

Stadt Horb am Neckar

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„HOHENBERGKASERNE - MITTE“

Entwurf vom 24.06.2022

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans
- 13 Anhang: Umweltbericht

1 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planung

In der Stadt Horb a. N. hatte die Bundeswehr nach Abzug des französischen Militärs seit den 1980er Jahre mehrere Standorte. Die militärische Nutzung umfasste neben der eigentlichen Hohenberg Kaserne, welche in den 1930er Jahren errichtet wurde, auch den Standortübungsplatz (Stülpe) östlich des Industriegebietes Heiligenfeld sowie das Offiziersheim (Kasino) südlich der Keuzerstraße. Mit Abzug der Bundeswehr endete die militärische Nutzung im Juli 2011 und die militärischen Flächen wurden für neue Nutzungen frei. Die Stadt Horb erkannte sehr früh den durch den militärischen Konversionsprozess ausgelösten städtebaulichen Handlungsbedarf und die neuen Entwicklungschancen, die sich aus einer Nachnutzung der Militärliegenschaften ergeben. Seit September 2012 begann die Stadt Horb Räumlichkeiten im Stabsgebäude anzumieten, welche dann an die Duale Hochschule Baden-Württemberg untervermietet wurden. Im Jahr 2013 konnte die Stadt das gesamte Kasernenareal erwerben und es wurden erste Überlegungen zu einem Nachnutzungskonzept gemacht. Der Gemeinderat hat am 19.03.2013 für den gesamten Bereich der ehemaligen Hohenbergkaserne beschlossen einen Bebauungsplan in drei Bereichen zu entwickeln.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.04.2014 wurde festgelegt, die Konversion der Hohenbergkaserne modellhaft in die Bürgerbeteiligung zum Pilotprojekt „Nachhaltige Kommunalentwicklung“ einzubetten. Das Kasernenareal wurde daraufhin in drei Bereiche geteilt. Mit dem Bebauungsplanverfahren „Hohenbergkaserne – Nord“ (i.K.g. am 22.07.2016) wurde der bauliche Bestand im Norden des Areals gesichert und gewerbliche Nutzungen sowie Flächen für die Feuerwehr und das Technische Hilfswerk vorgesehen. Im südlichen Teilbereich sollen die Flächen für betreutes Wohnen umgenutzt werden. Das Bebauungsplanverfahren „Hohenbergkaserne – Süd“ wurde mit Satzungsbeschluss am 18.07.2017 abgeschlossen.

Der Bereich „Hohenbergkaserne – Mitte“ stellt nun den letzten Baustein zur Konversion der militärischen Flächen dar. Die Vorprägung des Bereichs „Hohenbergkaserne – Mitte“ sowie die ursprünglich noch fehlende Interessenslage haben eine Vielzahl von möglichen Nutzungs- und Entwicklungsszenarien zugelassen. Daher wurde beschlossen, die Planung für den Bereich „Hohenbergkaserne – Mitte“ in einer umfassenden und ergebnisoffenen Bürgerbeteiligung zu entwickeln.

In einem iterativen Planungsprozess wurden unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem vorangegangenen Beteiligungsprozess vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH aus Stuttgart Nutzungs- und Bebauungsvorschläge erarbeitet. Die dabei erarbeiteten Planungsvarianten wurden unter Beteiligung des Gemeinderats schrittweise weiterentwickelt und zu einem städtebaulichen Entwurf konkretisiert, welcher nun im Allgemeinen Grundlage für den Bebauungsplan ist.

Aufbauend auf das städtebauliche Konzept beschloss der Gemeinderat am 29.09.2020 die Entwicklung des südlichen Bereiches des Plangebietes (Areal des ehemaligen Sportplatzes) durch eine europaweite Investorenausschreibung mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb.

Die städtebaulichen Konzepte / Hochbaukonzepte der Gewinner stellen für diesen Bereich die Grundlage des Bebauungsplans dar. Dementsprechend wird der Bebauungsplan weiterentwickelt und das Verfahren fortgeführt.

Den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hohenbergkaserne – Mitte“ hat der Gemeinderat am 24.10.2017 gefasst. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,5 ha.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Hohenbergkaserne – Mitte“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die militärische Konversion des letzten Teilbereichs der Hohenbergkaserne geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung eines Systems aus gemischten Typologien und Nutzungen (Wohnnutzungen, Büros, Dienstleistungen, Nahversorgung) im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes. Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes sollen Flächen für experimentelles Wohnen entstehen, deren städtebauliche Struktur robust genug ist, unterschiedlichste Themen vom regionalen und ökologischen Bauen bis zu gemeinschaftlichen Wohnformen abbilden zu können. Elemente im öffentlichen Raum sind die Umnutzung einer Teilfläche des Exerzierplatzes zum Quartiersplatz sowie der Erhalt und die Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen. Die Lage an der Hangkante mit einer großzügigen Grünzone zum Waldsaum und die Blickbeziehung zum Wasserturm lassen ein attraktives neues Quartier entstehen, in dem ausreichend Flächen für Spiel-, Freizeit- und Erholungszwecke zur Verfügung stehen. Insgesamt soll ein qualitativ hochwertiges Quartier entstehen, welches ein Bindeglied zwischen der südlich angrenzenden Wohnbebauung und den nördlich gelegenen Gewerbeflächen darstellt.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Im „Regionalplan 2015 Nordschwarzwald“ (verbindlich seit dem 21.03.2005) ist das Plangebiet als „Sondergebiet Bund“ als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Im Zuge der Bebauungsplanverfahren „Hohenbergkaserne – Nord“ und „Hohenbergkaserne – Süd“ wurde bereits die Notwendigkeit der Anpassung des Regionalplans in Folge der militärischen Nutzungsaufgabe an die im Bebauungsplan / Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung mit dem Regionalverband Nordschwarzwald abgestimmt.



Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte „Regionalplan 2015 Nordschwarzwald“, verbindlich seit dem 21.03.2005, Lage Plangebiet in **magenta**

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar (rechtswirksam seit 31.01.1987, zuletzt geändert mit der 74. Änderung, rechtswirksam seit 28.04.2017) ist das Plangebiet vorwiegend als „Sondergebiet Bund“ dargestellt. Mit der bereits am 20.03.2013 eingeleiteten Änderung des Flächennutzungsplans wurden für den nördlichen Teil (Bebauungsplan „Hohenbergkaserne – Nord“) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den ersten Teilbereich der Konversion geschaffen. Das „Sondergebiet Bund“ wurde in „Gewerbliche Bauflächen“ und „Flächen für den Gemeinbedarf“ geändert.

Die geplanten Misch- und Wohnnutzungen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens können nicht aus dem dargestellten „Sondergebiet Bund“ entwickelt werden. Die Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 1 BauGB ist daher nicht gegeben und eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gesamtbereich der ehemaligen Hohenbergkaserne in Horb am Neckar, wurde bereits am 20.03.2013 gefasst.

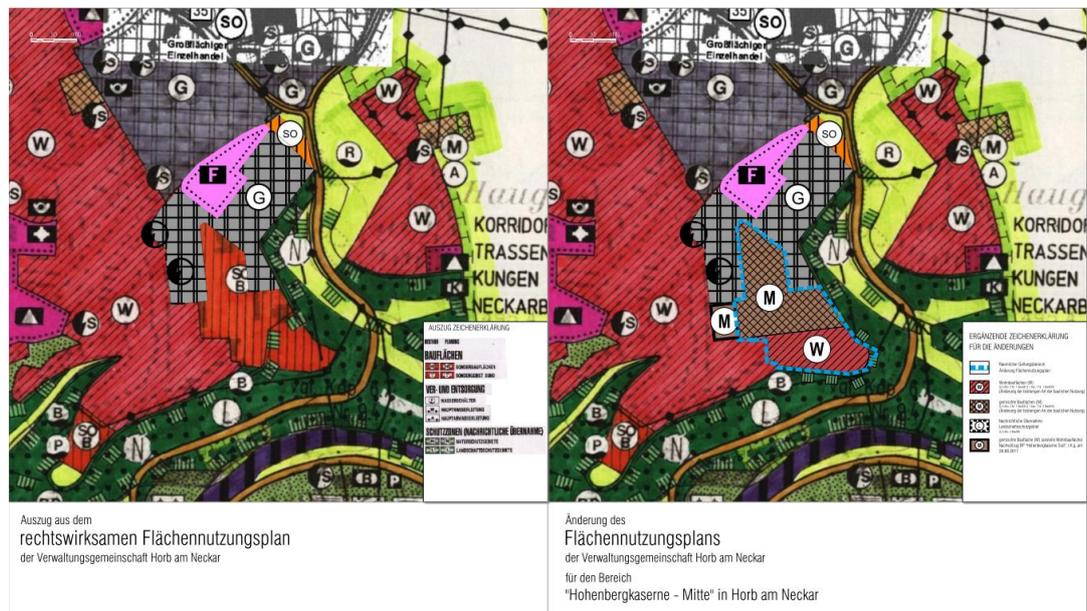


Abbildung 2: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb a. Neckar / Auszug Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Hohenbergkaserne-Mitte“, Entwurf vom 07.06.2018, Abgrenzung Plangebiet in [blau](#)

Südlich angrenzend an das Plangebiet sind im Flächennutzungsplan Anlagen für die Ver- und Entsorgung (Wasserbehälter und Hauptabwasserleitung) dargestellt.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Verlauf des Landschaftsschutzgebiets durch das Plangebiet entspricht nicht mehr der aktuellen Rechtsverordnung. Mit der Verordnung des Landratsamtes Freudenstadt zur Änderung des Landschaftsschutzgebiets „Südhänge des Neckartales, die Berghänge des Haugenloches, der Alten Bildechinger Steige, des Altheimer Tales und der teilweise angrenzenden Hochflächen“ vom 17.12.2014, i.K.g. am 24.01.2015, wurde das Sondergebiet Bund aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Das Landschaftsschutzgebiet grenzt nun im Süden und Osten direkt an das Plangebiet.

2.3 Bebauungspläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für das Gebiet nicht vorhanden. Nördlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hohenbergkaserne – Nord“, i.K.g. am 22.07.2016, mit seiner 1. Änderung, i.K.g. am 21.08.2020 und westlich der Bebauungsplan „Hohenbergkaserne – Süd“, i.K.g. am 28.07.2017 an das Plangebiet.

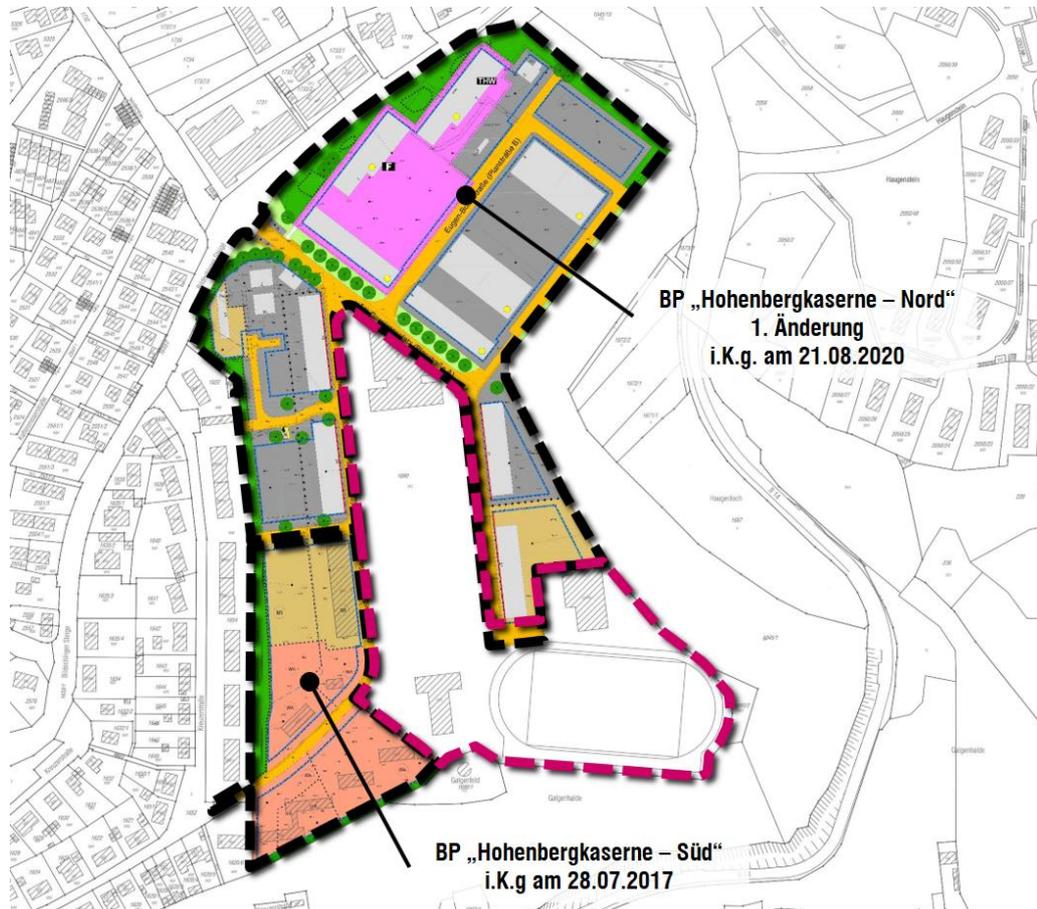


Abbildung 3: Übersicht angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne, Abgrenzung Plangebiet in **magenta**

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Horb a. N. liegt am Lauf des oberen Neckars im Osten des Landkreises Freudenstadt und grenzt mit ihrer Gemarkung im Norden bereits an den Landkreis Calw, im Osten an den Landkreis Tübingen und im Süden an den Landkreis Rottweil. Die Stadt mit ihren 17 Stadtteilen liegt auf der nach Südosten einfallenden Gäufäche, die von den Neckarzuflüssen zergliedert wird. Das Neckartal hat sich steil und kastenförmig in den Muschelkalk eingetieft. Die Hohenbergkaserne befindet sich in der Kernstadt, nördlich von der Altstadt im Gebiet Hohenberg. Mit dem Auto ist das Stadtzentrum von hier etwa in sechs Minuten zu erreichen.

Verkehrsräumlich ist die Stadt durch den nahegelegenen Autobahnanschluss „Horb a. N.“ an die A81 und durch den Anschluss an die B14, B32 und B463 sehr gut angebunden. Zudem ist Horb ein wichtiger Eisenbahnhaltepunkt der Gäubahn Stuttgart – Singen, der Kulturbahn Tübingen – Pforzheim und der Bahnstrecke Eutingen – Freudenstadt.

