

Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Horkheim

Oktober 2020



Titelseite:
Schrägluftbefliegung Heilbronn 2019 Geoplana / Marbach
Aufnahmedatum: 4. September 2019
© Heilbronn | Vermessungs- und Katasteramt

IMPRESSUM

Stadt Heilbronn
Planungs- und Baurechtsamt, Abteilung Planung

Dipl.-Ing. Jana Habeck
Gz.: 63.3/Ha-61.7-110049/2020
Stand: 01.10.2020

Inhalt

Abbildungsverzeichnis.....	III
Planverzeichnis	IV
1. Einführung	1
2. Lage.....	4
3. Ortsgeschichte.....	6
4. Statistische Daten.....	9
4.1. Einwohnerzahl und Einwohnerdichte	9
4.2. Bevölkerungsentwicklung	10
4.3. Einwohner nach Migrationshintergrund	11
4.4. Altersstruktur	12
4.5. Haushalte	13
4.5.1. Haushaltstypen	13
4.5.2. Zahl der Personen in den Haushaltstypen	14
4.6. Wohneinheiten	15
5. Bestandsaufnahme	16
5.1. Eigentümer	16
5.2. Geltendes Planungsrecht und Denkmalschutz	18
5.2.1. Geltendes Planungsrecht	18
5.2.2. Denkmalschutz	18
5.3. Gebäudenutzung	22
5.3.1. Hauptgebäude	22
5.3.2. Nebengebäude	22
5.4. Gebäudezustand	24
5.4.1. Hauptgebäude	24
5.4.2. Nebengebäude	24
5.5. Baujahr und Modernisierungen	26
5.5.1. Baujahr Hauptgebäude	26
5.5.2. Baujahr Nebengebäude.....	26
5.5.3. Modernisierungen seit 1984	26
5.6. Geschossigkeit und Dachform	28
5.6.1. Geschossigkeit.....	28
5.6.2. Dachform	28
5.7. Freiflächen und Verkehr	30
5.7.1. Freiflächen	30
5.7.2. Verkehr.....	30

6. Analyse	33
6.1. Aussagen zur Statistik und zum Wohnen	33
6.2. Stadträumliche Analyse	35
6.2.1. Raumstruktur.....	35
6.2.2. Dichte und Nutzungsmischung.....	38
6.2.3. Öffentlicher Raum.....	41
6.3. Ortsbildanalyse.....	44
6.3.1. Potentiale.....	44
6.3.2. Mängel.....	51
7. Bürgerbeteiligung und Abwägung	56
7.1. Bürgerbeteiligung 2017	56
7.2. Bürgerbeteiligung 2020	56
7.3. Abwägung / Behandlung der Anregungen.....	57
7.3.1. Bestandsaufnahme (aus: Bürgerbeteiligung 2017).....	57
7.3.2. Ortsbild	58
7.3.3. Denkmalpflege.....	59
7.3.4. Neuordnung / Nachverdichtung	60
7.3.5. Nutzungen.....	62
7.3.6. Planungsrecht.....	62
7.3.7. Eigentum.....	63
7.3.8. Verkehr	64
7.3.9. Grün-/Freiflächen	66
7.4. Einarbeitung der Abwägungsergebnisse in den Rahmen-/Maßnahmenplan sowie die Maßnahmenliste.....	68
8. Rahmenplan	69
9. Maßnahmenplan und Maßnahmenliste	72
9.1. Bereich westlich der Schleusenstraße zwischen Obere Kanalstraße und Kelterweg (inklusive Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg)	72
9.2. Bereich östlich der Schleusenstraße zwischen Untere Kanalstraße und Hohenloher Straße	73
9.3. Maßnahmenliste	75
10. Vertiefung Ortsbild	81
11. Vertiefung Fußwegenetz.....	85
12. Schlusswort.....	88

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage Heilbronn-Horkheim, Auszug aus dem amtlichen Stadtplan von 2019.....4

Abbildung 2: Heilbronn-Horkheim mit Darstellung des Untersuchungsbereichs für den städtebaulichen Rahmenplan Ortskern Horkheim, Auszug aus dem amtlichen Stadtplan von 20195

Abbildung 3: Historische Flurkarte Horkheim von 18357

Abbildung 4: Flurkarte Heilbronn-Horkheim von 20198

Abbildung 5: Einwohnerzahl (Stand: 31.12.2018, in %)9

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2018 (Stand: 31.12.2018, in EW)10

Abbildung 7: Einwohner nach Migrationshintergrund (Stand: 31.12.2018, in %)11

Abbildung 8: Altersstruktur (Stand: 31.12.2018, in %)12

Abbildung 9: Haushalte nach Haushaltstypen (Stand: 31.12.2018, in %)13

Abbildung 10: Personen in den Haushaltstypen (Stand: 31.12.2018, in %)14

Abbildung 11: Wohneinheiten in Gebäuden (Stand: 09.05.2011, Aktualisierung Juni 2016 und Oktober 2019, in %).....15

Abbildung 12: Wohneinheiten nach Baujahr der Gebäude (in %)34

Abbildung 13: Die Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg Horkheim 1835 und 201645

Planverzeichnis

Bestandsaufnahme

Plan „Eigentümer“	17
Plan „Geltendes Planungsrecht und Denkmalschutz“	21
Plan „Gebäudenutzung“	23
Plan „Gebäudezustand“	25
Plan „Baujahr und Modernisierungen“	27
Plan „Geschossigkeit und Dachform“	29
Plan „Freiflächen und Verkehr“	32

Analyse

Plan „Raumstruktur“	37
Plan „Dichte und Nutzungsmischung“	40
Plan „Öffentlicher Raum“	43
Plan „Ortsbild – Potentiale“	50
Plan „Ortsbild – Mängel“	55

Rahmenplan und Maßnahmenplan

Plan „Rahmenplan“	71
Plan „Maßnahmenplan“	74
Plan „Fußwegenetz und öffentliche Grün-/Freiflächen“	87

1. Einführung

Der für den Ortskern Horkheim existierende städtebauliche Rahmenplan (Dorfentwicklungsplan) stammt aus dem Jahr 1984. Darin waren Maßnahmen formuliert, die schwerpunktmäßig die Aufwertung der öffentlichen Räume beinhalteten: die Begrünung von Straßen und öffentlichen Räumen, die Schaffung von öffentlichen Aufenthaltsräumen sowie die Anlage von fußläufigen Verbindungen innerhalb des Ortskerns. Auf die Gestaltung bzw. (Um-)Nutzung privater Grundstücke wurde nachrangig eingegangen. Die Überarbeitung und Aktualisierung des Rahmenplans ist - ausgehend von einer mittelfristigen Entwicklungsperspektive von ca. 10 bis 15 Jahren - erforderlich geworden.

Mit dem nun vorliegenden Rahmenplan werden die aktuelle städtebauliche Situation des Ortskerns von Horkheim dargestellt, Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt und Orientierungshilfen für dessen zukünftige Entwicklung gegeben.

Der Rahmenplan gliedert sich in drei Teile:

- Bestandsaufnahme des derzeitigen Ist-Zustandes, Erhebung der städtebaulichen Grunddaten wie Gebäudenutzung und -zustand, Verkehrssituation etc.
- Analyse der städtebaulichen Basisdaten
- Konzeptentwicklung (Rahmenplan und Maßnahmenplan)

Der städtebauliche Rahmenplan dient, obgleich kein rechtlich bindendes Instrument, Bürgern und Verwaltung als Grundlage für nachfolgende städtebauliche Planungen und zielt darauf ab, die mittelfristigen Planungsvorstellungen der Stadt in einem transparenten Planungsprozess offenzulegen.

Er ist Entscheidungshilfe für den Bürger bei der Entwicklung von Bauvorhaben.

Für Bereiche, die eine verbindliche rechtliche Handhabe zur Umsetzung der angestrebten Entwicklung erfordern, können auf der Grundlage der Rahmenplanung Bebauungspläne aufgestellt werden. Dies ist für den Ortskern von Horkheim vorgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans 160/7 Heilbronn-Horkheim, Ortskern Horkheim, wurde bereits im Herbst 2014 beschlossen.

Ein großer Teil der im Rahmenplan vorgeschlagenen Ideen und Maßnahmen ist allerdings nur realisierbar, wenn vom Gemeinderat entsprechende Haushaltsmittel dafür bereitgestellt werden und wenn sich die Bewohner, Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende, Vereine und andere Institutionen im Ortskern an der Umsetzung beteiligen.

Der städtebauliche Rahmenplan für den Ortskern Horkheim wurde mit folgenden Verfahrensschritten erstellt:

25.09.2014	Zustimmung zur Erstellung eines Rahmenplans im Gemeinderat der Stadt Heilbronn (GR-Drucksache Nr. 171/2014)
bis August 2016	Erstellung eines Konzepts des städtebaulichen Rahmenplans (Broschüre Juli 2016)
13.09.-17.10.2016	frühzeitige Trägerbeteiligung (Broschüre Juli 2016)
30.09.2016	Vorstellung des Konzepts des städtebaulichen Rahmenplans im Bezirksbeirat Horkheim (Broschüre Juli 2016)
Okt. 2016 – Feb. 2017	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung und Überarbeitung des Konzepts des städtebaulichen Rahmenplans (Broschüre Juli 2016)
Februar 2017	Vorlage des Konzepts des städtebaulichen Rahmenplans (Broschüre Februar 2017)
März 2017	Kenntnisnahme zum Konzept des städtebaulichen Rahmenplans im Gemeinderat der Stadt Heilbronn und Beschluss zur Bürgerbeteiligung (Broschüre Februar 2017) (GR-Drucksache Nr. 62/2017)
05.04.2017	Bürgerbeteiligung 2017, Schritt I: Informationsveranstaltung in Horkheim – Vorstellung des Konzepts des städtebaulichen Rahmenplans (Broschüre Februar 2017)
06.04.-06.05.2017	Bürgerbeteiligung 2017, Schritt II: Offenlage des Konzepts des städtebaulichen Rahmenplans (Broschüre Februar 2017)
bis Herbst 2019	Behandlung der Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung, Überarbeitung und Vorlage des städtebaulichen Rahmenplans (Broschüre November 2019)

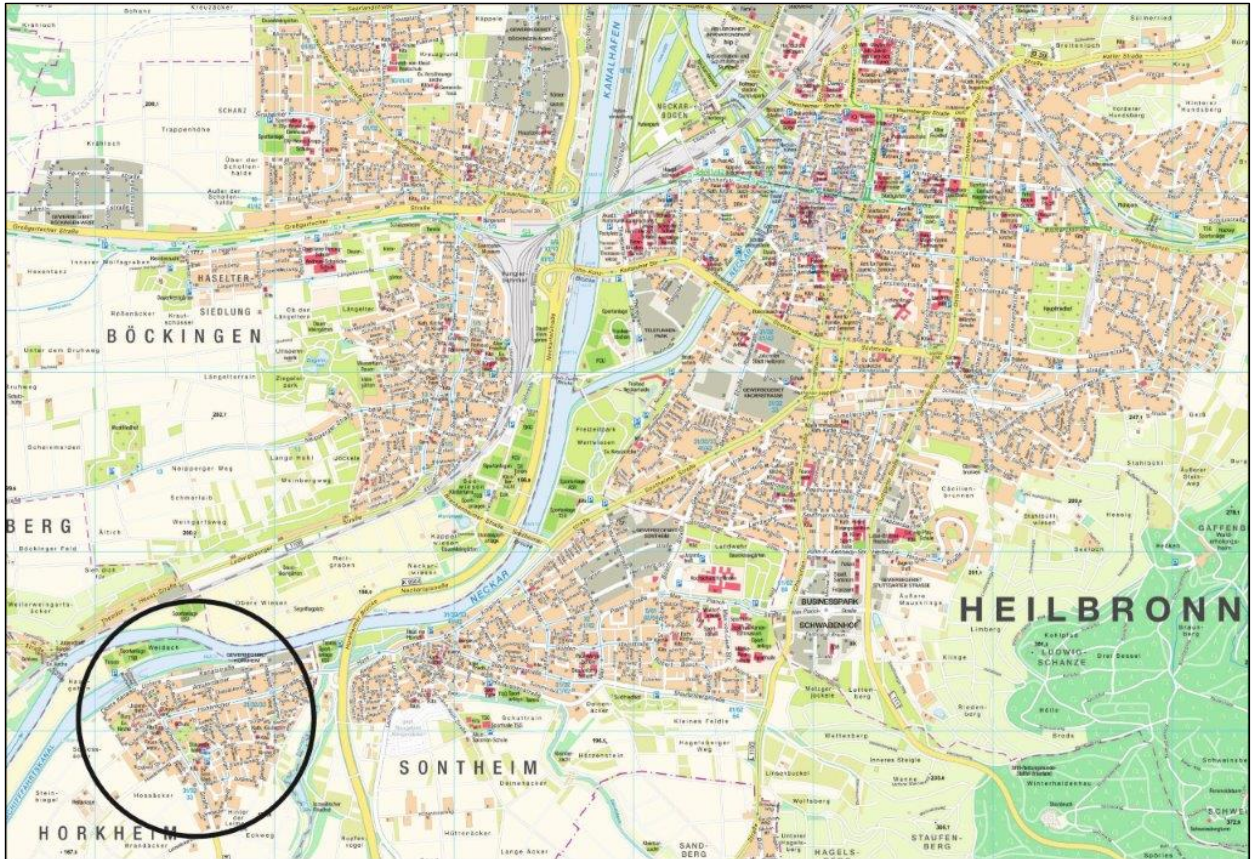
31.01.2020	Vorstellung des städtebaulichen Rahmenplans im Bezirksbeirat Horkheim (Broschüre November 2019)
03.03.2020	Bürgerbeteiligung 2020: Informationsveranstaltung in Horkheim – Vorstellung des städtebaulichen Rahmenplans (Broschüre November 2019)
10.02.-30.04.2020	Bürgerbeteiligung 2020: Offenlage des städtebaulichen Rahmenplans (Broschüre November 2019)
bis Oktober 2020	Behandlung der Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung, Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans
Oktober 2020	Fertigstellung des städtebaulichen Rahmenplans für den Ortskern Horkheim (Broschüre Oktober 2020)

Der städtebauliche Rahmenplan Ortskern Horkheim wird im Anschluss an die Fertigstellung den kommunalen Gremien zum Beschluss vorgelegt.

2. Lage

Der dörflich geprägte Stadtteil Horkheim liegt im Südwesten des Heilbronner Stadtgebiets eingebettet in einen Winkel zwischen dem Neckar Schiffahrtskanal bzw. dem Neckar und dem Fluss Schozach auf nahezu ebenem Gelände. 1974 wurde der Stadtteil Horkheim nach Heilbronn eingemeindet.

Abbildung 1: Lage Heilbronn-Horkheim, Auszug aus dem amtlichen Stadtplan von 2019¹



Als Teil des Heilbronner Verdichtungsraumes liegt Horkheim auf der im Regionalplan 2020 für die Region Heilbronn-Franken ausgewiesenen Landesentwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Heilbronn und dem Unterzentrum Lauffen am Neckar.

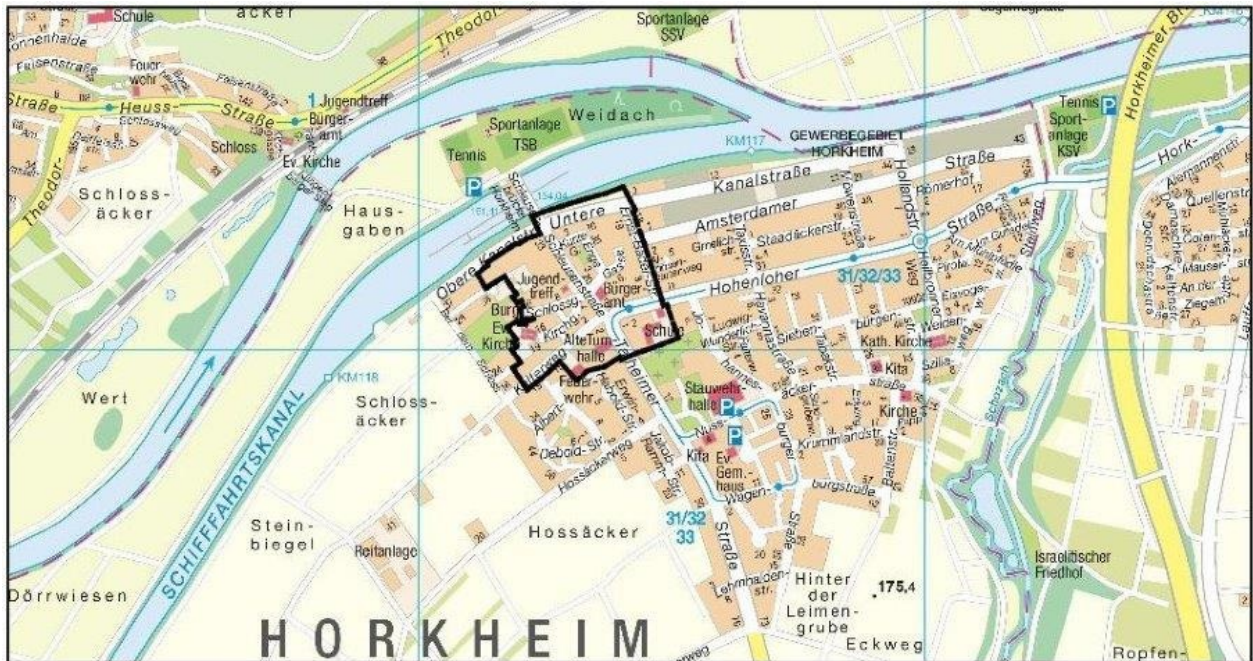
Horkheim ist heute vor allem Wohnort für Pendler, welche im Raum Heilbronn und Umgebung tätig sind.

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den historischen Ortskern Horkheim im Bereich zwischen der Oberen und Unteren Kanalstraße im Norden sowie der Ernst-Bader-Straße im Osten. Die südliche Grenze des Untersuchungsgebietes bilden die Hohenloher und Talheimer Straße sowie der Kelterweg. Im Westen endet das Untersuchungsgebiet an Flurstücken des Kelterwegs, an der Schloss- und Kirchgasse und der Oberen Kanalstraße. Die Fläche des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 8,5 ha, die gesamte bebaute Fläche im Stadtteil Horkheim beträgt ca. 100 ha, die Gemarkung Horkheim erstreckt sich über ca. 486 ha.

¹ Stadt Heilbronn, Vermessungs- und Katasteramt: Amtlicher Stadtplan, Stand: 2019.

Das Untersuchungsgebiet wurde im Laufe des Verfahrens um die Untere Kanalstraße sowie die nördlich daran anschließende Fläche am Neckar Schiffahrtskanal erweitert.

Abbildung 2: Heilbronn-Horkheim mit Darstellung des Untersuchungsbereichs für den städtebaulichen Rahmenplan Ortskern Horkheim, Auszug aus dem amtlichen Stadtplan von 2019 ²



² ebd.

3. Ortsgeschichte

Der Ortsname Horkheim lässt aufgrund der ins 5./6. Jh. verweisenden Endung „-heim“ auf eine entsprechend frühe Besiedlung schließen.³

Horkheim wird zum ersten Mal im Jahr 976 schriftlich erwähnt, als Kaiser Otto II. u.a. den Ort „Horegheim“ verschenkte. Die mittelhochdeutschen Wörter „hor“ und „horwes“ im Ortsnamen weisen auf einen schmutzigen, d.h. sumpfigen Boden wie bei einer Furt hin. Als Ansiedlungsgrund mag demzufolge die nordwestlich vom Ortskern gelegene Neckarfurt gelten, über welche der Verkehr auf dem wichtigen Verbindungsweg zwischen Heilbronn und Lauffen führte. Der mittelalterliche und frühneuzeitliche Ortskern von Horkheim ist durch die Enge Gasse, die Hohenloher Straße, den Kelterweg, die Kirchgasse, die Kurze Gasse, die Obere Kanalstraße, die Schleusenstraße, die Schlossgasse sowie die Untere Kanalstraße begrenzt.

Im Laufe der Geschichte sind die Horkheimer immer wieder wechselnden Herrschaftsverhältnissen unterworfen gewesen, die ihre Spuren im Ortskern hinterlassen haben. Beispiele solcher Spuren sind u.a. die Wasserburg Horkheim sowie die Ev. Pfarrkirche. Die Wasserburg Horkheim wird erstmals 1344 erwähnt und war im Laufe der Zeit verschiedenen Eigentümern unterstellt, u.a. dem Grafen Eberhard II. von Württemberg, der Heilbronner Deutschordenskomturei und der Heilbronner Patrizierfamilie Lemlin. Ursprünglich war die Burg auf allen vier Seiten mit einem ca. 10 m breiten, nach außen durch eine Mauer befestigten Wassergraben umgeben. Dieser ist heute als Trockengraben auf drei Seiten mit Bäumen besetzt und nach Nordosten aufgefüllt. Im 16. Jh. erfolgte der Ausbau und die Erweiterung der Burganlage. 1748 erstreckte sich die Burganlage entlang der heutigen Schlossgasse bis zur Dorfkeller. Die Verschlechterung der baulichen Substanz der Burganlage setzte ab Ende des 17. Jh. ein. Zu dieser Zeit wurden sog. Schutzjuden in der Burg aufgenommen, diese errichteten eine Synagoge im Wohnturm. Nach 1806 ging die Burg in Privatbesitz über. Der östliche Teil des Burggrabens wurde aufgefüllt und entlang der Schlossgasse vermehrt Wohngebäude erstellt. Die Ev. Pfarrkirche wird im Jahr 1330 erstmals erwähnt. Die Kirchhofmauer ist spätestens seit dem 16. Jh. vorhanden. Die Ev. Pfarrkirche bildet den Endpunkt der vom Platz in der Schleusenstraße ausgehenden, in weitem Bogen in Richtung Südwesten eben verlaufenden Kirchgasse. Die Kirchgasse wird von ein- bis zweigeschossigen, giebelständigen Wohnhäusern kleinbäuerlicher Hofanlagen des 18. und 19. Jh. geprägt, wobei insbesondere die Straßensüdseite durch Gebäudeabbrüche jüngerer Zeit ihre ursprüngliche Geschlossenheit eingebüßt hat.

