

Stadt Horb am Neckar

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„HOHENBERGKASERNE - MITTE“

Vorentwurf vom 28.09.2017 / erg. 24.10.2017

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.

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 Grundlage für den Bebauungsplan ist.

Der Gemeinderat hat am 19.03.2013 für den gesamten Bereich der ehemaligen Hohenbergkaserne beschlossen einen Bebauungsplan in drei Bereichen zu entwickeln. 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. 4,9 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 ei-

nes 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.

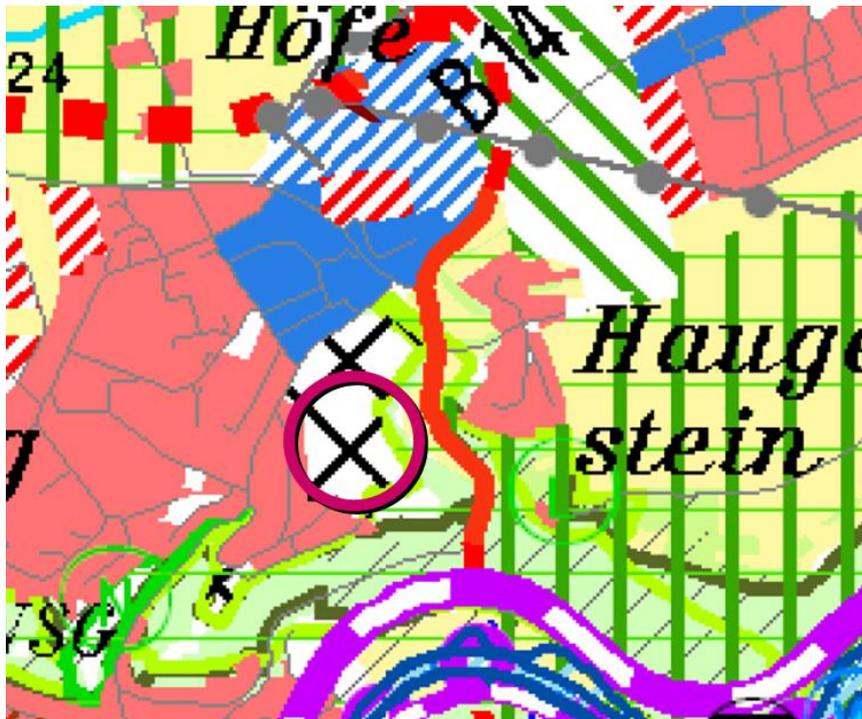


Abbildung 1: Auszug Raumnutzungskarte „Regionalplan 2015 Nordschwarzwald“, verbindlich seit dem 21.03.2005, Lage Plangebiet in **magenta**

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.