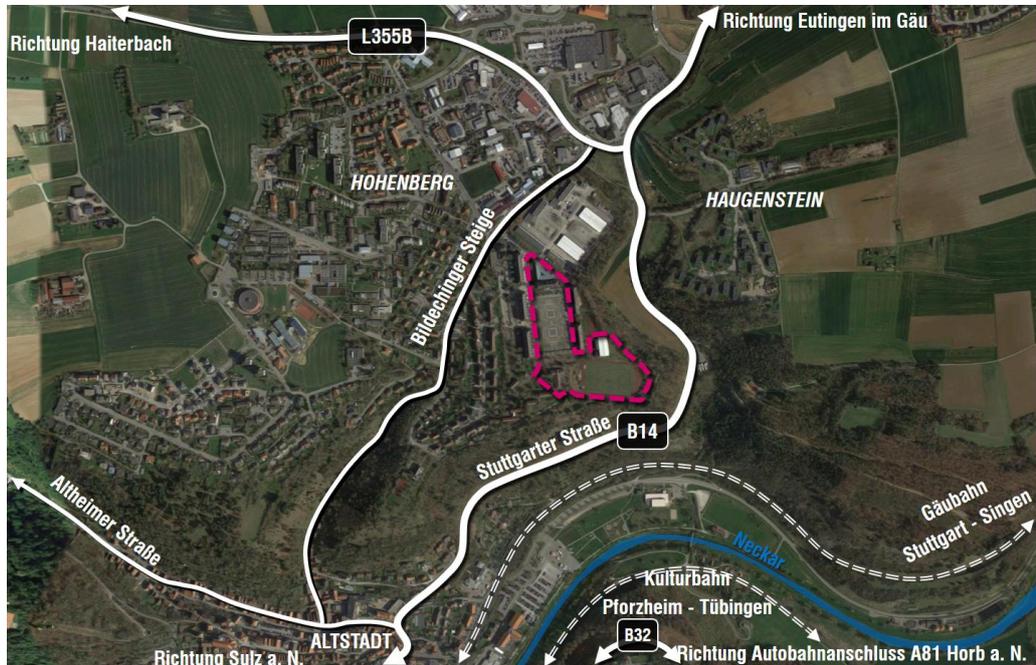


Abbildung 4: Lage im Siedlungsraum, Abgrenzung Plangebiet in **magenta**

3.2 Topographie

Durch die naturräumliche Gliederung des Neckartals und dessen Zuflüsse und der Hochebene der Gäufläche ist das Stadtgebiet insgesamt topografisch stark bewegt. Das Plangebiet befindet sich auf der Hochebene des Hohenbergs nördlich über dem Neckartal. Östlich und südlich bildet die Hangkante die Grenze des Plangebiets. Das Plangebiet ist, u.a. bedingt durch die bisherigen Nutzungen des Kasernenareals (Exerzierplatz, Sportplatz), relativ eben. Es fällt im Bereich des ehemaligen Sportplatzes von einer Höhe von ca. 497 m ü. NN nach Nordosten auf eine Höhe von ca. 494,5 m ü. NN ab. Im Bereich des ehemaligen Unteroffiziersheims befindet sich auf einer Höhe von ca. 502 m ü. NN der höchste Punkt des Plangebiets.

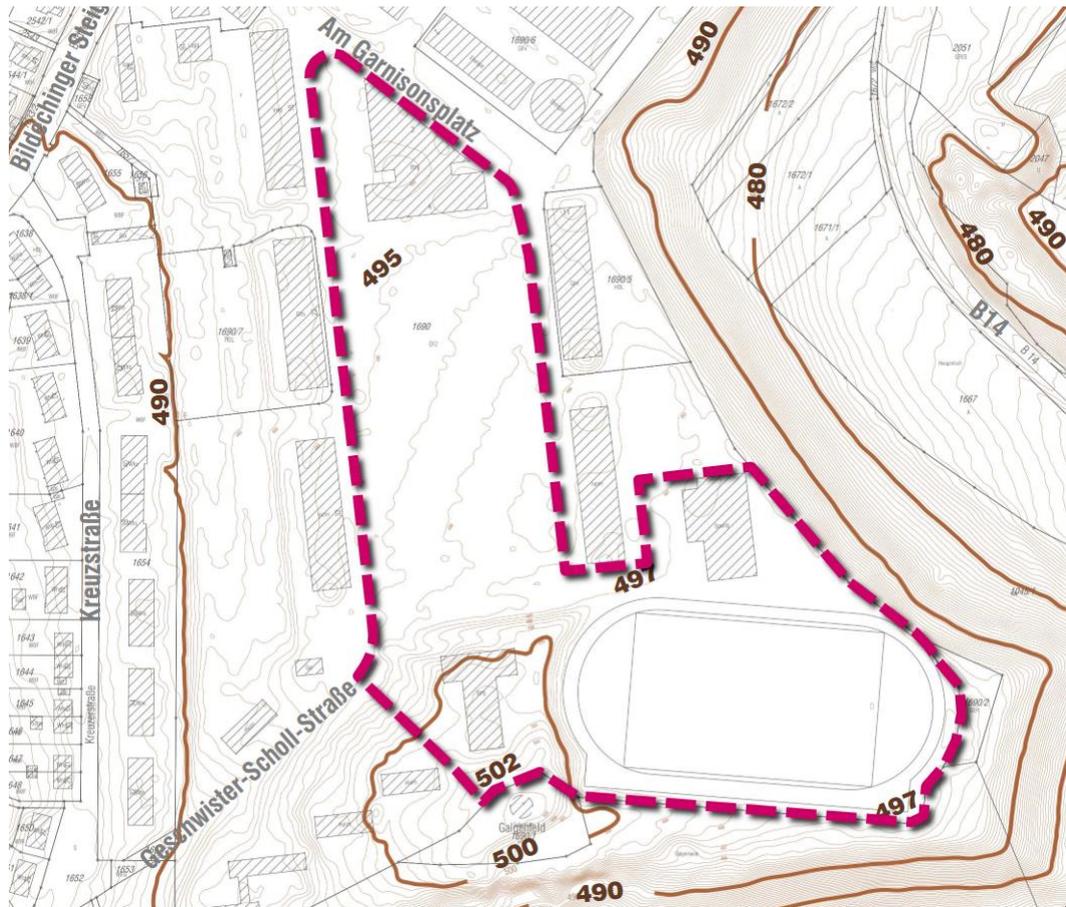


Abbildung 5: Topografie, Abgrenzung Plangebiet in **magenta**

3.3 Ehemalige Nutzungen Kasernenareal

Das gesamte Kasernenareal umfasst eine Fläche von ca. 13,4 ha und wurde aufgrund unterschiedlicher zeitlichen Entwicklungen und der unterschiedlichen Vorprägung in drei Bereiche – „Hohenbergkaserne – Nord“, „Hohenbergkaserne – Mitte“ und „Hohenbergkaserne – Süd“ – aufgeteilt. Das Kasernenareal gliederte sich während der militärischen Nutzung in vier Bereiche:

- technischer Bereich mit Werkstatt-, Lager- und KFZ-Hallen
- zentraler Bereich mit Stabs-, Wirtschafts- und Mannschaftsgebäuden, Ausbildungs- und Exerzierplatz
- Sportbereich mit Sport- und Ausbildungshalle, Trainingsanlagen
- Sanitäts-, Freizeit- und Wohnbereich mit Sanitätsgebäude, Unteroffiziersheim und Wohngebäuden

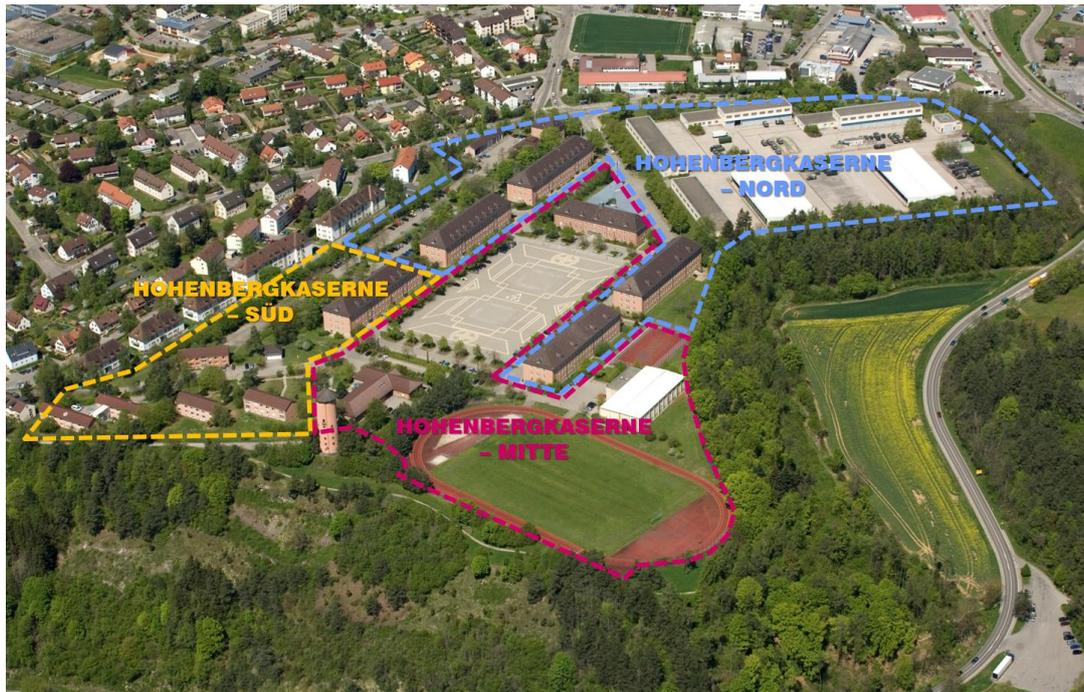


Abbildung 6: Schrägluftbildaufnahme Hohenbergkaserne 2008 mit Abgrenzung Teilbereiche

Im Rahmen der Aufgabe der militärischen Nutzung der Hohenbergkaserne wurde das Gelände durch den Geoinformationsdienst der Bundeswehr untersucht (siehe Anlage zum Bebauungsplan „Berichte des Geoinformationsdienstes der Bundeswehr, Bericht zur KVF-Erfassung (Phase I) zur Abgabe ins Grundvermögen auf der Hohenberg-Kaserne Horb Liegenschafts-Nr. 533212, Hrsg. LtrGeoInfoDBw, Heft 08/2011“). Eine Kurzzusammenfassung des Ergebnisses der Untersuchung ist auch im Kapitel 6 „Gutachten und Untersuchungen“ aufgeführt.

3.3.1 Angrenzende Nutzungen „Hohenbergkaserne – Nord“, „Hohenbergkaserne – Süd“

Ziel der Konversion des nördlichen, ehemals überwiegend technisch genutzten Teilbereichs, war im Wesentlichen die Weiterentwicklung des Bestands unter Beibehaltung der vorhandenen Infrastruktur. Das Bebauungsplanverfahren „**Hohenbergkaserne – Nord**“, einschließlich der 1. Änderung, ist bereits abgeschlossen. Die Nutzungen umfassen Gemeindebedarfsflächen für die Feuerwehr und das Technische Hilfswerk sowie Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Die dort bestehenden ehemaligen Stabs-, Wirtschafts- und Mannschaftsgebäude sind nahezu vollständig an Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie eine Physiotherapiepraxis, eine Ingenieurgesellschaft, Autohandelsgesellschaft und eine Holzhandlung vermietet.

Im südlichen Bereich „**Hohenbergkaserne – Süd**“ befinden sich hauptsächlich ehemalige Wohngebäude sowie ein Sanitätsgebäude. Hier sollen ein Seniorenheim, Betreutes Wohnen und / oder ein Pflegeheim etabliert werden. Das Bebauungsplanverfahren für diesen Teilbereich wurde im Sommer 2017 abgeschlossen.



Abbildung 7: Exerzierplatz mit angrenzenden ehemaligen Mannschaftsheimen, 17.03.2016



Abbildung 8: Garage (Gebäude Nr. 16), 07.10.2015



Abbildung 9: Einfahrt Am Garnisonsplatz, 07.10.2015



Abbildung 10: Wohnheim (Gebäude Nr. 11), 07.10.2015

3.3.2 Angrenzende Nutzungen: Waldflächen, Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet

Östlich und südlich grenzen Waldflächen an das Plangebiet, welche durch das Landschaftsschutzgebiet „Südhänge des Neckartales, Berghänge des Haugenloches, Alte Bildechinger Steige, Alheimer Tal und angrenzende Hochflächen“, Schutzgebiets-Nr. 2.37.032, das FFH-Gebiet „Horber Neckarhänge“, Schutzgebiets-Nr. 7517341, und das Biotop "Wacholderheide-Sukzession Galgenberg", Biotop-Nr. 275182373206, überlagert werden.

Die an das Plangebiet östlich und südlich angrenzenden Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes „Südhänge des Neckartales, Berghänge des Haugenloches, Alte Bildechinger Steige, Alheimer Tal und angrenzende Hochflächen“ befinden sich im Eigentum der Stadt Horb am Neckar.

Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen halten den gesetzlichen Waldabstand (30 m gem. § 4 Abs. 3 LBO) teilweise nicht ein, da Ziel der Konzeption eine gute Ausnutzung des Kasernenareals ist. Zudem ist die tatsächliche Gefährdung durch stürzende Bäume aufgrund der abfallenden Topografie verringert. Durch eine Bewirtschaftung des angrenzenden Waldstreifens (30 m Waldabstand) soll das Gefährdungsrisiko minimiert werden. Der Streifen soll durch eine niederdartige Forstwirtschaft mit Baumhöhen zwischen max. 10 – 15 Metern umgebaut werden. Eine erste Abstimmung zu diesen Überlegungen erfolgte mit dem Kreisforstamt, Landratsamt Freudenstadt. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hohenbergkaserne – Nord“, welche ebenfalls mit dem Kreisforstamt abgestimmt wurde, wird somit fortgesetzt.

Im Süden verläuft innerhalb der Waldflächen ein Wanderweg, der den Ausflugspunkt Rauschbart mit der Horber Innenstadt verbindet.

3.3.3 Nutzungen innerhalb des Plangebiets „Hohenbergkaserne – Mitte“

Das ehemalige Mannschaftsheim im Norden des Plangebiets am Garnisonsplatz (Gebäude Nr. 6, siehe Abb. Nr. 11) wird von einer Cateringfirma sowie von den Stadtwerken genutzt. Südlich anschließend folgt der Exerzierplatz, welcher überwiegend versiegelt ist und an den Rändern durch prägnante Einzelbäume gefasst wird. Östlich des Exerzierplatzes befindet sich das ehemalige Mannschaftsheim (Gebäude Nr. 5), zwischenzeitlich ist dort eine Ingenieurgesellschaft ansässig. Die im rückwärtigen Bereich bestehende Sporthalle (Gebäude Nr. 8) einschließlich des Sportfeldes (Nr. 29) soll zurückgebaut werden.