Die ehemals „Weite Gasse“ genannte Hauptdurchgangsstraße des alten Dorfkerns (heutige Schleusenstraße) führt vom südlichen Ortseingang kommend in geradem Verlauf zum Neckar. Vor dem Rathaus (Schleusenstraße 18) weitert sich die Straße zu einem Platz auf. Im weiteren Verlauf besitzt die Straße eine auffallende Breite, die ebenso auf die Funktion als Hauptstraße hinweist wie die wenigen erhaltenen, stattlichen Fachwerkhäuser, deren Giebel sich entlang der Schleusenstraße aufreihen. Heute ist die historische Bebauung durch zahlreiche Neubauten ersetzt, die sich jedoch in ihren Proportionen in das historische Ortsbild einfügen.

Auf der historischen Flurkarte aus dem Jahre 1835 sind der nahezu quadratische Ortskern sowie der Ortsetter im östlichen Bereich zu sehen. Der Ortsetter (auch Etter) ist die Bezeichnung zur Umgrenzung

³ Nachfolgende Erläuterungen vgl. Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg (Hrsg.): Denkmaltopographie Baden-Württemberg - Stadtkreis Heilbronn, Esslingen am Neckar, 2007; Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Karten und kartografische Bearbeitung, Stuttgart 2007, S. 191ff.

eines mittelalterlichen Ortes in Form von Hecken und/oder Holzzäunen oftmals in Verbindung mit Gräben und Toren.⁴

Abbildung 3: Historische Flurkarte Horkheim von 1835⁵



Der Ausbau des Neckars durch Herzog Eberhard Ludwig von Württemberg ab 1713 veränderte die bisherige Siedlungsstruktur grundlegend. Bisher geprägt durch Landwirtschaft und Weinbau rückte die Schifffahrt in den Vordergrund. In Folge dessen entwickelte sich Horkheim zu einem Schifferdorf. Durch den Bau der Eisenbahnlinie Stuttgart-Heilbronn 1848 verlor die Schifffahrt jedoch wieder an Bedeutung und viele ehem. Schiffer widmeten sich verstärkt der Landwirtschaft, insbesondere dem Tabakanbau.

Ende des 18. Jh. entwickelte sich das Dorf erstmals über den Ortsetter hinaus. Im Kataster von 1839/42 sind 158 Gebäude erfasst, darunter Wohn-/Verwaltungsgebäude, Kirche, Dorfkeller und Burg.⁶

Der historische Ortskern von Horkheim ist bis heute in seiner annähernd quadratischen Grundform erhalten. Im Westen ist der Ortskern nicht wesentlich über die Begrenzung durch das Ensemble Burg und Kirche hinausgewachsen. Im Osten und im Süden ist ein teilweise „fließender“ Übergang der alten Dorfbebauung zu den Baugebieten späterer Epochen vorhanden. Die lang gestreckten und schmalen Parzellen, die ihre Schmalseite zur Gasse ausgerichtet haben und somit giebelständige Häuser bedingen,

⁴ vgl. Homepage des Heimatgeschichtsvereins Ehningen e.V., aufgerufen unter <http://www.hgv-ehningen.de/etter2.htm>, Stand: 20.10.2014.

⁵ Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg (Hrsg.): a.a.O., S. 195.

⁶ vgl. ebd., S. 193.

4. Statistische Daten

Bei den nachfolgenden Betrachtungen der statistischen Daten wird der Ortskern Horkheim mit dem Stadtteil Horkheim (abzgl. des Ortskerns) verglichen, weil Unterschiede in der ansässigen Bevölkerung vermutet werden, die wiederum Einfluss auf die spätere Analyse haben können.

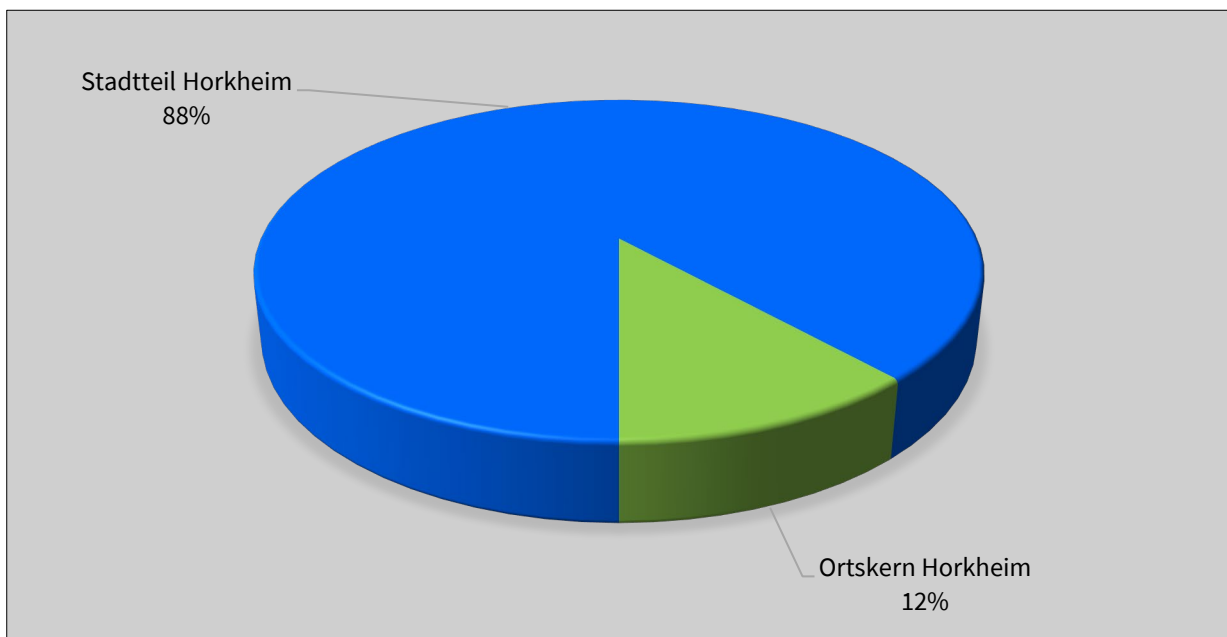
In den weiteren Ausführungen zur Bevölkerung sowie in den Abbildungen wird zur besseren Lesbarkeit vom Ortskern und dem Stadtteil gesprochen, wobei letzteres **immer** den Stadtteil ohne den Ortskern meint.

4.1. Einwohnerzahl und Einwohnerdichte ⁸

In Horkheim lebten zum Stichtag 31.12.2018 insgesamt 4.025 Einwohner. Davon waren es im Ortskern 472 Einwohner und somit rd. 12 % der Einwohner des gesamten Stadtteils.

Im Stadtteil liegt die Einwohnerdichte bei ca. 38 EW/ha. Im Ortskern, der eine Fläche von ca. 8,5 ha beträgt, liegt die Einwohnerdichte dagegen bei ca. 55 EW/ha und ist somit deutlich höher.⁹

Abbildung 5: Einwohnerzahl (Stand: 31.12.2018, in %)



⁸ Stadt Heilbronn - Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen, Quelle der Daten: Kommunales Melderegister, Stand 31.12.2018. Eigene Darstellung.

⁹ Hinweis: Zum besseren Vergleich der Zahlen wurde die Fläche des Stadtteils (486 ha) um landwirtschaftliche Flächen, Wald- und Wasserflächen und den Ortskern selbst reduziert und nur die tatsächlich bebauten Siedlungsflächen (rd. 92 ha) zur Ermittlung der Einwohnerdichte herangezogen.

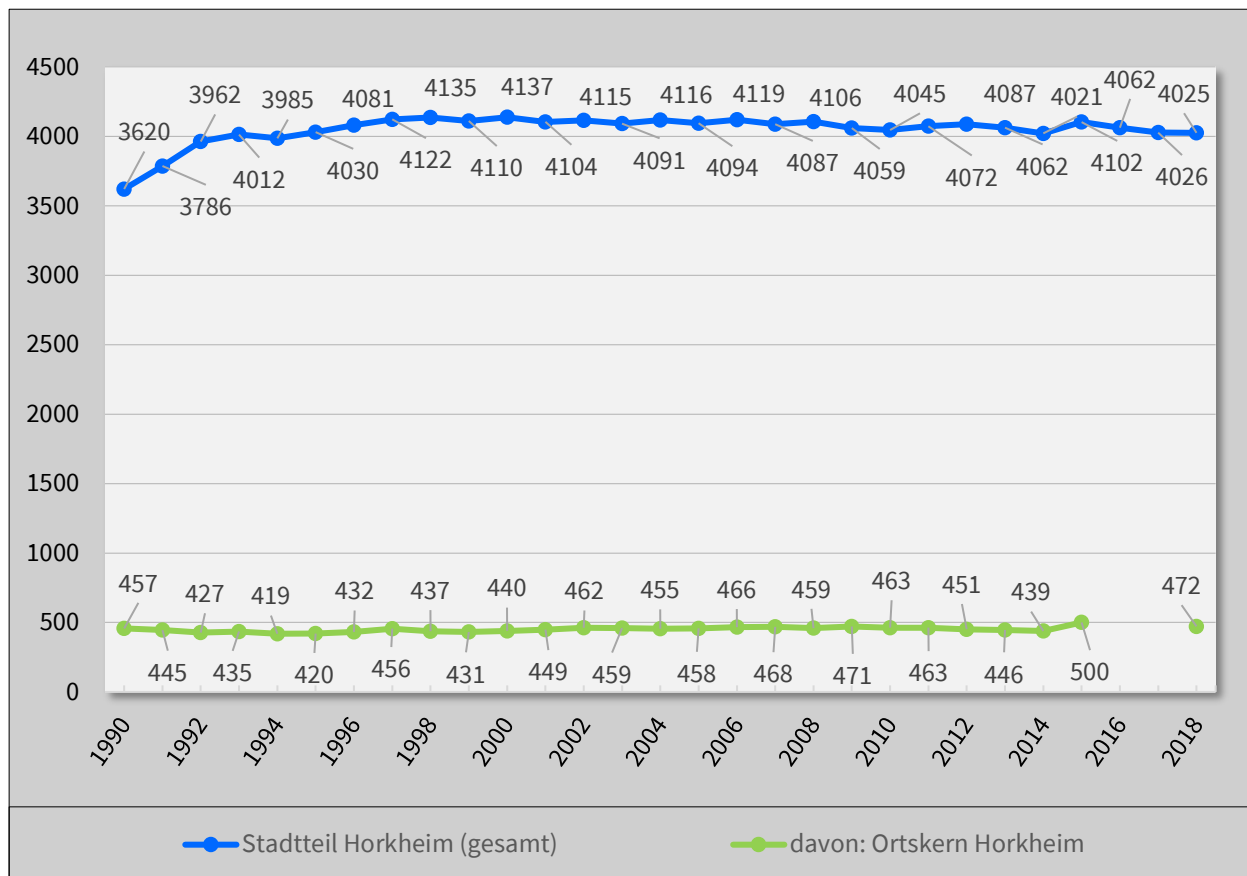
4.2. Bevölkerungsentwicklung ¹⁰

Der Stadtteil Horkheim konnte im Zeitraum von 1990-2000 einen stetigen Wachstumsprozess vorweisen. Seitdem schwankte die Einwohnerzahl geringfügig zwischen maximal 4.137 (2000) und minimal 4.021 (2014). Die Besiedlung von neuen Baugebieten (u.a. „Hossäcker II“ seit 1998 und „Bei dem Schloss“ seit 2005) führte nicht zu einem signifikanten Anstieg der Einwohnerzahl. Jedoch stieg die Einwohnerzahl im Stadtteil im Jahr 2015 um rund 80 Einwohner an und lag am 31.12.2015 bei 4.102 Einwohnern. In den vergangenen Jahren sank sie wieder und liegt nun bei 4.025 Einwohnern.

Die Einwohnerzahl im Ortskern entwickelte sich von 1990 bis 1994 rückläufig und stieg dann langsam wieder an. Erst im Jahr 2002 erreichte sie mit rd. 460 Einwohnern wieder den Stand von 1990. In den Folgejahren schwankte die Einwohnerzahl geringfügig um diesen Wert. Im Jahr 2015 stieg die Einwohnerzahl auch im Ortskern deutlich an (plus 61 Einwohner) und wies am 31.12.2015 mit 500 Einwohnern den höchsten Wert seit 1990 auf.

Verantwortlich für den sprunghaften Anstieg der Einwohnerzahl im Ortskern waren die Nutzung der Alten Turnhalle (Talheimer Straße 4) als Flüchtlingsunterkunft und der Bezug eines Neubaus in der Unteren Kanalstraße 14/1. Am 31.12.2015 waren allein in diesen beiden Objekten 50 neue Einwohner gemeldet. Die verbleibenden elf hinzugekommenen Einwohner entsprechen der üblichen Schwankung der Einwohnerzahl. Im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil sank die Einwohnerzahl im Ortskern seit 31.12.2015 weniger stark und liegt noch immer höher als vor 2015.

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2018 (Stand: 31.12.2018, in EW)



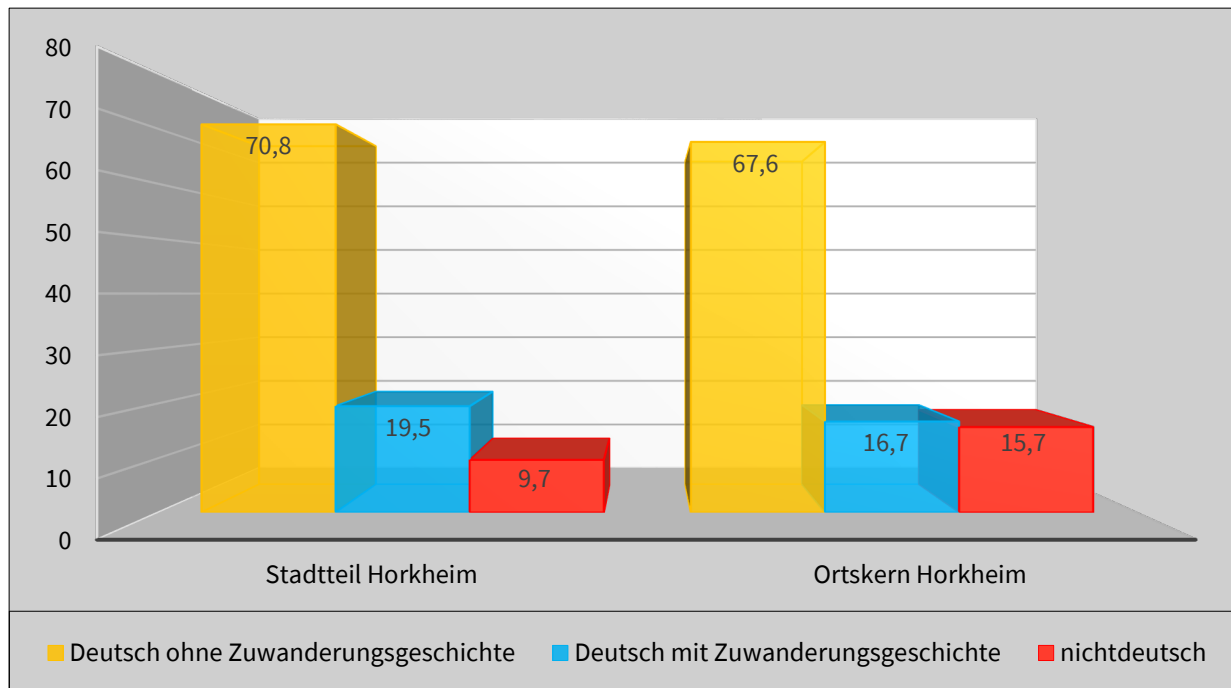
¹⁰ ebd., Stand 31.12.2018 sowie Stadt Heilbronn – Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen: Die Einwohnerzahlen in Heilbronn und den Stadtteilen von Heilbronn 31.12.1990 bis 31.12.2018. Quelle der Daten: Kommunales Melderegister. Eigene Darstellung.

4.3. Einwohner nach Migrationshintergrund ¹¹

Im Stadtteil leben überwiegend Deutsche mit und ohne Zuwanderungsgeschichte. Diese stellen mit rd. 90 % den Großteil der Bevölkerung dar. Nichtdeutsche Einwohner sind mit einem Anteil von knapp 10 % deutlich in der Minderheit.

Im Ortskern leben rd. 84 % Deutsche mit und ohne Zuwanderungsgeschichte und rd. 16 % nichtdeutsche Einwohner. Dieser Unterschied zum Stadtteil liegt in der Einrichtung einer Flüchtlingsunterkunft in der Talheimer Straße 4 im Herbst 2015 begründet.

Abbildung 7: Einwohner nach Migrationshintergrund (Stand: 31.12.2018, in %)



¹¹ ebd., Stand: 31.12.2018. Eigene Darstellung.

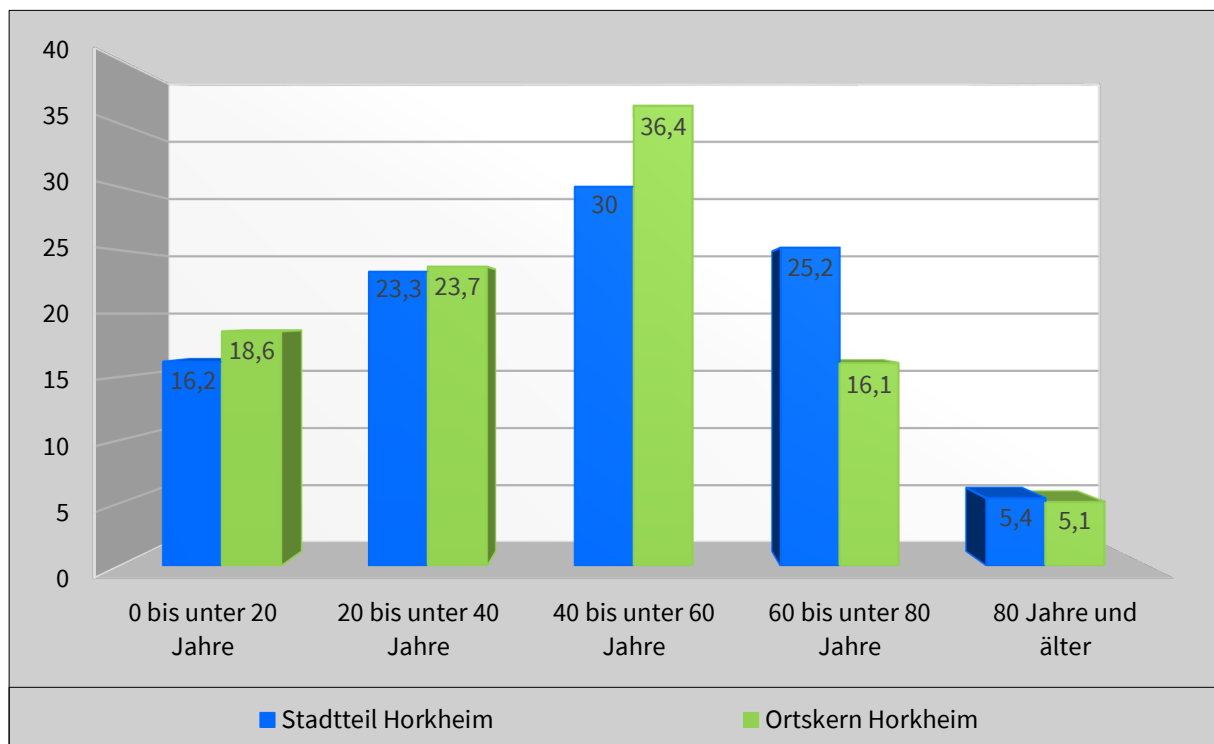
4.4. Altersstruktur ¹²

Im Stadtteil und im Ortskern ist jeweils der Anteil der Einwohner im Alter von 40 bis unter 60 Jahren am höchsten. Im Stadtteil folgt darauf der Anteil der Einwohner im Alter von 60 bis unter 80 Jahren, im Ortskern dagegen der Anteil der Einwohner im Alter von 20 bis unter 40 Jahre.

Im Stadtteil stellen die Einwohner im Alter von 20 bis unter 40 Jahren die drittgrößte Gruppe (rd. 23 %) dar. Vergleichsweise wenige Einwohner im Stadtteil (rd. 5 %) sind über 80 Jahre alt.

Im Ortskern ist die Gruppe der Einwohner von 0 bis unter 20 Jahre die drittgrößte Gruppe (rd. 19 %). Rd. 21 % der Einwohner sind über 60 Jahre alt.

Abbildung 8: Altersstruktur (Stand: 31.12.2018, in %)



¹² ebd., Stand: 31.12.2018. Eigene Darstellung.

4.5. Haushalte ¹³

In Horkheim gab es zum Stichtag 31.12.2018 insgesamt 2.068 Haushalte. Davon befanden sich 249 Haushalte (rd. 12 %) im Ortskern und die überwiegende Mehrheit von 1.819 Haushalten (rd. 88 %) im Stadtteil.

