl ist nicht isoliert und nicht ausgebaut. Der Dachstuhl und die Deckung sind in gutem Zustand.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Im Keller befinden sich mehrere Materialräume, die zum Teil beheizt sind. Teile des Kellers gehören zu einem Außenkeller (Zugang von Außen möglich).

Die Mannschaftsgebäude sind 1936 gebaut und seitdem regelmäßig instandgesetzt. Die bauliche Beschaffenheit und die technische Ausstattung ist daher verhältnismäßig gut, jedoch nicht immer auf zeitgemäßem Standard.

Mannschaftsgebäude, Hohenbergkaserne



Abbildung 15: Mannschaftsgebäude mit Ausbildungsplatz im Vordergrund



Abbildung 16: Mannschaftsgebäude

Wirtschaftsgebäude

| | |
|---|---|
| Wirtschaftsgebäude (ehem. Offiziersgebäude) mit ZVA (zentrale Versorgungsanlage): Baujahr 1936 / Anbau und Modernisierung 1989, dreigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss | |
| Bauart | Massiv, Kellergeschoss teils Beton-, teils Bruchstein-Mauerwerk, Außenmauerwerk verputzt. Stahlträgerdecke. |
| Treppen | Stählerner Treppenturm in der Eingangshalle mit Transportaufzug. |
| Fenster | Isolierglasfenster. |
| Böden | Linoleumböden. |
| Ausstattung | Moderne Kantine und Großküche. |
| Heizung | Die zentrale Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitungsanlage aus dem Jahr 1988 beheizt die gesamten Gebäude auf dem Kasernengelände. Verwendeter Brennstoff ist Öl – westlich an das Gebäude der Heizanlage angrenzend befinden sich zwei doppelwandige Erdtanks mit jeweils 100.000 Litern Fassungsvermögen (erhöhter Altlastenverdacht). |
| Unterhaltungszustand | Den heutigen Anforderungen an eine Großküche gerecht werdende Kücheneinrichtung bzw. Gebäudetechnik. |
| Außenanlagen | Direkt an die Erschließungsstraßen des Kasernengeländes angeschlossen. |

Das Hauptgebäude wurde 1989 komplett umgebaut; in nördlicher Richtung wurde ein dreieckiger einstöckiger Anbau für die Küche, Kühl- und Büroräume sowie die zentrale Heizanlage für die gesamte Kaserne angebaut.

Im Erdgeschoss befindet sich neben der zentralen Heizungsanlage, zwei Speisesälen, eine in einem verhältnismäßig guten Zustand befindliche Großküche (Baujahr 1989). Einzelne Küchengeräte (z.B. Fleischverarbeitungsmaschine) sowie die Geschirrr-Waschstraße sind neu. In der Eingangshalle wurde ein Treppenaufgang mit Lastenaufzug eingebaut. Von der Eingangshalle aus gehen links und rechts zwei Speisesäle ab (Speisesaal Mannschaft und Unteroffiziere). An beiden Giebelseiten befinden sich ein Treppenhaus sowie WC-Räume. Auf der westlichen Giebelseite sind zusätzliche Räume (Friseur). Den Übergang zum Anbau bilden die zwei Essensausgaben, an die die Großküche angeschlossen ist (Garküche, Geschirrrreinigung, Gemüsevorbereitung), sieben Lager- bzw. Kühlräume, ein Aufenthaltsraum für Personal, Büroräume, Entsorgungsräume sowie der Raum, in dem die Heizanlage untergebracht ist. In der Mitte des dreieckigen Anbaus ist ein ebenfalls dreieckiger Innenhof. Zur Heizanlage besteht ein separater Zugang. Nordöstlich ist die Großküche über einen direkten Zugang mit Windfang zugänglich.

Im Obergeschoss befindet sich das Mannschaftsheim, bestehend aus einem Speisesaal mit Schanktresen. An den Schanktresen im östlichen Gebäudeteil ist eine weitere Küche mit Lager- und Kühlräumen (ebenfalls Baujahr 1989), Büros, Aufenthaltsräume und Umkleieräume für das Personal sowie ein Lastenaufzug angeschlossen. Im westlichen Gebäudeteil schließen sich an den Speise- und Aufenthaltsraum WC-Räume und zwei weitere Aufenthaltsräume an.

Im Untergeschoss befinden sich mehrere Lager- und Kühlräume, die Lüftungsanlage, die Räume für technische Anlagen sowie ein Ausbildungsraum.

Im Dachgeschoss, das über zwei giebelseitige Treppenhäuser erschlossen ist, befindet sich eine Kegelbahn, WC-Räume sowie die Anlage für Lüftung und Wärmerückgewinnung, Ausgang zum Speicher und Uhrturm.

Durch die Sanierung des Gebäudes im Jahr 1989 ist das Gebäude sowie die darin befindlichen technischen Anlagen in einem insgesamt guten Zustand. Im Küchenbereich wurden einzelne kleinere Gerätschaften bereits erneuert.

Wirtschaftsgebäude (ehem. Offiziersgebäude) mit ZVA, Hohenbergkaserne



Abbildung 17: Wirtschaftsgebäude



Abbildung 18: Speisesaal

Ausbildungs- und Antretplatz

Im Zentralbereich der Kaserne befindet sich ein großer Ausbildungs- und Antretplatz. Um ihn herum gliedern sich die oben beschriebenen Mannschafts- und Wirtschaftsgebäude. Der Platz ist komplett versiegelt. Um den Platz gliedern sich ca. 40 PKW-Stellplätze, die in einen Grünzug integriert sind.

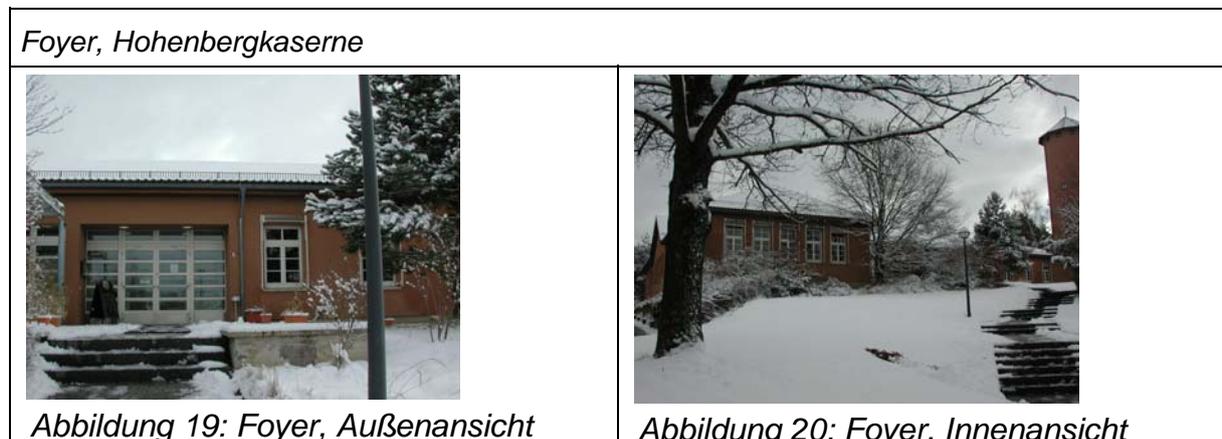
5.3.2.3 Wohn- und Sanitätsbereich

Im südwestlichen Bereich befinden sich drei Wohnhäuser, das Unteroffiziersheim /Foyer sowie das Sanitätshaus. Die Gebäude sind zum Teil von großzügigen Grünflächen umgeben. An der Haupteinfahrtsstraße befinden sich den Gebäuden zugeordnete Parkplätze.

Das Unteroffiziersheim (UHG) ist ausgestattet mit einer Cafeteria, Verkaufsfläche, Friseur, Bibliothek und einem Lesesaal. Dieses Gebäude dient unter anderem der Freizeitgestaltung der Bediensteten. Das UHG wurde zusammen mit drei Wohnhäusern und einem Junggesellen-Wohnheim 1959 erbaut. Ein Teil des Junggesellenwohnheims wurde später zum Sanitätshaus ausgebaut.

| Unteroffiziersheim (UHG): Baujahr 1959, eingeschossig, unterkellert | |
|--|---|
| Bauart | Wandstärke 0,25 m |
| Fenster | Neue Kunststoff-Isolierglasfenster |
| Ausstattung | Gastronomie, Küche, Kühlräume |
| Heizung | Fernheizung, Heizzentrale im Wirtschaftsgebäude |
| Außenanlagen | Terrasse und Grünanlagen |

Das eingeschossige Unteroffiziersheim ist südlich des Ausbildungsplatzes angeordnet. Es ist 1959 gebaut und seitdem äußerlich zwar gepflegt, jedoch nicht grundlegend umgestaltet worden. Das Gebäude dient als großer gastronomischer Gemeinschaftstreff (UHG) mit Gemeinschaftsraum, Küche und verschiedenen großen Clubräumen (zum Teil variabel). Mittig des Gebäudes befindet sich eine große Eingangshalle mit Windfang (82 m²) und Außenterrasse. An die Eingangshalle schließt sich links ein Speisesaal mit Ausschanktresen an. Hinter dem Tresen befindet sich eine Großküche mit mehreren Kühl- und Lagerräumen. Rechter Hand der Eingangshalle sind über einen Flur WC-Räume und sechs weitere Räume (25 bis 55 m²) erschlossen, die der Freizeitgestaltung der Bediensteten dienen. Im Untergeschoss sind neben Lager- und Kühlräumen die Installations- und Technikräume untergebracht; im Dachgeschoss befinden sich Lagerräume sowie eine Klimaanlage.



Wohnhäuser

| | |
|--|---|
| Wohnhaus (3x): Baujahr 1958, zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss | |
| Bauart | Wandstärke 0,25 m. |
| Fenster | Neue Kunststoff-Isolierglasfenster. |
| Heizung | Fernheizung, Heizzentrale im Wirtschaftsgebäude |
| Außenanlagen | Vor dem Hauseingang kleiner Antretplatz, ansonsten Grünfläche um das Gebäude. |

Die zwei Wohnhäuser zwischen Unteroffiziersheim und Sanitätshaus wurden in den letzten Jahren außen und innen saniert. Die Fassade wurde gestrichen und neue Kunststoff-Isolierglasfenster eingebaut.