Im südlichen Bereich befinden sich das ehemalige Unteroffiziersheim (Gebäude Nr. 9) sowie der Sportplatz (Nr. 28) und gepflasterte Parkierungsanlagen. Das Unteroffiziersheim ist durch großzügige Hecken- und Baumstrukturen eingegrünt.

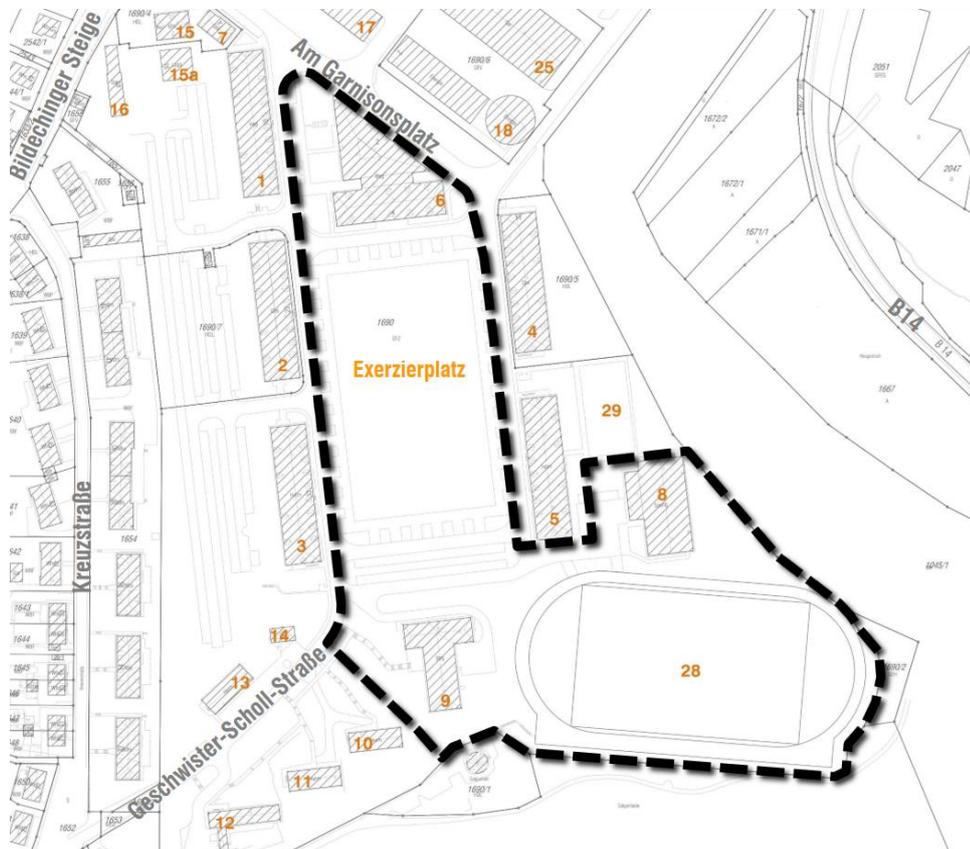


Abbildung 11: Übersicht Gebäudenummerierung, Nachvollzug Beschreibung Nutzungen



Abbildung 12: Unteroffiziersheim (Gebäude Nr. 9), 19.03.2016



Abbildung 13: Mannschaftsheim (Gebäude Nr. 5), 19.03.2016



Abbildung 14: Sporthalle (Gebäude Nr. 8), 19.03.2016



Abbildung 15: Exerzierplatz, 19.03.2016



Abbildung 16: Parkplätze südlicher Bereich, 19.03.2016



Abbildung 17: Sportplatz (Nr. 28) im Hintergrund Wasserturm /Wohnen), 20.07.2016



Abbildung 18: Sportanlage (Nr. 29), 20.07.2016

3.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,5 ha und wird begrenzt

im Norden: durch die Straße „Am Garnisonsplatz“

im Osten: durch ehemalige Kasernengebäude, Stadtwald und das Landschaftsschutzgebiet „Südhänge des Neckartales, Berghänge des Haugenloches, Alte Bildechinger Steige, Alheimer Tal und angrenzende Hochflächen“

im Süden: durch Stadtwald und das Landschaftsschutzgebiet „Südhänge des Neckartales, Berghänge des Haugenloches, Alte Bildechinger Steige, Alheimer Tal und angrenzende Hochflächen“

im Westen: durch ehemalige Kasernengebäude

Das Plangebiet umfasst zu Teilen das Flurstück Nr. 1690. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

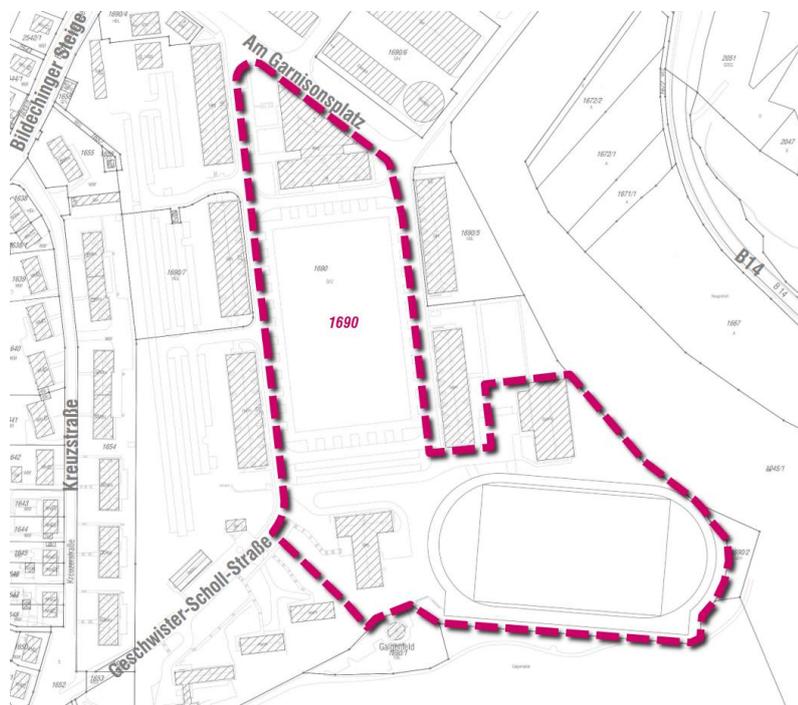


Abbildung 19: Abgrenzung Plangebiet in magenta

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Bürgerbeteiligungsprozess

Wie eingangs bereits dargelegt, wurde die Konversion der Hohenbergkaserne modellhaft in die Bürgerbeteiligung zum Pilotprojekt „Nachhaltige Kommunalentwicklung“ eingebettet. Der Bürgerbeteiligungsprozess wurde in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Im ersten Schritt wurde eine Bürgergruppe auf Basis einer zufallsgenerierten Auswahl aus dem gesamten Stadtgebiet gebildet. Ziel war es, die öffentliche Meinung zu einer gemeinschaftlichen Stimme zu bündeln. Die Bürgergruppe sollte verschiedene Ideen zur Entwicklung erarbeiten um anschließend auch eine für jedermann zugängliche Bürgerbeteiligung zur Hohenbergkaserne stattfinden zu lassen.



Abbildung 20: Phasen Bürgerbeteiligungsprozess, Bericht „Konversion Hohenbergkaserne“, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, Stand 06.06.2017

Am 15. November 2014 fand in den Räumlichkeiten der Dualen Hochschule BW auf dem Areal der ehemaligen Hohenbergkaserne die erste ganztägige Bürgerbeteiligungsrunde zur Weiterentwicklung der mittleren Teilfläche statt. Eine Gruppe aus 21 Bürgern, die per Zufall ausgewählt wurden, hatte die Möglichkeit, verschiedene Ideen zur Entwicklung der Hohenbergkaserne zu erarbeiten. Diese Ergebnisse wurden in die drei Lösungsstränge

- A** „Bürgerbegegnungs- und Freizeitnutzung, Entwicklung eines Bürgerzentrums für Begegnung, Sport, Freizeit und Gesundheit“
- B** „Verwaltungs- und Bildungsnutzung mit gleichzeitiger Entwicklung des Marktplatzes und der Umgebung zum urbanen Wohnplatz“
- C** „Abwarten, was die Zukunft bringt, zuerst den Masterplan Horb 2050 machen“

aufgeteilt.

Im nächsten Schritt fand am 28. Februar 2015 eine für jedermann zugängliche Bürgerbeteiligung zur Entwicklung der Hohenbergkaserne statt. Etwa 60 Teilnehmer beschäftigten sich an diesem Tag mit den drei im ersten Bürgerworkshop erarbeiteten Lösungssträngen. Am 25. März 2015 fand zur Nachbereitung eine Abschlussbesprechung mit allen Gastgebern der zweiten Beteiligungsrunde statt. Im Anschluss daran kommentierte die Verwaltung die Lösungsstränge.

Anknüpfend an die beiden Bürgerveranstaltungen zur Ideenfindung und strategischen Ausrichtung der Kasernenentwicklung wurden in einem iterativen Planungsprozess unter Berücksichtigung der Ergebnisse des vorangegangenen Beteiligungsprozesses Nutzungs- und Bebauungsvorschläge erarbeitet. Die dabei erarbeiteten Planungsvarianten wurden unter Beteiligung des Gemeinderats schrittweise weiterentwickelt und zu einem städtebaulichen Entwurf konkretisiert. Die zum Lösungsstrang A entwickelten Ideen der Bürger sollen priorisiert und im städtebaulichen Konzept umgesetzt werden.

4.2 Leitidee

Sowohl Wohn- und Mischflächen als auch gewerbliche Nutzungen sollen auf dem Areal der ehemaligen Hohenbergkaserne entstehen. Das neue Quartier stellt einen wichtigen Teil für die zukünftige Entwicklung Horbs dar. Das Konzept sieht zunächst entsprechend der räumlichen und baulichen Vorprägung vor, das Areal der Hohenbergkaserne in verschiedene Module aufzugliedern. Unterschieden wurden:

- die flankierenden Kompaniegebäude (Modul West und Ost)
- der ehemalige Exerzierplatz (Modul Mitte)
- das Modul (ehemaliges) Unteroffiziersheim
- das für betreutes Altenwohnen reservierte Modul Süd
- das Modul Sportplatz



Abbildung 21: Aufteilung in Module, Bericht „Konversion Hohenbergkaserne“, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, Stand 06.06.2017

Für die verschiedenen Module wurden Nutzungsszenarien entwickelt.

Da zwischen baulichen Strukturen und der Nutzung von Gebäuden eine wesentliche Abhängigkeit besteht, musste im ersten Schritt der Konzeptphase Klarheit über die anzustrebenden Nutzungen in diesen Modulen geschaffen werden. Hierfür wurden dem Gemeinderat insgesamt vier Varianten mit unterschiedlichen Kombinationen an Nutzungsschwerpunkten und passende bauliche Anordnungen zur Diskussion gestellt.

Der Gemeinderat hat sich in seiner Klausurtagung am 13.05.2016 mehrheitlich dafür ausgesprochen, das Modul Mitte mit einer gemischten Nutzung bestehend aus Gewerbe und mehrheitlich Wohnen zu belegen und das Modul Sportplatz für „Experimentellen Wohnungsbau“ zur Verfügung zu stellen. In der Folge wurden die Entwicklungsszenarien zu einem Städtebaulichen Entwurf konkretisiert und soweit aufbereitet, dass er in der Bürgerwerkstatt am 04. Februar 2017 zur Diskussion gestellt werden konnte.

4.3 Städtebaulicher Entwurf

Im städtebaulichen Entwurf wurde eine Entscheidung hinsichtlich der Nutzung bzw. dem Erhalt der Unteroffiziersheime bewusst offen gelassen. Die beiden entwickelten Entwurfsvarianten (1a und 1b) zeigen auf, dass die bauliche Anordnung auf dem Modul Sportplatz so gewählt werden kann, dass sie im Falle eines Rückbaus des Unteroffiziersheim fortgesetzt werden könnte.

4.3.1 Umgang mit dem Bestand

Einen besonderen Stellenwert bei der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs hatte der behutsame Umgang mit dem Bestand. Die durch die Kompaniegebäude erzeugte starke Ordnung wird durch vorhandene Erschließungen und Grünstrukturen gestützt. Es wird der Ansatz verfolgt, die vorhandenen Strukturen zweckmäßig zu ergänzen und im Spannungsfeld zwischen Bestand und Neubau einen besonderen Charakter zu entwickeln, der von der Geschichte des Ortes profitiert. Dieser Ansatz knüpft an die kulturelle Besonderheit unserer Städte an, dass deren historischen Entwicklungen wie Schichten übereinanderliegen, noch nach Jahrhunderten erkennbar bleiben und Zeugnis von der städtebaulichen und schließlich auch zivilisatorischen Geschichte ablegen. Weitere eher atmosphärische und wirtschaftliche Aspekte sprechen dafür, vorhandene Baumstrukturen und Erschließungsanlagen zu erhalten. Das Ziel, möglichst viele vorhandene Bäume, z.B. um den Exerzierplatz herum zu erhalten sichert bereits am Anfang eine „etablierte“ Atmosphäre, die in Neubaugebieten auf der grünen Wiese erst nach Jahren entsteht.

4.3.2 Modul Exerzierplatz / Mitte

Das Modul Mitte ist mit einer variablen Zeilenstruktur belegt, die im nördlichen Bereich zur Ausbildung eines Quartiersplatzes unterbrochen ist. Die platzbildenden Gebäude sind prädestiniert für gewerbliche Nutzungen, während in den Zeilen vorwiegend Wohnnutzungen mit untergeordneten nicht störenden gewerblichen Einheiten gut vorstellbar sind. In Summe soll eine durchmischte genutzte (Arbeiten und Wohnen) Nachbarschaft entstehen. Die Zeilen bildenden Gebäude können unterschiedliche Typologien angehören (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Doppelmaisonette oder klassischer Geschosswohnungsbau,...), sodass auch eine bauliche Varianz mit gleichzeitiger fußläufiger Durchlässigkeit entsteht.

4.3.3 Modul Sportplatz

Das Modul Sportplatz ist einer Wohnbebauung vorenthalten. In Variante 1a (Erhalt Unteroffiziersheim) sind die Gebäude u-förmig um einen befestigten gemeinschaftlich genutzten Hof angeordnet und öffnen sich nach Süden Richtung Tal. Dieser Umstand bindet die Baukörper bereits zu einer Nachbarschaft zusammen, sodass die Varianz der eingesetzten Typologien größer sein kann. Insofern erscheint dieses Szenario geeignet, die Idee experimentellen Wohnungsbau in die Entwicklung des Quartiers einzubringen. Unterschiedliche Architekturkonzepte können ihren Schwerpunkt in den Bereichen ökologische Bauweise (energiesparendes Bauen / Leichtbau / Green Building /...) oder sozial gemischte Nachbarschaften (günstiges Wohnen / Baugemeinschaften / Service Wohnen / Exklusives Wohnen mit Aussicht an der Hangkante /...) haben.