Im Stadtteil liegt die Haushaltsdichte bei ca. 20 Haushalten/ha. Die Haushaltsdichte im Ortskern ist mit ca. 29 Haushalten/ha deutlich höher.¹⁴

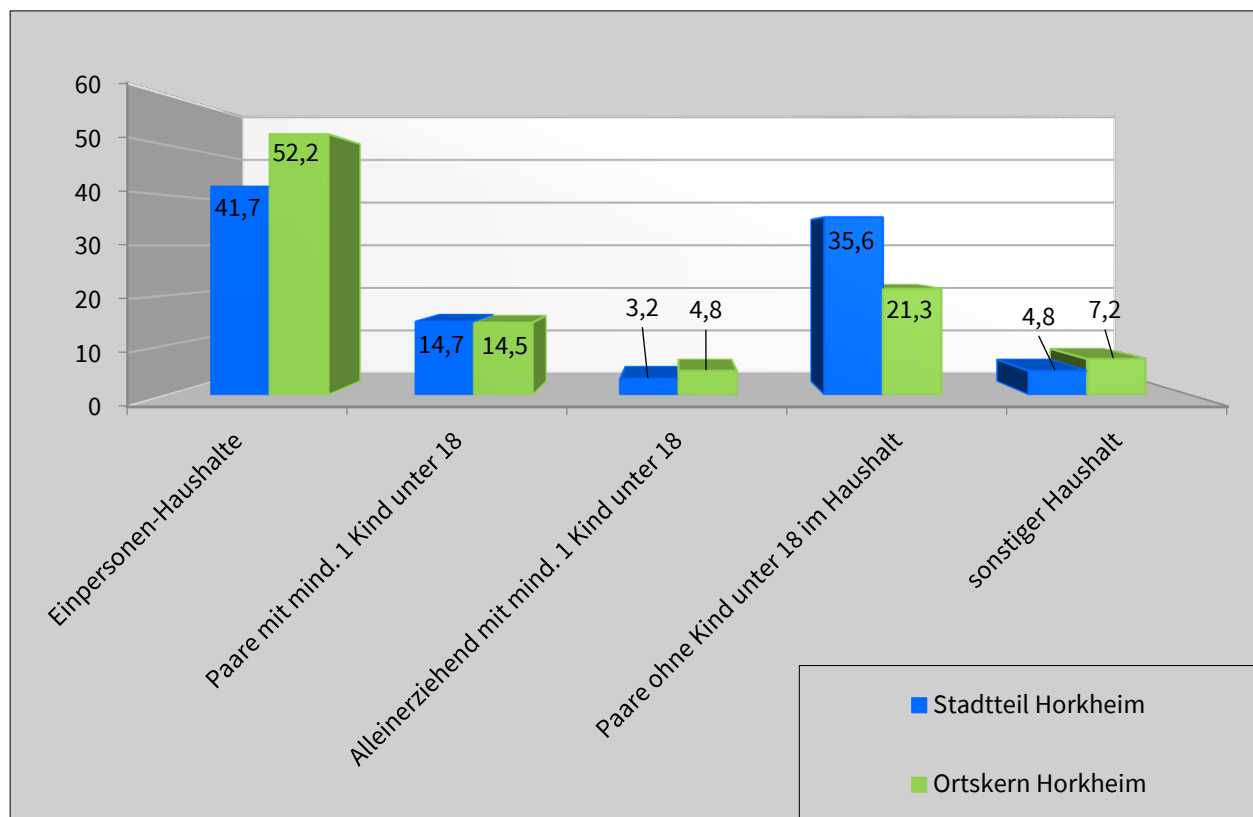
Die Haushalte können differenziert nach Typ und nach Zahl der Personen, die im Haushalt leben, betrachtet werden.

4.5.1. Haushaltstypen ¹⁵

Im Stadtteil gibt es rd. 42 % Einpersonen-Haushalte. Rd. 50 % der Haushalte werden von Paaren mit und ohne Kind(ern) unter 18 Jahren bewohnt.

Im Ortskern dagegen gibt es überwiegend Einpersonen-Haushalte (rd. 52 %). Dagegen stellen die Haushalte, in denen Paare mit und ohne Kind(ern) unter 18 Jahren leben, mit 36 % keine Mehrheit dar. Der Anteil an Haushalten, die von Alleinerziehenden mit mind. 1 Kind unter 18 Jahren bewohnt werden und der Anteil sonstiger Haushalte ist mit rd. 12 % höher als im Stadtteil (rd. 8 %).

Abbildung 9: Haushalte nach Haushaltstypen (Stand: 31.12.2018, in %)



¹³ ebd., Stand: 31.12.2018.

¹⁴ vgl. Fußnote 9, S. 21.

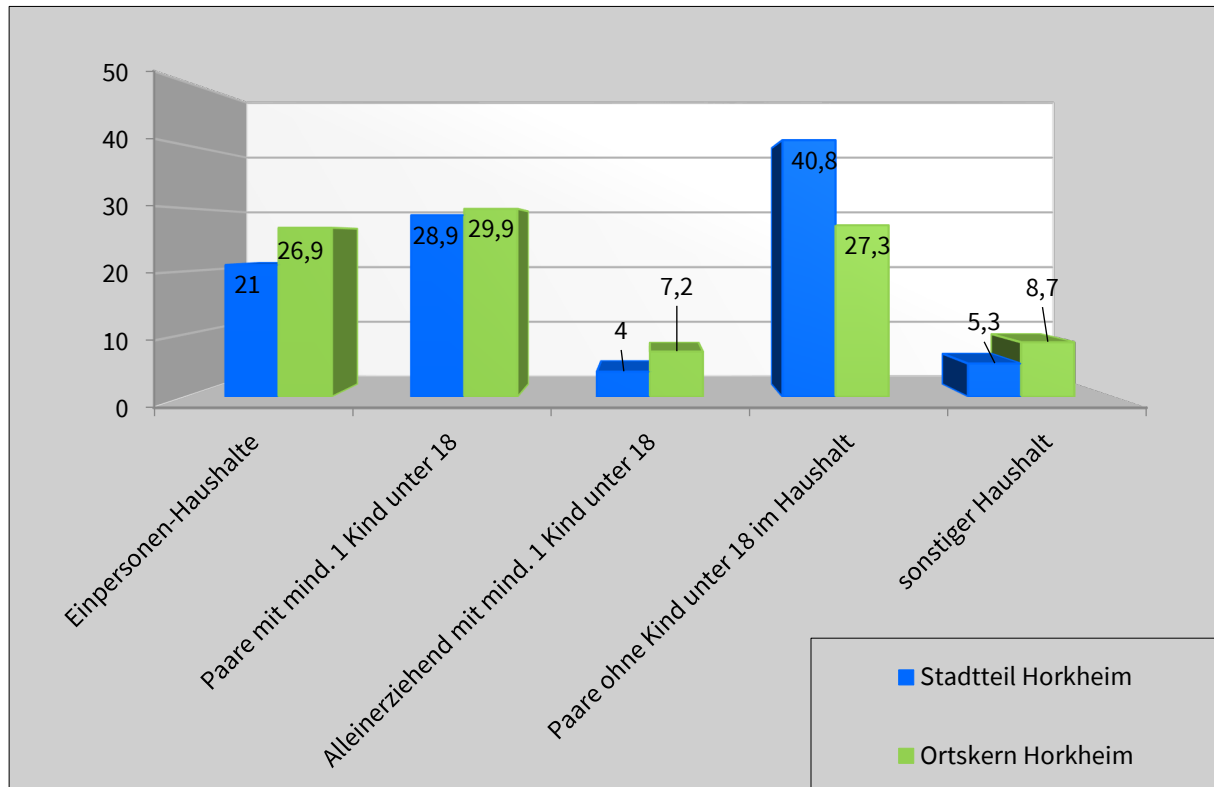
¹⁵ ebd., Stand: 31.12.2018.

4.5.2. Zahl der Personen in den Haushaltstypen ¹⁶

Im Stadtteil leben rund 21 % der Einwohner in Einpersonen-Haushalten, rund 29 % der Einwohner leben als Paar mit mind. 1 Kind unter 18 Jahren in einem Haushalt und ein vergleichsweise hoher Anteil von ca. 41 % der Einwohner leben als Paar ohne Kind unter 18 Jahren in einem Haushalt.

Im Ortskern leben dagegen ähnlich viele Einwohner (27-30 %) entweder in einem Einpersonen-Haushalt, als Paar mit mind. 1 Kind unter 18 Jahren oder als Paar ohne Kind unter 18 Jahren in einem Haushalt.

Abbildung 10: Personen in den Haushaltstypen (Stand: 31.12.2018, in %)



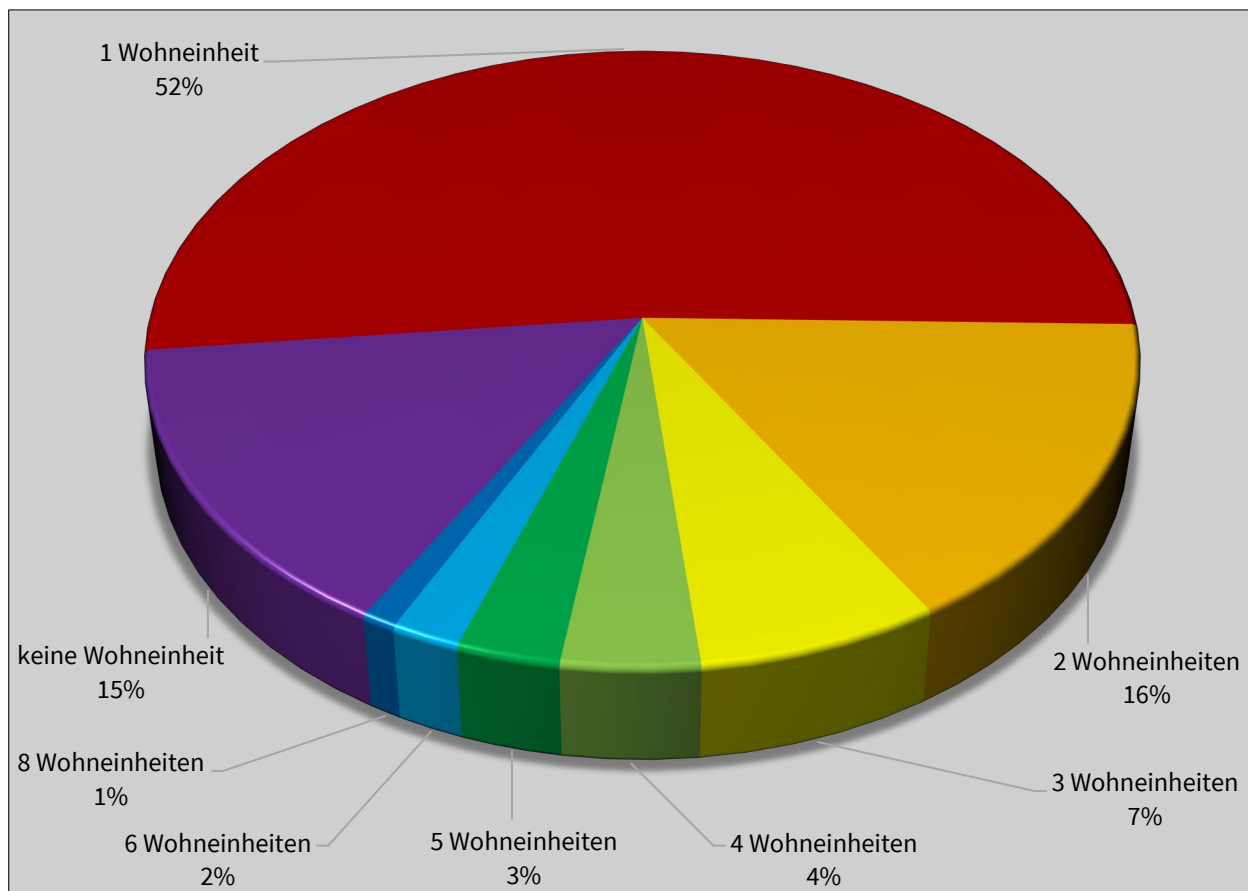
¹⁶ ebd., Stand: 31.12.2018.

4.6. Wohneinheiten ¹⁷

Im Ortskern gibt es rd. 235 Wohneinheiten. Aufgrund von Bautätigkeiten und/oder ggfs. baulich schlechtem Zustand einzelner Wohneinheiten variiert diese Zahl stetig und wird daher nur ungefähr angegeben.

Diese Wohneinheiten sind auf 147 Hauptgebäude und fünf Nebengebäude verteilt.-In rund 52 % dieser Gebäude gibt es eine Wohneinheit, in 16 % zwei Wohneinheiten und in 7 % drei Wohneinheiten. In 15 % der Hauptgebäude gibt es keine Wohneinheiten. Dies sind u.a. das Rathaus, die Kirche, die Kelter, die Schule. In 10 % der Gebäude gibt es vier oder mehr Wohneinheiten.

Abbildung 11: Wohneinheiten in Gebäuden (Stand: 09.05.2011, Aktualisierung Juni 2016 und Oktober 2019, in %)



¹⁷ Stadt Heilbronn – Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen, Quelle der Daten: GWZ (Gebäude- und Wohnungszählung) -Auswertung zum Stichtag 09.05.2011 des Statistisches Landesamt Baden-Württemberg. Aktualisierung Juni 2016 und Oktober 2019. Eigene Darstellung.

5. Bestandsaufnahme

5.1. Eigentümer¹⁸

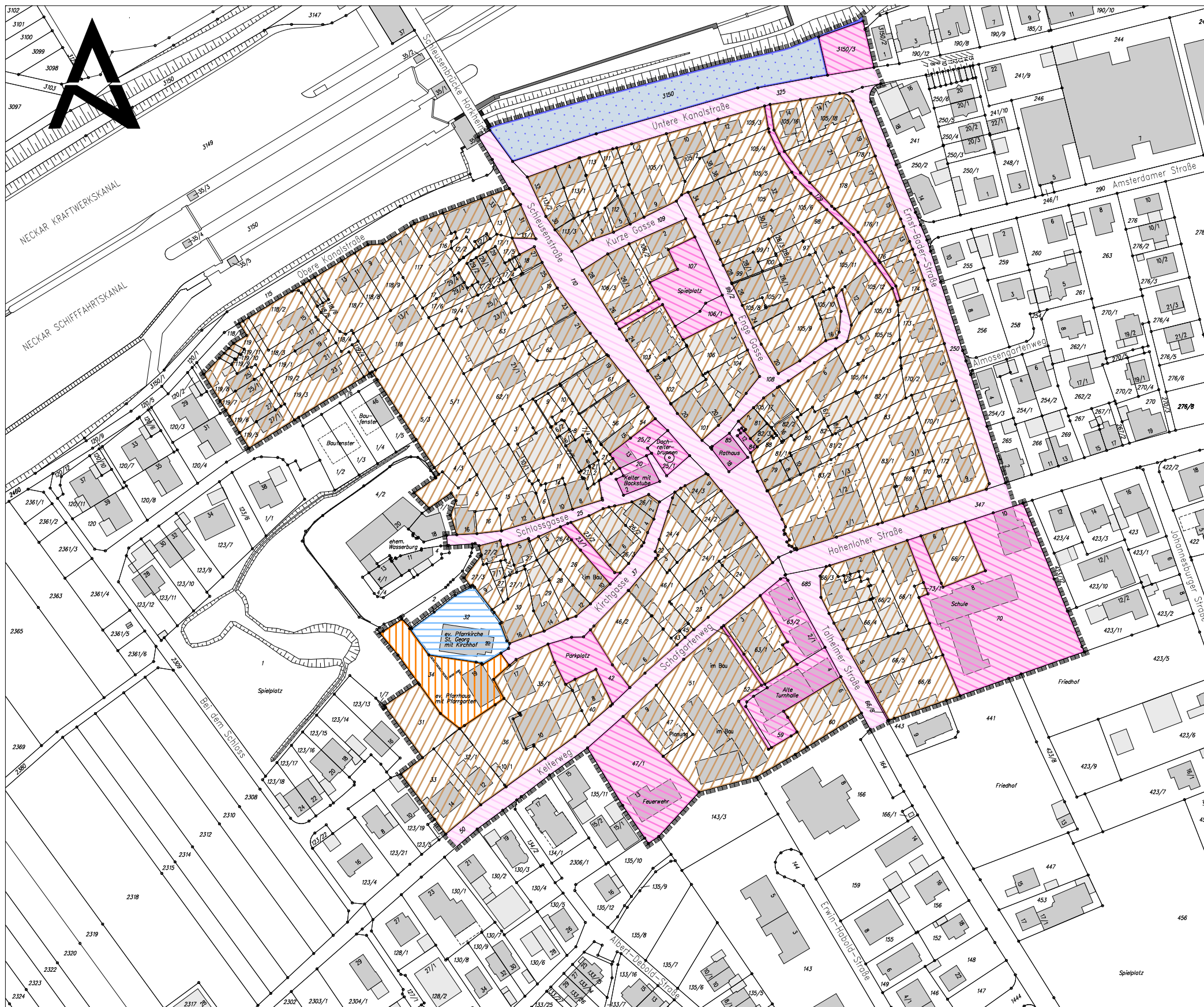
Die Flurstücke im Ortskern von Horkheim befinden sich mehrheitlich (68 %) in Privatbesitz.

Die Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Heilbronn.

Von den bebauten Flurstücken befinden sich nur acht in städtischem Eigentum. Es handelt sich dabei um öffentliche Einrichtungen, u.a. die Feuerwehr (Kelterweg 13), die alte Turnhalle (Talheimer Straße 2, 2/1, 4), das Bürgeramt (Schleusenstraße 18), die Dorfkelter (Schlossgasse 2) sowie das Schulgebäude (Hohenloher Straße 8, 10). Neben diesen Gebäuden ist die Stadt Heilbronn Eigentümerin verschiedener Grün-, Spielplatz- und Freiflächen.

Das Flurstück Nr. 32 (Kirchgasse 18, ev. Pfarrkirche St. Georg) befindet sich im Eigentum der evangelischen Kirchenpflege, das Flurstück Nr. 34 (Kirchgasse 19, ev. Pfarrhaus) im Eigentum des Landes Baden-Württemberg und das Flurstück Nr. 3150 (Oberes Wehr 2) im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung).

¹⁸ Die Angaben wurden anhand der Flächenanteile im Verhältnis zur Größe des Untersuchungsgebiets ermittelt.



- private Eigentümer
- Stadt Heilbronn, Verkehrsfläche
- Land Baden-Württemberg
- evangelische Kirchenpflege
- Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung)

HIN Heilbronn



Planungs- und Baurechtsamt
**Städtebaulicher Rahmenplan
 Ortskern Horkheim**

Bestandsaufnahme
 Eigentümer

----- **Geltungsbereich**

5.2. Geltendes Planungsrecht und Denkmalschutz

5.2.1. Geltendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan 2003 der Stadt Heilbronn ist der Ortskern Horkheim größtenteils als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die Bebauung entlang der Ernst-Bader-Straße ist als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im Bereich der Hohenloher Straße ist ein Teilbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausgewiesen.

Im Ortskern Horkheim gelten fünf Baulinienpläne und zwei Bebauungspläne. Die Baulinienpläne (nicht qualifizierte Bebauungspläne) decken die Bereiche entlang der Ernst-Bader-Straße, Hohenloher Straße, Talheimer Straße und Kelterweg ab. Es sind hauptsächlich straßenbegleitende Baugrenzen sowie Festsetzungen zu Vorgartenbereichen und teilweise zur Gebäudestellung, Geschossigkeit, Dachneigung und Gebietsart enthalten. Ergänzend gelten hier die Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB), d.h. die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben wird anhand ihres Einfügens in die nähere bauliche Umgebung beurteilt.

Für den Bereich südlich der Hohenloher Straße und östlich der Talheimer Straße gilt der Bebauungsplan 163/10 Heilbronn-Horkheim, Südlich der Hohenloher Straße, vom 05.01.1978. Darin sind ein Allgemeines Wohngebiet, eine Fläche für Gemeinbedarf „Schule“, ein Dorfgebiet sowie eine Grünfläche „Friedhof“ festgesetzt. Der größte Teil des Ortskerns ist jedoch unbeplant und die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich ausschließlich nach § 34 BauGB.

Für das Flurstück Nr. 51 (Kelterweg) gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 165/7 Heilbronn-Horkheim, Seniorenwohnanlage Kelterweg, vom 23.05.2019. Darin sind eine Seniorenwohnanlage, eine Tagespflegeeinrichtung sowie Praxisräume als zulässige Nutzungen festgesetzt.

Im Herbst 2014 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans 160/7 Heilbronn-Horkheim, Ortskern Horkheim. Durch den Bebauungsplan soll im Ortskern von Horkheim verbindliches Planungsrecht geschaffen werden. Der Geltungsbereich entspricht dem historischen Ortskern und dem Untersuchungsbereich des hier vorliegenden Rahmenplans. Das städtebauliche Gefüge des historischen Ortskerns soll gewahrt und vor nachteiligen Auswirkungen durch eventuelle Neubauvorhaben, die sich nicht einfügen, geschützt werden.

5.2.2. Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Rahmenplans liegt im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) „Merowingerzeitliches Gräberfeld / Merowingerzeitliche Siedlungsreste“. Der zentrale Teil des Geltungsbereichs liegt zudem im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DSchG „Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortskern Horkheim“. An der Erhaltung dieser ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.¹⁹

Des Weiteren liegen im Ortskern Horkheim für neun Gebäude bzw. Gebäudeteile Denkmalschutzeigenschaften vor. Hierbei wird unterschieden zwischen Denkmälern nach § 2 DSchG (Kulturdenkmäler aus

¹⁹ vgl. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur: Stellungnahme Denkmalspflege vom 17.10.2016, S. 3f.

wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen) und nach § 12 DSchG (Kulturdenkmäler mit besonderer wissenschaftlicher, künstlerischer und heimatgeschichtlicher Bedeutung und Eintragung ins Denkmalbuch).