Das Wohngebäude nördlich des Sanitätshauses wurde im Zuge der Sanierung der oben genannten Wohngebäude nicht modernisiert. Hier ist eine umfangreichere Sanierung erforderlich, um die Wohnungen an den aktuellen Wohnstandard anzupassen.

Die Wohngebäude werden als Unterkunftsgebäude der Bediensteten genutzt. Die Gebäude werden durch ein zentrales Treppenhaus erschlossen. Links und rechts gehen in sich abgeschlossene Wohnungen ab (4 Wohnungen á 4 Zimmer). Je Wohnung sind ca. 4 Stuben mit gemeinsamen Wasch- und Sanitarräumen untergebracht. Die Unterkunftsräume werden meist durch mehrere Personen belegt.

In den Untergeschossen befinden sich Kellerräume, eine Waschküche sowie ein Trockenraum.

Wohnhäuser, Hohenbergkaserne



Abbildung 21: Wohnhaus saniert



Abbildung 22: Wohnhaus unsaniert

Sanitätshaus

Das im Jahre 1959 gebaute Junggesellenwohnheim besteht aus zwei Gebäuden, die auf der Längsseite miteinander verbunden sind. In den 80er Jahren wurde das Gebäude als Sanitätshaus umgenutzt.

| | |
|---|---|
| Sanitätshaus (ehm. Junggesellenwohnheim): Baujahr 1959, zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss | |
| Bauart | Hohlkörperdecken. |
| Fenster | Neue Kunststoff-Isolierglasfenster. |
| Heizung | Fernheizung, Heizzentrale im Wirtschaftsgebäude |
| Besonderheiten | Aufgrund von Auffüllungen und eines Erdtanks erhöhter Altlastenverdacht |
| Außenanlagen | Vor dem Hauseingang kleiner Antretplatz, ansonsten Grünflächen. |

Vor dem Eingang des Sanitätshauses befindet sich ein asphaltierter Vorhof mit Stellplätzen. Das Gebäude wurde fortlaufend instandgehalten und modernisiert. Die Fassade wurde gestrichen und neue Kunststoff-Isolierglasfenster eingebaut.

Das Sanitätshaus wird von mehreren Ärzten als Sanitätshaus genutzt. Der Zugang zum Sanitätshaus befindet sich im Verbindungstrakt. In den an den gläsernen Verbindungstrakt angeschlossenen Gebäuden befinden sich im Erdgeschoss entlang der außenliegenden Flure mehrere Räume, die der Nutzung als Praxisräume dienen. Jeder Raum ist mit einem Wasseranschluss versehen.

Im Obergeschoss befinden sich weitere Behandlungszimmer sowie drei Zimmer, die mit Notbetten eingerichtet sind. Auch die Zimmer im Obergeschoss sind jeweils mit einem Waschbecken ausgestattet. WC und Sanitäreanlagen befinden sich in jedem Stockwerk am Ende der Flure.

Im Untergeschoss befinden sich die Steuerungsanlagen. Vor dem nördlichen Gebäude befindet sich mittig ein 5.000 l-Erdtank. Das 2. Untergeschoss wurde im Rahmen der Sanierung in den 80er Jahren aufgefüllt (erhöhter Altlastenverdacht).

Sanitätshaus, Hohenbergkaserne

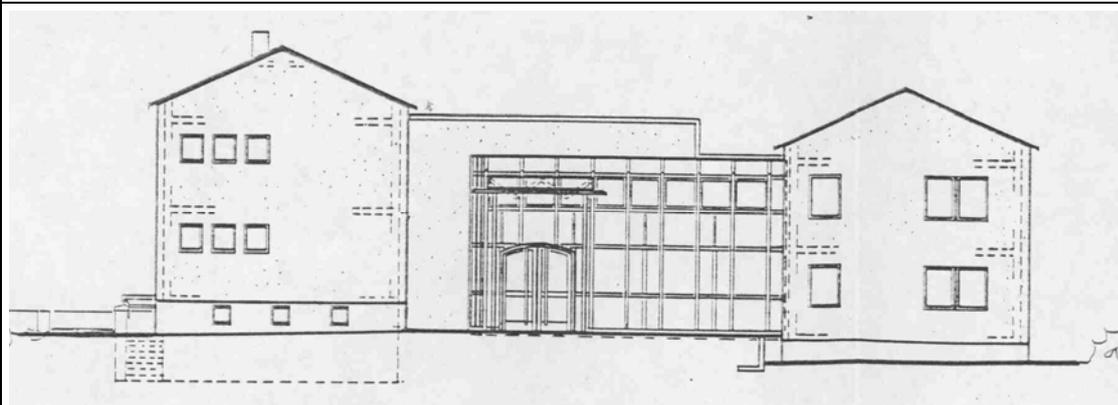


Abbildung 23: Ansicht Sanitätshaus

5.3.2.4 Sportbereich

Der ca. 2,2 Hektar große Sportbereich im südöstlichen Teil des Kasernenareals wurde im Zuge der Sanierung 1985-86 geschaffen. Neben einer Sport- und Ausbildungshalle entstanden ein Kleinspielfeld (mit Tartanbelag) sowie ein großer Sportplatz mit Rasenfläche. Südlich des Sportplatzes auf einer Anhöhe befindet sich ein Wasserturm in dem Wohnungen (z.T. an hier stationierte Soldaten) vermietet werden. Der Wasserturm befindet sich auf einem separat erschlossenen privaten Grundstück außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Sport- und Ausbildungshalle

| Sport- und Ausbildungshalle, Typ 45/21: Baujahr 1986, zweigeschossige und unterkellert | |
|---|--|
| Ausstattung | Erdgeschoss |
| | Sporthalle: 945 m ² große Halle mit Trennvorhang und Schwingtoren zu zwei Geräteräumen (55,94 m ² und 20,53 m ²); Bodenbelag: PVC Neben der Sporthalle und den zwei Geräteräumen befinden sich im Erdgeschoss ein Treppenhaus mit massiver Betontreppe, ein WC, ein Putzgeräteraum sowie ein Aufsichts- und Erste-Hilfe-Raum. Räume, in denen die Heizgeräte, Sanitär- und Elektroanlage untergebracht sind, befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. |
| | Obergeschoss |
| | Zwei Sammelumkleideräume mit je 14,95 m ² und je einem Dusch- und WC-Raum. Im Obergeschoss sind zwei Technikräume und zwei Batterieräume vorhanden. |
| Heizung | Fernheizung, Heizzentrale im Wirtschaftsgebäude/ZVA. |
| Außenanlagen | 14 PKW-Stellplatzflächen. |

Sportanlagen

| | |
|---------------------------------------|--|
| Sportplatz | Rasenfläche (968 m ²) |
| Kleinspielfeld | Spielfläche mit Tartanbelag; das Spielfeld ist mit einem Gitter umgeben. |
| <i>Sportanlagen, Hohenbergkaserne</i> | |



Abbildung 24: Sport- / Ausbildungshalle



Abbildung 25: Sportplatz

5.4 Beteiligungsverfahren

Nach Ergänzung des Untersuchungsgebietes für die vorbereitenden Untersuchungen um das Kasernengelände wurde auch für das ergänzende Gebiet ein Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte durch die WHS mit Schreiben vom 27.12.2004. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 31.01.2005 eingeräumt.

Insgesamt wurden 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben, von denen 10 antworteten und davon 4 eine fachliche Stellungnahme abgaben.

Weder Bedenken noch Anregungen hatten folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

- Amt für Flurneuordnung und Landesentwicklung Freudenstadt
- Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Horb a. N.
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Karlsruhe
- Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Regionalbereich Freiburg/Br.
- Einzelhandelsverband Württemberg e.V., Stuttgart
- Evang. Pfarramt Horb a. N.
- Große Kreisstadt Horb a. N., Fachbereiche 1-5
- Gewerbl. / Hauswirtschaftl. Berufsschule, Horb a. N.
- HGV Horb a. N.
- Handwerkskammer Reutlingen
- Haupt- und Realschule, Horb a. N.
- Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald, Pforzheim
- Kath. Kirchen- und Hospitalpflege
- Landratsamt Freudenstadt, Gewerbeaufsichtsamt, Freudenstadt
- Neckarwerke Stuttgart AG
- Regierungspräsidium Karlsruhe
- Regionalverband Nordschwarzwald, Pforzheim
- Staatliches Vermessungsamt, Freudenstadt
- Straßenbauamt Calw.

Folgende Stellungnahmen gingen ein und sollten in den Konversionskonzepten entsprechend berücksichtigt werden:

Tabelle 21: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

| Bedenken und Anregungen | |
|--------------------------------|--|
| 01 | Landratsamt Freudenstadt – Schreiben vom 27.01.2005 |
| | <p>Bei dem Kasernengelände handelt es sich um eine altlastenverdächtige Fläche. Insbesondere muss von Untergrundverunreinigungen durch BTX, Mineralöl, PAK, PCB, CKW und Schwermetallen ausgegangen werden.</p> <p>Nach dem Normenkontrollurteil des VGH Baden-Württemberg vom 07.05.1999 -3 S 1265/98- muss die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einen vorhandenen Verdacht von Bodenverunreinigungen soweit abklären, dass eine abschließende Entscheidung über die geplante Nutzung getroffen werden kann und die geplante Nutzung möglich ist. Die Gemeinde darf die Bewältigung von Folgeproblemen durch vorhandene Altlasten nur dann dem späteren, dem Planvollzug dienenden Verwaltungsverfahren überlassen, wenn sie im Rahmen der Abwägung realistischweise davon ausgehen kann, dass die Probleme in diesem Zusammenhang gelöst werden können.</p> <p>Des weiteren bittet das Landratsamt Freudenstadt zu prüfen, inwieweit die noch nicht bebauten Grundstücke dezentral entwässert werden können. Die Bestimmungen der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 sind entsprechend zu beachten.</p> |
| 02 | EnBW Regional AG – Schreiben vom 27.12.2004 |
| | <p>Die bestehenden Gebäude der Kaserne Hohenberg werden aus der kunden-eigenen Umspannstation „Kaserne“ versorgt.</p> <p>Anhand des zugesandten Plans sind der EnBW AG keine Angaben über weitere Planungen möglich.</p> |
| 03 | Kabel BW – Schreiben vom 03.01.2005 |
| | <p>Aus Sicht der Kabel BW bestehen keine Bedenken.</p> <p>Aus technischer Sicht können die bestehenden oder auch neue Gebäude im Zuge der Sanierung / Erschließung an das Breitbandkabelnetz angeschlossen werden. Eine endgültige Ausbauentscheidung ist aber erst möglich, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist und die Erschließungstermine bekannt sind.</p> |
| 04 | Wehrbereichsverwaltung Süd V – Schreiben vom 31.01.2005 |
| | <p>Bis zur endgültigen Freigabe der militär. Liegenschaften in Horb, muss die uneingeschränkte Nutzung dieser militärischen Anlagen und Einrichtungen sichergestellt sein. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung ist für diese Grundstücke und deren weitere Verwendung die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Bismarckallee 18-20, 79098 Freiburg zuständig.</p> |

5.5 Bewertung des Kasernengeländes

Das Kasernengelände genießt wie alle Militärflächen planungsrechtlichen Sonderstatus und ist daher aus der Planungshoheit der Gemeinde herausgenommen. Deshalb stehen oftmals Militärflächen – so auch die Hohenbergkaserne – in keinem baulichem und strukturellen Zusammenhang mit der sie umgebenden Siedlung. Die technische und bauliche Entwicklung des Geländes hat sich in der Vergangenheit am Bedarf der Streitkräfte orientiert.