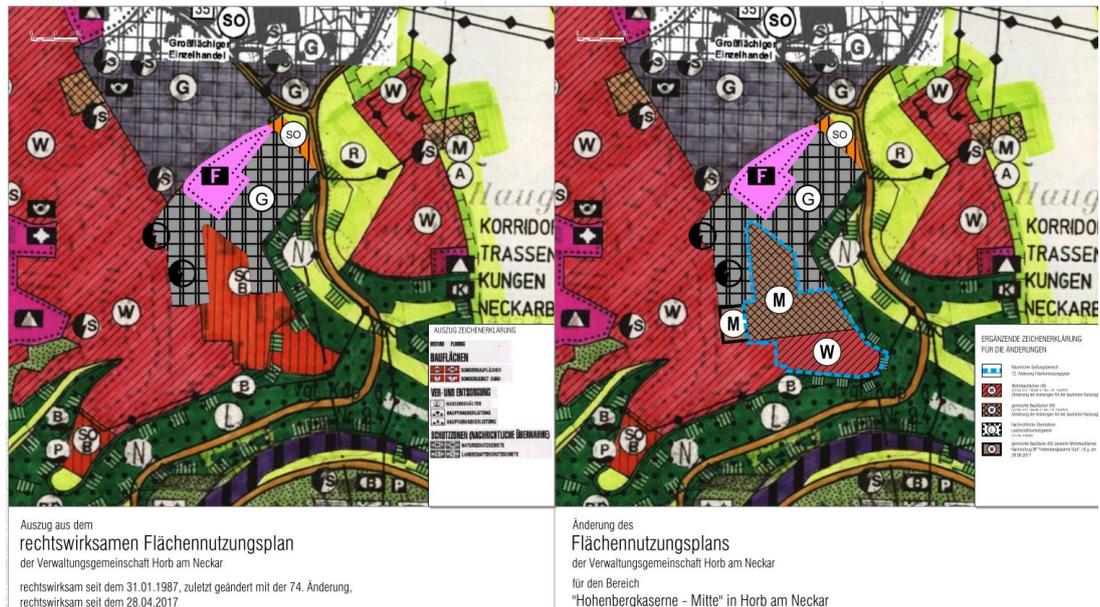


Abbildung 2: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Horb am Neckar / Auszug Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Hohenbergkaserne-Mitte“, Vorentwurf vom 28.09.2017 / erg. 24.10.2017, Abgrenzung Plangebiet in [blau](#)

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 derzeit nicht vorhanden. Nördlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hohenbergkaserne – Nord“, i.K.g. am 22.07.2016 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 Gäufläche, 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.

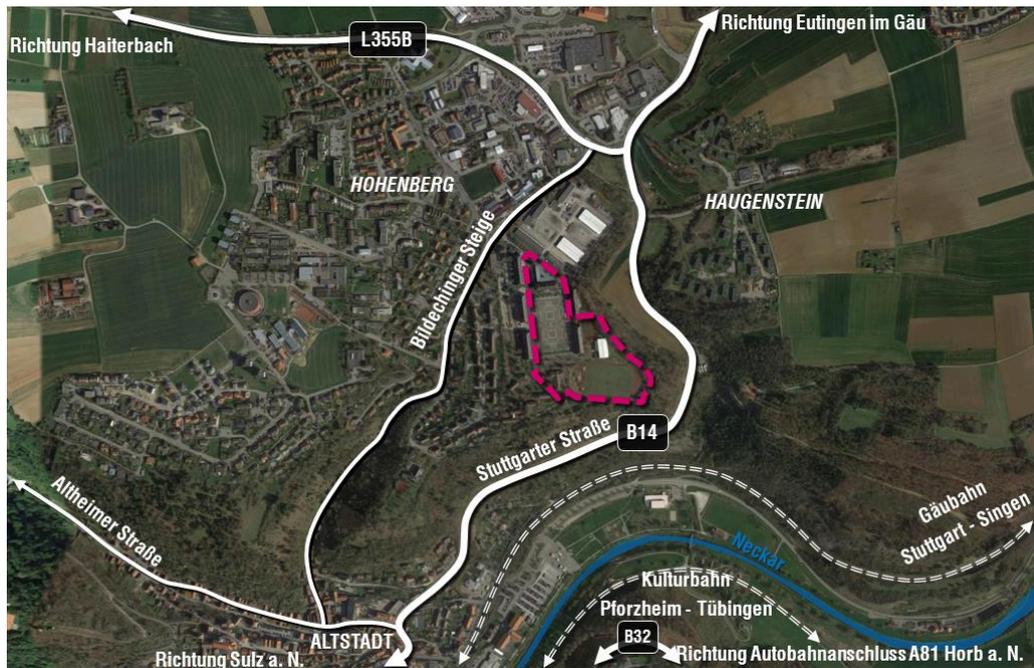


Abbildung 4: Lage im Siedlungsraum, Abgrenzung Plangebiet in **magenta**

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.