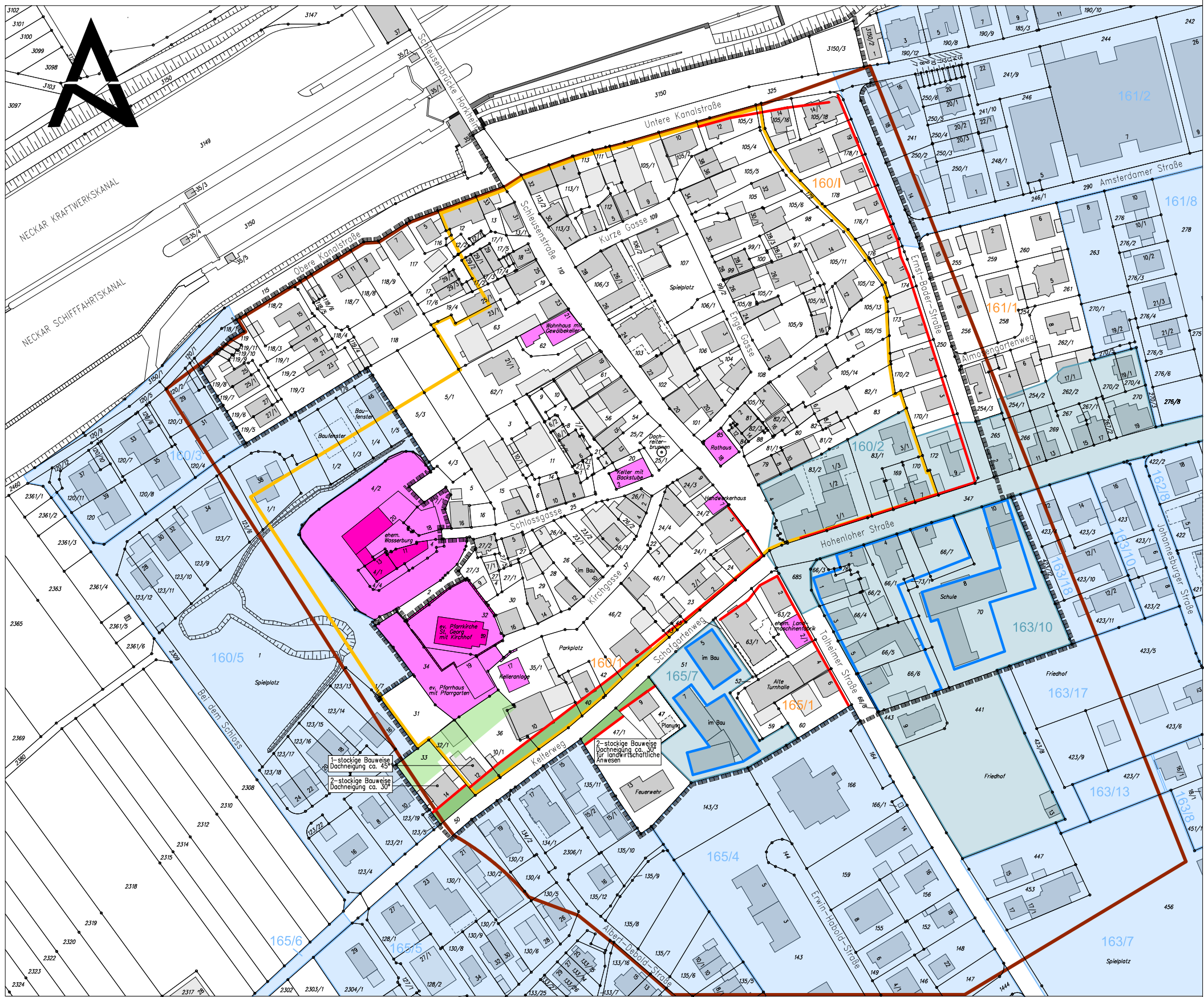
Der § 2 DSchG schützt die „einfachen“ Kulturdenkmäler vor Zerstörung und baulichen Eingriffen, da an ihrem Erhalt öffentliches Interesse besteht. Aufgrund der besonderen Bedeutung bei Denkmälern nach § 12 DSchG besteht ein gesteigertes öffentliches Interesse an deren Erhaltung. Die besondere Bedeutung stellt die höhere Denkmalschutzbehörde fest. Zusätzlichen Schutz erlangen diese Denkmäler durch die Eintragung in das Denkmalbuch gemäß § 14 DSchG. Kulturdenkmäler dürfen gemäß § 8 DSchG nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde in ihrem Erscheinungsbild, ihrer Substanz, etc. verändert werden.

Folgende Gebäude bzw. Gebäudeteile stehen im Ortskern Horkheim unter Denkmalschutz:²⁰

- **Ehemalige Wasserburg** (Flst. 4/2 (Schlossgasse 20), 7/1 (Schlossgasse 18), 4 (Schlossgasse 11) und 4/1 (Schlossgasse 13)): Die ehemalige Wasserburg ist eine denkmalpflegerische Sachgesamtheit und umfasst die Burganlage mit Wohnhäusern bis hin zur Burgmauer an der Grundstücksgrenze. Die Burg liegt nicht im Untersuchungsgebiet des Rahmenplans Ortskern Horkheim, ist jedoch aufgrund ihrer Lage und des bestehenden Denkmalschutzes bei Planungen in ihrem direkten Umfeld zu berücksichtigen. Von der mittelalterlichen Substanz (1344 erstmals erwähnt) stehen noch einige Umfassungsmauern, der Eckturm und das Steinhaus sowie ein viergeschossiger Wohnturm mit barockem Aufsatz. Auf allen vier Seiten umgab die Burg ursprünglich ein zehn Meter breiter nach außen durch eine Mauer befestigter Wassergraben, der heute mit Bäumen besetzt und auf der Nordostseite aufgefüllt ist. Das zweigeschossige Wohnhaus Nr. 11 wurde 1550 errichtet. Die Burgbesitzer nahmen im 17. Jh. Schutzjuden auf, die im Wohnturm eine Synagoge errichteten; Reste jüdischer Inschriften im 2. Obergeschoss zeugen davon. Ebenfalls auf Vorgängerbauten aus dem 16. Jh. stehen die Wohnhäuser 18 und 20 aus der Zeit nach 1830. Im Bereich der Burg ist mit mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Funden und Befunden zur Baugeschichte und der Sachkultur des Mittelalters zu rechnen. Die abstandsbildenden Frei-/Gartenflächen der Burg Horkheim inklusive der Fläche des ehemaligen Barockgartens liegen außerhalb der denkmalpflegerischen Sachgesamtheit; für einen Teil dieser Flächen gilt der Umgebungsschutz gemäß § 15 Abs. 3 DSchG.
- **Evangelische Pfarrkirche St. Georg und Kirchhof** (Flst. 32, Kirchgasse 18): Die Ev. Pfarrkirche St. Georg wurde 1330 erstmals erwähnt. Die Chorturmkirche mit gotischem Kern wurde 1610 vom berühmten Baumeister Heinrich Schickhardt erweitert. Die Orgel und der Taufstein stammen von 1722-25. Die Turmuhr ist von 1884 und das Gemälde „Jüngstes Gericht“ vom Maler Ernst Bader von 1898. Ebenfalls Teil der geschützten Sachgesamtheit ist die Kirchhofmauer von 1594. Die Kirche ist seit 1927 in das Verzeichnis der Baudenkmale eingetragen und gilt als Denkmal von besonderer Bedeutung.
- **Evangelisches Pfarrhaus mit Einfriedung und Pfarrgarten** (Flst. 34, Kirchgasse 19): Die Sachgesamtheit besteht aus dem evangelischen Pfarrhaus mit Einfriedung und Pfarrgarten (1769/70). In charakteristischer Lage bildet es gemeinsam mit der Kirche ein Ensemble, wie es typisch für ein ländliches Pfarranwesen des 18. Jh. ist. Der symmetrisch gelagerte Baukörper hat Traufgesims und Krüppelwalm. Im Erdgeschoss ist die so genannte deutsche Diele mit einer Jugendstiltür, durch welche die Waschküche, Kammern sowie der Garten erreichbar sind. Der Garten und die Einfriedung mit Torgitter des Historismus stehen mit dem Gebäude in einem gestalterischen Zusammenhang.

²⁰ Nachfolgende Erläuterungen vgl. Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg (Hrsg.): Denkmaltopographie Baden-Württemberg – Stadtkreis Heilbronn, Esslingen am Neckar, 2007; Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Karten und kartografische Bearbeitung, Stuttgart 2007, S. 191ff.

- **Kelleranlage** (Flst. 35/1, Kirchgasse 17): Der Gewölbekeller des Gebäudes Kirchgasse 17 stammt aus zwei Bauphasen; ein kleiner mit unregelmäßigen Bruchsteingewölbe gemauerter Keller sowie ein großer Keller mit Tonnengewölbe und Kellerhals zum Straßenrand. Im Keilstein ist 1733 datiert und Handwerkszeichen (Anker und Enterhaken) versehen. Dies deutet auf ein ehem. Wohnhaus eines Neckarschiffers hin.
- **Handwerkerhaus** (Flst. 24/2, Schleusenstraße 7): Das giebelständige zweigeschossige Haus hat ein Satteldach und liegt neben dem Horkheimer Rathaus. Es ist ein wichtiges, selten gewordenes Dokument der historischen Bebauung des alten Dorfkerns. Erbaut um 1700 wurde es bis zu Beginn des 20. Jh. als Schreinerei genutzt, was äußerlich an den Fenstern und der Massivwand ablesbar ist. Das Fachwerkobergeschoss sowie der Dachstuhl mit liegendem Stuhl und die Blocktreppe belegen die Datierung um 1700. Das vergleichsweise gut erhaltene Handwerkerhaus stellt neben der Burg das älteste noch erhaltene Haus Horkheims dar.
- **Rathaus** (Flst. 85, Schleusenstraße 18): Das Rathaus ist ein zweigeschossiger Barockbau aus dem Jahr 1768. Das Erdgeschoss wurde aus Bruchstein, die Obergeschosse aus Fachwerk mit Glockentürmchen und Uhr errichtet. Im Keilstein über dem Haupteingang sind die Datierung 1768 sowie das Wappen des Herzogtums Württemberg und der Buchstabe „H“ enthalten.
- **Wohnhaus und Gewölbekeller unter der Scheune** (Flst. 62, Schleusenstraße 21): Die Sachgesamtheit des zweigeschossigen, giebelständigen Wohnhauses und des Gewölbekellers unter der rückwärtigen Scheune ist ein wichtiges Dokument der alten Wohnbausubstanz in Horkheim. Vermutlich wurde es in der 2. Hälfte des 18. Jh. errichtet. Das stattliche Wohnhaus vermittelt einen Eindruck der barocken Architektur eines hiesigen Weingärtnerhauses. Besonders wichtig sind die ornamental ausgemalte Kammer im Dachgeschoss und ein Türsturz daneben im Stil der Spätgotik geschnitzt. Der Bau besitzt hohen Seltenheitswert im Stadtkreis Heilbronn.
- **Kelter mit Backstube** (Flst. 20, Schlossgasse 2): Das Gebäude wurde 1774 anstelle eines Vorgängers als Gemeindegelände erbaut und später um eine Backstube im Erdgeschoss erweitert. Das Gebäude ist ein mächtiger Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach und rundbogigem Sandsteinportal.
- **Ehemalige Landmaschinenfabrik Amos** (Flst. 63/2, Talheimer Straße 2/1): Der zweigeschossige Nutzbau aus dem Jahr 1917 ist im Erdgeschoss in Ziegelsichtmauerwerk und das Obergeschoss in Fachwerk ausgeführt. Dieser Bau ist das letzte Zeugnis der Industrieansiedlung in Horkheim zu Beginn des 20. Jh.. Ursprünglich war es eine Schmiede. Ab 1862 wurden Maschinen und Ackergeräte hergestellt.



GELTENDES PLANUNGSRECHT

- Baulinienpläne**
- 160/I Baulinien an FW Nr. 6 und 7 vom 09.05.1906
 - 160/I Kelterweg vom 14.03.1960
 - 161/I Stadäcker vom 28.09.1955
 - 165/I Talheimer Straße vom 29.05.1907

- Bebauungspläne**
- 160/2 Sontheimer Straße vom 17.10.1962
 - 163/10 Südl. Hohenloher Straße vom 05.01.1978
 - 165/7 Seniorenwohnanlage Kelterweg vom 23.05.2019

- DENKMALSCHUTZ**
- 163/8 u. a. Bebauungsplan - außerhalb des Geltungsbereichs des Rahmenplans
 - Denkmal gemäß § 2 DSchG (Kulturdenkmal aus wissenschaftlich / künstlerischen / heimatgeschichtlichen Gründen)
 - Denkmal gemäß § 12 DSchG (Kulturdenkmal besonderer Bedeutung mit Eintrag ins Denkmalsbuch)
 - archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG: Merowingerzeitliches Gräberfeld / Merowingerzeitliche Siedlungsreste
 - archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG: Mittelalterlicher und frühzeitlicher Ortskern Horkheim

- Baulinie
- Bauerbot
- Vorgarten
- Baugrenze



Planungs- und Baurechtsamt
Städtebaulicher Rahmenplan
Ortskern Horkheim

Bestandsaufnahme
 Geltendes Planungsrecht und Denkmalschutz

==== Geltungsbereich

5.3. Gebäudenutzung ²¹

Etwa die Hälfte aller Gebäude im Untersuchungsgebiet sind Hauptgebäude (147); Nebengebäude gibt es 139.

5.3.1. Hauptgebäude

Im Ortskern herrscht im Wesentlichen eine gleichmäßig verteilte Wohnnutzung vor. 78 % der Hauptgebäude werden zu reinen Wohnzwecken genutzt.

Die Zahl der leer stehenden Hauptgebäude im Ortskern Horkheim ist gering (3 %). In weiteren Hauptgebäuden stehen einzelne Geschosse leer.

Kirchliche Einrichtungen (Ev. Kirche und Pfarrhaus) sind in der Kirchgasse am westlichen Rand des Ortskerns zu finden. Öffentliche Einrichtungen (u.a. die Schule und das Rathaus) sind in der Hohenloher Straße und der Schleusenstraße angesiedelt. Die Feuerwehr ist im Kelterweg ansässig.

Hauptgebäude mit den Nutzungen Einzelhandel/Versorgung und Dienstleistung/Handwerk/Gewerbe konzentrieren sich auf die Mitte des Ortskerns, den Kreuzungsbereich der Schleusenstraße/Hohenloher Straße/Talheimer Straße/Kelterweg. Das Angebot reicht von einer Bäckerei mit Café, einem Lebensmittelmarkt, bis zur Arztpraxis und Reisebüro. Weitere Nutzungen sind Friseur, Physiotherapie sowie Dienstleistungen im Segment Haushaltsführung.

Vier Hauptgebäude mit Gastronomiebetrieb sind im Ortskern Horkheim vorhanden. Diese befinden sich in der Schleusenstraße sowie im Kelterweg.

Ehemalige und bestehende landwirtschaftlich genutzte Anwesen sind in der Schleusenstraße, in der Schlossgasse und im Kelterweg vorhanden.

















Eine geschossweise Nutzungsteilung in den Hauptgebäuden ist vermehrt in der Mitte des Ortskerns (vorrangig Schleusenstraße und Hohenloher Straße) zu finden. Zu den Randbereichen des Ortskerns nimmt die Nutzungsteilung ab und es überwiegt wieder die reine Wohnnutzung.

5.3.2. Nebengebäude

Im Ortskern Horkheim werden die Nebengebäude größtenteils als Garage (53 %) oder als Schuppen/Gartenhaus (14 %) genutzt. Diese Nebengebäude sind über den gesamten Ortskern Horkheim verteilt. 18 % der Nebengebäude werden als Scheune oder für ehemalige bzw. bestehende landwirtschaftliche Betriebe verwendet. Die meisten dieser Nebengebäude befinden sich in der Schloss- und Kirchgasse sowie der Schleusenstraße. Diese Nebengebäude sind überwiegend größer als die übrigen Nebengebäude.

²¹ Die Ermittlung der Gebäudenutzungen im Untersuchungsgebiet erfolgte im Herbst 2014 basierend auf mehreren Ortsbegehungen und wurde im Jahr 2019 aktualisiert. Die ermittelten Anteile wurden auf der Grundlage einer Auszählung der Haupt- und Nebengebäude im Untersuchungsgebiet anhand der Katastergrundlage des Plangebietes von 2016 des Vermessungs- und Katasteramts der Stadt Heilbronn ermittelt.



HAUPTGEBÄUDE			NEBENGEBAUDE		
 Wohnen	 öffentliche Einrichtung	 Gastronomie	 Wohnen	 Schuppen / Gartenhaus	
 Gewerbe / Handwerk / Dienstleistung	 kirchliche Einrichtung	 Leerstand	 Gewerbe / Handwerk	 Garage	
 landwirtschaftlicher Betrieb	 Einzelhandel / Versorgung	 Nutzungsteilung nach Geschossen	 Scheune / bestehender landwirtschaftlicher Betrieb	 nicht einsehbar / unklar	
			 Scheune / ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb		

HIN Heilbronn 

Planungs- und Baurechtsamt

**Städtebaulicher Rahmenplan
Ortskern Horkheim**

Bestandsaufnahme

Gebäudenutzung

 **Gelungsbereich**

M 1 : 2000 Stand: Oktober 2020

5.4. Gebäudezustand ²²

Der Gesamtzustand der Bausubstanz im Ortskern ist positiv zu bewerten. Bei den Haupt-, wie auch bei den Nebengebäuden sind überwiegend keine bzw. geringe bauliche Mängel zu erkennen. Diese positive Bewertung der Gebäudesubstanz geht jedoch nicht zwingend mit einem gestalterisch harmonischen Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude einher.

5.4.1. Hauptgebäude

An rd. 91 % der Hauptgebäude sind keine baulichen Mängel zu erkennen. Hauptgebäude mit geringen baulichen Mängeln gibt es vor allem in der Schloss- und Kirchgasse sowie der Schleusenstraße und der Talheimer Straße. Hauptgebäude mit stärkeren baulichen Mängeln gibt es im nördlichen Bereich der Schleusenstraße sowie einzelne Objekte in der Kirchgasse und der Hohenloher Straße. Lediglich bei einem Hauptgebäude (Schlossgasse 16) sind die baulichen Mängel so deutlich sichtbar, dass von einem Erhalt des Gebäudes nicht ausgegangen werden kann. Dieses Gebäude ist deshalb mit abgängiger Bausubstanz dargestellt.

Die baulichen Mängel umfassen u.a. einen schlechten Zustand der Fassade oder des Daches, modernisierungsbedürftige Fenster und Fensterläden. Die Hauptgebäude mit starken baulichen Mängeln weisen zumeist insgesamt ein modernisierungsbedürftiges Erscheinungsbild auf.

5.4.2. Nebengebäude

Die Bausubstanz der Nebengebäude im Ortskern Horkheim ist auch als überwiegend gut (rd. 69 %) zu bewerten, jedoch weisen sie im Vergleich zu den Hauptgebäuden mehr Mängel auf. Ohne erkennbare bauliche Mängel sind die Nebengebäude vor allem entlang der Randbereiche des Ortskerns. In der Mitte des Ortskerns (vorrangig Schleusenstraße, Schloss- und Kirchgasse) weisen die Nebengebäude mehrheitlich geringe bis starke bauliche Mängel auf.

Die baulichen Mängel sind vor allem Mängel an der Fassade und am Dach sowie vielfach an den Toren/Türen der Nebengebäude.

²² Die Einschätzung des Gebäudezustands der Gebäude im Untersuchungsgebiet erfolgte im Herbst 2014 basierend auf mehreren Ortsbegehungen und wurde im Jahr 2019 aktualisiert. Die ermittelten Anteile wurden auf der Grundlage einer Auszählung der Haupt- und Nebengebäude im Untersuchungsgebiet anhand der Katastergrundlage des Plangebietes von 2016 des Vermessungs- und Katasteramts der Stadt Heilbronn ermittelt.



HAUPTGEBAUDE									
	ohne erkennbare bauliche Mängel		geringe bis mittelstarke bauliche Mängel		starke bauliche Mängel / Renovierungsbedarf		Abbruch erforderlich		
NEBENGEBAUDE									
	ohne erkennbare bauliche Mängel		geringe bis mittelstarke bauliche Mängel		starke bauliche Mängel / Renovierungsbedarf		Abbruch erforderlich		nicht einsehbar



Planungs- und Baurechtsamt
Städtebaulicher Rahmenplan
Ortskern Horkheim

Bestandsaufnahme
Gebäudezustand

Geltungsbereich

5.5. Baujahr und Modernisierungen ²³

5.5.1. Baujahr Hauptgebäude

35 % der Hauptgebäude sind bereits in der Urkarte von 1835 enthalten, so dass von einer Errichtung vor 1835 auszugehen ist. Teilweise wurden erhebliche Um- und Anbauten vorgenommen. Weitere 9 % der Hauptgebäude wurden vor 1920 erbaut. Somit ist knapp die Hälfte aller Hauptgebäude älter als 100 Jahre. Diese Hauptgebäude konzentrieren sich auf die Schleusenstraße, die Enge Gasse, die Talheimer Straße sowie Schloss- und Kirchgasse. Das älteste noch erhaltene Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1700 (Schleusenstraße 7).