In Variante 1b (Abriss Unteroffiziersheim) sind die Gebäude in einer Zeilenstruktur angeordnet, welche über Fußwege und Stichstraßen erschlossen sind. Die Struk-

tur eignet sich ebenfalls für eine Mischung unterschiedlicher Typologien. An landschaftlich prägnanten Stellen sind Punkthäuser geplant.

Siehe auch Kapitel 4.4 für die finalen Konzepte des Vergabeverfahrens.



Abbildung 22: Städtebaulicher Entwurf Variante 1a – Wohnen | Arbeiten | Leben (Erhalt Unteroffiziersheim), Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, Stand 06.06.2017



Abbildung 23: Städtebaulicher Entwurf Variante 1b – Wohnen | Arbeiten | Leben (Abbruch Unteroffiziersheim), Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, Stand 06.06.2017

4.3.4 Nachnutzung Unteroffiziersheim

Für die Nachnutzung des Unteroffiziersheims wurden im Bürgerbeteiligungsprozess zahlreiche Ideen gesammelt. Diese reichen von gastronomischen Angeboten über Vereins- und Begegnungsnutzungen (Künstlercafé). Falls notwendig wäre auch eine bauliche Ergänzung des Gebäudes denkbar. Die Umsetzungsfähigkeit einer solchen Nachnutzung hängt stark davon ab, inwieweit sich Betreiber und Interessenten für entsprechende Konzepte finden. Angesichts der derzeitigen Ausstattungslage der ortsansässigen Vereine, ist derzeit noch keine Initiative aus der Bürgergesellschaft in Sicht, die über die Formulierung von Ideen hinausgeht.

4.3.5 Erschließungskonzept

Die vorhandenen Straßen „Am Garnisonsplatz“ und „Geschwister-Scholl-Straße“ sichern bereits in weiten Teilen die Erschließung künftiger Bauplätze im Modul „Mitte“. Signifikant muss dieses System nur im Bereich Sportplatz und hinsichtlich der fußläufigen Durchlässigkeit ergänzt werden. Für die Müllentsorgung wird am Ende der Erschließungsstraßen eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Bei der Veräußerung kompletter Baufelder (Hofanordnung) an einen Bauträger können die Stiche nach Süden private Erschließungs- und Rettungsflächen werden. Bei einer

angestrebten Einzelvermarktung von Grundstücken ist davon auszugehen, dass diese öffentlich sind.

Der Erhalt und ggf. Ausbau des vorhandenen Wanderwegs vom „Rauschbart“ nach Westen sichert die Erschließung und Vernetzung des Naherholungsgebiets. Dieser ist fester Bestandteil der Konzeption. Die internen Fußwege sollen an diesen Randweg angebunden werden, um die Verzahnung von Landschaft und Quartier zu intensivieren. Weiter greifen die Planungen die Idee auf, den Wasserturm aus dem Quartier heraus zu erschließen, um die umständliche Anfahrt südlich der Kreuzerstraße zu entbehren.

4.3.6 Parkierungskonzept

Öffentliche und private Stellplätze werden entlang der Straßen zwischen den Bäumen vorgesehen. Die privaten Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser sind vorrangig in Tiefgaragen unterzubringen. Der Quartiersplatz am Kompaniegebäude soll von Verkehr frei gehalten werden. Die Stellplätze für die gewerblich umgenutzten Mannschaftsgebäude bestehen bereits jeweils im rückwärtigen Bereich. Auch im Bereich Sportplatz sollen die privaten Stellplätze für die Geschosswohnungsbauten in Tiefgaragen untergebracht werden. Öffentliche Parkplätze (ca. 12 Stück) können in diesem Modul an der Wohnstraße untergebracht werden. Die Innenhöfe sollen möglichst von Verkehr freigehalten werden.

4.3.7 Freiraumkonzept

Um das Wohnquartier auf dem Sportplatz bildet der Rand des Landschaftsschutzgebiets einen grünen Saum. Der Wald rückt bis an die Kasernengrundstücke heran. Über gezielte Forstmaßnahmen in den Randbereichen des Waldes sollen die notwendigen Waldabstände von 30 m bewältigt werden (siehe auch Kapitel 3.3.2).

Der Umgang mit dem Exerzierplatz war eine zentrale Fragestellung bei der Entwicklung des Kasernenareals. Dies drückt sich nicht zuletzt auch durch die große Anzahl an Bürgerideen aus, die auf den großen Platz projiziert wurden. Es wurde der Frage nachgegangen, welche Rolle der künftige Platz im Gefüge der Gesamtstadt einnehmen soll. Hierbei wurde bei näherer Betrachtung klar, dass der Exerzierplatz zum Quartiersplatz entwickelt werden soll, der primär dem ehemaligen Kasernenareal und den direkt angrenzenden Wohnquartieren dient. Im Bürgerbeteiligungsprozess sowie in Selbstversuchen in einer Bürgerwerkstatt wurden verschiedene Nutzungsszenarien entwickelt und die richtige Platzgröße und Nutzungsdichte diskutiert.

4.4 Vergabeverfahren

4.4.1 Verfahren

Aufbauend auf das städtebauliche Konzept beschloss der Gemeinderat am 29.09.2020 die Entwicklung des südlichen Bereiches (Modul Sportplatz, ohne Unteroffiziersheim) durch eine europaweite Investorenausschreibung mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb. Für diesen Bereich (im Bebauungsplan Nutzungsschablone C und G) wurde in diesem Zuge detaillierte Städtebau- und Hochbaukonzepte entwickelt, auf die der Bebauungsplan nun explizit aufbaut. (Für die Bereiche, die nicht im Vergabeverfahren bearbeitet wurden, besteht bis dato kein Konzept mit demselben Konkretisierungsgrad. Bei einer Weiterentwicklung des Kasernenareals wird deshalb ggf. eine Bebauungsplanänderung notwendig.)

Die Ausschreibung des Teilnahmewettbewerbs erfolgte am 19.02.2021 europaweit, woraufhin sechs Teilnahmeanträge eingingen. Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 18.05.2021, vier Bieter zum Verhandlungsverfahren zuzulassen.

Am 16.07.2021 wurde frist- und formgerecht von drei Bietern ein indikatives Erstangebot für Los 1 und Los 2 eingereicht. Die Angebote wurden anschließend in einer Sitzung des Gestaltungsbeirates hinsichtlich der architektonischen Konzepte bewertet. Zudem wurden Hinweise zu den Umsetzungskonzepten gegeben.

Die Aufforderung zur Abgabe eines finalen Angebots erfolgte am 29.10.2021. Am 17.12.2021 wurde von den drei Bietern ein finales Angebot jeweils für Los 1 und Los 2 frist- und formgerecht eingereicht.

Die Wertung und Bepunktung der anonymisierten Angebote erfolgte anhand von Zuschlagskriterien, die in der Arbeitsgruppe des Gemeinderates erarbeitet worden waren. Berücksichtigt wurden dabei das architektonische Konzept, das Umsetzungskonzept, das Finanzierungskonzept und der gebotene Kaufpreis. Durch eine Gewichtung der Kriterien konnte dem architektonischen Konzept mit 55 von 100 Punkten eine besondere Relevanz zugesprochen werden.

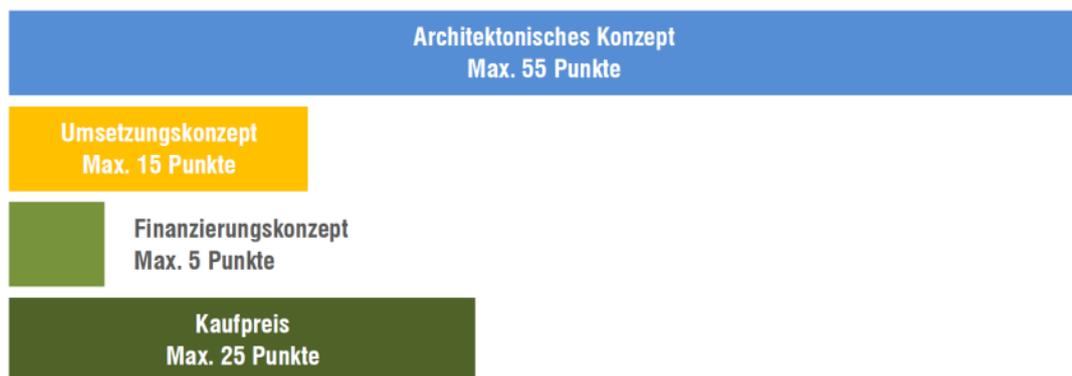


Abbildung 24: Gewichtung der Kriterien im Bewertungsverfahren

Die finalen Konzepte wurden durch den Gestaltungsbeirat hinsichtlich des architektonischen Konzeptes in seiner Sitzung am 21.01.2022 beurteilt und ein Vorschlag für die Punktevergabe im Gemeinderat erarbeitet und begründet. In einer nichtöffentlichen Sitzung legte der Gemeinderat die abschließende Wertung fest. Die Bewertungsmatrix war anschließend die Grundlage für den in öffentlicher Sitzung zu fassenden Vergabebeschluss. In öffentlicher Sitzung fasste der Gemeinderat sodann folgende Beschlüsse: Mehrheitlich stimmte der Gemeinderat dem in der nichtöffentlichen Sitzung beratenen Wertungsvorschlag zu den Angeboten für Los 1 und Los 2 zu. Der Gemeinderat beschloss auf der Grundlage der Wertung der Angebote, den Zuschlag für den Erwerb der Grundstücksflächen in Los 1 an den Bieter Nr. 3 zu vergeben. Weiter wurde beschlossen, auf der Grundlage der Wertung der Angebote den Zuschlag für den Erwerb der Grundstücksflächen in Los 2 dem Bieter Nr. 1 zuzusprechen (Vergabebeschluss). Die Grundstücke wurden bereits an den jeweiligen Bieter verkauft. Im Rahmen der Bekanntgaben wurden anschließend die Bieter, die den Zuschlag für das Los 1 und Los 2 erhalten haben, öffentlich genannt. Den Zuschlag für Los 1 erhält die Baugesellschaft Horb GmbH, Horb a.N. Der Zuschlag für Los 2 ging an die IMBRO Wohn- und Gewerbebau, Freudenstadt.

	Angebot 1	Angebot 2	Angebot 3
Los 1	59 Punkte	42 Punkte	62 Punkte
Los 2	78 Punkte	53 Punkte	63 Punkte

Abbildung 25: Abschließende Punktevergabe durch den Gemeinderat

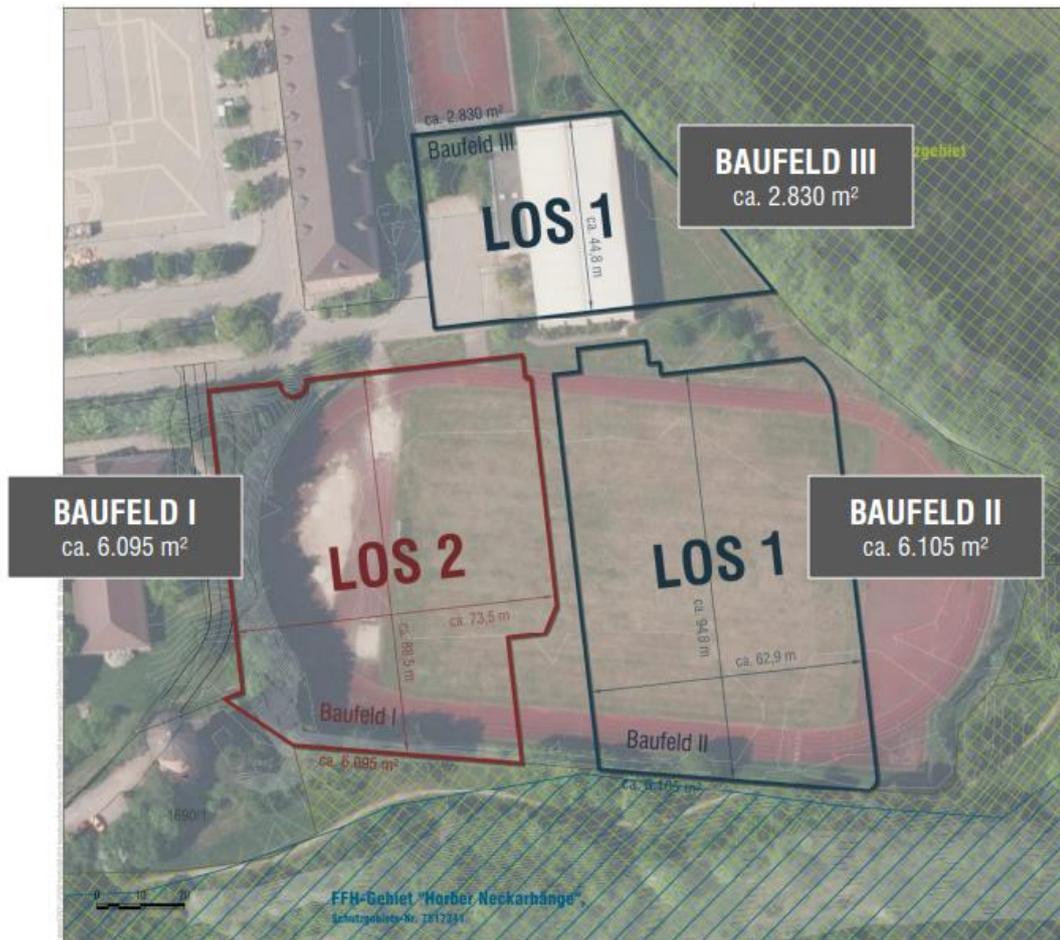


Abbildung 26: Verteilung der Baufelder und Lose

Nachfolgend werden die Konzepte der Gewinnerangebote erläutert.

4.4.2 Los 1: Angebot 3 (Baugesellschaft Horb GmbH, Horb a.N.)



Abbildung 27: Entwurf, Angebot 3 Los 1

Die Baukörper bilden keinen durchgehenden Abschluss des Stadtrands. Vielmehr öffnet sich das Quartier zur umgebenden Landschaft und lässt diese in die Mitte des Hofes hineinragen. Durch eine Anordnung von kleinen bis familiengerechten Wohnungsgrößen wird Mehrgenerationenwohnen dauerhaft etabliert und gesichert.