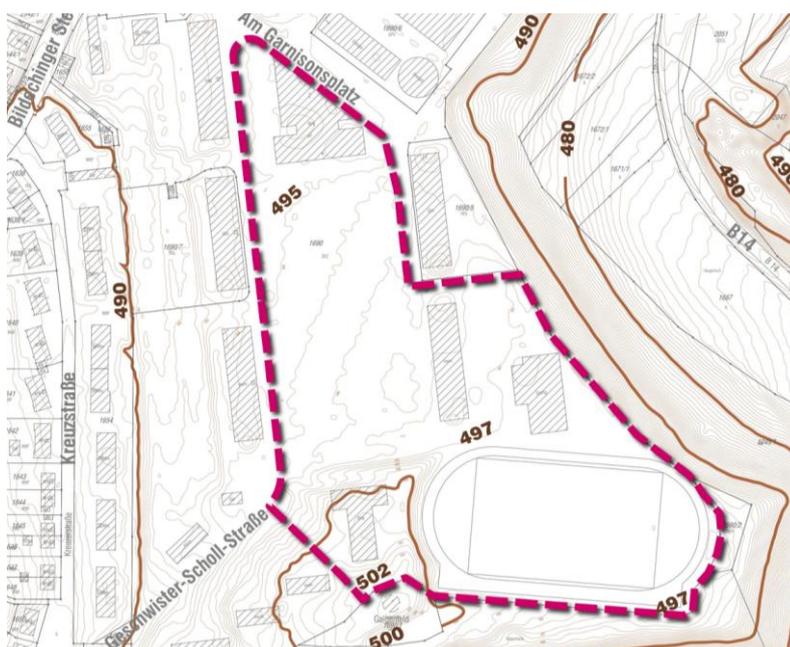


Abbildung 5: Topografie, Abgrenzung Plangebiet in **magenta**

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

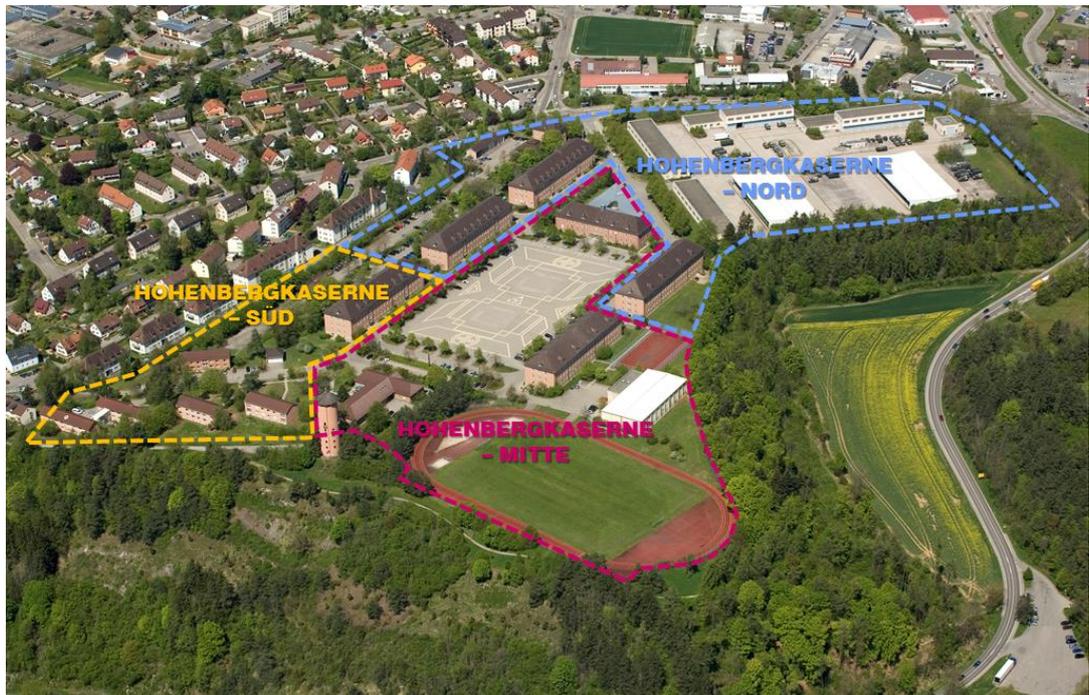


Abbildung 6: Schrägluftbildaufnahme Hohenbergkaserne 2008 mit Abgrenzung Teilbereiche

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**“ 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 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. Für das ehemalige Mannschaftsheim (Gebäude Nr. 3) gibt es Überlegungen, dies als Hotel oder Boarding-House zu nutzen.



Abbildung 7: Exerzierplatz mit angrenzenden ehemaligen Mannschaftsheimen



Abbildung 8: Garage (Gebäude Nr. 16)



Abbildung 9: Einfahrt Am Garnisonsplatz



Abbildung 10: Wohnheim (Gebäude Nr. 11)

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, Altheimer 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 Plangenbiet östlich und südlich angrenzenden Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes „Südhänge des Neckartales, Berghänge des Haugenloches, Alte Bildechinger Steige, Altheimer 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 niederdartartige 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). 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 Parkieranlagen. Das Unteroffiziersheim ist durch großzügige Hecken- und Baumstrukturen eingegrünt.