9 % der Hauptgebäude wurden in der Zeit zwischen 1920 und 1950 errichtet. Knapp ein Viertel der Hauptgebäude im Ortskern (24 %) wurde zwischen 1946 und 1983 gebaut. Diese Gebäude erweiterten den Ortskern und sind somit eher in den Randbereichen zu finden. In der Zeit seit dem Dorfentwicklungsplan 1984 wurden rd. 20 % aller Hauptgebäude errichtet. Dies waren u.a. Neubauten entlang der Schleusenstraße, Hohenloher Straße und Kelterweg.

5.5.2. Baujahr Nebengebäude

Im Ortskern Horkheim sind nur rd. 21 % der Nebengebäude aus der Zeit vor 1950 erhalten. Diese befinden sich überwiegend in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Schleusenstraße sowie Schloss- und Kirchgasse. Der Großteil der bestehenden und über den gesamten Ortskern verteilten Nebengebäude (31 %) wurde im Zeitraum 1951 bis 1983 errichtet. In den Jahren seit 1984 errichtete Nebengebäude sind im ganzen Ortskern zu finden. Dabei handelt es sich überwiegend um Garagen.

Bei fast einem Drittel der Nebengebäude ist das Baujahr nicht nachweisbar. Diese Nebengebäude konzentrieren sich auf die Mitte des Ortskerns (Enge Gasse, Kurze Gasse, Schleusenstraße, Schloss- und Kirchgasse sowie Kelterweg und Hohenloher Straße).

5.5.3. Modernisierungen seit 1984 ²⁴

Seit 1984 fanden zahlreiche Modernisierungen an der bestehenden Bausubstanz statt. Sie konzentrieren sich insbesondere auf die Gebäude in der Schleusenstraße bzw. der Mitte des Ortskerns.

Auch aktuell werden Modernisierungen durchgeführt.

²³ Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt, Archiv. Bauakten-Recherche im Zeitraum von August bis Oktober 2014. Die ermittelten Anteile wurden auf der Grundlage einer Auszählung der Haupt- und Nebengebäude im Untersuchungsgebiet anhand der Katastergrundlage des Plangebietes von 2016 des Vermessungs- und Katasteramts der Stadt Heilbronn ermittelt.

²⁴ Die Ermittlung der Neubau- und Modernisierungstätigkeiten im Untersuchungsgebiet erfolgte von Herbst 2014 bis einschließlich Sommer 2019 basierend auf mehreren Ortsbegehungen und mittels Recherche in den Bauakten. Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt, Archiv.



BAUJAHR HAUPTGEBAUDE

	vor 1835 (in Urkarte 1835 enthalten)		1951 - 1983
	1836 - 1920		seit 1984
	1921 - 1950		nicht nachweisbar

NEBENGEBAUDE

	vor 1835 (in Urkarte 1835 enthalten)		1951 - 1983
	1836 - 1920		seit 1984
	1921 - 1950		nicht nachweisbar

MODERNISIERUNGEN SEIT 1984

	Teilmodernisierung
	umfassende Modernisierung



Planungs- und Baurechtsamt
**Städtebaulicher Rahmenplan
 Ortskern Horkheim**

Bestandsaufnahme
 Baujahr und Modernisierungen
 ----- Geltungsbereich

5.6. Geschossigkeit und Dachform ²⁵

5.6.1. Geschossigkeit

Im Ortskern sind die Hauptgebäude überwiegend als ein- und zweigeschossige Bauten mit oder ohne ausgebauten Dachgeschossen errichtet. Nur drei Gebäude, zwei davon in der Schleusenstraße, haben drei Geschosse. Die ebenfalls dreigeschossige Schule in der Hohenloher Straße ist aufgrund der Form das massivste Gebäude im Ortskern. Die Kirche ist neben der Burg das höchste Gebäude im Ortskern.

Die Nebengebäude im Ortskern – vor allem jüngeren Baujahrs - sind überwiegend eingeschossig, oftmals sind dies Garagen. Die älteren Nebengebäude – die ehemals landwirtschaftlich genutzten Scheunen - weisen aufgrund der ausgebauten Heuböden meist markante Höhen auf.

5.6.2. Dachform

Satteldächer prägen die Dachlandschaft der Hauptgebäude. Das Krüppelwalmdach ist die am zweithäufigsten verwendete Dachform. Vereinzelt sind Gebäude mit Walmdach sowie ein Gebäude mit Mansarddach vorhanden. Das Schulgebäude wurde als einziges Hauptgebäude mit Flachdach errichtet.

Bei den zumeist älteren und teilweise noch landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden überwiegt ebenfalls das Satteldach. Jüngere Nebengebäude sind - sofern sie als Garage gebaut wurden – mit Flachdach errichtet.

²⁵ Die Ermittlung der baulichen Merkmale im Untersuchungsgebiet erfolgte im Herbst 2014 basierend auf mehreren Ortsbegehungen sowie mittels Recherche in den Bauakten und wurde im Jahr 2019 aktualisiert. Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt, Archiv. Die ermittelten Anteile wurden auf der Grundlage einer Auszählung der Haupt- und Nebengebäude im Untersuchungsgebiet anhand der Katastergrundlage des Plangebietes von 2016 des Vermessungs- und Katasteramts der Stadt Heilbronn ermittelt.



GESCHOSSIGKEIT

- eingeschossig
- zweigeschossig
- dreigeschossig
- eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
- zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
- dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
- ohne Angabe

DACHFORM

-
-
-



Planungs- und Baurechtsamt

Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Horkheim

Bestandsaufnahme

Geschossigkeit und Dachform

Geltungsbereich

5.7. Freiflächen und Verkehr

5.7.1. Freiflächen

Der Spielplatz Enge Gasse befindet sich in der öffentlichen Grünfläche auf den Flst. 106/1 und 107, östlich der Schleusenstraße. Er wurde im Rahmen der Umsetzung des Dorfentwicklungsplanes von 1984 angelegt und ist von der Engen Gasse zugänglich.

Der Platz um den Dachreiterbrunnen ist mit Bäumen, Bänken und Pflanzkübeln eingefasst. Ebenso sind das Gebäude der Feuerwehr (Kelterweg 13), die Schulgebäude und der Schulhof (Hohenloher Straße 8+10) sowie die Alte Turnhalle (Talheimer Straße 4) von kleinen öffentlichen Grünflächen umgeben.

Die Freifläche oberhalb des Neckar Schifffahrtskanals (Flst. 3150 teilw., Oberes Wehr) ist ebenfalls eine Grünfläche, gehört aber zum Betriebsgelände der Bundeswasserstraßenverwaltung und ist nicht offiziell zugänglich. Die Nutzung bzw. Frequentierung der Uferbereiche ist jedoch anhand von Fußwegen und Trampelpfaden über das östlich anschließende Flst. 3150/3 – eine städtische Freifläche – sichtbar.

Ein über das städtische Flst. 42 (Kirchgasse) verlaufender Fußweg verbindet die Kirchgasse mit dem Kelterweg und stellt somit eine Verbindung zwischen dem Ortskern Horkheim mit dem südwestlich anschließenden Wohngebiet Hossäcker her.

Zeugnis und zugleich Grenze des historischen Ortskerns ist der Ortsetter westlich der Ernst-Bader-Straße (Flst. 179). Dieser verläuft fast parallel zur Ernst-Bader-Straße und endet heute (im Gegensatz zur Ausformung 1835) bereits auf halben Weg in Richtung Hohenloher Straße. Es ist anzunehmen, dass der südliche Teil des Ortsetters im Zuge von Arrondierungsmaßnahmen aufgefüllt und privaten Eigentümern zugeteilt wurde. Der noch bestehende nördliche Teil des Ortsetters ist als zugänglicher, aber nicht durchgehender Weg angelegt.

Die historisch entstandene enge Parzellenstruktur sowie die relativ häufige Bebauung in zweiter Reihe bedingen einen geringen Anteil an privaten Gärten im Ortskern. Vor allem entlang der Schleusenstraße sind nur wenige Hausgärten vorhanden. Zu den Randbereichen des Ortskerns nimmt die Zahl und Größe dieser Flächen wieder zu. Zwischen der Ernst-Bader-Straße und der Engen Gasse ist durch den Ortsetter ein zusammenhängender Bereich von Hausgärten entstanden. Der rückwärtige Bereich der Schlossgasse (Flst. 5/1 und 5/3, Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg Horkheim) ist die größte zusammenhängende private Grünfläche im Ortskern.

Die Kirche und das Pfarrhaus sind von Grünflächen umgeben. Diese sind Eigentum der Kirche bzw. des Landes Baden-Württemberg und teilweise öffentlich zugänglich.

5.7.2. Verkehr

Das historisch gewachsene Straßen- und Wegenetz im Ortskern ist größtenteils erhalten und spiegelt sich in der heutigen Verkehrs- und Wegeführung wieder.

Am südöstlichen Rand des Ortskerns verläuft die Hauptachse Horkheims, die Hohenloher Straße Richtung Sontheim und Innenstadt Heilbronn sowie die Talheimer Straße in Richtung Talheim. Zusätzlich fungiert sie als Verteiler des Verkehrs innerhalb des Ortskerns sowie als direkte Erschließungsstraße. Bei einer Verkehrsanalyse im Jahr 2004 wurde erhoben, dass sich der Verkehr in Horkheim entlang der

Hohenloher Straße aus Ziel- und Quellverkehr (90 %) und nur zu einem geringen Anteil aus Durchgangsverkehr (10 %) zusammensetzt.²⁶

Die innerörtliche Erschließung erfolgt über die Schleusenstraße in Nord-Süd-Richtung durch den Ortskern und teilt diesen in zwei Hälften. Unmittelbar vor dem Rathaus (dem heutigen Bürgeramt) weitet sich die Straße zu einem Platz auf, der im Zuge der Umsetzung des Dorfentwicklungsplanes von 1984 neu angelegt und mit einem Brunnen sowie Sitzmöglichkeiten ausgestattet wurde. Der Bereich um diesen Platz hebt sich durch eigene Pflasterung vom restlichen Straßenraum ab.

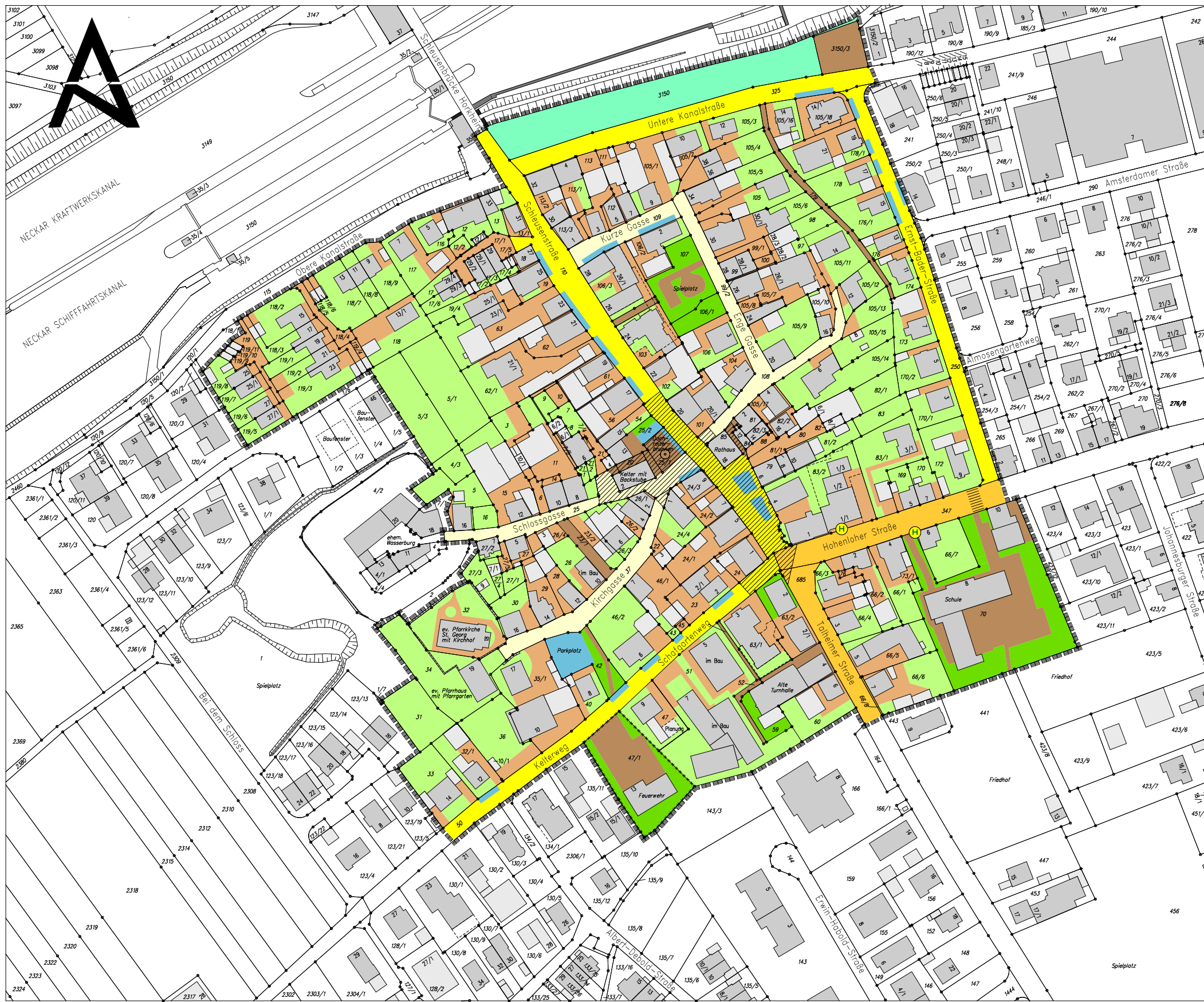
Der Kelterweg verläuft im südlichen Bereich des Ortskerns und erschließt das Wohngebiet „Bei dem Schloss“, die westlich an Horkheim angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Bereiche sowie den Reiterhof Horkheim. Die Ernst-Bader-Straße bildet die östliche Grenze des Ortskerns. Die Enge Gasse und die Kurze Gasse schließen sich in Ringform östlich der Schleusenstraße an; die Schloss- und Kirchgasse sind als Stichstraßen in Richtung Schloss bzw. Kirche angelegt und schließen westlich an die Schleusenstraße an. Teilweise sind die Einmündungen dieser Anliegerstraßen (insbes. Schloss- und Kirchgasse und Enge Gasse) sehr eng. Der bauliche Zustand der Straßen im gesamten Ortskern ist überwiegend gut.

Die Anzahl öffentlicher Pkw-Parkstände ist gering. In der Schleusenstraße sind aufgrund der Straßenbreite Parkierungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum vorhanden. In den Erschließungs- und Anliegerstraßen ist das Parken im öffentlichen Raum dagegen problematisch und nur in Teilbereichen (u.a. Kelterweg, Kurze Gasse, Ernst-Bader-Straße) Parkstände markiert. Einzig in der Kirchgasse befindet sich ein öffentlicher Parkplatz auf dem Flst. 42.

Gehwege sind bei den Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen beidseitig und bei den schmalen Anliegerstraßen (Kurze Gasse, Enge Gasse, Schlossgasse, Kirchgasse, Kelterweg) teilweise nicht oder nur einseitig vorhanden. Barrierefreie Querungsmöglichkeiten fehlen oft. Ebenso mangelt es an Fahrradabstellanlagen.

Der Ortskern Horkheim ist über die Bushaltestelle Kelter an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Haltestelle ist nicht barrierefrei.

²⁶ aus: Verkehrsbefragungen/-zählungen im Rahmen des Gesamtverkehrsplans (GVP) der Stadt Heilbronn aus dem Jahr 2004.



FREIFLÄCHEN

- städtische Grünfläche
- städtische Freifläche (Hof, Weg, Platz etc.)
- städtische Grün-/Freifläche, nicht zugänglich
- Hausgarten, private Grünfläche
- private Freifläche (Hof, Weg, Platz etc.)
- öffentliche Freifläche –Betriebsgelände (Wasserstraßen- und Schiffsamt)–

VERKEHR

- Hauptverkehrsstraße
- Erschließungsstraße
- Anliegerstraße
- Bushaltestelle
- Fußgängerüberweg
- öffentliche Parkstände
- Geltungsbereich
- verkehrsberuhigter Ausbau

HIN Heilbronn



Planungs- und Baurechtsamt
Städtebaulicher Rahmenplan
Ortskern Horkheim

Bestandsaufnahme
 Freiflächen und Verkehr

6. Analyse

6.1. Aussagen zur Statistik und zum Wohnen

Die Einwohnerzahl des Stadtteils Horkheim stieg seit Beginn der Betrachtung (1990) bis 1998 an. Trotz der Besiedlung der neuen Baugebiete „Hossäcker II“ (ab 1998) und „Bei dem Schloss“ (ab 2006) erhöhte sich die Einwohnerzahl seit 1998 nicht mehr signifikant, sondern pendelt knapp über der Marke von 4.000 Einwohnern. Dies lässt vermuten, dass es eine Umverteilung der Einwohner innerhalb des Stadtteils gab. Auffällig ist der sprunghafte Anstieg der Einwohnerzahl im Jahr 2015 von 4.021 auf 4.102 Personen.

Die Einwohnerzahl im Ortskern liegt seit Beginn der Betrachtung (1990) zwischen 420 und 500 Einwohnern. Einen Anstieg wie im Stadtteil bis 1998 gab es nicht. Zwischen 2010 bis 2014 gab es einen leichten Rückgang. Dies kann u.a. auf den Mangel an neuem und attraktivem Wohnraum für Familien zurückgeführt werden. Verfügbare Flächenpotenziale wurden durch Neubautätigkeit seit 1984 fast gänzlich ausgeschöpft. Analog zur Einwohnerzahl im Stadtteil stieg die Einwohnerzahl im Jahr 2015 jedoch sprunghaft um 61 Personen an. Damit sind 75 % des Zuwachses an Einwohnern im Stadtteil Horkheim im Ortskern verortet. Der Zuwachs im Jahr 2015 entstand durch den Bezug eines neu errichteten Mehrfamilienhauses, stärkere Belegungen von bestehenden Mehrfamilienhäusern und der Umnutzung der Alten Turnhalle (Talheimer Straße 4) als temporäre Flüchtlingsunterkunft.

Die Alte Turnhalle war Ende 2015 mit 41 Flüchtlingen belegt. Über das Jahr 2016 nahm die Zahl der dort untergebrachten Flüchtlinge wieder ab. Zum Ende des Jahres 2016 wurde die Alte Turnhalle als Flüchtlingsunterkunft wieder aufgelöst. Mit der Unterbringung der Flüchtlinge in anderen Gebäuden / Wohneinheiten im Ortskern stieg der Anteil nichtdeutscher Einwohner im Ortskern im Vergleich zum Stadtteil deutlich an. Jedoch leben weiterhin überwiegend deutsche Einwohner ohne Zuwanderungsgeschichte im Stadtteil und im Ortskern.

Die statistischen Daten zur Altersstruktur zeigen, dass im Ortskern mehrheitlich (60 %) Einwohner im erwerbsfähigen Alter (20 bis unter 60 Jahre) leben. Im Stadtteil sind dies im Vergleich nur 53 %. Im Ortskern leben ebenfalls prozentual mehr Schulkinder/Jugendliche/junge Erwachsene (ca. 19 %) und weniger Senioren (21 %) als im Stadtteil (16 % bzw. 31 %). Entgegen der Vermutung gibt es im Ortskern trotz der älteren Bausubstanz und trotz teilweise nicht mehr zeitgemäßer Wohnungsgrundrisse somit keinen höheren Anteil an älterer Bevölkerung. Auch zeigen die Haushaltszahlen, dass junge Familien bzw. Paare in der Familiengründungszeit eher im Stadtteil und seltener im Ortskern leben.

Die statistischen Daten zeigen zudem, dass über die Hälfte aller Haushalte im Ortskern Einpersonenhaushalte sind. Weitere rd. 21 % der Haushalte im Ortskern fallen unter den Haushaltstyp „Paar ohne Kind unter 18 Jahren“. Werden diese Angaben zu den Haushalten zusammen mit der Zahl der Personen in den Haushaltstypen betrachtet, fällt auf, dass im Stadtteil und im Ortskern rund $\frac{3}{4}$ der Einwohner entweder in Einpersonenhaushalten oder in einem Haushalt als Paar ohne Kind unter 18 Jahren leben.

Dies lässt die Schlussfolgerung zu, dass vermutlich viele kleinere Wohnungen und nur unterdurchschnittlich viele Großwohnungen für Familien mit Kindern im Ortskern vorhanden sind.