Insgesamt entstehen in den beiden Baufeldern fünf Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Typen, fünf Townhäuser und eine vierzehngeschossige Landmarke. Die Geschosswohnungsbauten sind über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden, in der 132 PKW-Stellplätze zur Verfügung stehen. In den Untergeschossen sind jeweils Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Abstellräume vorhanden. Im Baufeld II sind 59 Wohneinheiten in Geschosswohnungsbauten und 5 Wohneinheiten in Townhäusern untergebracht. Die Townhäuser werden dabei als 2 Typen unterschiedlicher Größe angeboten. Durch die insgesamt 1 - 4,5 Zimmer Wohnungen soll sich eine Durchmischung der Bewohner ergeben. Ein winkelförmiger Baukörper betont und fasst die Ecke des Baufeldes I. Der Baukörper ist sowohl im Grundriss als auch in der Höhe gestaffelt und zueinander versetzt. Das Versetzen der Baukörper zueinander und die vorgehängten Balkone ermöglichen den Bewohnern den Blick in Richtung der "Horber Neckarhänge". Die Townhouses sind besonders für junge Menschen angedacht. Durch die Beschränkung der Grundfläche auf ein Minimum können die Erwerbskosten oder Mietkosten reduziert werden. Das Zentrum der des Baufeldes bildet ein Gemeinschaftshof. Die Grünfläche im Innenhof liegt auf der Tiefgarage und soll größtenteils extensiv angelegt werden. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon und/oder Loggia, die Erdgeschosswohnungen erhalten einen privaten Gartenanteil. Das Baufeld kann fußläufig in Nord-Süd-Richtung durchquert werden.

Auf dem Baufeld III ist dagegen eine Landmarke mit insgesamt 14 Geschossen vorgesehen, für deren Nutzung im Erdgeschoss geplant sind. Auch kann eine Hotelnutzung hier etabliert werden, sofern eine Verpflichtung eines Betreibers möglich ist. In den darüberliegenden 12 Geschossen sind insgesamt 58 Wohneinheiten untergebracht. Auch hier entsteht durch den Wohnungsmix von 1-5,5 Zimmer Wohnungen eine gute Durchmischung. Optional können Wohnungen je nach Nutzeranforderung miteinander kombiniert werden. Das Gebäude orientiert sich als Solitär mit seinem quadratischen Grundriss gleichberechtigt nach allen Seiten. So wird die Landmarke aus allen Richtungen gleich wahrgenommen. In der Tiefgarage stehen insgesamt 59 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Die Erschließung der Baufelder erfolgt vom Garnisonsplatz (Straße Am Garnisonsplatz) über die Planstraße A.

4.4.3 Los 2: Angebot 1 (IMBRO Wohn- und Gewerbebau, Freudenstadt)



Abbildung 28: Entwurf, Angebot 1 Los 2

Die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf bilden die landschaftlichen Qualitäten des Ortes. Diese werden für die zukünftigen Bewohner und Besucher durch die geplante bauliche Entwicklung erlebbar. Der Wohnhof öffnet sich mit seinem grünen Innenbereich zur Landschaft. Der öffentliche Straßenraum öffnet sich im Süden zu einem Platz, der als „Stadt balkon“ den Übergang vom Quartier in die Landschaft formuliert. Die hohe Qualität der öffentlichen und halböffentlichen Freiflächen schafft ein lebendiges Quartiersleben. Neue Fußwege durchziehen das Gebiet und knüpfen an die bestehenden Strukturen an.

Für das Baufeld sind 5 Gebäude mit insgesamt 72 Wohneinheiten und 117 PKW-Stellplätzen geplant (davon 108 in der Tiefgarage). Die Bandbreite der Wohnungstypen ist sehr groß und reicht von kleinen 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen über Wohngemeinschaften bis zu großzügigen gestapelten Maisonetten mit bis zu 5 Zimmern. Angebote für betreutes Wohnen in barrierefreien Wohnungen und

Wohngruppen, geförderte Wohnungen und verdichtete Eigenheime in Form von gestapelten Maisonnetten bilden einen Mix an innovativen Wohnformen und schaffen die Grundlage für ein Quartiersleben der Gemeinschaft und Individualität. Es entsteht eine differenzierte Abstufung von der Quartiersgemeinschaft über die Hofgemeinschaft und die Hausgemeinschaft bis hin zur Wohngemeinschaft. Die Freiflächen im Hof bieten Angebote für alle Altersschichten. Neben Spielbereichen für Kinder entstehen Bewegungs- und Begegnungsräume sowie Angebote zum altersgerechten Gärtnern mit ausgewählten Pflanzen (Hochbeete).

Das geplante Mehrgenerationenhaus mit insgesamt 20 Wohneinheiten fördert das inklusive Miteinander von Jung und Alt. Im Gebäude sind im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zwei betreute Wohngruppen in Form von „Mini-Wohngemeinschaften“ angedacht. In den zwei darüber liegenden Etagen sind insgesamt acht geförderte Wohnungen geplant. Das Angebot richtet sich hier an alle Altersgruppen. Die unterschiedlichen Grundrisse ermöglichen Wohnraum für Familien, Paare und Singles. Die enge Verknüpfung dieser zwei Wohnkonzepte unter einem Dach, ermöglicht ein gemeinschaftliches Leben im Mehrgenerationenhaus. Somit entstehen auf dem Baufeld insgesamt rund 21% innovative gemeinschaftliche Wohnformen, davon rund 11% geförderter Wohnungsbau bezogen auf die neu geschaffene Bruttogrundfläche.

Die städtebauliche Grundtypologie zeichnet sich durch kompakte Baukörper aus. Dies bildet die Grundlage für eine energetisch effiziente Bauweise. Ziel dabei ist eine nachhaltige primäre Konstruktion. Die Gebäude werden in Massivbauweise errichtet. An der Fassade sollen Bereiche mit Holzelementen in Kombination mit einem variierenden Oberputz ein differenziertes Erscheinungsbild schaffen.

Fernwärme und Photovoltaik werden zu einem wirtschaftlich attraktiven und nachhaltigen Energiekonzept kombiniert. Der von der PV-Anlage gewonnene Strom soll über ein Mieterstrommodell und E-Ladestationen mit einem möglichst hohen Anteil direkt vor Ort verbraucht werden. Der Betrieb der Baukörper im Verbund ermöglicht so einen optimalen Unterhalt auf lange Sicht. Rund 20 % der Tiefgaragen-Stellplätze werden für Elektroladestationen vorbereitet und 10 % sind direkt mit Elektroladestationen ausgestattet.

Die Parkierung erfolgt überwiegend in einer Tiefgarage unter dem Baufeld. Hier ist auch ein Großteil der Fahrradstellplätze untergebracht. Ergänzt werden diese durch zahlreiche oberirdische Angebote.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehrserschließung

Die bestehende Hauptzufahrt des ehemaligen Kasernengeländes zur Bildechinger Steige (im Nordwesten) bildet auch weiterhin die Hauptanbindung des Plangebiets an das örtliche Verkehrsnetz. Des Weiteren besteht eine Anbindung über die Geschwister-Scholl-Straße an die Kreuzerstraße zur Bildechinger Steige.

Die interne Verkehrserschließung erfolgt über den bestehenden Ringschluss der Geschwister-Scholl-Straße, welche im Norden an die Bildechinger Steige und im Süden an die Kreuzerstraße anbindet. Ergänzt werden die bestehenden Straßen im Bereich des ehemaligen Sportplatzes durch ein System aus Stichstraßen,

Fußwegen und Wohnhöfen. Der Wasserturm, außerhalb des Plangebietes, erhält vorsorglich die Option einer möglichen weiteren Zufahrt über das Plangebiet.

Fußläufig ist das Plangebiet über die bestehenden Straßen – Bildechinger Steige, Kreuzerstraße und Geschwister-Scholl-Straße – angebunden. Das Plangebiet ist mit einem Fußwegesystem durchzogen, welches einerseits die interne Durchlässigkeit sichert und andererseits Wegebeziehungen zu den Freiflächen herstellt. Insbesondere die Anbindung an den Wanderweg vom Parkplatz Rauschbart in die Horber Innenstadt soll durch das Erschließungssystem gesichert werden.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Entwässerung

Die gesamte ehemalige Hohenbergkaserne, einschließlich des Sportplatzes, ist im allgemeinen Kanalplan (AKP) mit einer Entwässerung in den Mischwasserkanal enthalten. Aufgrund der Topografie, der unterschiedlichen Vornutzungen sowie geplanten Nutzungen der einzelnen Module, sieht die aktuelle Entwässerungskonzeption unterschiedliche Systeme für die einzelnen Teilbereiche vor.

Der Exerzierplatz ist derzeit vollständig versiegelt. Aufgrund des Gefälles ist eine Ableitung des Niederschlagswassers nach Süden bzw. Südosten nicht möglich. Aufgrund der geplanten eher dichten Bauweise mit Tiefgaragen ist eine Versickerung ebenfalls nicht möglich. Allerdings sind die Bereiche zwischen den Gebäuden künftig unversiegelt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass trotz einer neuen Bebauung der Versiegelungsgrad und damit auch die abzuleitende Regenwassermenge zurückgeht bzw. nicht größer wird. Beim Abstimmungsgespräch mit dem Landratsamt Freudenstadt am 06.10.2016 wurde u.a. vereinbart, dass eine Entwässerung des Garnisonsplatzes (Exerzierplatzplatz) in den Mischwasserkanal erfolgen kann, da durch die Entsiegelung des Platzes trotz einer Neubebauung keine zusätzliche Belastung für den Kanal erfolgt.

Für den südlichen und östlichen Bereich des Kasernengeländes wurde durch das Hydrogeologische Büro Thomas Reichel die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Die Untersuchung, Stand 22.09.2016, sowie die ergänzte und überarbeitete Untersuchung, Stand: 07.03.2018 (Anlage zum Bebauungsplan), des Hydrogeologischen Büros Thomas Reichel, Rottenburg-Kiebingen, hat ergeben, dass eine hohe Sickerfähigkeit der Böden vorhanden ist und sich verschiedene Systeme hierfür als Geeignet erweisen.

Die Entwässerung des südlichen und östlichen Teilbereichs ist im Trennsystem vorgesehen. Das Oberflächenwasser (möglicherweise auch eines Teils des Garnisonsplatzes) wird über eine zunächst geschlossene und dann weiter unten geöffnete Leitung in ein neu zu erstellendes Versickerungsbecken östlich unterhalb der Kaserne (Haugenloch Flst. 1667 Horb) eingeleitet. Der Überlauf wird in die Regenwasserleitung an der B14 abgeführt. Da die Fläche im Landschaftsschutzgebiet liegt, wurde die Thematik vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Ein großer Vorteil dieser Entwässerungskonzeption ist, dass es sich um eine relativ kostengünstige Varianten handelt und, dass es auch im Sinne der Wasserbehörde eine für die Grundwasserrückgewinnung günstige Lösung darstellt. Die Maßnahme ist mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom Landratsamt Freudenstadt abgestimmt und befindet sich derzeit bereits in Bau.

5.2.2 Müllentsorgung

Im Urbanen Gebiet (Nutzungsschablone F, E) werden ggfs. manche Gebäude nicht unmittelbar an der Geschwister-Scholl-Straße oder Am Garnisonsplatz liegen. Daher wird durch die Festlegung „Abholfläche für private Müllentsorgung“ Vorsorge getroffen, dass ausreichend Flächen für die private Müllentsorgung vorgesehen werden. Am Abholtag können somit die privaten Mülltonnen zur Abholfläche (Sammelstelle) gebracht werden. Ansonsten sind die Müllbehälterstandorte in oder bei den jeweiligen Gebäuden unterzubringen.

Die Wendemöglichkeiten der Stichstraßen im Quartier sind für ein 3-achsiges Müllfahrzeug dimensioniert, so dass auch hier die Abfallentsorgung gewährleistet ist.

6 Gutachten / Untersuchungen

Die Große Kreisstadt Horb hat zur grundsätzlichen Beurteilung Fachgutachter beauftragt, um die fachlichen Aspekte wie Umweltschutz, Artenschutz, Boden, Schall, Altlasten zu beantworten / zu prüfen. Die erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

6.1 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF)

Im Rahmen der Aufgabe der militärischen Nutzung der Hohenbergkaserne wurde das Gelände durch den Geoinformationsdienst der Bundeswehr untersucht („Berichte des Geoinformationsdienstes der Bundeswehr, Bericht zur KVF-Erfassung (Phase I) zur Abgabe ins Grundvermögen auf der Hohenberg-Kaserne Horb Liegenschafts-Nr. 533212, Hrsg. LtrGeoInfoDBw, Heft 08/2011“). Die Untersuchung ist Anlage zum Bebauungsplan, auf diese wird verwiesen.

Es wurden 20 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) beschrieben und bewertet. Die Untersuchung stellt zusammenfassend fest, dass es keinen Verdacht aus der Nutzung auf Grundwassergefährdungen und Bodenkontaminationen im Bereich der Kaserne mit dringendem Handlungsbedarf gem. BMVg Erlasse 2006/2007 (akute Gefährdung) gibt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Kontaminationsverdachtsflächen KVF 4, KVF 5, KVF 20 sowie ein Fettabscheider, welche sich allesamt in bzw. am Gebäude Nr. 6 befinden. Hierbei handelt es sich um Heizöltanks, eine zentrale Heizanlage mit Abscheider sowie einen Hydrauliköltank.

Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche kartiert. Einzelne belastete Flächen sind nicht bekannt.

[Berichte des Geoinformationsdienstes der Bundeswehr, Bericht zur KVF-Erfassung (Phase I) zur Abgabe ins Grundvermögen auf der Hohenberg-Kaserne Horb Liegenschafts-Nr. 533212, Hrsg. LtrGeoInfoDBw, Heft 08/2011]

6.2 Versickerungsfähigkeit / geologische und hydraulische Situation

Für den südlichen und östlichen Bereich des Kasernengeländes wurde durch das hydrogeologische Büro Reichel die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. „Versickerungsfähigkeit und Klassifizierung der Felsböden im Südosten der Hohenbergkaserne in Horb am Neckar, – Versickerungsbericht und Bodenklassifizierung des Trigonodusdolomits im Südosten des Kasernengeländes (Bereich Sporthalle und östlicher Sportplatz) – Stand: 22.09.2016, Hydrogeologisches Büro Thomas Reichel, Rottenburg-Kiebingen“. Das Ergebnis stellt sich zusammenfassend wie folgt dar (Auszug S. 5, 9, 11, 12):

„[...] „Im gesamten östlichen und südlichen Bereich des Horber Kasernengeländes stehen Verwitterungsböden und Gesteine des Trigonodusdolomits des Oberen Muschalkalks an. [...]“

„[...] In allen fünf Baggerschürfen wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen; Vernässungszonen wurden ebenfalls nicht festgestellt.“ [...]