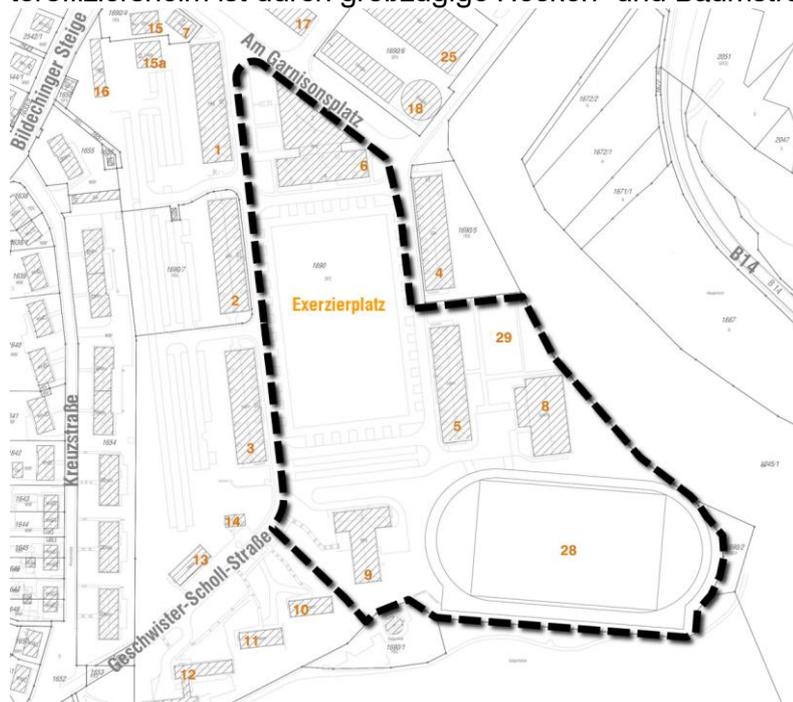


Abbildung 11: Übersicht Gebäudenummerierung, Nachvollzug Beschreibung Nutzungen



Abbildung 12: Unteroffiziersheim (Gebäude Nr. 9)



Abbildung 13: Mannschaftsheim (Gebäude Nr. 5)



Abbildung 14: Sporthalle (Gebäude Nr. 8)



Abbildung 15: Exerzierplatz



Abbildung 16: Parkplätze südlicher Bereich



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



Abbildung 18: Sportanlage (Nr. 29)

3.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,9 ha und wird begrenzt

im Norden: durch die Straße „Am Garnisonsplatz“

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

im Süden: durch Stadtwald und das Landschaftsschutzgebiet „Südhänge des Neckartales, Berghänge des Haugenloches, Alte Bildechinger Steige, Altheimer 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.

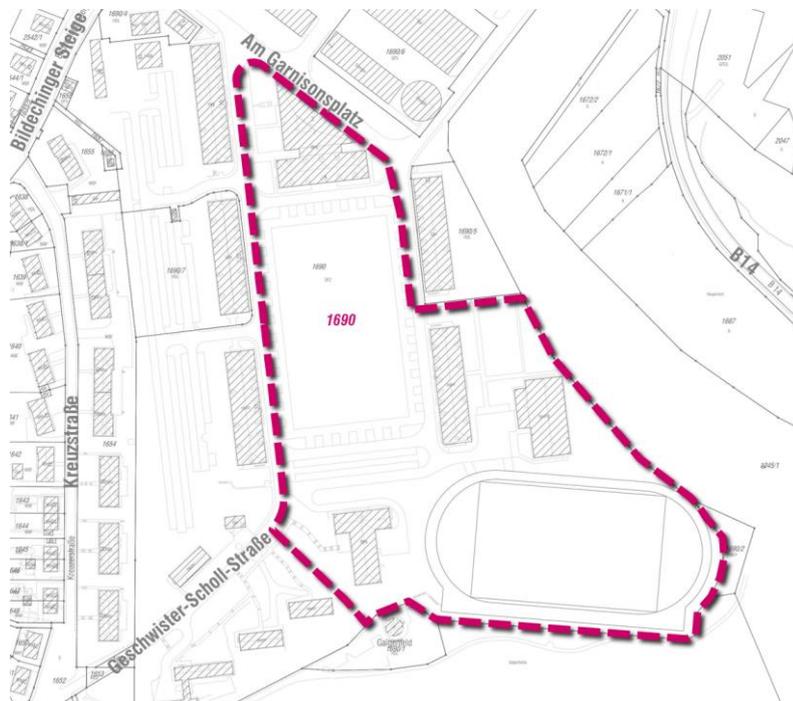


Abbildung 19: Abgrenzung Plangebiet in magenta

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 übereinander liegen, 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.