Seit den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen auf dem Kasernengelände in den 80er Jahren, bei denen einzelne Gebäude und Anlagen im nördlichen Bereich abgerissen und durch Neubauten ersetzt sowie die Mannschaftsgebäude und Wohnhäuser modernisiert wurden, sind die Gebäude und Anlagen regelmäßig instandgehalten worden.

Die Bewertung der Gebäude und Anlagen im Einzelnen:

Werkhallen / Fuhrpark

Das Gelände ist komplett versiegelt. Im Bereich der Tankstelle ist das Areal erhöht alllastenverdächtig.

Da die KFZ-Schutzdächer, die Abschmierrampen sowie die KFZ-Hallen für eine Spezialnutzung der Bundeswehr erstellt und genau auf die entsprechenden Bedürfnisse der Bundeswehr angepasst sind, ist eine Nachnutzung der Gebäude im heutigen Zustand unwahrscheinlich und wenn, dann nur durch Spezialnutzungen denkbar.

Auch die BTL-Werkhallen sind den Anforderungen der Bundeswehr entsprechend gestaltet und ausgerüstet. Es wäre zu prüfen, inwieweit eine Nachnutzung im Logistik- oder Fahrzeugbereich möglich ist. Um eine entsprechende Nutzung des Geländes zu ermöglichen, die auch den heutigen Nutzungsansprüchen entsprechen, müsste das Gelände mit hoher Wahrscheinlichkeit grundlegend neu gestaltet bzw. umstrukturiert werden.

Zentralbereich

Aufgrund der Grundrisse der hier befindlichen Mannschafts- und Wirtschaftsgebäude und der daraus abzuleitenden Nutzbarkeit der Räumlichkeiten genügt die bestehende innere Struktur des Gebäudes nicht den Anforderungen an moderne Wohn- bzw. Büronutzung. Die Tiefe der Zimmer (6 m) und die Breite von ca. 2,50 m einzelner Zimmer beeinträchtigen die Belichtung der Räume mit Tageslicht. Die beeinträchtigte Belichtung, die eine optimale Ausnutzung der Fläche nicht zulässt, wird die erzielbare Miethöhe nachhaltig beeinflussen. Eine Umnutzung als Wohnungen wäre nur durch Grundrissänderung und Änderung der Wasser- und Elektroanschlüsse denkbar. Hierbei würden jedoch nicht zuletzt durch die zum Teil erheblichen Wanddicken und zentral liegenden Wasseranschlüsse erhebliche Kosten entstehen, die die Wirtschaftlichkeit eines solchen Umbaus in Frage stellen.

Für eine Büronutzung sind die Räumlichkeiten ebenfalls nicht ideal, da die heutigen Mieter flexible Raumaufteilungen und moderne Elektroanschlüsse in Form von doppelten Böden als Mindestanforderungen an eine Büroimmobilie stellen.

Das Wirtschaftsgebäude mit zentraler Versorgungsanlage befindet sich in einem verhältnismäßig guten Zustand. 1989 wurde das Gebäude entsprechend den Anforderungen des Kasernenbetriebes umgebaut und erweitert. Die Räumlichkeiten und die technische Ausstattung sind entsprechend der Sondernutzung des Gebäudes als Kantine geschaffen und eingerichtet. Das Gebäude kann in seinem jetzigen Zustand nur vergleichbar genutzt werden. Eine Umnutzung des Altbaus ist möglich, die Räume und Anlagen, die der Spezialnutzung dienen, sind nur mit hohem finanziellen Aufwand einer anderen Nutzung zuzuführen.

Wohn- und Sanitätsbereich

Durch die Cafeteria bzw. die Kantineigenschaft des UHG-Gebäudes ist die Nachnutzung beschränkt. Die Räumlichkeiten können mit dem heutigen Grundriss nicht als Wohnungen genutzt werden; eine Büronutzung ist begrenzt möglich. Das Gebäude kann nach Schließung der Kaserne mit geringem Aufwand als Gastronomie oder als öffentliche Einrichtung in Form eines Bürgerhauses bzw. Vereinsheimes genutzt werden.

Die Raumaufteilung und die technische Ausstattung der Wohngebäude lässt eine Nachnutzung der Gebäude als Wohnimmobilien mittlerer Ausstattung zu. Die Gebäude sind typische Wohnhäuser der 60er Jahre, die nach Modernisierungsmaßnahmen mittleren Aufwandes als Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden könnten.

Das Sanitätshaus ist aufgrund der Zimmeraufteilung nur unter erheblichem Aufwand zu abgeschlossenen Wohnungen umzugestalten. Die medizinischen Einrichtungen, die technischen Anlagen und die Hohlkörperdecken sprechen für eine Weiternutzung des Gebäudes als Sanitätshaus. Als weitere Nachnutzung würde eventuell auch eine Büronutzung in Frage kommen.

Sportbereich

Die Sportanlagen befinden sich insgesamt in einem verhältnismäßig guten Zustand - die Tartanbahn weist jedoch alterungsbedingte Mängel auf. Die Spezialimmobilie und Anlage kann grundsätzlich nur als Sportstätte nachgenutzt werden. Eine Nachnutzung ist ohne umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen möglich.

Hinsichtlich einer Konversion bzw. späteren Nutzung des Kasernengeländes werden die schwerwiegenden Missstände daher nicht in der Bausubstanz, sondern in der Funktionalität der Gebäude und Anlagen gesehen.

Aus heutiger Sicht können die noch militärisch genutzten Gebäude und Anlagen der Hohenbergkaserne nur unter erheblichem finanziellen und baulichen Aufwand einer zivilen wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zugeführt werden.

5.6 Empfehlungen für das weitere Vorgehen

Damit eine sinnvolle und zügige Nachnutzung des Geländes „Hohenbergkaserne“ nach Abzug der Bundeswehr in ca. fünf Jahren gewährleistet werden kann, sollten bereits frühzeitig diesbezügliche Überlegungen angestellt und erste Entwicklungsschritte eingeleitet werden.

5.6.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Laut aktuellem Flächennutzungsplan ist das Gelände der Kaserne als Sondernutzungsfläche für die Bundeswehr ausgeschrieben. Auf dem Gelände herrscht bis zur Freigabe der Flächen durch die Bundeswehr Fachplanungsrecht. Die kommunale Planungshoheit ist somit vom Fachplanungsprivileg überlagert und kann vor Entwicklung nicht ausgeübt werden. Ausnahme sind widmungskonforme Planungen, die dem Widmungszweck nicht widersprechen. Erst im Zeitpunkt der Freigabe/Entwidmung lebt das von der Gemeinde im Bebauungsplan gesetzte Baurecht auf.

Bis zur Freigabe/Entwidmung hat die Stadt dennoch das Recht der Vorbereitung der Bauleitplanung. Hierzu zählen insbesondere:

- Vorkaufsrechtsatzung
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperre

Ziel der Stadt sollte es sein, die Möglichkeiten einer kooperativen Entwicklung mit der Verwertungsgesellschaft (BlmA) zu nutzen.

5.6.2 Ideenworkshop

Gemeinsam mit Vertretern der Stadtverwaltung und Vertretern aus der Wirtschaft wurde am 2. März 2005 in Horb a. N. bezüglich der Nachnutzung des Kasernengeländes ein Ideenworkshop durchgeführt. Die Ergebnisse des Ideenworkshops sind in unter 9.2 zusammengefasst.

5.6.3 Bedarfs- und Standortanalyse

Der Konversion sollte eine detaillierte Bedarfs- und Standortanalyse (Machbarkeitsstudie) vorausgehen, die nicht nur den lokalen und regionalen, sondern auch überregionalen Bedarf verschiedener Nutzer erhebt und die Bedarfe entsprechend der Eignung für den Standort untersucht – hierzu hat die BlmA ihre Unterstützung / Beteiligung angeboten. Eine solche unbedingt zu empfehlende Analyse unterstützt die Investorsuche bzw. die Entwicklung der Fläche durch eine umfassende Untersuchung der Rahmenbedingungen des Makro- und Mikrostandortes.

Nach heutigem Kenntnisstand kommt eine großflächige Wohnbebauung für die Nachnutzung des Kasernengeländes nicht in Betracht.

Innenstadtrelevanter Einzelhandel in dieser Lage – so bestätigt ein der Stadt Horb a.N. vorliegendes Gutachten – gefährdet nachhaltig den bestehenden Einzelhandel im Stadtkern. Die Stärkung und Erweiterung des Einzelhandels im Stadtkern sollte dagegen vorrangiges Interesse haben.

Verschiedene Wohnbauentwicklungsflächen sind bereits in anderen Stadtgebieten vorgesehen bzw. stehen kurz vor der Entwicklung (Auchthalde). Ein Überangebot an Wohnbauflächen durch zusätzliche Ausweisung weiterer großflächiger Wohnbaugelände kann daher nicht im Interesse der Stadt Horb a.N. sein.