„[...] Alle vier getesteten Versickerungsstandorte sind als hoch sickerfähig einzustufen. Die Langzeitprognose der Stabilität der Sickerfähigkeit ist in klüftigen Felsgesteinen gut. Die (mechanischen) Filtereigenschaften der klüftigen Dolomitsteine sind naturgemäß als nur gering zu bewerten. Eine sehr starke bis extreme Sicker- bzw. Schluckfähigkeit mit kf-Werten in der Größenordnung von 10^{-2} bis 10^{-3} m/s, wie sie für Dolomit- und Kalkgesteine mit klaffenden Klüften, Spalten und Verkarsungsstrukturen typisch sind, wurde in den vier Schürfen jedoch nicht festgestellt.“

„[...] Mulden-/Rigolenversickerungsanlagen bzw. Mulden-/Rigolenelemente sind im Projektgebiet unter Einhaltung der o.g. Empfehlungen als geeignet zu bewerten.“ [...]

[Versickerungsfähigkeit und Klassifizierung der Felsböden im Südosten der Hohenbergkaserne in Horb am Neckar, – Versickerungsbericht und Bodenklassifizierung des Trigonodusdolomits im Südosten des Kasernengeländes (Bereich Sporthalle und östlicher Sportplatz) – Stand: 22.09.2016, Hydrogeologisches Büro Thomas Reichel, Rottenburg-Kiebingen]

Im weiteren Verfahren wurde der Bericht aus dem Jahr 2016 ergänzt und überarbeitet. „Grosse Kreisstadt Horb a.N., Bebauung Hohenbergkaserne, geologische und hydraulische Situation im Bereich der geplanten Bebauung der Hohenbergkaserne in Horb a.N. (Bebauung „Hohenbergkaserne-Mitte) – Versickerungsbericht und geologische Vorbeschreibung der Böden mit erster Abschätzung geotechnischer Risiken durch die geplanten Bau- und Versickerungsmaßnahmen –, Stand: 07.03.2018 (ergänzter und fortgeschriebener Bericht 22.09.2016), Hydrogeologisches Büro Thomas Reichel, Rottenburg-Kiebingen“ (Auszug S. 5, 16, 17, 18, 21):

„[...] Der vorliegende Bericht stellt eine Überarbeitung und insbesondere wesentliche Ergänzung unseres Versickerungsberichts vom 22.08.2016 dar. Die Ergänzungen bestehen aus einer geologischen Gebietsbeschreibung, einer bautechnischen Vorbewertung und –Klassifizierung der (Fels-)Böden sowie einer Vorabschätzung möglicher Risiken durch die geplanten Bau- und Versickerungsmaßnahmen.“

Explizit wird auch im Kapitel 5.3 auf die „Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange“ hier des LGRB (Az 2511 // 17-12220 vom 28.01.2018; Thema „Rutschgebiet“) eingegangen. Hierzu wurden weitergehende Kartenauswertungen und Geländebegehungen durchgeführt.“ [...]

„[...] Flächenversickerungen sind aufgrund der hohen Durchlässigkeiten der (Fels-)Böden im Projektgebiet als geeignet bis gut geeignet zu bewerten. Daher im Folgenden noch einige spezifische Hinweise und Empfehlungen zu Flächenversickerungen bzw. zu versickerungs-offenen Pflasterungen:“ [...]

„[...] Muldenversickerungsanlagen sind im Projektgebiet als gut geeignet zu bewerten. Möglich sind im Projektgebiet auch kombinierte Versickerungsanlagen aus Versickerungsmulden und einzelnen mutterbodenüberdeckten Rigolensträngen (siehe B).“ [...]

„[...] Mulden-/Rigolenversickerungsanlagen bzw. Mulden-/Rigolenelemente sind im Projektgebiet unter Einhaltung der o.g. Empfehlungen als geeignet zu bewerten.“ [...]

„[...] Es wird empfohlen mit weiterem Planungsfortschritt weitergehende geotechnische Untersuchungen durchzuführen (z.B. Rotationskernbohrungen im Dreh-/Spülbohrverfahren zur Erkundung der Felsstruktur und von möglichen Karsthohlräumen; geophysikalische Untersuchungen, wie Bodenradar u.ä.).“

[Grosse Kreisstadt Horb a.N., Bebauung Hohenbergkaserne, geologische und hydraulische Situation im Bereich der geplanten Bebauung der Hohenbergkaserne in Horb a.N. (Bebauung „Hohenbergkaserne-Mitte“) – Versickerungsbericht und geologische Vorbeschreibung der Böden mit erster Abschätzung geotechnischer Risiken durch die geplanten Bau- und Versickerungsmaßnahmen –, Stand: 07.03.2018 (ergänzter und fortgeschriebener Bericht 22.09.2016), Hydrogeologisches Büro Thomas Reichel, Rottenburg-Kiebingen]

Die Hinweise und Ausführungsempfehlungen der Untersuchung sind zu beachten.

6.3 Lärmtechnische Untersuchung

Um bereits während des Bebauungsplanverfahrens mögliche Lärmkonflikte im Plangebiet zu erkennen und Lösungen zu erarbeiten, soll das Plangebiet unter Berücksichtigung bereits vorhandener Lärmquellen sowie auch zukünftiger Entwicklungen aus Sicht des Schallimmissionsschutzes untersucht werden. Entsprechende Untersuchungen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellt und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen „Technischer Bericht, Bebauungsplan Hohenbergkaserne-Mitte“, Stadt Horb am Neckar, Entwurf 18.05.2022, Lärmtechnische Untersuchung nach DIN 18005, Bernard Gruppe ZT GmbH, 10.06.2022, Dresden.“

Das Plangebiet liegt u.a. im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm der B14 - Stuttgarter Straße. Durch die geplante Ortsumfahrung Horb werden sich die verkehrliche Situation und damit auch die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet verändern. Gleichzeitig erfolgt ein verkehrsgerechter Ausbau einer überregionalen Straßenverbindung. Zur Zeit erfolgt der Bau der Talbrücke (eines „Viadukts“) über das Neckartal in ca. 70 m Höhe zum Anschluss der Bundesstraße B28 / B32 an die Autobahnanschlussstelle Horb.

In der Lärmtechnischen Untersuchung „Große Kreisstadt Horb am Neckar, Bebauungsplan „Hohenbergkaserne-Mitte“, Stadt Horb am Neckar – Entwurf 18.05.2022, Lärmtechnische Untersuchung nach DIN 18005, BrennerBernardIngenieure GmbH, Stuttgart, den 10.06.2022“ wird u.a. hinsichtlich Schalleinwirkung Folgendes ausgeführt (Auszug S. 13-14):

„6.3 Thema Festsetzungen

Nach den vorliegenden schalltechnischen Berechnungen sind erhöhte lärmtechnische Anforderungen, d.h. eine bauliche Ausbildung von Außenbauteilen nach dem

Lärmpegelbereich IV für die höheren Stockwerke des geplanten Hochhauses (Nord- und Ostfassade) und an der östlichen Baugrenze von Baufeld C (an die Parkanlage angrenzend) wahrscheinlich.

Die vorliegenden Ergebnisse liefern hierzu keine abschließenden Aussagen, da die konkrete Bebauung und Planung der Parkanlage samt Spielplatz letztendlich maßgebend sind. Insofern sollten in den textlichen Erläuterungen zum Bebauungsplan Hinweise auf eine fortgeschriebene Lärmuntersuchung spätestens mit der Bauausführungsplanung für o.g. Teilbereiche erfolgen.

Weiter empfiehlt sich ein gleichlautender Hinweis für die Wohnnutzungen am Quartiersplatz.

7. Zusammenfassung und Empfehlung

Für das Bebauungsgebiet „Hohenbergkaserne-Mitte“ wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm nach den Anforderungen der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau durchgeführt. Der Bebauungsplan sieht Nutzungsflächen mit zugehörigen Baugrenzen vor.

Maßgebend für die Beurteilung sind die zukünftigen Verhältnisse bzw. der Prognosehorizont 2035. Die Verkehrsdaten 2035 (DTV-Werte in Kfz/24h) basieren auf den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung zu B32 neu, die im Osten das Plangebiets verläuft und Einfluss auf die Verkehrslärmbelastungen insbesondere an den zugewandten Fassaden ausübt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind keine schwerwiegenden Lärmkonflikte zu erkennen, die Gebietsentwicklung und Nutzung in Frage stellen. An den östlichen Baugrenzen und am geplanten Hochhaus können ggf. erhöhten passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelklasse IV nach DIN 4109) erforderlich sein.

Grundsätzlich müssen die schalltechnischen Untersuchungen im weiteren Verfahren entsprechend dem aktuellen Planungsstand fortgeführt und vertieft werden. Als notwendig werden diese für folgende Teilbereiche erachtet:

- Quartiersplatz
- Hochhaus im Baufeld G
- Baufeld C (an Parkanlage angrenzend)

empfohlen.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Hohenbergkaserne-Mitte“ keine Bedenken.“

[Technischer Bericht, Bebauungsplan Hohenbergkaserne-Mitte“, Stadt Horb am Neckar, Entwurf 18.05.2022, Lärmtechnische Untersuchung nach DIN 18005, Bernard Gruppe ZT GmbH, 10.06.2022, Dresden]

Die lärmtechnische Untersuchung beruht auf dem Bebauungsplanentwurf „Hohenbergkaserne-Mitte“ mit dem Stand 18.05.2022. Es wird darauf hingewiesen, dass der Stand des Bebauungsplans nach Erstellung des Lärmgutachtens fortgeschrieben wurde, aus gutachterlicher Sicht ergeben sich daraus aber keine Auswirkungen auf die lärmtechnische Untersuchung.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

6.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlass für die umfangreichen artenschutzrechtlichen Fachbeiträge war die Überplanung der ehemaligen 'Kaserne Hohenberg' in Horb, die durch die Stadt Horb

übernommen wurde. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bestandserhebung sollen bereits frühzeitig in Planungskonzepte einfließen.

Im Jahr 2014 wurden daher in einer Vorprüfung die relevanten Arten im gesamten Kasernenareal ermittelt. Hierzu wurde für die Artengruppe der Wirbellosen mit einer Abschichtungstabelle gearbeitet. Für die übrigen tierischen Artengruppen sowie Farn- und Blütenpflanzen wurde zunächst über aktuelle Verbreitungskarten und artspezifische Habitatansprüche ermittelt, welche Arten vom Vorhaben betroffen sein könnten und anschließend deren Präsenz während der Begehungen überprüft. Darüber hinaus erfolgte eine Untersuchung der Fledermauspopulation im Gesamtgebiet. Verwiesen wird auf den

„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur „Konversionsfläche Kaserne Hohenberg“ in Horb am Neckar, Landkreis Freudenstadt, Büro Gfrörer, Ingenieure, Sachverständige, Landschaftsarchitekten, aufgestellt: Empfingen, den 10.10.2014, ergänzt: Empfingen, den 17.07.2015“ mit

- Endbericht der Fledermausuntersuchung zum Bebauungsplan der Hohenbergkaserne in Horb, erstellt am 13. September 2014 von Dipl.-Biol. Isabel Dietz & Dr. Christian Dietz, Haigerloch“.

Aufgrund des langen Planungszeitraums wurde, in Absprache mit dem Landratsamt, untere Naturschutzbehörde, eine Überprüfung / Aktualisierung notwendig. Die artenschutzrechtlich relevanten Untersuchungen erfolgten vom 06.04.2022 bis zum 15.06.2022. Im aktuellen Bebauungsplanverfahren des Jahres 2022 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Konversion des letzten Teilbereichs der ehemaligen Hohenbergkaserne geschaffen. Dabei handelt es sich um den südöstlichen Teilbereich und somit fokussieren sich die artenschutzrechtlichen Untersuchungen auf diesen Teilbereich. Auf die aktualisierte Untersuchung, Anlage zum Bebauungsplan, wird verwiesen

„Horb am Neckar, Landkreis Freudenstadt, Plangebiet „Bebauungsplan Hohenbergkaserne-Mitte in Horb-Bildechingen „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Hohenbergkaserne Mitte“, Fassung vom 23.06.2022, Gfrörer Ingenieure, Empfingen“. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung stellt sich wie folgt dar (Auszug S. 26):

„5. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Tier- und Pflanzengruppen		Betroffenheit	Ausmaß der Betroffenheit (Art, Ursache)
Farne und Blütenpflanzen		nicht betroffen	keines
Vögel		betroffen	• Verlust eines potenziellen Teil-Nahrungshabitats und Teil-Lebensraumes für Vogelarten durch Gehölzrodungen und Flächenversiegelung
Säugetiere (ohne Fledermäuse)		nicht betroffen	keines
Fledermäuse		ggf. betroffen	• Verlust eines Teil-Jagdhabitats für Fledermausarten durch Gehölzrodungen und Flächenversiegelung
Reptilien		betroffen	• Verlust eines Lebensraums der Blindschleiche (<i>Anguis fragilis</i>), einer besonders geschützten Art
Amphibien		nicht betroffen	keines
Wirbellose	Käfer	nicht betroffen	keines
	Schmetterlinge	nicht betroffen	keines
	Libellen	nicht betroffen	keines
	Weichtiere	nicht betroffen	keines

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das

geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- *Materiallager und Baustelleeinrichtungsf lächen sind nicht im Bereich der angrenzenden Schutzgebiete anzulegen und diese Gebiete müssen vor Befahrung und Betreten geschützt werden. Hierfür wäre eine Abgrenzung der angrenzenden Schutzgebiete mit Flatterband oder einem Bauzaun wünschenswert.*
- *Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.*
- *Nach derzeitiger Planung sind keine Gebäudeabbrucharbeiten vorgesehen. Sollten bei zukünftigen Vorhaben dennoch Gebäudeabbrucharbeiten geplant sein, sind die betreffenden Gebäude vorab durch einen Fachgutachter auf die Betroffenheit von Fledermäusen hin zu untersuchen. Basierend auf den Ergebnissen dieser Begehung können sich weitere naturschutzfachliche Maßnahmen ergeben.*
- *Sollten während der Durchführung der Maßnahmen besonders geschützte Arten wie die Blindschleiche gefunden werden, so sind diese fachgerecht aufzunehmen und in vergleichbare Bereiche außerhalb des Eingriffsgebietes zu verbringen.*

[Horb am Neckar, Landkreis Freudenstadt, Plangebiet „Bebauungsplan Hohenbergkaserne-Mitte in Horb-Bildechingen „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Hohenbergkaserne Mitte“, Fassung vom 23.06.2022, Gfrörer Ingenieure, Empfinden“]

Die aufgeführten Maßnahmen wurden soweit rechtlich möglich, in Bebauungsplanfestsetzungen überführt und / oder als Hinweise übernommen.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung. Aufgrund des Umfangs ist der Umweltbericht „Stadt Horb am Neckar, Landkreis Freudenstadt, Bebauungsplan Hohenbergkaserne – Mitte“ in Horb a. N., Umweltbericht, Fassung vom 23.06.2022, Gfrörer Ingenieure, Empfinden“ als Anlage der Begründung beigefügt (Kapitel 13).