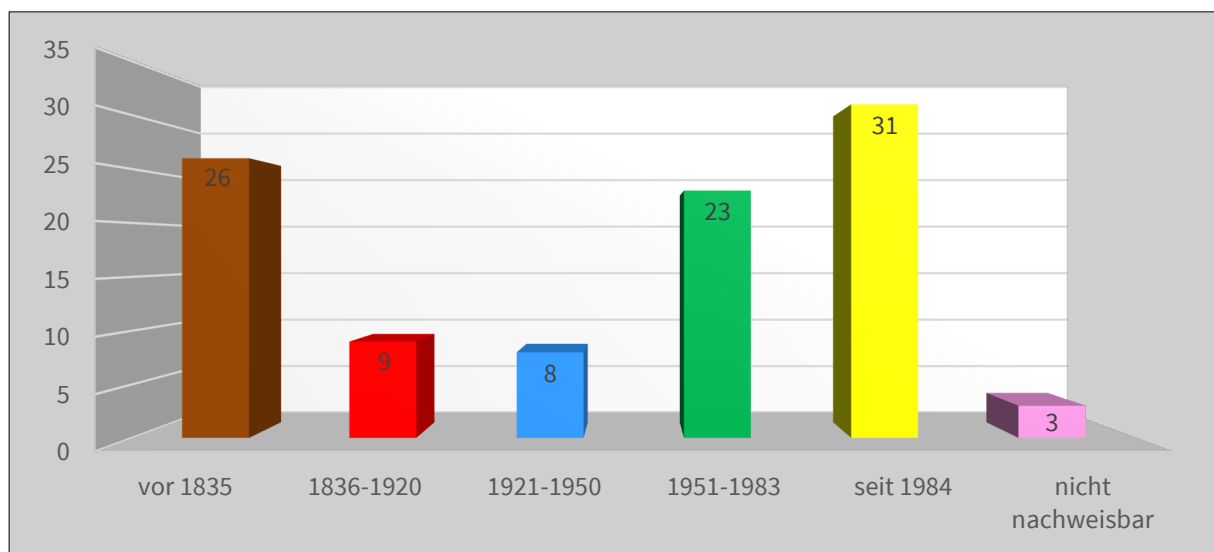
Die hohe Anzahl von Gebäuden mit nur einer Wohneinheit (52 %) verdeutlicht die relativ kleinteilige Struktur des Ortskerns. Diese Zahl lässt auch vermuten, dass überwiegend die Eigentümer selbst in diesen Gebäuden wohnen. Auffallend ist auch, dass sich die Gebäude mit einer höheren Zahl an Wohneinheiten auf die Schleusenstraße bzw. den Kreuzungsbereich Schleusenstraße/Hohenloher Straße/Talheimer Straße/Kelterweg konzentrieren und neueren Baujahrs sind.

Die Möglichkeiten zur Erweiterung des Wohnungsangebots sind begrenzt. Potential liegt in der Bebauung bzw. Neuordnung kleinerer untergenutzter oder brachliegender Flächen bzw. rückwärtiger Bereiche der Grundstücke, die teilweise ehemals der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten waren. Die vielfach noch vorhandene schmale Parzellierung wirkt sich hier jedoch teilweise negativ auf die Nutzbarkeit dieser Flächen aus.

Wohneinheiten in historischen bzw. älteren Gebäuden sind vielfach nicht attraktiv, da gerade diese Gebäude zumindest in optischer Hinsicht oftmals Sanierungsbedarf aufweisen. Zudem sind zeitgemäße bzw. nachgefragte Wohngrundrisse hier weniger zu vermuten. Außerdem wirken vorhandene städtebauliche Missstände (Bebauungsdichte, große Nebengebäude, wenig Freiflächen) negativ auf das Wohnumfeld ein.

Hierzu wurde untersucht, wie sich die Zahl der Wohneinheiten auf die Baujahre der Gebäude verteilt. Demnach befinden sich rd. $\frac{1}{4}$ aller Wohneinheiten in Gebäuden, die bereits vor 1835 errichtet wurden. Es ist zu vermuten, dass diese Wohneinheiten teilweise nicht mehr über zeitgemäße Grundrisse und Ausstattung verfügen. Dies muss jedoch nicht zwangsläufig eine schlechtere Wohnqualität bedeuten. Über die Hälfte aller Wohneinheiten im Ortskern wurden jedoch nach 1950 errichtet. Diese Wohneinheiten bzw. vor allem die mit Baujahr seit 1984 dürften mehrheitlich zeitgemäße Grundrisse und Ausstattungen aufweisen und damit auch für jüngere Familien interessant sein. Die Altersstruktur der Einwohner im Ortskern bestätigt dies.

Abbildung 12: Wohneinheiten nach Baujahr der Gebäude (in %) ²⁷



In den vergangenen Jahren wurde mehrfach seitens der Bevölkerung und Verwaltung der Bedarf an barrierefreien bzw. betreutem Wohnraum im Ortskern formuliert. Auf der Grundlage des Sachstandsberichts zur Integrierten Pflegeplanung von 2010 und der statistischen Daten zur Bevölkerungsentwicklung kann von einem Bedarf von 25 betreuten Wohnungen für den gesamten Stadtteil ausgegangen werden.²⁸ Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 165/7 Heilbronn-Horkheim, Seniorenwohnanlage Kelterweg, wurde Planungsrecht für den Bau einer Seniorenwohnanlage mit 30 Wohneinheiten geschaffen. Mit dem Bau wurde zwischenzeitlich begonnen.

²⁷ vgl. Ziffer 4.6. (Wohneinheiten) und Ziffer 5.5. (Baujahr). Eigene Darstellung.

²⁸ Stadt Heilbronn, Amt für Familie, Jugend und Senioren, Auskunft 2014.

Handlungsempfehlungen:

- Erhalt und Stärkung der Ortsverbundenheit, Eigeninitiative und Identifikation der vorhandenen Bewohnerschaft durch die Aufwertung der Bausubstanz
- Erhalt und Steigerung der Einwohnerzahl durch die Schaffung von Wohnraum auf vorhandenen Flächenpotentialen
- Stärkung der Durchmischung der Bewohnerschaft durch die Bereitstellung eines vielfältigeren Wohnungsangebots
- Schaffung von Wohnraum auch für bestimmte und langfristig voraussichtlich zunehmende Bevölkerungsgruppen (z.B. betreutes Seniorenwohnen, Studenten)
- Erhöhung des Anteils an „klassischen Familien“ durch die Schaffung von entsprechendem Wohnraum
- Schaffung von Planungsrecht für weitere, differenzierte Wohnbauvorhaben
- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum

6.2. Stadträumliche Analyse

6.2.1. Raumstruktur

Im Norden ist der Ortskern durch den Neckar Schifffahrtskanal begrenzt. Dieser verläuft parallel zur Oberen und Unteren Kanalstraße und ist durch Grünflächen, die mit Hecken bepflanzt und als Betriebsgelände gekennzeichnet sind, vom Ortskern getrennt. Der Kanal bzw. die Wasserfläche ist durch die Bepflanzung der Grünflächen, durch die Tieflage und durch das offiziell nicht zugängliche Betriebsgelände kaum wahrnehmbar. Nur von der Schleusenbrücke Horkheim, die jedoch außerhalb des Plangebiets liegt, ist der Neckar Schifffahrtskanal als naturräumliche Begrenzung des Ortskerns erlebbar.

Die baulichen Übergänge des Ortskerns in östlicher und südlicher Richtung dagegen gestalten sich differenziert. Entlang der Ernst-Bader-Straße ist städtebaulich kein Unterschied zwischen dem Ortskern und dem angrenzenden Bereich wahrzunehmen. Beidseits der Straße sind ein- bis zweigeschossige Wohnbauten vorhanden. Erhebliche städtebauliche Kontraste sind jedoch östlich und westlich der Talheimer Straße gegeben. Östlich ist der Ortskern durch die unbebaute Fläche des Friedhofs begrenzt. Westlich der Talheimer Straße und südlich des Kelterwegs schließen sich Gebäude mit vier und sieben Geschossen an. Hier ist der historisch gewachsene Ortskern durch den Wechsel der städtebaulichen Dimension und Typologie in den 1970er Jahren baulich klar abgegrenzt.

Der westliche Rand des Ortskerns wurde in der letzten Zeit durch die Erschließung und Bebauung des Baugebiets „Bei dem Schloss“ neuformiert. Eine kleinteilige Eigenheimbebauung entstand unter Berücksichtigung eines breiten Freiraums, so dass Blickbeziehungen von Westen auf das Ensemble aus Burg und Kirche erhalten blieben. Dieser Freiraum schafft die Verzahnung von Burgumfeld und offener Landschaft.

Innerhalb des Ortskerns basieren die baulichen Raumkanten größtenteils auf historischen Strukturen und prägen entscheidend das dörfliche Gefüge, insbesondere rund um die historisch bedeutsamen Gebäude Burg, Kirche, Pfarrhaus, Kelter und Rathaus.

Durch älteres Planungsrecht vorgegebene Raumkanten ergänzen die Raumstruktur des Ortskerns. Diese sind vor allem entlang der Hauptverkehrs- und Erschließungsstraßen vorhanden. An der Ernst-Bader-Straße und der Hohenloher Straße sind diese durch veränderte Grundstückszuschnitte (kompakt und kleinere rückwärtige Bereiche) erkennbar.

Im Ortskern ermöglichen vorhandene Raumkanten bauliche Sichtachsen, von denen vor Allem die auf historisch bedeutsame Gebäude von Bedeutung sind. Burg, Kirche und Pfarrhaus hingegen sind aus dem Ortskern heraus kaum wahrzunehmen. Die Burg entfaltet erst aus dem hinteren Bereich der Schlossgasse sowie vom Kirchgarten aus ihre städtebaulich dominante Wirkung. Die Kirche ist durch mehrere Gebäude (u.a. das Pfarrhaus) stark eingebaut und kaum von ihrer Vorderseite wahrnehmbar. Als Ensemble sind Burg und Kirche nur von Westen, also aus der freien Landschaft heraus, zu sehen.

Gebäudeabbrüche ohne nachfolgende Neubebauung haben vor allem in der Kirch- und Schlossgasse zu Brüchen („Zahnlücken“) in den historischen Raumkanten geführt. Auch durch Planungsrecht geschaffene Raumkanten z.B. im Kelterweg sind auf beiden Straßenseiten immer wieder durch nicht bebaute Grundstücke unterbrochen. Nicht alle dieser frei gewordenen Flächen wurden wieder bebaut, sondern sind noch heute vorhanden. Sie wurden entsprechend der jeweils neuen Nutzung gestaltet: in der Engen Gasse als öffentlicher Spielplatz und in der Kirchgasse (Flst. 42) als Parkplatz.

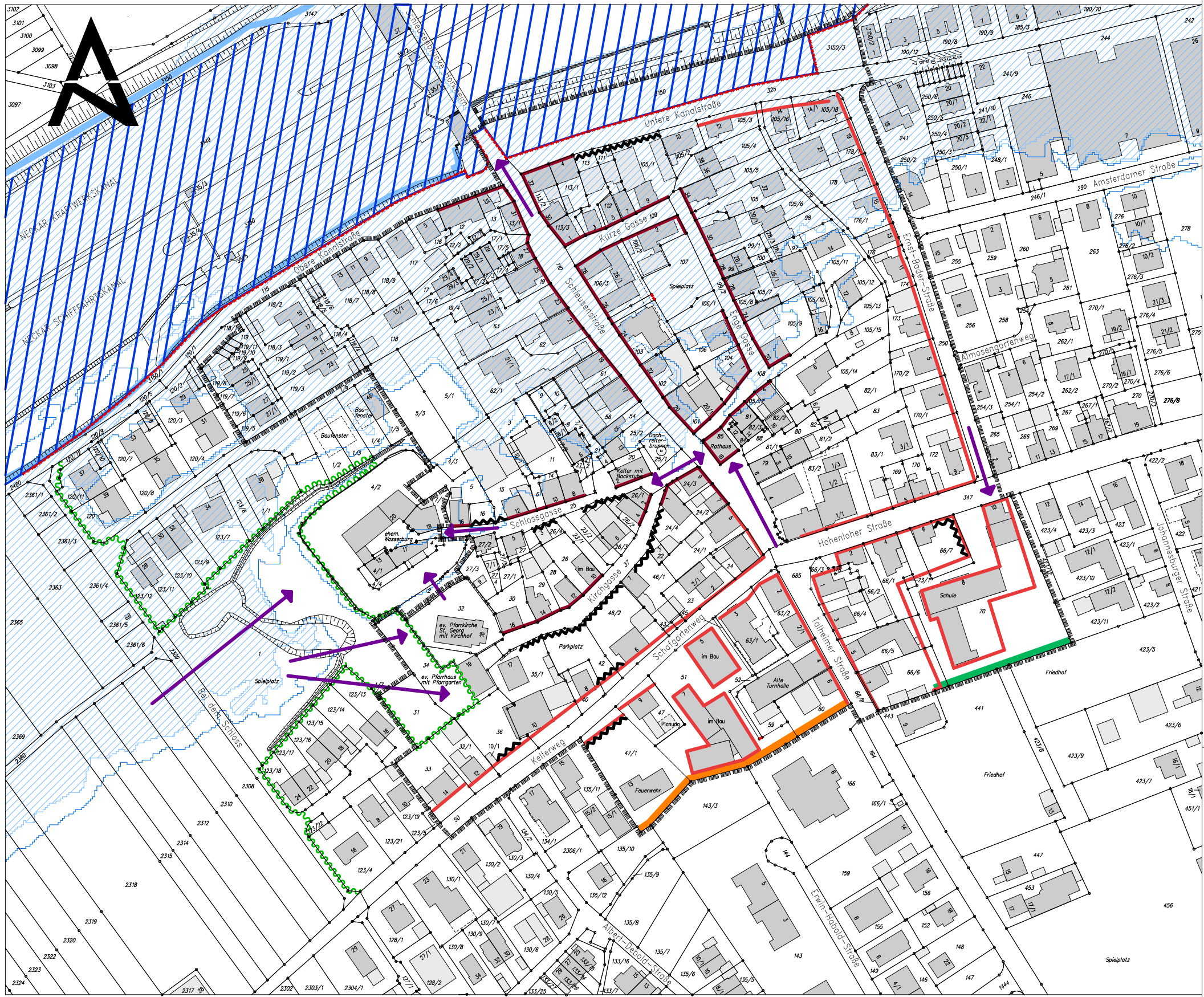
In den vergangenen Jahren wurden im Ortskern mehrere Vorhaben realisiert bzw. finden sich noch im Bau (z.B. Kirchgasse 10, Kelterweg 5+7), die zum einen Baulücken schließen und/oder Raumkanten berücksichtigen.










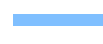




Auch gibt es historisch bedingte städtebauliche Lücken in Form von Freiflächen. Darunter fallen z.B. die abstandsbildenden Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg. Diese sind zumindest im direkten Umfeld der Burg größtenteils unbebaut geblieben.

Das Umfeld der Burg kann ebenso wie Teile des Ortskerns von Hochwasserereignissen betroffen sein. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte befinden sich weite Teile des Ortskerns in hochwassergefährdeten Bereichen. Bei größeren Hochwässern oder bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen besteht dort ein Überschwemmungsrisiko, d.h. diese Bereiche werden überflutet.

Handlungsempfehlungen:

- „Stadt am Fluss“ – Herstellung eines Bezugs zwischen dem Ortskern Horkheim und dem Neckar Schifffahrtskanal durch Schaffung eines öffentlich zugänglichen Uferbereichs
- Bewahrung des ortskerntypischen Städtebaus an den Übergängen zwischen Ortskern und übrigen Stadtteil
- Berücksichtigung von historisch geprägten baulichen Raumkanten bei neuen Bauvorhaben bzw. bei der Schaffung von Planungsrecht
- Erhalt bestehender Sichtachsen
- Schließung der Raumkanten durch Nachverdichtung in bestehenden Lücken
- Freihaltung der abstandsbildenden Frei-/Gartenflächen der Burg in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden
- Aktivierung der historischen Begrenzung des Ortskerns durch den Erhalt des Ortsetters und dessen Verbindung zur Engen Gasse
- Berücksichtigung der Hochwassersituation lt. Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg bei Nachverdichtungsmaßnahmen



-  Neckar Kanal inklusive Betriebsgelände
-  fließender Übergang: zwischen bebautem Ortskern und unbebautem Freiraum in der Umgebung
-  Wechsel der städtebaulichen Dimension: angrenzend hohe Bebauung Erwin-Habold-Straße 5 und Talheimer Straße 8
-  Wechsel der städtebaulichen Dimension: unbebauter Raum (Friedhof)
-  historisch bedingte bauliche Raumkante
-  durch Planungsrecht geschaffene / vorgegebene bauliche Raumkante
-  wichtige, zu schließende bauliche Raumkante
-  Sichtachse
-  Barriere / nicht zugänglicher Uferbereich
-  Hochwasserschutzanordnung
-  Anschlaglinie bei HQ_{extrem}
-  Anschlaglinie geschützter Bereich bei HQ₁₀₀
-  geschützter Bereich bei HQ₁₀₀
-  Geltungsbereich

HIN Heilbronn



Planungs- und Baurechtsamt

Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Horkheim

Analyse

Raumstruktur

M 1 : 2000

Stand: Oktober 2020

6.2.2. Dichte und Nutzungsmischung

Im Ortskern Horkheim deuten ungünstige Grundstückszuschnitte, enge Gebäudestellungen und mangelnde oder sogar fehlende private Frei-/Grünflächen oftmals auf historische Strukturen basierende Bauformen hin. Diese Bereiche wirken hochverdichtet, weisen aber aufgrund der älteren und oftmals schlechteren Bausubstanz keine hohe städtebauliche Qualität auf. Hohe städtebauliche Dichte im Ortskern entstand durch die Häufung unterschiedlich großer und unterschiedlich genutzter Nebengebäude auf meist wenig Grundstücksfläche. Dies geht einher mit teilweise engen Straßenquerschnitten und einer Bebauung auf den Grundstücksgrenzen (einseitige Grenzbebauung sowie landwirtschaftliche Gebäude ohne Grenzabstände).

Die städtebaulich hoch verdichteten Bereiche des Geltungsbereichs umfassen ca. 9.100 m² (ca. 11 %) und konzentrieren sich entlang der Schleusenstraße sowie den davon abgehenden Gassen. Die Bereiche mit geringer städtebaulicher Dichte umfassen ca. 26.800 m² (ca. 32 % des Geltungsbereichs) und liegen an den Rändern des historischen Ortskerns.

Im Ortskern ist die historische Parzellierung vielfach noch vorhanden. Sie ist städtebaulich durch kleinere Hauptgebäude (hauptsächlich Wohnnutzung) direkt an der Straße, lang nach hinten gestreckte Flurstücke und größere Nebengebäude (ehem./aktuelle Landwirtschaft) in den rückwärtigen Bereichen ablesbar. Diese historische Parzellierung ist insbesondere entlang der Schleusenstraße, der Kirch- und Schlossgasse sowie der Engen Gasse sichtbar.

Der Ortsetter als Zeugnis der historischen Begrenzung des Ortskerns (Flst. 179, Ernst-Bader-Straße) ist noch heute als Parzelle vorhanden, jedoch nicht mehr in seiner ursprünglichen Funktion als Begrenzung des Ortskerns. Im Vergleich mit historischen Flurkarten aus dem Jahr 1835 wird deutlich, dass der Ortsetter früher von der Unteren Kanalstraße bis zur Hohenloher Straße durchgängig war.

Der Ortskern ist durch eine überwiegend ein- bis zweieinhalbgeschossige Bebauung geprägt. Höhere Gebäude sind entweder die historisch und/oder funktional bedeutsamen Gebäude (z.B. Burg und Kirche, Schule) oder aber entlang der innerörtlichen Erschließungsstraßen (vorrangig Schleusenstraße) vorzufinden.

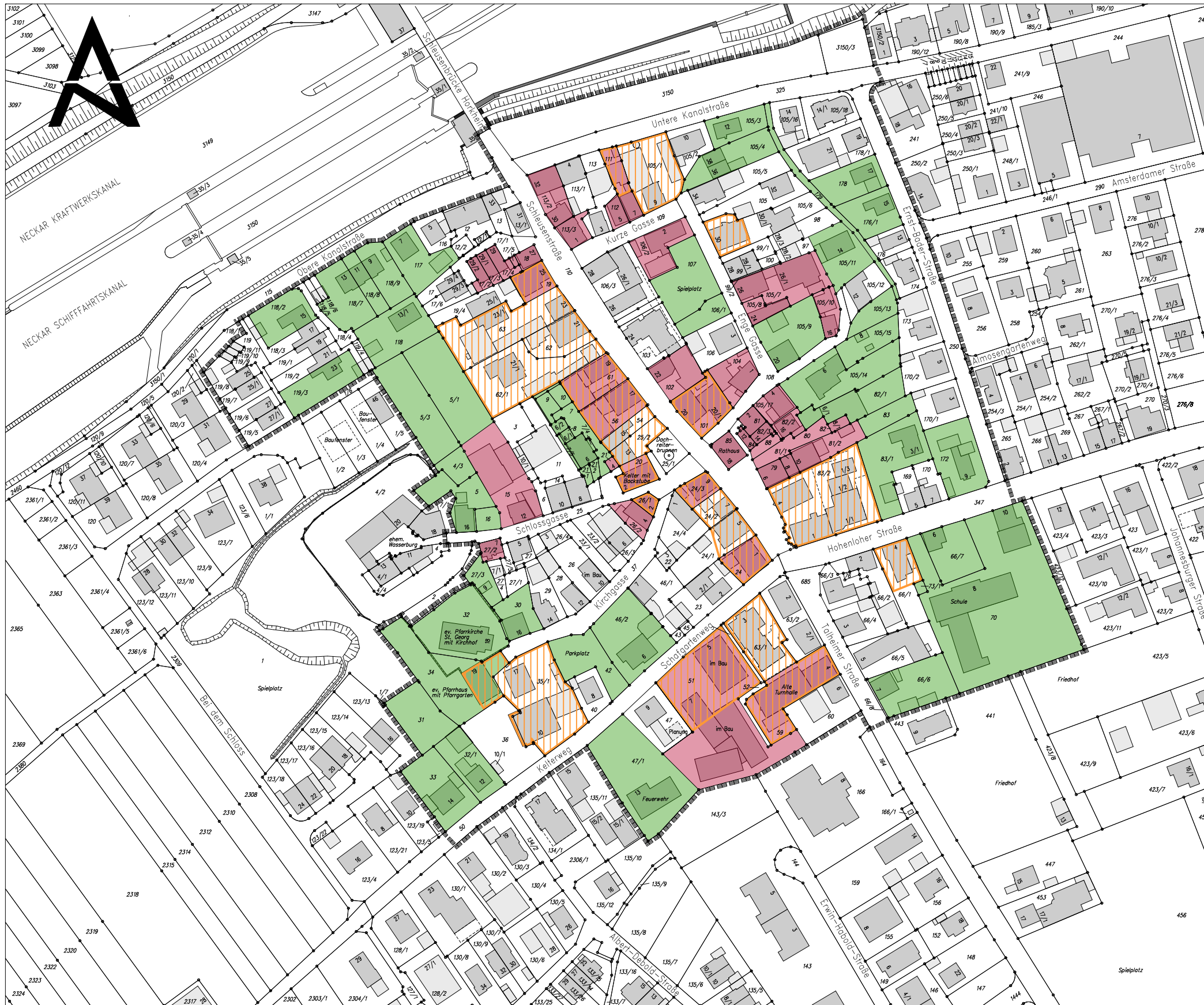
Gemischt genutzte Bereiche sind insbesondere entlang der Schleusenstraße, rund um den Platz mit dem Dachreiterbrunnen und im Kreuzungsbereich Schleusenstraße/Hohenloher Straße/Talheimer Straße/Kelterweg vorhanden. Die Erdgeschosse werden für Handel, Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie etc. genutzt, während in den oberen Geschossen das Wohnen überwiegt. Städtebaulich ist diese Nutzungsmischung erstrebenswert.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs erfolgt hauptsächlich über den Lebensmittelmarkt in der Hohenloher Straße 1, 1/1. Aufgrund der geringen Verkaufsfläche und der nicht vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten ist ein langfristiger Bestand des Marktes jedoch ungewiss.