Das Kasernengelände befindet sich im Untersuchungsgebiet und zukünftigen Sanierungsgebiet der Stadterneuerungsmaßnahme „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“, in der neben städtebaulichen und ökonomischen auch die sozialen und kulturellen Aspekte berücksichtigt werden. Folgenutzungen, welche beispielsweise mit der nachhaltigen Schaffung von Arbeitsplätzen (Integration auf dem Arbeitsmarkt) oder einer Verbesserung der sozialen oder kulturellen Infrastruktur einhergehen, ergänzen sich mit den übergeordneten Zielsetzungen der „Sozialen Stadt“.

5.6.4 Investorensuche

Nach der Bedarfs- und Standortanalyse (Machbarkeitsstudie) ist die Investorensuche zu forcieren. In Anbetracht der Größe des Kasernengeländes wird nicht die Entwicklung/Vermarktung im Vordergrund stehen. Je nach Rahmenbedingungen und Nachfrage erscheint es wahrscheinlicher, Teilflächen zu entwickeln und zu vermarkten.

5.6.5 Zuwendungsfähige Kosten im Rahmen des SSP-Programms

Bei der Durchführung der Bedarfsanalyse und der Konversion des Kasernengeländes Hohenberg ist zu prüfen, inwieweit die Verwendung von Fördermitteln des Bundes-Länder-Programms „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ eingesetzt werden können bzw. im Ermessen der Stadt liegt und gegebenenfalls eine Aufstockung der Fördermittel erfordert.

6 Sanierungsnotwendigkeit

Auf der Grundlage der vorausgegangenen Bestandsaufnahme lassen sich Potenzial und die wesentlichen Missstände des Untersuchungsgebiets folgendermaßen skizzieren.

6.1 Potenzial des Untersuchungsgebietes

Durch die Konversion des Kasernengeländes und der Erschließung des Wohngebietes Auchthalde kann der Stadtteil einen neuen Charakter erhalten. Durch diese städtebaulichen Maßnahmen können Gebiete mit wichtigen Stadteildfunktionen geschaffen werden, z.B. Kommunikationsplatz, Bürgertreff, Nahversorgungseinrichtungen.

6.2 Missstände und Konflikte im Untersuchungsgebiet

Die aufgezeigten Missstände im gesamten Untersuchungsgebiet Hohenberg lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Stadtstruktur, Funktionen

- Ca. ein Drittel der Gebäude weisen mittlere bis hohe Instandsetzungs- und Modernisierungsdringlichkeit auf; insbesondere
 - erhebliche bauliche Mängel an den Gebäuden Bildechinger Steige 42/44/46/48/50/52/54,
 - bauliche Mängel mit Gestaltungsdefiziten an vereinzelt Gebäuden in der Kreuzerstraße,
 - bauliche Mängel mit Gestaltungs- und Ausstattungsdefiziten in den Wohnmengenlagen Nordring 81/83, 89/91 und Amselweg 40/42 sowie Südring 14 und 16,
 - substanzielle und gestalterische Defizite der Tiefgaragenanlage am Nordring 81/83,
 - nicht mehr zeitgemäßer Kindergarten der katholischen Kirchen- und Hospitalpflege,
 - Kindergarten der Evangelischen Kirchengemeinde seit 10 Jahren in einem Wohncontainer als Provisorium.
- Funktions-, Nutzungs- und Gestaltungsdefizite im Wohnumfeld der Gebäude Nordring 81/83 und 89/91 und in der östlichen Kreuzerstraße.
- gestalterische Missstände auf dem Grundstück an der Biegung des Nordringes (Flst. Nr. 2656/12) durch unstrukturiertes Parken, Vermüllung durch Glas- und Papiercontainer.
- Fehlende, qualitativ hochwertige öffentliche Aufenthaltsräume für die Wohnbevölkerung.

- Fehlender Kommunikationsplatz als Stadtteilmittelpunkt mit Versorgungs-, Aufenthalts-, Spiel-, Freizeit- und Ruhebereichen.
- Zukünftig ungenutztes Kasernengelände (ab ca. 2010).
- Gestalterische Missstände, fehlende Attraktivität der Freizeitflächen um die Hohenberghalle bis hin zum Schulgelände.



Abbildung 26: Gestaltungsdefizite/ Missstände im Wohnumfeld und bei Freiflächen

Nutzung / Infrastruktur

- Defizite in der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) durch fehlende Ladengeschäfte.
- Fehlende Räume für Gemeinwesenarbeit / Stadtteilarbeit.
- Fehlende Räume und Freizeitangebote für Jugendliche bzw. junge Erwachsene.
- Defizite in den Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen; z.T. unzureichende Ausstattung und Gestaltung der vorhandenen Kinderspielplätze, fehlende Kinderspielplätze im Bereich Kreuzerstraße und Südring.
- Fehlende Beleuchtung des Verbindungsweges Hohenberghalle zum Tieferweg.

Verkehr

- Konflikte in den Straßenräumen, die aus dem Primat der Verkehrsfunktionen und Nutzer von außerhalb des Stadtteils herrühren wie LKW-Suchverkehr insbesondere auf dem Nordring.
- Fehlende oder nicht verkehrssichere Querungsmöglichkeiten (Nordring, Bildechinger Steige).
- Keine öffentliche fußläufige Querverbindung zwischen der Lerchenstraße und der Bildechinger Steige.

- Hohe Verkehrsbelastung insbesondere entlang des Nordringes und der Bildechinger Steige; Nichteinhaltung von Geschwindigkeitsbegrenzungen.
- Zunehmender Verkehrslärm für die Anwohner an der L 355 b, fehlende Lärm- schutz- und gestalterische Maßnahmen zwischen Eulenweg und L 355 b.
- Fehlende öffentliche Parkplätze in der Kreuzerstraße.
- In westlicher Lerchenstraße Ungleichgewicht zwischen öffentlichen und privaten Stellplätzen.
- Gefahrenzone für Schüler/innen an der Schülerbushaltestelle Lerchenstraße. Die Situation an den Schülerbushaltestellen muss dringend verbessert werden, damit die Unfallgefahr gemindert wird.

Ökologie

- Altlastenverdachtsflächen
 - Flst. 1690

Nach Aussagen des Landratsamtes Freudenstadt ist das gesamte Kasernengelände als Altlastenverdachtsfläche einzuschätzen. Im Bereich der Tankstelle, an der nördlichen Gebäudewand des Sanitätshauses (Verfüllter Öl-Tank) sowie an der westlichen Gebäudewand des Wirtschaftsgebäudes (Öl-Tank) besteht erhöhter Altlastenverdacht.
 - Flst. 2557/1

Im Tiefer Weg stand von 1959-1963 eine Tankstelle mit einem unter der Erde liegenden 2.000 Liter-Tank. Die Tankstelle wurde 1965 beseitigt, der Tank wurde verfüllt. Heute stehen auf diesem Flurstück Garagen.
 - Flst. 1045/2

Außerhalb des Gebiets nordöstlich an das Kasernengelände angrenzend ist eine verfüllte Fläche verzeichnet.
- Verschmutzung von Grün- und Freiflächen durch Müllablagerungen.
- Geruchsbelästigung auf dem Hohenberg durch die Schweinehaltung westlich des Untersuchungsgebietes.

Soziale Mängel und Konflikte

- Starke Tendenz zur Absonderung von Bevölkerungsgruppen nach Rasse, Sprache, Religion und Herkunft, vor allem in den Bereichen „Am Spitalhof“ und in den großen Wohnblöcken am Nordring und in der Kreuzerstraße, die auch bei der Sozialstruktur in den Schulen und Kindergärten durchschlägt (Negativ-Image).
- Erhebliche Probleme hinsichtlich Vandalismus, Lärm etc. vorwiegend durch jugendliche Aussiedler. Kriminalprävention im Gebiet „Am Spitalhof“ wird und wurde bereits in der Stadtverwaltung diskutiert.

- Negatives Image der drei Wohnblöcke „Am Spitalhof“ (ethnische Probleme, Einbrüche, Lärm, eingetretene Türen, schlechte Zahlungsmoral, Mietrückstände, Arbeitslosigkeit).
- Soziale Brennpunkte auf dem Parkplatz an der Hohenberghalle und am Eingangsbereich des Evangelischen Kindergartens.
- Mangelnde Identitätsbildung aufgrund der teilweise hohen Fluktuation und des unterschiedlichen kulturellen Hintergrunds der Einwohner.
- Fehlende stadtteilbezogene Veranstaltungen für die Bewohner/innen, fehlendes soziales Netzwerk durch Vereine, Initiativen und sonstigen Gruppierungen.
- Mangelnde Integration und hohes Aggressionspotenzial der verschiedenen Bewohnergruppen aufgrund fehlender sozialer Kontakte untereinander (Sprachschwierigkeiten, unterschiedliche Geschichte und Erfahrungshintergründe).
- Mangelnde schulische und berufliche Qualifikation sowie fehlender Sprachkenntnisse (eingeschränkte Teilhabe an der gesellschaftlichen Entwicklung).
- Stigmatisierung der Wohngebiete Am Spitalhof, Wohnblöcke auf dem Nordring, Südring und in der Kreuzerstraße durch überdurchschnittliche Präsenz von sozial weniger privilegierter Gruppen in der Bewohnerschaft wie z.B. Sozialhilfeempfänger, Ausländer, Aussiedler, unvollständige Familien, Geringverdiener, Bewohner ohne abgeschlossene Schul- und Berufsausbildung.

Insgesamt weist der Untersuchungsbereich deutliche Missstände in städtebaulicher, funktionaler und sozialer Hinsicht auf und lässt eine hohe Sanierungsbedürftigkeit bzw. -dringlichkeit zur Aufwertung und Verbesserung des Stadtteilbildes sowie des sozialen Wohnumfeldes erkennen.

Die wesentlichen Missstände und Konflikte sind im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

Plan 8: Mängel und Konflikte

7 Handlungskonzept

Das folgende integrierte Handlungskonzept ist keinesfalls als starre Planung zu verstehen. Vielmehr dient es als Grundlage für die angestrebte und wünschenswerte Entwicklung des Untersuchungsgebietes und ist auf Fortschreibung angelegt. Nach Formulierung der übergeordneten Ziele und der Ziele in den einzelnen Handlungsfeldern, mündet das hier dargestellte Handlungskonzept in einen Maßnahmenkatalog (siehe Anhang 1), der auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der intensiven Beteiligung der im Untersuchungsgebiet lebenden Bevölkerung erarbeitet wurde, einzelne Maßnahmen in 5 verschiedenen Themenfeldern konkretisiert, Prioritäten formuliert und soweit möglich die Finanzierung der verschiedenen Maßnahmen aufzeigt.