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Wie bereits einleitend erwähnt, soll der südliche Teilbereich des Plangebiets vorrangig dem Wohnen dienen. Zudem möchte man sich nicht gegen Einrichtungen der Nahversorgung sperren, daher sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden als zulässig festgesetzt. Die Zulässigkeit von kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienenden Anlagen soll die vielfältigen Wohnbedürfnisse decken. Hierunter fällt beispielsweise die Umnutzung des ehemaligen Unteroffiziersheims als Vereinsheim oder auch die Möglichkeit Kinderbetreuungseinrichtungen im Plangebiet anzusiedeln.

Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, da aufgrund der Lärmimmissionen durch Besucherverkehr und Außengastronomie Konflikte mit der umgebenden Wohnbebauung zu erwarten sind und diese bereits im Vorfeld vermieden werden sollen. Zudem ist ein gastronomisches Angebot aus städtebaulicher Sicht am Quartiersplatz anzusiedeln, um diesen zu beleben.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe sind aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs sowie des teilweise hohen Flächenbedarfs im Wohngebiet nicht erwünscht. Zudem können diese Nutzungen auch in anderen Baugebieten gemäß BauNVO angesiedelt werden. So stehen nördlich angrenzend gewerbliche Bauflächen zur Verfügung und die Ansiedlung eines Hotels ist für das Gebäude Nr. 3 westlich angrenzend geplant. Tankstellen sind an dieser Stelle auf dem Hohenberg aufgrund der Erschließungssituation nicht sinnvoll angeordnet. Entlang von Haupterschließungsstraßen bzw. überörtlichen Straßen, außerhalb des Plangebiets, sind ausreichend Möglichkeiten gegeben diese anzusiedeln.

In den Wohnquartieren soll so viel Wohnbauland wie möglich gesichert werden und für die Nutzung „Wohnen“ zur Verfügung stehen. Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen sind ausreichend Möglichkeiten in Horb sowie in dem angrenzenden Misch- bzw. Gewerbequartier gegeben, diese Nutzungen zu realisieren.

A1.2 MU – Urbanes Gebiet

Wie im städtebaulichen Konzept ausgeführt, soll das gemischt genutzte Quartier als Bindeglied zwischen der südlich angrenzenden Wohnbebauung und der sich nördlich anschließenden bestehenden gewerblichen Nutzungen dienen. Die Mischung von Wohnen und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen soll zur Belebung und Nutzungsvielfalt in diesem Bereich beitragen.

Das gemischt genutzte Quartier wird in einen eher belebteren Teilbereich – **MU₁-Gebiet** um den Quartiersplatz, einen vorrangig dem Wohnen und Gewerbe in Form von Büronutzungen dienenden Teilbereich – **MU₂-Gebiet** im Süden und den

Bereich des geplanten Hochpunktes, in dem auch eine Hotelnutzung möglich sein soll, - **MU₃Gebiet** untergliedert:

Im **MU₁Gebiet** sind daher, neben den -Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben und den Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke-, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig, da diese einerseits zur Belebung des Quartiersplatzes sowie zur gewünschten Nutzungsdichte für diesen Bereich führen sollen. Zudem kann der damit einhergehende Besucherverkehr an dieser Stelle des Quartiers besser bewältigt werden, ohne auf die angrenzende Wohnbebauung stärkere negative Einwirkungen zu haben. Die Beschränkung des Einzelhandels auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente ist in der Einzelhandelskonzeption der Stadt Horb begründet. Auf das Gutachten (**Einzelhandelskonzept** für die Große Kreisstadt Horb am Neckar vom 21.05.2019 mit Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Horb am Neckar, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, den 21.05.2019) als Anlage des Bebauungsplans, wird verwiesen.

Im Übergangsbereich zu den Wohnquartieren werden im **MU₂Gebiet** die Nutzungen -Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes- ausgeschlossen um mögliche Konflikte insbesondere aufgrund der Verkehrsbewegungen vorsorglich zu vermeiden. Ziel im **MU₂Gebiet** ist es ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzungen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen wie beispielsweise Büros.

Im **MU₃Gebiet**, welches auf den architektonischen Hochpunkt des Plangebietes begrenzt ist, sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes dagegen zulässig, da in diesen Bereich eine Hotelnutzung ermöglicht werden soll. Wohnungen sind im MU₃Gebiet erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig, da sich anderweitige Nutzungen in diesem Bereich in der Erdgeschosszone besonders anbieten und die Erschließungssituation dies ermöglicht. Die Erdgeschosszone wird auf diese Weise belebt und erzielt die Wirkung eines urbanen Gebietes. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Tankstellen werden, wie im Wohngebiet, aufgrund der wenig geeigneten Erschließungssituation und der von ihnen ausgehenden Störeinflüsse auf das benachbarte Wohnen nicht zugelassen.

Vergnügungsstätten werden aufgrund der von ihnen ausgehenden Störungen und Belästigungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen und auf das geplante betreute Wohnen insbesondere aufgrund ihrer Verkehrserzeugung in den Abend- und Nachtstunden sowie der Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes ebenfalls ausgeschlossen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzenden vorhanden baulichen und räumlichen Struktur sowie der gewünschten städtebaulichen Struktur in diesem Bereich. Die bestehenden Gebäude werden durch die Festsetzungen gesichert, da die vorhandene bauliche Struktur des Kasernenareals insbesondere im Bereich des Exerzierplatzes weiterhin ablesbar sein soll (auf Kapitel 4 Städtebauliches Konzept) wird verwiesen.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen in m ü. NN festgesetzt.

A2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich beim allgemeinen Wohngebiet (WA) an der Obergrenze $GRZ = 0.4$ des § 17 Satz 1 BauNVO. Die Obergrenzen wurden gewählt, da im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine gute Ausnutzbarkeit des Kasernenareals erzielt werden soll.

Die GRZ der Urbanen Gebiete orientiert sich an der Obergrenze eines Mischgebietes $GRZ=0.6$ nach § 17 Satz 1 BauNVO, das in der ursprünglichen Planung angedacht war. Da es zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die Festsetzungsmöglichkeit eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO noch nicht gab, wurde die Art der Nutzung nun im Entwurf angepasst. In Verbindung mit der GRZ II (§ 19 Abs. 4 BauNVO) wird eine hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungen (WA, $MU_1 / MU_2 / MU_3$) darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0.6 (WA) bzw. von 0.8 ($MU_1 / MU_2 / MU_3$) überschritten werden. Somit wird ausreichend Spielraum für die Anordnung von Garagen und offenen Stellplätzen auf dem jeweiligen Baugrundstück eingeräumt.

Durch die separat festgelegte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0.9 wird das Ziel, möglichst viele Stellplätze in Tiefgaragen im gesamten Plangebiet unterzubringen, unterstützt und gefördert.

A2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse, in Zusammenhang mit der Höhe der baulichen Anlagen, berücksichtigt die bestehenden Gebäude einerseits. Andererseits werden die verschiedenen stadträumlichen Belange wie z.B. Ortsrandlage, Lage am Quartiersplatz) und die Anforderungen der verschiedenen Gebäudetypologien berücksichtigt.

In den Wohnquartieren werden in den Bereichen (Nutzungsschablone C) viergeschossige Gebäude ermöglicht, um eine dichte und qualitätvolle Bebauung zu erzielen.

An der Geschwister-Scholl-Straße im Bereich (Nutzungsschablone A) kann eine dreigeschossige Bebauung realisiert werden. Im Bereich (Nutzungsschablone B) wird durch die Festsetzung sowohl der Erhalt des Unteroffizierheimes als auch eine neue Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht. Zusätzlich ist jeweils die Ausbildung eines dritten bzw. vierten Nichtvollgeschosses als sogenanntes Staffelgeschoss durch die maximalen Gebäudehöhen möglich. So können differenzierte Wohnformen innerhalb eines Gebäudes entstehen. Im obersten Nichtvollgeschoss sind zudem großzügige Dachterrassen möglich.

Um den Quartiersplatz räumlich zu fassen sind im Bereich (Nutzungsschablone E) maximal vier Vollgeschosse geplant. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max. ~ 12,5 m) entspricht ungefähr der Traufhöhe der bestehenden ehemaligen Mannschaftsheime. Durch die viergeschossige Bebauung kann es zu einer Überschreitung der Obergrenze der Geschosflächenzahl des § 17 Satz 1 BauNVO

(GFZ = 1.2) kommen. Diese Überschreitung ist am Quartiersplatz städtebaulich verträglich, da die Gebäude direkt am Platz stehen sollen und somit verhältnismäßig kleinere Grundstücke notwendig sind. Es werden jedoch durch die Freiflächen des Platzes die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Im Bereich (Nutzungsschablone **D**) werden die bestehenden Gebäude durch die Festsetzungen gesichert.

Im Bereich (Nutzungsschablone **F**) wird ein System aus gemischten Typologien und Nutzungen mit maximal drei Vollgeschossen vorgesehen, um eine dichte und qualitätvolle Bebauung zu erzielen, die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrt.

Die vierzehngeschossige Bauweise in Baufeld (Nutzungsschablone **G**) soll an der Hangkante eine besondere Landmarke mit Aussichtsmöglichkeit in die Landschaft zulassen. Damit soll eine besondere Qualität und zudem eine Fernwirkung auf das neue Quartier erzielt werden. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl des § 17 Satz 1 BauNVO (GFZ = 3.0) wird dadurch überschritten. Durch die großzügige Grundstücksgröße und die Umgebung (öffentliche Grünfläche, Waldfläche) werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

A2.3.1 Maximale Gebäudehöhe (GH max., FH max. und TH max.)

Wie bereits dargelegt, werden durch die differenzierten Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen die verschiedenen stadträumlichen und funktionalen Anforderungen der unterschiedlichen Typologien berücksichtigt. Die Höhenfestsetzungen werden je nach Dachneigungsbereich in Anlehnung an den BP Hohenbergkaserne – Nord und Hohenbergkaserne - Süd (First- und Traufhöhe; Flachdach: Gebäudehöhe) getroffen. Die Höhenangaben werden in m ü. NN festgesetzt.

Insgesamt wurde darauf geachtet, dass die Höhenfestsetzungen der verschiedenen Typologien miteinander verträglich sind, um die Idee der Durchmischung und Gruppierung verschiedener Typologien zu unterstützen. Der „Wohnturm /das Hotel“ stellt im städtebaulichen Gefüge einen Sonderbaustein dar und soll als Solitär mit einer entsprechenden Gebäudehöhe einen Hochpunkt an der Hangkante bilden.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen, First- und Traufhöhe bzw. Gebäudehöhen, in Verbindung mit dem Dachneigungsbereich und der Festsetzung der max. Anzahl der Vollgeschosse entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen.

A2.3.2 Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Durch die ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der Höhenfestsetzungen bei bestehenden Gebäuden und auch Nebenanlagen wie z.B. der Kamin bei den

Stadtwerken wird ein Umbau oder Ausbau ermöglicht, ohne diese Überschreitung als allgemeine Festsetzung zu treffen.

Die Möglichkeit im Bereich der Nutzungsschablone G die maximale Höhe um bis zu max. 20 %, der jeweiligen Gebäudegrundfläche, für technisch bedingte Aufbauten zu überschreiten, ist dem Umstand geschuldet, dass in diesem Bereich ein Hochhaus vorgesehen ist und die für den übrigen Bereich festgesetzten 5 % hierfür nicht ausreichend sind.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

A3 Bauweise

Die abweichende Bauweise der Nutzungsschablonen **B** und **D** wurde so gewählt, dass die bestehenden Gebäude gesichert sind. Dabei gilt im Prinzip die offene Bauweise, die Längenbeschränkung der offenen Bauweise wurde jedoch aufgehoben, da die Gebäude Gebäudelängen zwischen 50 m – 67 m aufweisen.

In den Baufeldern, die einer Neubebauung vorbehalten sind ist soll eine offene Bebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowohl in individueller Bauweise als auch in Geschosswohnungsbauweise entstehen. Die städtebauliche Struktur ist so entwickelt, dass eine räumliche Festlegung einzelner Hausformen nicht erforderlich ist.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden aus dem städtebaulichen Konzept entwickelt und sind ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstücks gegeben ist.

In den Baufeldern mit Bestandsgebäuden orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an der bestehenden überbauten Fläche. Dadurch wird die vorhandene Struktur gesichert. Zu den Seiten bzw. zum rückwärtigen Bereich werden großzügige Erweiterungsmöglichkeiten um beispielsweise Umbauten und Umnutzungen sowie Neubebauungen zu ermöglichen. Grundsätzlich sollen aber die Bestandsgebäude in ihrer Kubatur erhalten und gesichert werden, weshalb eine Baulinie festgesetzt ist. Die Raumkante soll auch zukünftig an dieser Stelle ablesbar sein.

Die städtebauliche Idee einer variablen Zeilenstruktur für den Exerzierplatz, wird im Bebauungsplan fixiert. Somit ist die modulweise Entwicklung möglich und die fußläufige Durchquerung gesichert. Die Zeilen haben eine Tiefe von i. d. R. 15 m. Für die Bebauung am Exerzierplatz wurden tiefere Baufenster festgelegt, da diese Bereiche für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert sind.

Für das Wohnquartier sind blockartige Bebauungsstrukturen mit gemeinschaftlichen Wohnhöfen vorgesehen. Es wurden daher großzügige Baufenster festgelegt, die diese Strukturen ermöglichen.

A4.1 Vorbauten und sonstige untergeordnete Bauteile

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) bis zu 1,5 m, ist in der städtebaulichen Konzeption und den z.T. damit verbundenen Grundstückstiefen begründet. Diese lässt z.B. häufig einen großzügigen Süd- und Westgarten entstehen, innerhalb dessen z. B die Errichtung einer Terrasse / oder das Herausragen eines Balkons oder Vordachs vorstellbar ist, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze, durch die aufgeführten Bauteile eröffnet. Dies gilt auch für die Möglichkeit mit Eingangsüberdachungen die Baulinie zu überschreiten.

A4.2 Offene Stellplätze, Garagen (Carports) und Tiefgaragen

Da bestimmte Bereiche von offenen Stellplätzen freigehalten werden sollen, sind offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den dafür festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.