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.

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 eine neue 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.

Für den südlichen und östlichen Bereich des Kasernengeländes wurde durch das Hydrogeologische Büro Thomas Reichel die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Die Untersuchung „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“ hat ergeben, dass eine hohe Sickerfähigkeit der Böden vorhanden ist. Die Entwässerung dieses Teilbereichs ist im Trennsystem vorgesehen. Die aktuelle Konzeption sieht die Sammlung des Regenwassers am tiefsten Punkt an der Böschungsoberkante vor. Danach wird das Regenwasser in einer offenen Mulde den Hang hinuntergeleitet. Ein Notüberlauf, vor allem bei Starkregenereignissen, könnte an den Regenwasserkanal Haugenstein angeschlossen werden. Ein hydraulischer Nachweis folgt im Rahmen der Konkretisierung und Fortschreibung der Entwässerungskonzeption.

5.2.2 Müllentsorgung

Im Mischgebiet 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

Für den südlichen und östlichen Bereich des Kasernengeländes wurde durch das hydrogeologische Büro Reichel die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Die Untersuchung „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“ ist dem Bebau-

ungsplan als Anlage beigefügt. 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 sickertfähig einzustufen. Die Langzeitprognose der Stabilität der Sickertfähigkeit ist in klüftigen Felsgesteinen gut. Die (mechanischen) Filtereigenschaften der klüftigen Dolomitsteine sind naturgemäß als nur gering zu bewerten. Eine sehr starke bis extreme Sickert- 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 Verkarstungsstrukturen 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]

Die Hinweise und Ausführungsempfehlungen der Untersuchung sind zu beachten.

6.3 Schalltechnisches Gutachten

Das Plangebiet liegt 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.

Derzeit befindet sich die Planfeststellung „B 32 OU Horb (Neckartalbrücke)“ und 1. Planänderung zum Planfeststellungsverfahren (Zusätzlicher provisorischer Parkplatz im Bereich Gemeindestraße Haugenstein)- im Planfeststellungsverfahren. Mit dem Planfeststellungsverfahren soll eine umfassende Entlastung der Ortsdurchfahrt von Horb vom Durchgangsverkehr bewirkt werden. Gleichzeitig erfolgt ein verkehrsgerechter Ausbau einer überregionalen Straßenverbindung. Geplant ist der Bau einer Talbrücke (eines „Viadukts“) über das Neckartal in ca. 70 m Höhe zum Anschluss der Bundesstraße B28 / B32 an die Autobahnanschlussstelle Horb. Der neue Anschluss B14 / B32 neu ist im Bereich des Parkplatzes Rauschbart geplant. Im Bundesverkehrswegeplan 2030 ist die Ortsumfahrung als „Neue Vorhaben - Vordringlicher Bedarf (VB) und Vordringlicher Bedarf Engpassbeseitigung (VB-E)“ enthalten.

In einer schalltechnischen Untersuchung werden die Lärmeinwirkungen für unterschiedliche Szenarien untersucht.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden (zum Verfahrensstand Entwurf) durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. [Schalltechnisches Gutachten, BrennerBernardIngenieure (folgt zum Entwurf)]

6.4 Artenschutz

Anlass für die vorliegenden 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“.

(Die Untersuchungen sind Anlage des Bebauungsplans.) Zusammenfassend lässt sich feststellen (Auszug S. 21):

” Tabelle 5: Zusammenfassung der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung

Tier- und Pflanzengruppen	Betroffenheit	Ausmaß der Betroffenheit (Art, Ursache)
Fledermäuse	nicht betroffen	vorausgesetzt es erfolgen keine grundlegenden Nutzungsänderungen, Gehölzentnahmen oder Gebäudeabbrüche
Vögel	nicht betroffen	
Säugetiere (ohne Fledermäuse)	nicht betroffen	
Reptilien	nicht betroffen	
Amphibien	nicht betroffen	
Wirbellose	nicht betroffen	
Farne und Blütenpflanzen	nicht betroffen	

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nur abgewendet werden kann, wenn nachfolgend genannte „Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung“ umgesetzt werden.

Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung

- Gehölzrodungen sind im Winterhalbjahr durchzuführen um eine Verletzung / Tötung von Brutvögeln oder ihren Entwicklungsformen sowie Fledermäusen auszuschließen. Erfolgen Baumfällungen im Sommer, muss zuvor durch einen Experten bestätigt werden, dass keine Fledermäuse oder Brutvögel betroffen sind.
- Um eine Verletzung / Tötung von Fledermausarten zu verhindern muss vor Gebäudeabbrüchen durch einen Experten bestätigt werden, dass keine Fledermäuse betroffen sind.
- Sollte ein Abbruch des derzeit als Fledermausquartier genutzten Gebäudes im Plangebiet erfolgen, sind frühzeitig der Fledermaussachverständige des Landkreises Freudenstadt, Herr Dr. Christian Dietz oder ein anderer Experte

zu benachrichtigen und in Absprache entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen.

Weitere Maßnahmenempfehlungen:

- *Gebäudesanierungen sind fledermausverträglich durchzuführen und bei Neubauten Ein- und Unterschlupfmöglichkeiten an den Gebäuden zu schaffen.*
- *Da teilweise sehr alte Bäume vorhabensbedingt entfallen können, die zeitnah Höhlen ausbilden könnten, sind an geeigneter Stelle in Absprache mit den Gutachtern 4 Universalhöhlen für Fledermäuse in der Umgebung anzubringen sowie 10 Nistkästen für Vögel aufzuhängen.“*

[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)]

Die aufgeführten Maßnahmen wurden soweit rechtlich möglich, in Bebauungsplanfestsetzungen überführt.

Möglicherweise auftretende Auswirkungen auf im Gebiet vorkommende Fledermauspopulationen wurden, wie bereits erwähnt, ebenfalls untersucht und Vorschläge für eine Vereinbarkeit einer Umnutzung mit dem Artenschutz gemacht.

Im Rahmen der Untersuchung konnten insgesamt 4 Fledermausarten nachgewiesen werden: die Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), der Abendsegler (*Nyctalus noctula*), die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Auf die Untersuchung wird verwiesen.

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

Die Maßnahmenempfehlungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags beinhalten bereits die Maßnahmen für die Fledermäuse und wurden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

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. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. *Umweltbericht folgt zum Entwurf.*

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 MI₁ / MI₂ – Mischgebiet

Wie im städtebaulichen Konzept ausgeführt, soll das Mischquartier 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 Mischquartier wird in einen eher belebteren Teilbereich – **MI₁Gebiet** um den Quartiersplatz und einen vorrangig dem Wohnen und Gewerbe in Form von Büronutzungen dienenden Teilbereich – **MI₂Gebiet** im Süden untergliedert:

Im **MI₁-Gebiet** 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 und der 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 30.03.2010 mit Gutachten zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Horb am Neckar, Endbericht, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, den 03.12.2009) Anlage zum Bebauungsplan, wird verwiesen.

Im Übergangsbereich zu den Wohnquartieren werden im **MI₂-Gebiet** die Nutzungen -Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes- ausgeschlossen um mögliche Konflikte insbesondere aufgrund der Verkehrsbewegungen vorsorglich zu vermeiden. Ziel im **MI₂-Gebiet** ist es ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzungen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen wie beispielsweise Büros.

Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs und ihres erhöhten Flächenbedarfs nicht gewünscht und sind daher nicht zulässig. 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 geplanten 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 an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) GRZ = 0.4 und für Mischgebiete (MI) GRZ = 0.6. Die Obergrenzen wurden gewählt, da im Sinne ei-

nes sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine gute Ausnutzbarkeit des Kasernenareals erzielt werden soll.

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungen (WA, MI₁ / MI₂) darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0.6 (WA) bzw. von 0.8 (MI₁ / MI₂) 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 ist eine zweigeschossige Bebauung (**A**) möglich, wobei als Akzentuierung der Baufelder an der Erschließungsstraße Bereiche vorgesehen sind (**B**), in denen eine dreigeschossige Bebauung errichtet werden kann. 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 beispielsweise großzügige Dachterrassen möglich. Im Baufeld **C** wird durch die Festsetzung sowohl der Erhalt des Unteroffizierheimes als auch eine Wohnbebauung ermöglicht.

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

In den Baufeldern **D** und **F** werden die bestehenden Gebäude durch die Festsetzungen gesichert.

Im Bereich **G** wird ein System aus gemischten Typologien und Nutzungen mit maximal drei Vollgeschossen vorgesehen.