7.1 Übergeordnete Entwicklungsziele

Entscheidend für die Initiierung und Umsetzung von Stadterneuerungskonzepten ist ein ganzheitlicher Ansatz und damit das Bemühen, alle wesentlichen Lebenszusammenhänge in den Stadtteilen mit ihren Abhängigkeiten und Wechselwirkungen in die Betrachtungen mit einzubeziehen.

Das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ orientiert sich an der Zielsetzung der Nachhaltigkeit. Die Zielsetzung der Nachhaltigkeit und die Programmschwerpunkte "Soziale Stadt" müssen zu einer Erweiterung der Handlungsfelder der Stadterneuerung führen. Neben der Verbesserung der städtebaulichen Struktur durch Gebäudemodernisierungen, Wohnumfeldverbesserungen, der Versorgungssituation, Grün- und Freiflächengestaltungen sowie Neuordnungen von öffentlichen Straßen und Plätzen müssen die Bemühungen um eine ausgeglichene soziale Mischung in der Bewohnerschaft unter Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen, die Ermöglichung von Bürgerverantwortung und die Schaffung eines multifunktionalen Stadtteils zentrale Ziele für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes sein.

Wichtiger Ansatz hierzu ist das Zusammenleben unterschiedlicher Bewohnergruppen im Gebiet. Neben einer Mittelschicht muss auch ausreichend Wohnraum für finanziell schwächere Bevölkerungsschichten vorhanden sein.

Die geplanten Maßnahmen sollen dem Stadtteil helfen, sein endogenes Potenzial zu nutzen und ein eigenes attraktives Profil zu entwickeln. Dafür ist sowohl die Förderung der Identifikation der im Stadtteil lebenden Bevölkerung als auch die Verbesserung des Images nach außen von zentraler Bedeutung.

Im inhaltlichen und verfahrenstechnischen Ablauf müssen ebenfalls neue Wege beschritten werden sowie ausreichend Zeit und Ressourcen zur Verfügung stehen. Eine angemessene Form der Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten ist dabei ebenso wichtig, wie die Informations- und Öffentlichkeitsarbeit.

7.2 Die Ziele in einzelnen Handlungsfeldern

7.2.1 Verbesserung der Sozialstruktur

Ein wesentliches Ziel ist, die soziale Mischung der Bewohner auf dem Hohenberg zu stärken. In einzelnen Bereichen ist eine unausgewogene Bewohnerstruktur (mit hoher Arbeitslosigkeit, geringer beruflicher Bildung, Abschottung vom Stadtleben) festzustellen. Der fortschreitenden Segregation ist hier entgegenzuwirken.

Dazu muss der Stadtteil besonders für junge, gut ausgebildete Familien anziehend bleiben, was beispielsweise durch Modernisierung und Neubau von Wohnungen erreicht werden kann. Dies setzt voraus, dass auch in anderen Stadtteilen Wohnraum für Menschen geschaffen wird, die auf dem freien Wohnungsmarkt keine Chance haben und bisher besonders häufig in problematischen Quartieren im Hohenberg untergebracht wurden.

Andererseits lässt sich die Bewohnerstruktur nur begrenzt und äußerst behutsam ändern. Ein besonderes Ziel ist daher, die Integration im Stadtteil mit allen Kräften zu fördern, Aus- und Abgrenzung zu vermeiden und das Zusammenleben "alter" und "neuer" Bewohner, von Einheimischen und Zugewanderten, von Jung und Alt produktiv zu gestalten. Die Stärkung der Identifikation mit dem Stadtteil und bei Zugewanderten das Erlernen der deutschen Sprache haben dabei besondere Wichtigkeit. Durch das Ergänzungsprogramm „Lokales Kapital für soziale Zwecke – LOS“ stehen ESF-Fördermittel für Integrationsprojekte zur Verfügung.

7.2.2 Qualitative Aufwertung des Wohnungsbestandes

Ein weiteres Ziel der Stadtteilentwicklung auf dem Hohenberg wird die Beseitigung der festgestellten Mängel am Gebäudebestand – insbesondere der Wohnungsunternehmen – darstellen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass keine flächendeckende Gebäudemodernisierung realisiert werden kann; eine Konzentration der Maßnahmen ist jedoch auf größere Wohnblöcke in der Kreuzerstraße und der Bildechinger Steige anzustreben.

Modernisierungsmaßnahmen sind auch bei den Gebäuden Nordring 81/83 und 89/91 sowie den Gebäuden Südring 14 und 16 wünschenswert. Hierbei muss jedoch geprüft werden, inwieweit die Eigentümergemeinschaften zu einer Modernisierung bereit sind, da laut des WEG-Verwalters die Eigentümer vielfach einkommensschwach sind.

Die Modernisierung des Wohnungsangebotes soll langfristig zu einem ausgeglichenen Verhältnis an unterschiedlichen Wohnungen was Ausstattung, Größe, Nutzbarkeit und Eigentumsformen angeht, führen und damit zu einer ausgeglicheneren Sozialstruktur beitragen.

Neben dem geplanten Abbruch alter, nicht mehr modernisierbarer Altbauten und einem anschließenden Neubau von Wohnungen in der Bildechinger Steige durch die Baugesellschaft Horb a. N. gibt es im Gebiet einzelne Grundstücke, die von der Stadt für Wohnungsneubau vorgehalten werden. Es ist jedoch abzuwägen, ob und inwieweit das Gebiet weitere Geschosswohnungsbauten städtebaulich trägt. Zu-

dem ist auf die zukünftige Bewohnerzusammensetzung solcher Neubauten verstärktes Augenmerk zu legen.

Eine Nachverdichtung ist von der Stadt Horb a. N. auf den Flurstücken 2656/6 und 2656/12 am Nordring sowie auf dem Flurstück 6294 im Elsterweg vorgesehen. Auf dem im Eigentum der Baugesellschaft Horb GmbH befindlichen Grundstück am Spitalhof (Flurstück 2656/2) ist ebenfalls langfristig eine Nachverdichtung geplant.

7.2.3 Aufwertung des Wohnumfeldes / öffentlicher Raum / Verkehrsflächen

Wohnumfeld

Im Bereich der öffentlichen Flächen und Wohnumfeldbereiche ist ein weiterer wesentlicher Schwerpunkt der Sanierung auf dem Hohenberg zu sehen. Neben den Baukörpern prägen Freiflächen unterschiedlicher Größen und Qualität die Struktur des Untersuchungsgebietes. Nicht nur der Erhalt der Freiflächen, sondern vielmehr die bessere Nutzung und das Erlebarmachen von Freiräumen (Wohnumfeld) ist ein wichtiges Anliegen der städtebaulichen Erneuerung in einzelnen Teilgebieten.

Die Gebäude Nordring 81/83, 89/91 und Amselweg 40/42 sind geprägt durch eine üppige Begrünung zwischen den Gebäuden. Diese Grünflächen sind so aufzuwerten, dass sie von den Bewohnern besser als Aufenthaltsort genutzt werden können, z.B. durch das Anbringen von Sitzbänken und gestalterischer Aufwertung durch Begrünung.

Lieblose Wohnumfeldbereiche im östlichen Bereich der Kreuzstraße sind ebenfalls in ihrer Gestaltung zu verbessern, um so die Aufenthaltsqualität dieser Freiflächen für die Bewohner deutlich zu erhöhen.

Verkehr

Eine Änderung der Ausschilderung des Gewerbegebietes wird durch Fehlleitungen und dadurch verursachte Lärmbelästigungen für notwendig erachtet. Das Gewerbegebiet, das zur Zeit noch über den Nordring und Steigle angefahren wird, sollte entlang der Bildechinger Steigle ausgeschildert werden. Bereits an der Bildechinger Steigle soll auf das Gewerbegebiet verwiesen werden, so dass die LKW's nicht mehr in das Wohngebiet fehlgeleitet werden. Am Steigle sollte zudem das Wohngebiet Hohenberg ausgeschildert werden.

Es bestehen Überlegungen, im Rahmen der Neubebauung im Gebiet Auchthalde eine Verbindungsstraße zwischen Nordring und Querspange L 355 b zu schaffen, um den zusätzlich entstehenden Verkehr auf dem Nordring zu mindern. Dies soll jedoch nur dann realisiert werden, wenn westlich des Wohnbereiches Amselweg/Eulenweg eine Wohnbebauung erfolgt und die Verbindungsstraße damit auch der Erschließung dieses neuen Gebietes dient.

Um die mangelnde Parkplatzsituation in der Kreuzerstraße zu mindern, sind in diesem Bereich öffentliche Stellflächen zu schaffen. Hierfür bietet die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an, Teilflächen ihres Grundstückes an die Stadt zu verkaufen. Die Tiefgarage der Gebäude Nordring 81/83 und 89/91 ist laut WEG-Verwalter dringend modernisierungsbedürftig; die Bausubstanz ist marode. Würde aufgrund von

fehlender Finanzierung die Tiefgarage abgerissen, würden 80 PKW-Stellplätze im Gebiet wegfallen.

Es ist zu prüfen, inwieweit eine Verkehrsberuhigung, z.B. durch eine Überquerungshilfe über den Nordring die Geschwindigkeit der Fahrzeuge mindern kann bzw. die Überquerung der Straßen erleichtert.

Um die Unfallgefahr für die Schulkinder zu mindern, ist die Situation an den Schülerbushaltestellen in der Lerchenstraße dringend zu verbessern. Der Schule liegen bereits Planentwürfe zur Umgestaltung der Bushaltestelle Lerchenstraße bzw. des Teilstückes der Lerchenstraße im Bereich des Schulzentrums vor.

Die fußläufige Verbindung zwischen dem Lerchenweg und der Bildechinger Steige auf Höhe der Bäckerei sollte so gestaltet bzw. ausgeschildert werden, dass der Weg als öffentliche Wegeverbindung von den Fußgängern genutzt wird. Hierbei sind die Eigentumsverhältnisse (evtl. zum Teil Privateigentum) der Wege zu berücksichtigen.