Insgesamt überwiegt im Ortskern die Wohnnutzung.

Handlungsempfehlungen:

- Berücksichtigung der durch die historische Parzellierung erhaltenen Bebauungsstruktur, so dass möglichst kein Umlegungsverfahren im Bestand erforderlich ist
- Grundstücksneuordnung falls für Nachverdichtung erforderlich ist
- Schaffung von Wohnraum mittels Nachverdichtung in Bereichen mit geringer städtebaulicher Dichte
- Erhalt der Nutzungsmischung vor allem entlang der Schleusenstraße, der Hohenloher Straße sowie des Kelterwegs
- Schutz der Wohnnutzung im Ortskern; Vermeidung anderweitiger Nutzungen, die Emissionen und Verkehr erzeugen
- Erhalt des Lebensmittelmarkts (Hohenloher Straße 1, 1/1) für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs bzw. Suche nach einem Alternativstandort im Ortskern oder zumindest nah am Ortskern, sofern der bisherige Standort langfristig nicht erhalten werden kann



DICHTE

- Bereich mit hoher städtebaulicher Dichte (Grundflächenzahl größer 0,6)
- Bereich mit geringer städtebaulicher Dichte (Grundflächenzahl kleiner 0,3)

NUTZUNGSMISCHUNG

- Bereich mit Nutzungsmischung



Planungs- und Baurechtsamt

Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Horkheim

Analyse

Dichte und Nutzungsmischung

----- Geltungsbereich

6.2.3. Öffentlicher Raum

Der Straßenraum im Bereich des Rathauses (Schleusenstraße) hebt sich durch seine besondere Gestaltung vom übrigen öffentlichen Straßenraum ab. Dieser Bereich zwischen Kelter mit Backstube, Platz mit Dachreiterbrunnen bis zur Kreuzung Schleusenstraße/Hohenloher Straße/Talheimer Straße/Kelterweg wurde im Rahmen des Dorfentwicklungsplanes von 1984 neugestaltet. Die öffentliche Verkehrsfläche ist als Mischverkehrsfläche mit durchgehender Pflasterung angelegt. Als Fahrzeughöchstgeschwindigkeit sind 30 km/h erlaubt.

Des Weiteren sind der Spielplatz Enge Gasse und der Parkplatz in der Kirchgasse gestaltete öffentliche Räume.

Gestaltungsbedürftig dagegen zeigt sich der öffentliche Raum in der Schloss- und Kirchgasse. Diese öffentlichen Straßenräume sind durch beengte Zufahrtssituationen, variierende Straßenbreiten, teilweise schlechte Belagsqualitäten und teilweise fehlende Gehwege gekennzeichnet.

Struktur und Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes verursachen im Ortskern wiederholt diffuse, unübersichtliche Verkehrssituationen. Dies sind vor Allem:

- der Kreuzungsbereich Schleusenstraße/Hohenloher Straße/Talheimer Straße/Kelterweg aufgrund der abbiegenden Vorfahrtsstraße und der stark frequentierten Zu-/Abfahrt zu Schleusenstraße und Kelterweg
- die Hohenloher Straße bis zum Fußgängerüberweg an der Schule aufgrund des Zusammentreffens von Pkw-Verkehrsaufkommen, querenden Fußgängern, Radfahrern, Lieferverkehr und Busverkehr inkl. Haltepunkt
- der Bereich der Schleusenstraße rund um das Rathaus, die Kelter und dem Platz mit Dachreiterbrunnen mit den Zufahrten zu Kirch- und Schlossgasse sowie Enge Gasse u.a. aufgrund des Ausbaus als Mischverkehrsfläche und dem berechtigten sowie unberechtigtem Parken von Pkws
- die städtische Freifläche zwischen Kirch- und Schlossgasse (Flst. 23/1) aufgrund der Nutzung als Ausweichstrecke vor allem für größere Fahrzeuge (u.a. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge)
- der Kreuzungsbereich Schleusenstraße / Obere Kanalstraße / Untere Kanalstraße aufgrund der teilweise schlechten Sichtmöglichkeiten in Anbetracht des oftmals hohen Fußgänger- und Radfahreraufkommens
- nicht barrierefreie Querungsmöglichkeiten u.a. in der Schleusenstraße, der Hohenloher Straße, der Talheimer Straße
- unzureichende Sichtbeziehungen u.a. in der Hohenloher Straße und der Ernst-Bader-Straße

Des Weiteren gibt es im Ortskern öffentliche Flächen, die im Laufe der vergangenen Jahre privaten Charakter angenommen haben. Dazu gehören u.a. der Ortsetter (Flst. 179, Ernst-Bader-Straße) und eine Teilfläche des Flst. 107 (Enge Gasse). Der Ortsetter ist von der Unteren Kanalstraße aus zugänglich, auch wenn mit einem Schild „Kein Durchgang“ darauf hingewiesen wird, dass dieser unversiegelte Fußweg eine Sackgasse ist. Im weiteren Verlauf wird der Ortsetter mehr und mehr von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke als Erweiterung der privaten Gartenflächen genutzt (fehlende Einfriedungen, Nutzung zum Abstellen von Gartengeräten etc.).

Auf dem städtischen Flst. 107 (Enge Gasse) ist ein Spielplatz angelegt. Das Flurstück hat eine schmale Verbindung zur Schleusenstraße. Diese Verbindung wurde – vermutlich, jedoch nicht nachweisbar – im

Zuge der Errichtung der Gebäude Schleusenstraße 24 und 26 geschlossen und die Fläche zur Erschließung der Wohngebäude genutzt. Der Spielplatz ist somit nicht mehr von der Schleusenstraße aus zugänglich.

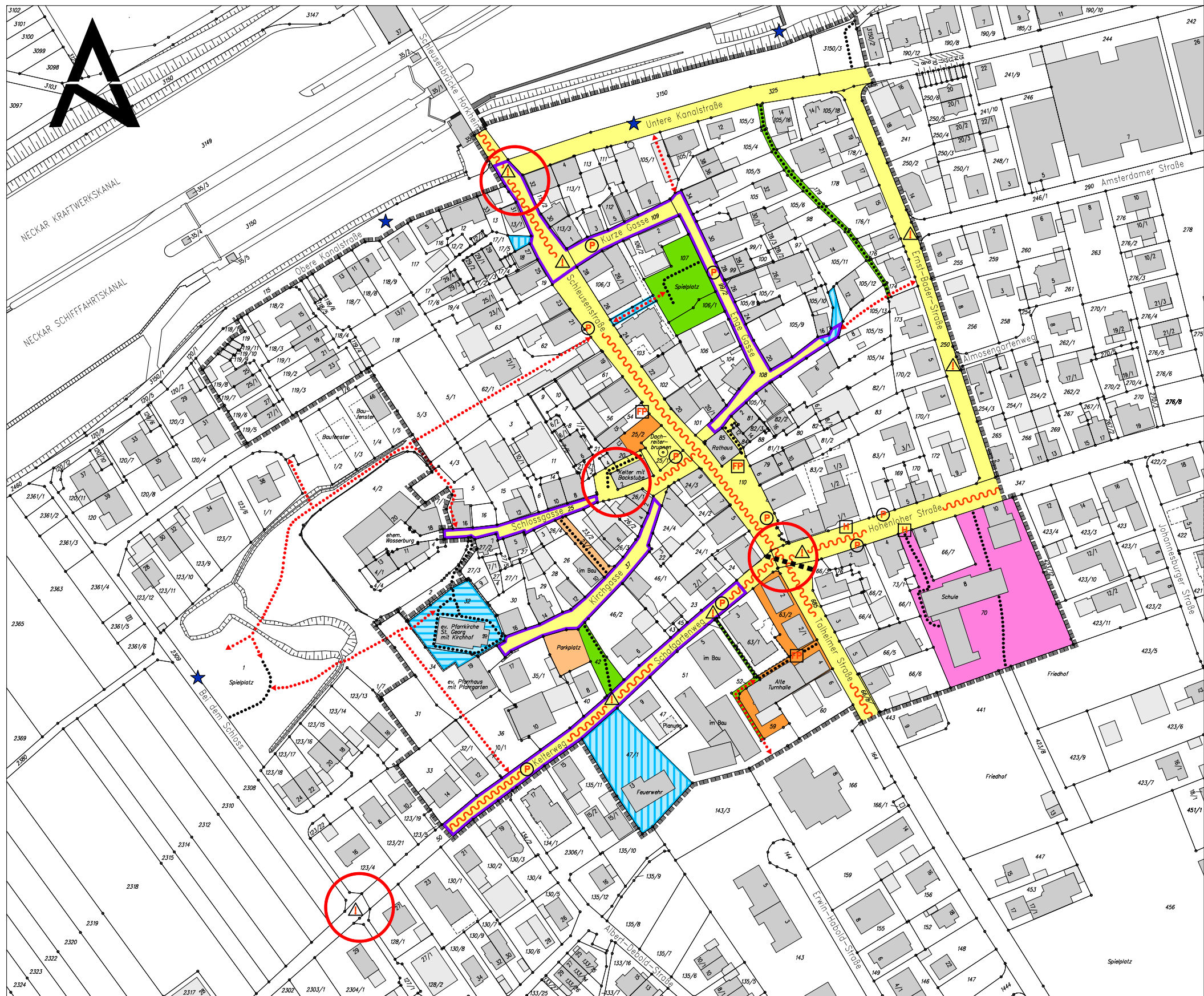
Außerdem gibt es kleinere öffentliche Bereiche im Straßenraum, die durch bauliche Engstellen von diesem teilweise getrennt sind und somit einen privaten Charakter aufweisen. Hierzu zählen u.a. der Bereich Enge Gasse 12-16 sowie der Bereich der Schleusenstraße zwischen den Gebäuden 27 und 31.

An Orten/Gebäuden mit Besucherfrequenz u.a. Alte Turnhalle, Rathaus fehlen Fahrradabstellanlagen.

Im Ortskern sind nur wenige Fußwegeverbindungen vorhanden, die das Erschließungsnetz der Straßen ergänzen.

Handlungsempfehlungen:

- Aufwertung der innerörtlichen Gassen durch verkehrsberuhigten Ausbau
- Ausweisung verkehrsberuhigter Bereiche in verkehrsberuhigt ausgebauten Mischverkehrsflächen (Schrittgeschwindigkeit, gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer)
- Parkraum- & -ordnungsmanagement, d.h. punktuelle Schaffung von öffentlichen Parkständen sowie bessere Beschilderungen und Markierungen der öffentlichen Parkstände
- Schaffung barrierefreier Querungsstellen
- Barrierefreier Umbau der Haltestelle
- Errichtung von Fahrradabstellanlagen
- Aufwertung des Spielplatzes Enge Gasse durch Öffnung des Zugangs von der Schleusenstraße aus, hierfür Umgestaltung des Spielplatzes erforderlich
- Öffnung bzw. Ausbau des Fußwegenetzes: u.a. Schafgartenweg zwischen Kelterweg und Erwin-Hald-Strasse sowie zwischen Enge Gasse und Ernst-Bader-Strasse
- Gehwegverbreiterungen u.a. in Kurze Gasse, Enge Gasse, Kelterweg (in Abhängigkeit vom verkehrsberuhigten Ausbau)
- Verkauf der öffentlichen Fläche, die bereits privat genutzt wird, sofern sie nicht für öffentliche Zwecke benötigt wird: Flst. 110 teilweise (Schleusenstraße) zwischen den Gebäuden Schleusenstraße 27 und 31



<p>NUTZUNG</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkehrsfläche Freifläche eingeschränkt nutzbar bzw. Parkplatz besondere Zweckbestimmung –Schulgelände– Freifläche städtischer Gebäude Grün- / Freifläche 	<p>★ Bereich mit erhöhtem Verschmutzungspotential (Hundekot, Müll etc.)</p> <p>ZUGÄNGLICHKEIT</p> <ul style="list-style-type: none"> öffentliche Fläche, die jedoch tatsächlich privaten Charakter hat kirchliche Fläche, die öffentlich zugänglich ist 	<p>VERKEHR</p> <ul style="list-style-type: none"> Straßenraum mit Optimierungsbedarf (u.a. Gehweg-Parken, zu schmaler Gehweg, nicht barrierefreie Querungsmöglichkeiten) starke Verkehrsbelastung (Lärm, Frequenz, Geschwindigkeit etc.) unzureichende Querungsstelle 	<ul style="list-style-type: none"> fehlende fußläufige Wegeverbindung bestehende fußläufige Wegeverbindung unzureichende Sichtbeziehungen Haltestelle, nicht barrierefrei 	<ul style="list-style-type: none"> als kritisch empfundene Verkehrspunkte FP Bedarf an Fahrradabstellanlagen P punktuellies bzw. temporäres Stellplatzdefizit
---	---	---	---	--

HIN Heilbronn

Planungs- und Baurechtsamt

Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Horkheim

Analyse

Öffentlicher Raum

----- **Geltungsbereich**

M 1 : 2000 Stand: Oktober 2020

6.3. Ortsbildanalyse

Das Ortsbild vom Ortskern Horkheim ist geprägt durch ein Nebeneinander von historischer bzw. älterer und jüngerer Bausubstanz, vom Bemühen, Altes zu bewahren und Neues zu integrieren, vom Wunsch, Verbesserungen vorzunehmen und dabei wirtschaftlich zu bleiben. Dieses Wechselspiel prägt die bauliche Szenerie des Ortskerns.

6.3.1. Potentiale

Im Ortskern fallen vor Allem die Gebäude positiv auf, die entweder historisch bedeutsam oder durch ihre Bauweise ortsbildprägend und somit erhaltenswert sind. Die historisch bedeutsamen Gebäude stehen größtenteils unter Denkmalschutz. Die ortsbildprägenden, jedoch nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind zu einem kleinen Teil bereits modernisiert.

Bei den Ortsbegehungen fielen auch Details wie teilweise oder ganz erhaltene Lotteranlagen, Schmuckfenster sowie dekorative Pfosten auf.

Diese Details zeugen von der Geschichte Horkheims. Deren Erhalt ist Beweis für die heutige und damalige Ortsverbundenheit der Horkheimer mit ihrem Stadtteil.

Unter Denkmalschutz stehende Bereiche/Gebäude/Objekte

Die unter Denkmalschutz stehenden Bereiche/Gebäude/Objekte wurden bereits im Zuge der Bestandsaufnahme aufgeführt und erläutert. (s. Kapitel 5.2.2.)

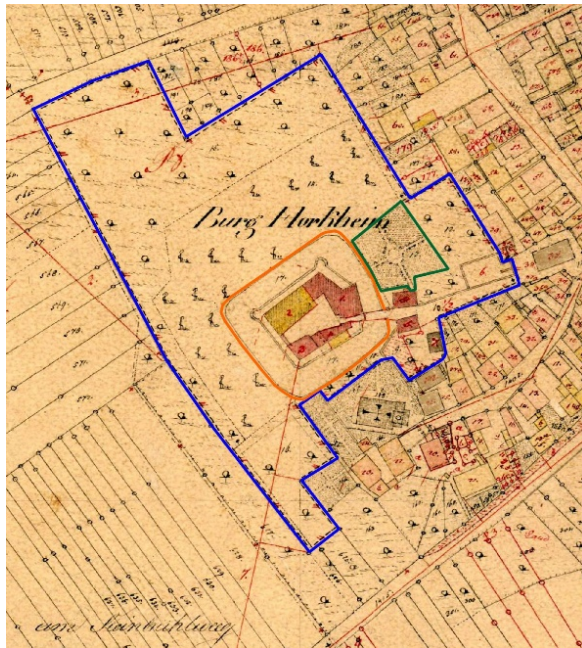
Die ehemalige Wasserburg Horkheim liegt nicht im Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans, ist jedoch aufgrund ihrer Lage und des bestehenden Denkmalschutzes bei Planungen in ihrem Umfeld zu berücksichtigen. Die Burganlage mit ihren Wohnhäusern und Nebengebäuden sowie Umfassungsmauern, Rundturmstümpfen, teilweise zugeschüttetem Burggraben und Freiflächen innerhalb der Burgmauer ist eine denkmalpflegerische Sachgesamtheit (siehe S. 45, Abb. 13 – orange Markierung). Das bedeutet, dass die Anlage mit ihrem unbebauten Umfeld bis zur Grundstücksgrenze nach § 28 DSchG (fortgeführt durch § 12 DSchG Baden-Württemberg) geschützt ist. Dies ist die höchste Schutzstufe im baden-württembergischen Denkmalschutzgesetz.²⁹

Die Burganlage war von abstandsbildenden Frei-/Gartenflächen (siehe S. 645, Abb. 13 – blaue Markierung) und einem in der Barockzeit gestalteten Burggarten („ehemaliger Barockgarten“, siehe S. 45, Abb. 13 – grüne Markierung) umgeben. Die nordwestlich und südwestlich der Burganlage gelegenen Frei-/Gartenflächen wurden im 20. Jahrhundert behutsam und unter Berücksichtigung von Sichtachsen besiedelt. Nördlich und nordöstlich der Burganlage liegende Frei-/Gartenflächen sind ebenfalls teilweise bebaut, teilweise aber auch als Freifläche mit Baum- und Strauchbewuchs erhalten. Diese unbebauten Flächen liegen im Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans. Dies trifft auch auf den Bereich des ehemaligen Barockgartens zu, welcher nordöstlich der Burganlage liegt und teilweise mit Nebengebäuden überbaut ist.

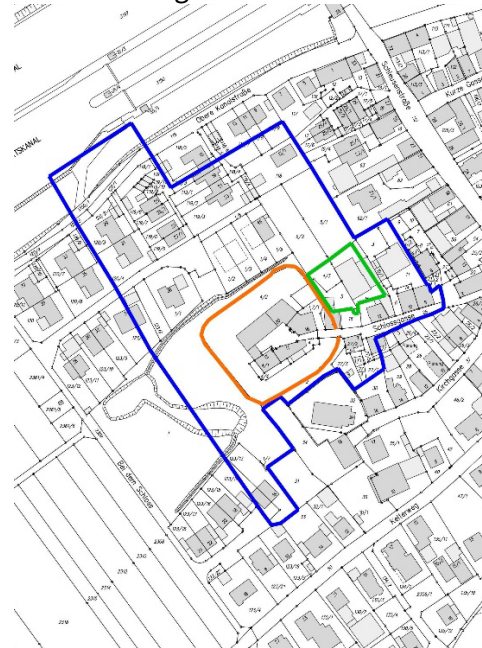
²⁹ Stadt Heilbronn, Untere Denkmalschutzbehörde, 26.04.2017.

Abbildung 13: Die Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg Horkheim 1835 und 2016

Urkarte von 1835



Liegenschaftskarte von 2016



Quelle: Stadt Heilbronn, Vermessungs- und Katasteramt, unmaßstäblich, eigene Darstellung

Konservatorisches Ziel ist die Bewahrung des Schlosses als Dominante im Ort in einem sinnstiftenden Umfeld, im besten Falle auch ein Wiederherstellen der einstigen Freiraumsituation und eine deutlichere Trennung vom Dorf. Der Schlossbau erhält seine Wertigkeit als Kulturdenkmal in hohem Maße durch seine Dominanz im Ortsbild und seine abstandsbildenden Freiflächen.³⁰ Die Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg dürfen nur nach Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden bebaut werden; die Fläche des ehemaligen Barockgartens muss dabei frei bleiben. Für die Nachverdichtung im Ortskern bzw. speziell auf den Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg ist dies ein entscheidendes Kriterium, da einzelne Flurstücke somit nicht bebaut werden können oder bauliche Änderungen an bereits bebauten Flurstücken restriktiven Auflagen unterliegen.

Einige der denkmalgeschützten Gebäude (u.a. Rathaus, Kelter) wurden trotz der höheren Anforderungen, die durch die Denkmaleigenschaft an eine Modernisierung der Gebäude geknüpft sind, in der Vergangenheit aufwendig modernisiert. Diese Gebäude befinden sich mehrheitlich im Eigentum der Stadt Heilbronn und sind prägend für das Ortsbild. Nur zwei Gebäude bzw. eine Kelleranlage, die unter Denkmalschutz stehen, befinden sich in privatem Eigentum. Die Pfarrkirche St. Georg samt Kirchhof und das Pfarrhaus mit Einfriedung - beides ebenfalls unter Denkmalschutz stehend - befinden sich im Eigentum der evangelischen Kirchenpflege. Die Außenrenovierung der Pfarrkirche erfolgt derzeit.