Die siebengeschossige Bauweise in Baufeld **H** soll an der Hangkante eine Wohnbebauung ermöglichen, die durch die Aussichtsmöglichkeit eine besondere Qualität aufweist und zudem eine Fernwirkung auf das neue Quartier erzielt. Eine Überschreitung der Obergrenze der Geschoßflächenzahl des § 17 Abs. 1 BauNVO (GFZ = 1.2) ist aufgrund des großzügigen Grundstückszuschnitts voraussichtlich nicht zu erwarten. Sollte dies dennoch gegeben sein, stellt die Umgebung (öffentliche Grünfläche, Waldfläche) sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

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 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.

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.

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 in den Baufeldern **C**, **D** und **F** 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, daher ist auch eine Baulinie festgesetzt. 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 Baufelder festgelegt, da diese Bereiche für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert sind.

Für das Wohnquartier sind verschiedene Bebauungsstrukturen wie eine Zeilenstruktur oder Wohnhöfe vorstellbar. Daher wurden großzügige Baufelder festgelegt, welche die verschiedenen Strukturen aufnehmen können. Damit wird auch der Idee des experimentellen Wohnungsbaus in diesem Bereich ausreichend Flexibilität und Spielraum eingeräumt.

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 Balkon 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 (Carpports) 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 Mischgebiet 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 Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet sind großzügig festgelegt, so dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschränkt weitere Flächen für offene Stellplätze benötigt werden sollten. Eine Ausnahme bildet der südwestliche Bereich. Hier werden in Fortführung der Stellplatzzone am ehemaligen Exerzierplatz Flächen für Stellplätze vorgesehen.

Garagen 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. Um diese Zielsetzung zu unterstützen ist die Bezugshöhe bei der Errichtung von Tiefgaragen auch um 1 m zu erhöhen. 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 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A6.1 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 Mischquartiers gesichert werden soll und zugleich den angrenzenden Gewerbetreibenden ausreichend Spielraum hinsichtlich der Gestaltung ihrer Stellplatzflächen eingeräumt werden soll

A6.2 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 auch z.B. eine Bushaltestelle einzurichten, wird durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

A7 Grünflächen

A7.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Parkanlage mit Spiel- und Aufenthaltsflächen, Retention“

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 wohnungsnaher Spielmöglichkeiten geschaffen werden.

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

A7.2 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 Unteroffizierheimes werden die bestehenden Gehölz- und Baumstrukturen durch die Festsetzung gesichert.

Die mögliche Zu- und Abfahrt, innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „wegbegleitendes Grün (E/A)“, in Tiefgaragen lässt eine flexible Erschließung zu.

A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A8.1 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. *Konkretisierung folgt zum Entwurf*

A8.2 Materialien mit Niederschlagskontakt

Sofern bei den genannten Dachdeckungen durch Beschichtung oder andere Behandlung eine Auswaschung von Schadstoffen nicht verhindert werden kann sind diese ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

A8.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A8.4 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen

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.

A8.5 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.

A8.6 Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen

Zeitliche Beschränkung Gehölzrodungen

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

Gebäudeabbrüche

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

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.

A9 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Die eingetragenen Gehrrechte sichern die Erschließung und Durchgängigkeit des Gebiets.

A10 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

Passiver Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Lärmbelastungen der B14 - Stuttgarter Straße. Die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf das Plangebiet werden im weiteren Verfahren untersucht. *folgt zum Entwurf*

A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A11.1 Pflanzbindung

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.

A11.2 Pflanzzwang

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

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.

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.

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.

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.

A12 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

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.

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.

Dachaufbauten

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

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 nachbarlichen 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 abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung, in Abhängigkeit der Wohnungsgröße auf 1, 5 bzw. 2 Stellplätzen je Wohnung erhöht.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung entspricht dem in der Stadt Horb a. Neckar üblichen und durch zahlreiche Stellplatzsatzungen festgelegten Stellplatzschlüssel.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 4,94 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Mischgebietsfläche:	ca.	24.140 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca.	13.450 m ²
Fläche allgemeines Wohngebiet:	ca.	15.800 m ²
davon überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca.	12.230 m ²
Gemeinbedarfsfläche:	ca.	1.500 m ²

öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	4.690 m ²
davon Parkfläche	ca.	190 m ²
Öffentliche Grünfläche:	ca.	3.290 m ²

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Das zu überplanende Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Horb am Neckar. Nach abgeschlossener Erschließung und Grundstücksaufteilung werden die Grundstücke an private Interessenten veräußert.

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

(folgt zum Verfahrensstand Entwurf)

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.