Gestaltung von öffentlichen Plätzen

Durch die Gestaltung ausgewählter Platzräume und Wohnumfeldbereichen, insbesondere im Bereich der Hohenberghalle und dem Nordring soll, die Erlebbarkeit und die Kommunikation im Vordergrund stehen. Die Möblierung mit Sitzmöglichkeiten, Beleuchtung sowie eine entsprechende Begrünung sind hier von großer Bedeutung.

Der Bereich um die Hohenberghalle eignet sich für die Gestaltung eines Kommunikationsplatzes mit Treff- und Aufenthaltsfunktion. Der Platz könnte durch einen Kinderspielplatz sowie einer kleinen Parkanlage mit Sitzbänken zu einem Treffpunkt für Jung und Alt umgestaltet werden. Der Platz liegt nicht unmittelbar an einer Wohnbebauung und ist an das Schulzentrum, an das katholische Gemeindezentrum sowie den katholischen Kindergarten und an das Naherholungsgebiet angebunden. Der Busbahnhof des Stadtteils befindet sich in unmittelbarer Nähe. Durch die bauliche Erweiterung im Baugebiet „Auchthalde“ könnte diesem Bereich zukünftig eine wichtige zentrale Platzfunktion zukommen.

7.2.4 Nahversorgung

Ziel der Entwicklung sollte sein, eine möglichst gute Versorgung für viele Bewohner zu gewährleisten und im Interesse kurzer Wege im Stadtteil nicht nur für ältere Menschen die bestehende Nahversorgung zu sichern und möglichst auszubauen. Bank- und Postfilialen, Metzger und Bäcker sowie ein kleiner Lebensmittelmarkt sind für die Wohnqualität eines Wohngebietes erforderlich. Die vorhandenen Einzelhandelsflächen in der Lerchenstraße, Bildechinger Steige und im Steigle sollen daher für die Fortführung der Betriebe erhalten bleiben.

Um insgesamt einen wirtschaftlich lebendigen Stadtteil zu fördern und einen "Quartiersmittelpunkt" entstehen zu lassen, der nicht nur dem Konsum, sondern auch der Begegnung und Kommunikation dient, ist im Bereich des oben genannten Kommunikationsplatzes an der Rundhalle gegenüber dem Busbahnhof ein gastronomischer Betrieb vorstellbar und wünschenswert.

7.2.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die im Stadtteil unzureichend vorhandene Infrastruktur insbesondere für Kinder und Jugendliche ist zu stärken, weiter auszubauen und in ihren Qualitäten mehr als bisher zur Geltung zu bringen. Die Angebote sind zu erweitern; neben stadtteilbezogenen Angeboten sind auch solche von gesamtstädtischem Interesse besonders erwünscht, um das Profil und Image des Hohenbergs zu verbessern.

Die Aufwertung der dezentralen, wohnortnahen Spielplätze allein reicht allerdings nicht aus. Für eine effektive Kinder- und Jugendsozialarbeit ist es insbesondere dringend erforderlich, auch attraktive Angebote im Sport- und Freizeitbereich zu schaffen. Hierfür fehlt auf dem Hohenberg bisher eine geeignete zentrale Fläche.

Folgende Erneuerungsschwerpunkte sind zu benennen:

Neubau und Neugestaltung von Spiel- und Bolzplätzen

Da auf dem Hohenberg die Straßenräume kaum zum Aufenthalt einladen, kommt den öffentlichen Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen eine um so wichtigere Funktion zu. Fehlende und schlecht ausgestattete, unattraktive Spiel-, Sport- und Freizeitflächen für Kinder und Jugendliche sind ein wesentliches Defizit im Gebiet und können erfahrungsgemäß als eine der Ursachen für das hohe Aggressionspotenzial bei diesen Gruppen gesehen werden.

Es sind deshalb Plätze mit einem vielfältigen Angebot von Spiel-, Bewegungs- und Begegnungsmöglichkeiten zu schaffen und so zu gestalten, dass sie von den Kindern und Jugendlichen angenommen werden und die notwendigen Entfaltungsmöglichkeiten bieten. Neben der Verbesserung von Ausstattung und Gestaltung der bestehenden Einrichtungen sollen zusätzliche Angebote hinzukommen.

Der Kinderspielplatz in der Kaltenmooserstraße sollte aufgewertet und der Spiel- und Bolzplatz am Amselweg sollte zusammen mit der Grünflächengestaltung um die Gebäude neu gestaltet werden. Für die Umgestaltungsmaßnahme wäre vorstellbar, die Bewohner bei der Umgestaltung mit einzubeziehen. Durch die Einbeziehung der Bürger identifizieren sich die Bewohner/innen mehr mit ihrem Wohnumfeld und fühlen sich für die Sauberkeit und Ordnung verantwortlicher.

Vorgeschlagen wird zudem der Bau eines neuen Spiel- und Freizeitgeländes an der Hohenberghalle. Hier kann das vorhandene Angebot im Stadtteil durch einen Abenteuerspielplatz und/oder durch ein Trendsportfeld für Jugendliche ergänzt werden. Es besteht bereits ein Bolzplatz, der eventuell durch ESF-Mittel und durch Einbeziehung von Jugendlichen zu einem Trendsportfeld aufgewertet werden kann. Daran anschließend könnte für Kinder oder Jugendliche ein Aufenthalts bzw. Spielplatz realisiert werden. Der Bedarf eines Spielplatzes in Bereich Südring ist jedoch mit den Vorhaben im zukünftigen Wohngebiet Auchthalde abzugleichen.

Der Bedarf eines kleinen Kinderspielplatzes im Gebiet Kreuzerstraße ist zu prüfen. Momentan stehen jedoch keine gemeindeeigenen Flächen zur Verfügung. Es ist zu prüfen, ob Flächen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben oder der Baugesellschaft Horb a. N. für diese Zwecke genutzt werden können.

Bei den Planungen eines Nutzungskonzeptes für die kaserneneigene Sporthalle und den Sportplatz sollte die Nachnutzung der Anlagen als öffentliche Sport- und Freizeiteinrichtungen mit berücksichtigt werden.

Realisierung eines Jugendtreffs

Mit dem Jugendtreff, der von den Bewohnern vielfach gewünscht wird, für den jedoch noch geeignete Räumlichkeiten gefunden werden müssen (gemeinschaftliche (Teil-) Nutzung von Räumen/Gebäuden in Verbindung mit anderen Einrichtungen), sollte eine zentrale Anlaufstelle für Jugendliche im Stadtteil angestrebt werden, bei der die Aspekte Eigenverantwortung und Hilfe zur Selbsthilfe im Vordergrund stehen sollen.

Durch eine Anlaufstelle für Jugendliche außerhalb der Schul- und Ausbildungszeit können die bestehende sozialräumliche Segregation und die Stigmatisierung jugendlicher Bewohner / Bewohnerinnen des Hohenbergs gemindert und neue Kommunikationspunkte geschaffen werden.

Schaffung eines Bewohnertreffs für Familien und Erwachsene mit Beratungs-, Kurs- und Gruppenräumen

Ein Bürgertreff (ggf. mit Stadtteilbüro/Sanierungsbüro) sollte als zentrale Anlaufstelle im Stadtteilmittelpunkt die räumliche Voraussetzung für kommunikative und informelle Veranstaltungen der Stadtteilbevölkerung bieten. Neben festen Kurs- und Gruppenangeboten könnte dieser Bewohnertreff schwerpunktmäßig als selbstorganisierter offener Treffpunkt für verschiedene Bewohnergruppen mit speziellen freiwilligen Unterstützungs- und Betreuungsangeboten fungieren. Die Koppelung eines solchen Bürgertreffs mit einem (insbesondere in der Anfangszeit der Sanierungsdurchführung notwendigen) Sanierungsbüro ist sinnvoll. Ebenso kann der gewünschte Jugendtreff auch ein Bestandteil des Bürgertreffs sein.

Langfristig wäre ein Bewohnertreff in der Nähe des oben genannten Kommunikationsplatzes an der Rundhalle anzustreben.

Im Rahmen der Konversion des Kasernengeländes sollte eine Umnutzung des Freizeitgebäudes (UHG) für Vereine und sonstige öffentliche Veranstaltungen geprüft werden.

Neubau des katholischen Kindergartens und Schaffung einer Ganztagesbetreuungseinrichtung für Kinder

Der katholische Kindergarten wird aufgrund des schlechten baulichen Zustandes abgebrochen und an gleicher Stelle neu gebaut. Der Neubau sieht Platz für eine 4. Gruppe vor. Bei den Planungen des Neubaus ist die zu erwartende Kinderzunahme durch das Neubaugebiet Auchthalde nicht mit eingeplant.

Es sind bereits fortgeschrittene Planungen des Kindergartenneubaus vorhanden. Die Kirchen- und Hospitalpflege Horb a. N. hat den Baubeginn noch im Jahr 2005 vorgesehen. Es ist angedacht, zuerst den Neubau zu realisieren und anschließend den nicht mehr sanierungsfähigen Kindergarten abzubauen, damit der Betrieb des Kindergartens während der Bauphase garantiert ist.

Nach Fertigstellung des Kindergartenneubaus soll ebenfalls auf dem Grundstück der katholischen Kirche eine Ganztagesbetreuungseinrichtung für Kinder gebaut werden.

Erweiterung des Schulzentrums und Erweiterung der Hauptschule zu einer Ganztageschule

Ebenfalls in fortschrittlichen Planungen befindet sich die Erweiterung des Schulzentrums in der Lerchenstraße. Die Erweiterung der Schule ist notwendig, um dem Platzbedarf der Realschule gerecht zu werden sowie eine Ganztageschule für die Hauptschüler/innen zu ermöglichen. Die Schule erhält neben zusätzlichen Räumen eine Mensa. Geplanter Baubeginn ist voraussichtlich im Jahr 2006.