Im Urbanen Gebiet wird die vorhandene Parkierungssituation um den Exerzierplatz mit den bestehenden Bäumen aufgenommen und als private Stellplatzzone genutzt, in der auch die Unterbringung von Flächen für die Müllabholung oder von Fahrradabstellplätzen denkbar ist.

Die Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet sind großzügig festgelegt, so dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschränkt einige wenige weitere Flächen für offene Stellplätze benötigt werden. Eine Ausnahme bildet der südwestliche Bereich. Hier werden in Fortführung der Stellplatzzone am ehemaligen Exerzierplatz Flächen für Stellplätze vorgesehen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gewünscht, um einen offenen Straßenraum zu erzielen.

Städtebauliches Ziel ist es, insbesondere bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) einen Großteil der Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Daher wurde die Festsetzung getroffen, dass Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen diese jedoch einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Waldflächen einhalten, um Konflikte zu vermeiden. Um die Zufahrbarkeit zu sichern, sind Zufahrten/ Rampen von der Regel ausgenommen.

Zudem wird die Zielsetzung durch die separat festgelegte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Wert von 0,9 ebenfalls unterstützt. Um die bestehenden Baumstrukturen zu schützen, müssen die Pflanzbindungen bei der Errichtung von Tiefgaragen beachtet werden.

A5 Flächen für den Gemeinbedarf

Ein Teil des ehemaligen Exerzierplatzes soll als Quartiersplatz umgestaltet werden. Im Bürgerbeteiligungsprozess wurden verschiedene Nutzungsszenarien, die

richtige Platzgröße und Nutzungsdichte diskutiert und entwickelt, welche nun in der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche ihren Niederschlag finden. Da die Fläche neben dem Aufenthalt auch der Freizeitgestaltung der im Quartier lebenden Personen dient, für verschiedene Veranstaltungen und Aktivitäten genutzt werden soll und damit über die Funktionen einer klassischen Platzfläche hinausgeht, wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

A6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Um einen reibungslosen, gefahrenfreien Verkehrsablauf sicherzustellen, ist diese Festsetzung getroffen. Im Vordergrund der Festsetzung steht hierbei die Wendemöglichkeit für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sichern z. T. das bestehende Erschließungssystem und ergänzen dieses. Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind öffentliche Parkplätze berücksichtigt.

Die Festsetzung „Fuß- und Radweg – Lage verschiebbar“ wurde in dieser flexiblen Art getroffen, da einerseits die Durchquerung im Bereich des Quartiersplatzes und des Urbanen Gebietes gesichert werden soll und zugleich den angrenzenden Gewerbetreibenden ausreichend Spielraum hinsichtlich der Gestaltung ihrer Stellplatzflächen eingeräumt werden soll.

A7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Durch die Festsetzung werden die bestehenden Parkplätze im Bereich des Quartiersplatzes gesichert. Diese dienen den Besuchern des Quartiers. Die Möglichkeit in diesem Bereich z.B. auch eine Bushaltestelle einzurichten, wird durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

A7.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Revisions- und Rettungsweg

Aus Schutz- und Sicherheitsgründen wird mit der Festsetzung die Befahrbarkeit der Fläche für Rettungsfahrzeuge gesichert.

Um eine Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr in Richtung Süden zu gewährleisten, ist dieser ebenfalls auf der Fläche zulässig.

A7.4 Ein- und Ausfahrtsbereich

Die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche sichern die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen in den allgemeinen Wohngebieten mit der Nutzungsschablone C und dem Urbanen Gebiet mit der Nutzungsschablone G. So wird die Umsetzbarkeit der bestehenden Planung gesichert und die Verkehrssicherheit sichergestellt.

In übrigen Plangebiet können die Ein- und Ausfahrtsbereiche entsprechend einer zukünftigen Planung umgesetzt werden, ein Regelungsbedarf wird aus städtebaulichen Gründen nicht gesehen.

A8 Grünflächen

A8.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Parkanlage mit Spiel- und Aufenthaltsflächen, Retentionsflächen“

Die öffentliche Grünfläche „Parkanlage mit Spiel- und Aufenthaltsflächen“ soll allen Bewohnern des Gebiets als Aufenthalts- und Freibereich dienen. Da insbesondere auch Familien mit Kindern als neue Bewohner erwartet werden, sollen wohnungsnah Spielmöglichkeiten geschaffen werden.

Um die Vernetzung von Fuß- und Radwegen zu verbessern und kurze Wege zu etablieren, sind diese ebenfalls in der Fläche zulässig.

Darüber hinaus sind Versorgungseinrichtungen in der Fläche zulässig, um die Versorgung des Quartiers sicherzustellen zu können.

Ein Teil der Fläche dient der dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers und ist Teil der Entwässerungskonzeption.

A8.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „wegbegleitendes Grün“

Die öffentlichen Grünflächen „wegbegleitendes Grün“ sind Teil der Freiraumkonzeption, die die Anbindung des Quartiers in Form von zwei Grünzäsuren nach Süden sicherstellt und die einzelnen Baufelder des Wohnquartiers gliedert. Im Bereich um das ehemalige Unteroffizierheim werden die bestehenden Gehölz- und Baumstrukturen durch die Festsetzung gesichert.

Um die Zugänglichkeit der angrenzenden Grundstücke und den privaten Grünflächen zu sichern, sind befestigte Durchwegungen zu diesem Zwecke zulässig.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 Modifiziertes Mischsystem / Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser getrennt zu erfassen ist.

Es sind die im Versickerungsbericht des Büros Reichel vom 22.09.2016 bzw. dem ergänzten und überarbeiteten Bericht Stand: 07.03.2018 (Anlage zum Bebauungsplan), enthaltenen Hinweise und Empfehlungen zu beachten. (Auf die Ausführungen in Kapitel 5.2.1 und 6.2 wird verwiesen.)

A9.2 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege und offene Stellplätze dient der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Grundwasser kann neugebildet und der Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen entgegenwirkt werden.

A9.3 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen (Carports)

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Gestalterisch kommt dies dem Plangebiet ebenfalls zu Gute.

A9.4 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte in Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A9.5 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

A9.5.1 Zeitliche Beschränkung Gehölzrodungen

Die Festsetzung ist getroffen, um eine Verletzung / Tötung von Brutvögeln oder ihren Entwicklungsformen sowie Fledermäusen auszuschließen.

A9.5.2 Gebäudeabbrüche

Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass beim Abbruch von Gebäuden keine Fledermausquartiere betroffen sind bzw. die erforderlichen CEF-Maßnahmen veranlasst werden können.

A9.5.3 Gebäudesanierungen

Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass bei der Sanierung von Gebäuden keine Fledermausquartiere betroffen sind bzw. die erforderlichen CEF-Maßnahmen veranlasst werden können. Beim Neubau wurde die Festsetzung getroffen, um neue Quartiere für die Fledermäuse anzubieten.

A10 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Die eingetragenen Gehrrechte sichern die Erschließung und Durchgängigkeit des Gebiets.

A11 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

A11.1 Passiver Schallschutz: Lärmpegelbereiche / maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

Die Festsetzung des Erbringens der erforderlichen lärmtechnischen Anforderungen im baurechtlichen Genehmigungsverfahren wurde gemäß den Empfehlungen der Anlage zum Bebauungsplan „Große Kreisstadt Horb am Neckar, Bebauungsplan „Hohenbergkaserne-Mitte“, Stadt Horb am Neckar – Entwurf 18.05.2022, Lärmtechnische Untersuchung nach DIN 18005, BrennerBernardIngenieure GmbH, Stuttgart, den 10.06.2022“ getroffen auf diese Untersuchung wird verwiesen. Die Festsetzung dient dem Schallschutz.

A12 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A12.1 Pflanzbindung

A12.1.1 pb1 – Pflanzbindung Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des

Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden. Neben der ökologischen Wertigkeit tragen diese Bäume von Anfang an zu einer qualitativvollen Gestaltung und Atmosphäre bei.

A12.2 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

A12.2.1 pz1 – Pflanzzwang Einzelbäume

Durch die Pflanzung der Einzelbäume wird die vorhandene Grünstruktur im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes ergänzt. Nach Süden stellen die Einzelbäume eine wichtige Grünverbindung in die freie Landschaft dar. Die Möglichkeit die festgesetzten Pflanzstandorte verschieben zu können, soll die notwendige Flexibilität bei der späteren Realisierung sicherstellen.

A12.2.2 pz2 – Fläche mit Pflanzzwang: Ortsrandeingrünung / Freiwachsende Hecke

Mit dieser Festsetzung soll ein dichter Gehölzstreifen zur Gestaltung des Ortsrands und optischen Einbindung der Bebauung entstehen. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Die geplante Grünstruktur der westlich angrenzenden geplanten Bebauung (BP „Hohenbergkaserne – Süd“) wird fortgeführt. Um Wegeanbindungen an die umgebende Landschaft zu ermöglichen, sind Durchwegungen zulässig. Die festgesetzte Ausnahme für einen Wildtierzaun ist für eine private Nutzung der Gärten sinnvoll. Wenn diese Zäune in die naturnahe Pflanzung integriert sind fallen sie optisch nicht auf, verhindern aber, dass größere Wildtiere bis in die Gärten kommen. Eine Durchlässigkeit für kleiner Tiere ist bei groben Knotengitterzäunen weiterhin gegeben.

A12.2.3 pz3 – Gärtnerische Gestaltung (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Plangebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

A12.2.4 pz4 – Begrünung von Stellplätzen (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt dem Aufheizen der Stellplatzflächen entgegen. Dadurch verbessert sich das Kleinklima. Zudem tragen die Bäume zur Sauerstoffproduktion bei. Neben diesen ökologischen Funktionen tragen die Bäume auch zu einem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung bei.

A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebiets und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Dachform / -neigung

Die Dachgestaltung prägt in besonderem Maße das städtebauliche Erscheinungsbild. Daher wird für den Bereich, welcher einer Neubebauung zugeführt werden soll, die Dachform „Flachdach“, gemäß dem städtebaulichen Konzept, festgesetzt. Durch die Bestimmungen zur Dachgestaltung soll durch das Spannungsfeld zwischen dem Bestand mit der traditionellen Dachform des Walmdachs und den Neubauten mit Flachdach ein besonderer und eigenständiger Charakter des Gebiets entstehen.

B1.1.2 Dachdeckung

Die Farbgebung für die Dachdeckung orientiert sich an der Umgebungsbebauung und dem Bestand. Die Begrünung der Flachdächer ($\leq 5^\circ$) ist aus ökologischen, entwässerungstechnischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

B1.1.3 Dachaufbauten

Die Regelungen zu den Dachaufbauten sollen zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Die bestehenden Dachaufbauten der Kasernengebäude werden berücksichtigt.

B1.1.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Siehe Ziffer A2.3 „Höhe der baulichen Anlagen“.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll zu einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung führen und sich in das städtebauliche Bild einfügen. Die nachbarschaftlichen Belange werden ebenfalls berücksichtigt.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange des Gebiets und die angrenzenden Schutzgebiete berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Irritation, insbesondere auf die angrenzende Fauna und Flora der Waldflächen ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmern werden dadurch vermieden.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Abholfläche für private Müllentsorgung

Da nicht alle zukünftigen Gebäude direkt an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, wird es notwendig werden, an den Abholtagen die Müllbehälter zu den für die Entsorgungsunternehmen zugänglichen Flächen zu bringen. Da nicht abschließend festgelegt werden kann, wo diese zum Liegen kommen, sollen diese verschiebbar sein. Bei der Gestaltung der Flächen ist ein reibungsloser Verkehrsablauf zu beachten. Zudem dient die Festsetzung der Einhaltung hygienischer Grundvoraussetzungen.

B3.2 Einfriedungen

Aufgrund der gewünschten Offenheit im städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Regelung zu den Einfriedigungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes. Des Weiteren wird die Verkehrssicherheit durch die Offenhaltung des Straßenraums berücksichtigt.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

B4 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen.

Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschieden Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen auf ein Minimum begrenzt werden.

B5 Stellplatzverpflichtung

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen bei Wohnungen ab 50 m² bzw. 80 m² abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung, in Abhängigkeit der Wohnungsgröße auf 1, 5 bzw. 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

Für barrierefreie Wohnungen wird der Stellplatzschlüssel, durch die mögliche Überschreitung der Wohnungsgrößen gelockert, damit ein weiterer Anreiz geschaffen wird entsprechende Wohnungen zu errichten.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung orientiert sich an der in der Stadt Horb a. Neckar üblichen und durch zahlreiche Stellplatzsatzungen festgelegten Stellplatzschlüssel.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 4,45 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Fläche urbanes Gebiet:	ca.	19.650 m ²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ca. 9.980 m²</i>		
Fläche allgemeines Wohngebiet:	ca.	15.450 m ²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ca. 11.930 m²</i>		
Gemeinbedarfsfläche:	ca.	1.500 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	3.910 m ²
öffentliche Grünfläche:	ca.	3.990 m ²

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Das zu überplanende Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Horb am Neckar. Zwischenzeitlich wurde im Zuge des Vergabeverfahrens zwei Grundstücke neu gebildet und aus dem Gesamtgrundstück herausgelöst. Nach abgeschlossener Erschließung und Grundstücksaufteilung werden weitere Grundstücke gebildet und an private Interessenten veräußert. Ggfs. folgen in diesem Zusammenhang weitere Vergabeverfahren.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch das Bebauungsplanverfahren „Hohenberg Kaserne – Mitte“ wird die Konversion der Hohenberg Kaserne unter bauleitplanerischer Sicht abgeschlossen sein und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des Kasernenareals geschaffen sein. Dadurch entsteht auf dem Hohenberg ein neues Wohn- und Mischquartier, welches an die bestehenden Wohnnutzungen anknüpft und als Bindeglied zu den gewerblichen Nutzungen fungiert. Durch die Planung können bereits genutzte und teilweise versiegelte Flächen wieder genutzt werden, wodurch der Flächenbedarf im Außenbereich eingeschränkt wird. Es entsteht ein neues Quartier, welches aufgrund der militärischen Vornutzungen und Bebauung einen besonderen Charakter aufweist und sich so von den klassischen Neubaugebieten unterscheidet. Dies kann als besondere Qualität genutzt werden und die städtebauliche Atmosphäre insbesondere im öffentlichen Raum stellt ein besonderes Merkmal der Entwicklung dar.

Horb am Neckar, den

.....

Peter Rosenberger,

Oberbürgermeister

13 Anhang: Umweltbericht

Stadt Horb am Neckar, Landkreis Freudenstadt, Bebauungsplan Hohenbergkaserne – Mitte“ in Horb a. N., **Umweltbericht**, Fassung vom 23.06.2022, Gfrörer Ingenieure, Empfingen