Die Haupt- als auch die Realschule Hohenberg wollen ihre Schule ab dem Schuljahr 2006/2007 aufgrund von immer weniger Rückhalt in den Familien als Ganztageschule erweitern. Der Schulbetrieb soll dann in teilweise gebundener Form, d.h. dass die Eltern wählen können, ob ihr Kind ganztags betreut wird oder nicht, stattfinden. Ist das Kind für den Ganztagesbetrieb angemeldet, so ist die Teilnahme an den Unterrichts- und Betreuungsmaßnahmen verpflichtend. Für die Eltern entstehen hierbei lediglich Kosten für das Mittagessen. Pro Ganztagesklasse erhöhen sich die Lehrwochenstunden um fünf bis sieben Stunden.

Für die Erweiterung der Hauptschule zu einer Ganztageschule wurden Mittel aus dem „Investitionsprogramm Zukunft Bildung und Betreuung (IZBB)“ des Bundes bewilligt. Die Entscheidung über die Förderung der Erweiterung durch IZBB-Mittel fällt im Juli 2005. Mittel zur Erweiterung der Realschule zur Ganztageschule wurden aufgrund fehlender Mittel noch nicht bewilligt.

Die Schule plant folgende Erweiterungen:

- Multifunktionale Mensa mit Küche
- Im Obergeschoss der Mensa
 - eine Schülerbibliothek mit
 - Raum f. Bildung geschlechtl. Identität
 - Hausaufgabenraum
 - Raum f. selbstorganisiertes Lernen
- Aufstockung des bestehenden Hauptschulbereiches
 - Raum f. soziale Projekte
 - Raum Sprachförderung Deutsch
 - Ruheraum, Konzentration
 - Netzwerkraum
 - Lernwerkstatt Naturwissenschaften
 - Kreativwerkstatt
 - Musikwerkstatt
 - Raum für Schulsozialarbeit

Neubau des Pflegeheims „Zentrum für Jung und Alt“

Die katholische Kirchen- und Hospitalstiftung Horb a. N. wird in den nächsten Jahren auf dem Grundstück, auf dem die Kirche und der Kindergarten steht, ein Pflegeheim errichten. Hierfür wird die Kirche eventuell ein Teilstück des städtischen Flurstücks Nummer 2706/2 erwerben.

7.2.6 Bürgermitwirkung und Stadtteileben

Ziel ist ein vielfältiges Stadtteileben, in das alle Gruppen der Bevölkerung – junge wie alte Menschen, Einheimische wie Zugewanderte – eingebunden sind. Zur Weiterentwicklung des Stadtteils tragen alle nach ihren Möglichkeiten etwas bei. Veränderungen werden wo irgend möglich in bürgerschaftlicher Verantwortung entwickelt und umgesetzt (Hilfe zur Selbsthilfe). Besonderes Augenmerk ist dabei auf folgende Punkte zu legen:

- Generations- und kulturübergreifende Projekte sind besonders zu fördern. Insbesondere auch gezielte Projekte von Horber Vereinen und sonstigen Organisationen auf dem Hohenberg, um Vereinsangebote auf dem Hohenberg anzusiedeln.
- Die Information auf dem Hohenberg über im Stadtteil vorhandene Angebote, Beteiligungsmöglichkeiten und das Projekt "Soziale Stadt" ist so zu verbessern, dass sie möglichst alle Menschen im Stadtteil erreicht.
- Das Projekt "Soziale Stadt" ist auch weiterhin mit einer regelmäßigen und intensiven Bürgerbeteiligung zu koppeln. Dabei sind besonders Formen zu entwickeln, die auch die Gruppen erreichen, die bisher nicht angesprochen werden konnten.

Möglichkeiten zur Einbindung der oben genannten Zielgruppen sind zum Beispiel in Stadtteilstesten, Workshops und Informationsveranstaltungen zu sehen, die durch ein Stadtteilmanagement koordiniert werden.

Der Aufbau und die Stärkung eines nachhaltig funktionierenden sozialen Netzwerkes auf dem Hohenberg ist anzustreben. Neben der Integrierung der Vereine sollten Arbeitsgemeinschaften für Jugendliche und Kinder und interkulturelle Angebote geschaffen werden. Die Interessengemeinschaft Hohenberg ist zu stärken und das Interesse der Bewohnerschaft für ihr Wohngebiet vermehrt durch Informationen hervorzurufen.

7.3 Städtebaulicher Maßnahmenplan

Der städtebauliche Maßnahmenplan ist in engem Zusammenhang mit dem integrierten Handlungskonzept zu sehen und dient als Orientierung für die zukünftige städtebauliche Ordnung des Hohenbergs. Sie basieren auf einer Stärkung der Hauptfunktion des Gebietes – Wohnen. Hierbei spielen neben den Planungen der Wohnungsunternehmen als Impulsgeber auch die Aufwertung der öffentlichen Flächen durch die Stadt und die Verbesserung der sozialen Infrastruktur eine wichtige Rolle.

Ein weiteres wichtiges Element ist die Integration im Stadtteil - räumlich-baulich, funktionell und sozial. Dabei kommt der Aktivierung und Nutzung eines Stadtteilmitelpunktes (wie z.B. dem Gebiet um die Hohenberghalle) eine große Bedeutung zu.

Die Konversion des Kasernengeländes eröffnet vielfältige Entwicklungsperspektiven, die unmittelbar den Stadtteil Hohenberg betreffen, sich zum heutigen Zeitpunkt je-

doch noch nicht absehen lassen. Die Integration bestehender Strukturen des Kasernenareals, wie z.B. von Sport- und Freizeitflächen sowie Gemeinschaftsräume sind aber heute schon vorstellbar und wünschenswert.

Insgesamt zeigt der Maßnahmenplan auf der Grundlage bestehender und künftiger Rahmenbedingungen Ansätze für eine künftige Flächennutzung auf.

Plan 9: Maßnahmenplan

7.4 Maßnahmenkatalog (Integriertes Handlungskonzept)

Entstehung

Das als Anhang zu diesem Bericht beigefügte integrierte Handlungskonzept (Maßnahmenkatalog) setzt sich aus den in Kapitel 7.2 beschriebenen Zielen zusammen und enthält eine Fülle von Projekten zur Weiterentwicklung des Stadtteils. Es beruht auf mehreren Grundlagen:

- den Ergebnissen der Bestandsaufnahmen inklusive der zwei Stadtteilspaziergänge sowie weiterer Beteiligungsverfahren durch Schlüsselgespräche mit den lokalen Einrichtungen,
- Ergebnisse der Fachgespräche,
- einer Behördenbeteiligung,
- weiteren Vorschlägen und einer Strukturierung des beauftragten Unternehmens.

Unterschiedlicher Konkretisierungs- und Realisierungsgrad

Dementsprechend unterschiedlich ist die Konkretisierung der einzelnen Projekte: Einige sind bereits in der Umsetzung; sie sind in der Übersicht mit "läuft" gekennzeichnet. Andere werden bereits entwickelt, so dass sie in Kürze als beschluss- und umsetzungsreif einzustufen sind. Wieder andere sind noch im Ideenstadium, aber verbunden mit konkretem Interesse und Bereitschaft zur Umsetzung.

Auch die Träger sind im jetzigen Stadium unterschiedlich konkret: Bei den laufenden Projekten stehen sie bereits fest. Bei den erst geplanten oder skizzierten Projekten handelt es sich um (noch nicht mit allen Beteiligten abgestimmte) Vorschläge.

Für Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten gilt Entsprechendes.

Der zusammengestellte Maßnahmenkatalog ist in Tabellenform als Anlage 1 beigefügt.

Stufenweise Realisierung - laufende Fortschreibung

Einige Ideen aus dem Maßnahmenkatalog müssen noch in konkret handhabbare Vorhaben "übersetzt" werden.

Mehrere Projekte lassen sich demnach nicht sofort umsetzen, da sie noch nicht hinreichend konkretisiert sind, weil es objektive Hinderungsgründe gibt oder weil die Wirkungen noch nicht abgeschätzt werden können (z.B. Schaffung von öffentlichen Spiel- und Freizeiteinrichtungen). Hier wird vorgeschlagen, ggf. durch Modellprojekte oder temporäre Lösungen die entsprechenden Maßnahmen konzeptionell vorzubereiten und praktisch umzusetzen. So kann man den geäußerten Bedürfnissen Rechnung tragen und durch die hierbei gesammelten Erfahrungen mögliche Fehlinvestitionen bei zukünftigen Projekten vermeiden.

Das integrierte Strategie- und Handlungskonzept entspricht dem Stand vom Februar 2005. Es ist laufend fortzuschreiben, zu überprüfen, zu erweitern und ggf. zu modifizieren.

7.5 Finanzierung

Das von Bund und Land auf der Grundlage von Artikel 104 a Abs. 4 Grundgesetz getragene Programm "Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt" ist Investitions- und Leitprogramm für die Finanzierung der gebietsbezogenen, baulichen Maßnahmen. Die Städtebaufördermittel können demnach nur für investive Maßnahmen sowie in beschränktem Umfang auch für deren Vorbereitung, Öffentlichkeitsarbeit und Akzeptanzförderung in räumlich abgegrenzten Gebieten eingesetzt werden.

Die Mittel für notwendige nichtinvestive Maßnahmen, wie etwa Personalkosten im Bereich der Sozialarbeit, müssen von den Städten und Gemeinden aus eigenem Haushalt bezahlt oder aus anderen Förderressourcen eingeworben werden.

Seit 01.10.2004 stehen der Stadt Horb a. N. für den Hohenberg 100.000 Euro ESF-Fördermittel aus dem Bundesprogramm „Lokales Kapital für soziale Zwecke – LOS“ für nichtinvestive Mikroprojekte, die zur beruflichen und sozialen Eingliederung benachteiligter Menschen am Arbeitsmarkt beitragen bzw. diese im weitesten Sinne unterstützen, zur Verfügung. Durch diese Fördermittel kann die Durchführung von Integrationsprojekten auf dem Hohenberg unterstützt werden.

Das Programm "Soziale Stadt" sowie das hier entworfene Handlungskonzept ist betont integrativ angelegt und zielt damit auch auf die Verknüpfung verschiedener Fachförderprogramme ab. Die festgestellten Probleme in dem abgegrenzten Untersuchungsgebiet sollen mit einem Bündel von Maßnahmen aus allen Bereichen angegangen und beseitigt werden.

Auf Landesebene haben hierzu die Fachressorts und sonstigen Aufgabenträger den Städten und Gemeinden eine bevorzugte Berücksichtigung im Rahmen und nach Maßgabe der vorhandenen Förderprogramme zugesagt.

Darüber hinaus existieren auf Bundesebene weitere integrierbare Förderprogramme für das Programm "Soziale Stadt", die für eine Co-Finanzierung geplanter Maßnahmen im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes in Anspruch genommen werden können.

Sowohl die Förderprogramme auf Landesebene als auch die auf Bundesebene sind in Tabellen zusammengefasst und in Anlage 2 nachzulesen.

7.6 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Mit der Aufnahme des Hohenbergs in das Programm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ ist die finanzielle Voraussetzung geschaffen, die im Stadtteil vorhandenen städtebaulichen und strukturellen Mängel nachhaltig zu verbessern und den Hohenberg auf der Grundlage des im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erarbeiteten integrierten Handlungskonzepts zu einem aus eigener Kraft lebensfähigen Stadtteil mit hohem bürgerschaftlichen Engagement zu entwickeln.

Hierfür steht der Stadt Horb a. N. ein bewilligter Förderrahmen in Höhe von 2.000.000 Euro zur Verfügung. Damit wurde dem im Aufnahmeantrag beantragten Förderrahmen vollständig entsprochen.

Nachdem die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen mit den festgestellten städtebaulichen und strukturellen Mängeln den dringenden Handlungsbedarf auf dem Hohenberg nachhaltig belegen und auch der bewilligte Förderrahmen keine weiteren Einschränkungen der Gebietsgröße erforderlich macht, wird vorgeschlagen, das Untersuchungsgebiet mit insgesamt ca. 58 ha (davon 13 ha Kasernengelände) als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus nachfolgendem Plan:

Plan 10: Abgrenzung des Sanierungsgebiets

7.7 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

7.7.1 Wahl des Sanierungsverfahrens

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**klassisches Verfahren**“) oder
- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d.h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung/Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

7.7.2 „Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB, werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den sanierungsunbeeinflussten Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatelle-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass, falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen, der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

7.7.3 „Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Kaufpreisprüfung.

Hat sich die Kommune für die Sanierung nach dem „vereinfachten Verfahren“ entschlossen, so stehen ihr hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung - neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ - nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch,
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung,
- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB insgesamt keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

7.7.4 Abwägung und Entscheidung

Wie oben bereits dargelegt, muss die Stadt die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB),

wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sowie die Neuordnungsziele sind im Kapitel 7.2 skizziert.

Neben den bereits im Besitz der Stadt befindlichen Grundstücksflächen werden im Rahmen der Konversionsmaßnahme des Kasernengeländes „Hohenberg“ und der Aufwertung des öffentlichen Raums eventuell Grundstücke bzw. Teilflächen zu erwerben sein. Aus diesem Grunde wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 u. 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Die im investiven Bereich geplanten privaten Maßnahmen sind bis auf die Maßnahmen auf dem Kasernengelände grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich.

Umfangreiche durch die Stadt durchzuführende Grundstücksneuordnungen oder Umlegungsmaßnahmen, die zu einer besseren Ausnutzung oder Bebaubarkeit und damit zu einer Bodenwerterhöhung führen würden, sind im Bereich des Kasernengeländes vorstellbar. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung der Grundstücke auf dem Kasernengelände kann somit erwartet werden.

Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 BauGB für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Hohenberg“ erforderlich. Es wird daher empfohlen, die Sanierung unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen.

Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung zu gegebener Zeit in dieser Form zu beschließen.

Aus den vorgenannten Gründen wird empfohlen, folgende Sanierungssatzung zu beschließen:

Entwurf der Sanierungssatzung

S a t z u n g

der Stadt Horb am Neckar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Hohenberg“

Aufgrund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Horb am Neckar in seiner Sitzung am folgende Satzung:

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Hohenberg

In dem nachfolgend näher beschriebenen Sanierungsgebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 59 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Hohenberg“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan Hohenberg von Februar 2005 abgegrenzten Flächen. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

§ 3 Inkrafttreten

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

Bekanntmachungshinweis:

1. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Hierbei ist auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB hinzuweisen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

7.8 Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 BauGB sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB. Danach soll die Stadt Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Stadt zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Stadt erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. Kapitel 7.1 "Übergeordnete Entwicklungsziele").

Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im BauGB vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (z.B. Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraumes sowie des Wohnumfeldes beschränken sich im wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Über Entschädigungsleistungen für Gebäudesubstanzverluste können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte

Maß gegeben sein als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürfen sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen im Rahmen von Modernisierungs- oder Neuordnungsmaßnahmen (Abbruch von Gebäuden und Neubau) räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z.B. Beschaffung von Ersatzwohnraum, Umzugshilfen, Ausgleichszahlungen bei Umzug usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme bei Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen. Eine frühzeitige Beteiligung der Betroffenen sowie die zeitnahe Vorsorge können diese Probleme jedoch mildern.

Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

7.9 Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung des Projekts „Soziale Stadt“ - Hohenberg wird folgender Verfahrensablauf vorgeschlagen:

1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat der Stadt Horb am Neckar, insbesondere zustimmende Kenntnisnahme des Handlungskonzeptes als Planungsleitlinie für die Sanierungsdurchführung.
2. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung.
4. Mitteilung der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke.
5. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten.
6. Institutionalisierung einer handlungsfähigen Organisationsform zur Umsetzung der im Rahmen des Projekts „Soziale Stadt“ - Hohenberg anstehenden Aufgaben einschließlich Projektsteuerung und Quartiersmanagement.
7. Initiierung und Umsetzung der Maßnahmen aus dem Handlungskonzept.

8 Kosten- und Finanzierungsübersicht

| I. Sanierungsbedingte Ausgaben | T€ | T€ |
|---|-------|--------------|
| 1. Vorbereitende Untersuchungen | | 13,4 |
| 2. Weitere Vorbereitung der Sanierung | | |
| • Allgemeine städtebauliche Planung | 30,0 | |
| • Bebauungspläne (Kasernengelände) | 50,0 | |
| • Sozialplan, Zeit- u. Maßnahmenplan | 15,0 | |
| • Öffentlichkeitsarbeit | 20,0 | |
| • Modernisierungsgutachten/Wertgutachten | 20,0 | |
| Summe | | 135,0 |
| 3. Grunderwerbe | | |
| • Grunderwerb zur städtebaulichen Neuordnung (Teilflächen / Erschließungsflächen aus Kasernen- areal) | 300,0 | |
| Summe | | 300,0 |
| 4. Ordnungsmaßnahmen | | |
| • Bodenordnung / Vermessung Für Neuvermessungen im Gebiet pauschal | 50,0 | |
| • Abbruchmaßnahmen / Restwertentschädigungen Ansatz: | | |
| • Kath. Kindergarten (Abbruch / keine Restwert- entschädigung) | 112,0 | |
| • 6 Gebäude Bildechinger Steige (Abbruch inkl. Restwertentschädigung 300.000 €) | 480,0 | |
| • Straßen- und Platzgestaltung <u>Umgestaltung/Bau weiterer Spiel- u. Bolzplätze</u> | | |
| • Südring / Rundhalle inkl. Kommunikationsplatz (Neubau) | 110,0 | |
| • Kreuzerstraße (Neubau) | 45,0 | |
| • Amselweg | 30,0 | |
| • Kaltenmoserstraße | 20,0 | |
| <u>Aufwertung ausgewählter Straßen und Plätze</u> | | |
| • Nordring (Querungshilfe / Verkehrsberuhi- gung) | 15,0 | |
| • Bildechinger Steige (Querungshilfe / Verkehrs- beruhigung) | 30,0 | |
| Summe | | 892,0 |

| Sanierungsbedingte Ausgaben | T€ | T€ |
|--|----------------|----------------|
| 5. Baumaßnahmen | | |
| • Umzug von Bewohnern (Bildechinger Steige) | 100,0 | |
| • Modernisierung privater Gebäude Angestrebt wird die Modernisierung und Instandsetzung von ca. 60 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Bei geschätzten Gesamtkosten einschl. Verbesserung und Aufwertung der Außenanlagen ergibt sich bei einem Ansatz von rd. 50.000,00 € berücksichtigungsfähiger Kosten pro Wohneinheit und einer Förderung von 20 % ein zuwendungsfähiger Aufwand in Höhe von | 600,0 | |
| • Neubau einer Ganztageseinrichtung für Kinder (Zuwendungsfähigkeit gemäß Ziffer 10.4.3 StBauFR = 10 %) | 55,0 | |
| • Neubau Kath. Kindergarten u. Schaffung einer Ganztagesbetreuungseinrichtung f. Kinder (Zuwendungsfähigkeit gemäß Ziffer 10.4.3 StBauFR = 100 %) | 1.100,0 | |
| • Schaffung von Versammlungs- und Begegnungsräumen Schaffung einer Begegnungsstätte für verschiedene Bevölkerungsgruppen zur gemeinschaftlichen Nutzung inkl. Jugendtreff; Einrichtungen für Gemeinwesenarbeit geschätzte Kosten | 100,0 | |
| Summe | | 1.955,0 |
| 6. Programmbegleitendes Projektmanagement / Trägervergütung | | 200,0 |
| Sanierungsbedingte Ausgaben insgesamt | | 3.495,4 |

II. Sanierungsbedingte Einnahmen

| | | |
|--|----------------|----------------|
| • Reprivatisierungserlöse | 0,0 | |
| • Wertansatz für geförderten Grunderwerb (keine Wertansätze, da Grunderwerb hauptsächlich öffentliche Flächen bzw. Erschließungsflächen) | 0,0 | |
| • Sonstige Einnahmen | 0,0 | |
| • Ausgleichsbeträge (Ansatz: Erhöhung des Bodenpreises für die Flächen im Bereich der Hohenbergkaserne in Höhe von ca. 15 €, abzüglich Erschließungsflächen (ca. 25% und Risikoabschlag (20%)) | 1.170,0 | |
| Sanierungsbedingte Einnahmen insgesamt | | 1.170,0 |

III.Förderrahmen

2.325,4

9 Anlagen

9.1 Anlage 1: Maßnahmenkatalog (integriertes Handlungskonzept)

(siehe nachfolgende Seiten)

9.2 Anlage 2: Auswertung Ideenworkshop Hohenbergkaserne

9.3 Anlage 3: Integrierbare Förderprogramme für das Programm "Soziale Stadt"