Der gesamte Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Es wird empfohlen, flächige Baumaßnahmen, darunter die im Rahmenplan vorgesehenen Nachverdichtungsmaßnahmen, insbesondere in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen, frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege einzureichen. Sollten bei der Durchführung von geplanten und genehmigten Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die Ge-

³⁰ Stadt Heilbronn, Untere Denkmalschutzbehörde, 01.12.2016; vgl. Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, 03.06.2013.

meinde umgehend zu benachrichtigen. Kann der Erhalt der archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden.³¹

Handlungsempfehlungen:

- Berücksichtigung der bisherigen Abstimmungsergebnisse mit den Denkmalschutzbehörden bei Anfragen bzgl. Nachverdichtungs- und/oder Baumaßnahmen im Umfeld der Burg
- Wiederherstellung der einstigen Freiraumsituation und räumlichen Trennung der Burg vom Ortskern, d.h. Abbruch Schlossgasse 16 und Neubau auf der Fläche des ehemaligen Torhauses sowie Freihaltung der Fläche des ehemaligen Barockgartens
- ggf. Modernisierung der verbleibenden unter Denkmalschutz stehenden Objekte
- enge Zusammenarbeit bei der Modernisierung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude zwischen Bauherr und Baurechts-/Denkmalschutzbehörde (Beratung)

Ortsbildprägende Gebäude/Objekte

Im gesamten Ortskern sind erhaltenswürdige, aber nicht unter Denkmalschutz stehende Haupt- und Nebengebäude vorhanden. Der Zustand dieser Gebäude ist überwiegend gut, nur in Einzelfällen sind geringe bis mittelstarke bauliche Mängel sichtbar.

Gebäude, bei deren Modernisierung die historische Bauweise in vorbildlicher Weise berücksichtigt wurde, sind u.a. die Enge Gasse 20, Kurze Gasse 5 und 7, Kirchgasse 2 sowie Talheimer Straße 2, 2/1. Kennzeichnend ist, dass bei diesen Gebäuden Fachwerk freigelegt und erhalten wurde, welches den dörflich geprägten Charakter des Ortskerns deutlich hervorhebt.

Im Ortskern sind auch Gebäude vorhanden, die in einer Kombination aus Fachwerk und Mauerwerk errichtet sind. Die so errichteten Hauptgebäude sind von hohem baugestalterischen Wert für den Ortskern und zumeist modernisiert.

Im Ortskern sind Fensterläden ein sich wiederholendes ortstypisches Gestaltungsmerkmal vorrangig an zu Wohnzwecken genutzten Hauptgebäuden. Bei Modernisierungsmaßnahmen wurden die Fensterläden oft erhalten bzw. erneuert. An einigen Gebäuden sind jedoch nur noch die Befestigungsvorrichtungen von ehemals angebrachten Fensterläden vorhanden. An anderen Gebäuden wiederum sind bei Modernisierungsmaßnahmen die Fensterläden teilweise oder ganz durch Rollläden ergänzt worden. Dies ist gestalterisch schwierig, aber in Einzelfällen – wenn vor allem Wert auf die der Straße zugewandten Gebäudeseite gelegt wurde - gut gelungen. (u.a. Hohenloher Straße 4)

Fensterläden sind aber auch an Gebäuden vorhanden, die selbst starke bauliche Mängel oder sogar abgängige Bausubstanz aufweisen. (u.a. Hohenloher Straße 6)

Der Dachreiterbrunnen ist ebenfalls ortsbildprägend. Er befindet sich in der Schleusenstraße auf dem Platz zwischen Rathaus und Kelter und zeigt einen Bauern auf einem Dachfirst, der in regelmäßigen Abständen von einem Wasserstrahl getroffen wird. Der Brunnen erinnert damit an eine Geschichte, die

³¹ vgl. Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur: Stellungnahme Denkmalspflege vom 17.10.2016, S. 4.

schon lange in Horkheim erzählt wird. Der Dachreiterbrunnen ist von Sitzgelegenheiten und Bepflanzung eingefasst und stellt einen wichtigen Treffpunkt im Ortskern dar.

Handlungsempfehlungen:

- enge Zusammenarbeit bei der Modernisierung ortsbildprägender Gebäude zwischen Bauherr und Baurechtsbehörde (Beratung)
- Erhalt der Hauptgebäude mit Fachwerk, Modernisierung sofern erforderlich
- Einzelfallprüfung bei Modernisierungsmaßnahmen, ob historisches Fachwerk vorhanden ist und wenn ja, ob es Sichtfachwerk war und entsprechend freigelegt werden kann/sollte
- Erhalt der Haupt- und Nebengebäude mit einem guten Zustand des Mauerwerks
- Erhalt der Lotteranlagen mit ihren zugehörigen Fassadenöffnungen und Klappläden, wobei die Erhaltung nicht unbedingt die Beibehaltung der Funktionstüchtigkeit bedeuten muss
- Prüfung bei geplanten Modernisierungsmaßnahmen von Hauptgebäuden, ob Fensterläden vorhanden sind bzw. waren
- Erhalt bzw. Modernisierung der bestehenden Fensterläden
- Anbau von Fensterläden an Gebäuden, an denen derzeit nur noch die Aufhängevorrichtungen erhalten sind
- Prüfung ob bei energetisch begründeten Einbau von Rollläden der Anbau von Fensterläden als ortstypisches Gestaltungsmerkmal (und Verzicht auf die Rollläden) zumindest an den straßenzugewandten Gebäudeseiten möglich ist (Beispiel Kurze Gasse 3)

Bereiche mit Nachverdichtungs- oder Neuordnungspotential

Im Ortskern Horkheim gibt es mit den nördlich und nordöstlich der Burganlage liegenden Frei-/Gartenflächen einen unbebauten Bereich, der Möglichkeiten zur Nachverdichtung oftmals in der zweiten (oder dritten) Reihe bietet. Auch auf anderen, kleineren Flächen bietet sich eine Nachverdichtung an. Diese befinden sich in Bereichen mit geringer städtebaulicher Dichte (s. Kapitel 6.2.2).

Bereiche, die für eine Neuordnung prädestiniert sind, sind bereits bebaute Grundstücke, in denen durch den Abbruch von Bestandsgebäuden die Chance besteht, Neubauten städtebaulich wirksam einzufügen. (u.a. Ecke Obere Kanalstraße/Schleusenstraße)

Im Einzelfall können bei Nachverdichtungs- und Neuordnungsmaßnahmen noch Erschließungs- und Abwasserbeiträge entstehen.³²

Handlungsempfehlungen:

- Schaffung von Wohnraum mittels Nachverdichtung in Bereichen mit geringer städtebaulicher Dichte
- Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange bei Nachverdichtungs-/Neuordnungsmaßnahmen auf den abstandsbildenden Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg
- Berücksichtigung von historisch geprägten baulichen Raumkanten und der Maßstäblichkeit bei Nachverdichtungs-/Neuordnungsmaßnahmen bzw. bei der Schaffung von Planungsrecht (keine Maßstabssprünge)

³² Stadt Heilbronn, Bauverwaltungsamt, September 2016.

- Erhalt der bestehenden Sichtachsen
- Schließung der Raumkanten bei Nachverdichtung-/Neuordnungsmaßnahmen in bestehenden Lücken
- Verlagerung von Nutzungen, die Verkehr und Emissionen erzeugen, aus Bereichen, die überwiegend dem Wohnen vorbehalten sind

Traufgassen

Eine Traufgasse ist ein enger Gang zwischen giebelständigen Häusern. Traufgassen sind oft nur 40 bis 80 cm breit. Sie sollten die Auswaschung der Hausfundamente verhindern und wurden im Mittelalter als offener Abfluss zur Straße hin u. a. für Unrat oder Regenwasser genutzt, wobei die Traufen keine Regenrinnen hatten.

Im Ortskern Horkheim gibt es noch mehrere solcher Traufgassen, die zur Straße hin vielfach mittels Brettern verdeckt und somit nicht auf den ersten Blick erkennbar sind.

Handlungsempfehlung:

- Erhalt der Traufgassen als Zeugnisse der Baugeschichte Horkheims

Einfriedungs- und Zugangssituationen

Im Ortskern sind auch gestalterisch besonders auffallende Einfriedungs- und Zugangssituationen vorhanden. U.a. steht auf dem Grundstück Enge Gasse 1 (Flst. 104) ein dekorativer Steinpfosten, auf dem das Horkheimer Wappen eingraviert ist. Auch der Eingangsbereich des Gebäudes Schlossgasse 12 hebt sich durch Holzsäulen gestalterisch von den sonst in der baulichen Umgebung vorhandenen Eingangsbereichen deutlich positiv ab.

Ansonsten treten Einfriedungen im Ortskern in den Hintergrund, da die Gebäude oftmals straßenbegleitend ohne Abstand errichtet sind.

Handlungsempfehlung:

- Erhalt der gestalterisch besonderen Einfriedungs- und Zugangssituationen bei der Modernisierung der Gebäude oder Neugestaltung der Zufahrten
- Berücksichtigung des Ortsbildes und der näheren baulichen Umgebung bei der Planung von Einfriedungen (Art, Gestaltung, Material, Höhe etc.)

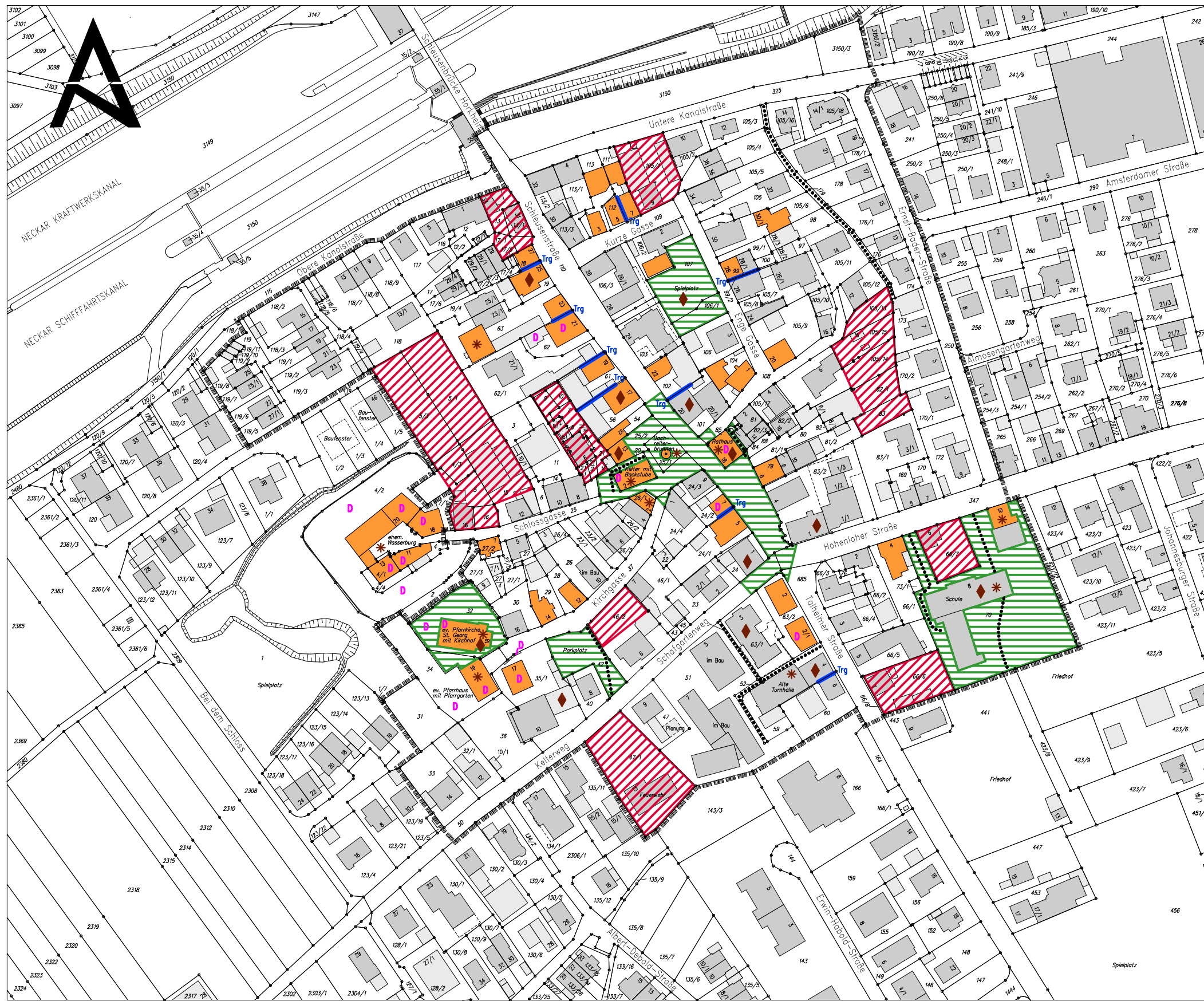
Geschossigkeit und Dachform

Im Ortskern gibt es bzgl. der Geschossigkeit der Gebäude ein relativ einheitliches, harmonisches Bild. Im zentralen Bereich des Ortskerns bzw. entlang der Hauptverkehrsachse Schleusenstraße sind höhere Gebäude vorzufinden, entlang der Nebenstraßen niedrigere.

Der Ortskern ist gekennzeichnet durch Gebäude, die - abgesehen von der Schule - mit Satteldach errichtet wurden. Andere Dachformen sind ansonsten nur bei den Nebengebäuden vorzufinden.

Handlungsempfehlungen:

- Berücksichtigung der in der näheren baulichen Umgebung bestehenden Geschossigkeit bei Neubauprojekten
- Schaffung von Planungsrecht (Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften) unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Merkmale „Geschossigkeit“ und „Dachform“
- Aufstockung von kleinen/niedrigen Gebäuden prüfen, um zeitgemäß und flächensparend nachzuverdichten



Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Horkheim

Analyse

Ortsbild - Potentiale

■■■■■■ Geltungsbereich

- D unter Denkmalschutz stehendes Gebäude / Objekt
- * Identifikationspunkt
- ◆ Frequenzbringer
- ▨ Bereich mit Nachverdichtungs- oder Neuordnungspotential
- ▨▨▨▨ gestaltete öffentliche Freibereiche
- fußläufige Wegeverbindung
- ▬ Trg Traufgasse (enger Gang zwischen giebelständigen Häusern)

6.3.2. Mängel

Im Ortskern Horkheim sind bauliche sowie gestalterische Mängel an den Gebäuden und Mängel an den privaten Freiflächen durch deren Nutzung, Einfriedung oder Zuschnitt nur in Teilbereichen vorhanden. Dabei lassen sich drei räumliche Schwerpunkte erkennen.

Der nördliche Ausgang des Ortskerns im Bereich Schleusenstraße/Untere Kanalstraße weist ebenso wie der südliche Ausgang des Ortskerns an der Talheimer Straße mehr Mängel auf als andernorts. Die meisten Mängel sind jedoch im Bereich des Ortskerns mit historischer Prägung, d.h. in der Schleusenstraße rund um das Rathaus und in der Schloss- und Kirchgasse vorhanden.

Bauliche Mängel

Im Ortskern gibt es nur vier Hauptgebäude mit starken baulichen Mängeln bzw. abgängiger Bausubstanz, von denen einige ganz oder teilweise leer stehen. Dies sind gerade einmal 3 % der Hauptgebäude. Dies ist ein vergleichsweise kleiner Anteil und damit nicht ortsbildentscheidend. Im Bereich Schleusenstraße/Untere Kanalstraße stehen mehrere dieser Hauptgebäude dicht beieinander. Das kleinräumige Ortsbild leidet unter dieser Konzentration.

Alle Hauptgebäude mit starken baulichen Mängeln bzw. abgängiger Bausubstanz sind vor 1950 errichtet worden, drei von ihnen sogar vor 1920. Es sind also vor allem diese älteren Gebäude, die durch Baumängel eine negative Außenwirkung erzeugen.

Nebengebäude mit starken baulichen Mängeln bzw. abgängiger Bausubstanz gibt es im Ortskern von Horkheim häufiger. Die Nebengebäude mit starken baulichen Mängeln, bei denen das Baujahr nachgewiesen werden konnte, wurden alle vor 1835 errichtet, eines davon 1953 wiederaufgebaut.

Die Hälfte dieser Nebengebäude wurden ehemals landwirtschaftlich genutzt. Sie fallen teilweise durch ihre gegenüber Hauptgebäuden deutlich größere Kubatur auf, stehen überwiegend in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und sind häufig eine Mischung aus Fach- und Mauerwerk.

Handlungsempfehlungen:

- Abbruch der Haupt- und Nebengebäude mit abgängiger Bausubstanz, eventuell Neubebauung der freiwerdenden Flächen
- Modernisierung und Umnutzung oder Abbruch der Haupt- und Nebengebäude mit starken baulichen Mängeln
- Umnutzung oder Abbruch der großen, ehemals landwirtschaftlich, aktuell aber zum Abstellen genutzten Nebengebäude in den rückwärtigen Bereichen
- Abschluss der Modernisierung des Gebäudes Schleusenstraße 7 unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange
- Einzelfallprüfung bei Modernisierungsmaßnahmen, ob historisches Fachwerk vorhanden ist; Prüfung bei vorhandenem historischem Fachwerk, ob es Sichtfachwerk war und entsprechend freigelegt werden kann/sollte
- Modernisierung von Fach- und Mauerwerk bei zu erhaltenden Nebengebäuden

Gestalterische Mängel

Im Ortskern Horkheim fallen unter den Begriff der gestalterischen Mängel zahlreiche optische Missstände an Haupt- und Nebengebäuden. Dies sind Mängel, die nicht zwangsläufig den baulichen Zustand der Gebäude beeinträchtigen, sondern vor Allem als negative Wirkung der Gebäude innerhalb der näheren baulichen Umgebung auf das Ortsbild auftreten. Sie betreffen hauptsächlich die Kubatur, die Fassade und die Dachform der Gebäude.

An vielen Gebäuden fallen Teilmodernisierungen auf, die sich selten am historischen Ortsbild orientieren, selten Bestandteil eines „Gesamtpakets“ sind und oftmals nur die größten Schwachstellen am Gebäude betreffen. So sind teilweise die Vorderseiten der Gebäude modernisiert, die Rückseiten aber nicht. Teilweise wurden die Fassaden stockwerksweise erneuert, so dass verschiedene Gestaltungsstile übereinander sichtbar sind. Manchmal ist zu erkennen, dass bei der Fenstererneuerung verschiedene Fensterformate genutzt, Rollläden und Vordächer angebracht, jedoch die Fassade nicht erneuert wurde. Am Gebäude Schleusenstraße 6 wurden nachträglich Rollläden eingebaut, obwohl an den Fenstern bereits Fensterläden vorhanden sind. Anderenorts wurden Gebäude gänzlich erneuert, als Alleinstellungsmerkmal jedoch Fassadenfarben gewählt, die sich nicht in die nähere Umgebung einfügen. Zudem wurden an einzelnen Gebäuden nachträglich Fenster zugemauert, was vor allem im Erdgeschoss städtebaulich nicht erstrebenswert ist. Manchmal erwecken Haupt- und Nebengebäude einen ungepflegten Gesamteindruck, weil der solide Gebäudebestand nicht erhalten wurde.

Haupt- und Nebengebäude mit solchen Mängeln treten vermehrt in der Kirch- und Schlossgasse, der Schleusenstraße und der Talheimer Straße auf. Die Häufung solcher mit Mängeln behafteten Gebäude innerhalb eines Straßenzuges verleiht diesem ein schlechtes Erscheinungsbild. Ca. 75 % der hier betrachteten Hauptgebäude wurden vor 1950 errichtet und sind demnach allein durch ihr Alter zum Teil modernisierungsbedürftig.

Das Zusammenspiel von tatsächlich vorhandenen baulichen Mängeln und optisch als solche empfundenen Missstände verleiht dem Ortskern Horkheim ein uneinheitliches Ortsbild.

Handlungsempfehlungen:

- Beseitigung der gestalterischen Missstände an den Haupt- und Nebengebäuden, vor allem Aufwertung der Fassaden, Öffnung von nachträglich geschlossenen/zugemauerten Fenstern, Fenstermodernisierung unter Berücksichtigung der Fensterformate/-materialien
- Vermeidung von Teilmodernisierungen an den Fassaden
- Berücksichtigung der ortsbildprägenden Elemente bei Modernisierungen (Dachform, Fensterformate, Fensterläden/Rollläden, Eingangssituationen, Sockel etc.)
- Verwendung einheitlicher Gestaltungselemente und Materialien innerhalb einer Fassade/eines Gebäudes
- Formulierung von örtlichen Bauvorschriften (Fensterformate, Fassadengestaltung, Vordächer etc.) bei der Schaffung von neuem Planungsrecht

Werbeanlagen

Werbeanlagen beeinträchtigen oft den Gesamteindruck eines Gebäudes bzw. Grundstücks durch ihre Größe, ihre teilweise mangelhafte Gestaltung, die ungünstige Anbringung und/oder ihren schlechten Zustand.

Werbeanlagen als Werbung an der Stätte der Leistung haben einen räumlichen Bezug und werden deshalb – teilweise unabhängig von ihrer Gestaltung, Anbringung oder ihrem Zustand - positiv wahrgenommen. Dagegen stellen Werbeanlagen mit Fremdwerbung im Ortskern aufgrund des fehlenden räumlichen Bezugs meistens „Fremdkörper“ im Ortsbild dar.

Handlungsempfehlungen:

- Örtliche Bauvorschriften für Werbeanlagen an der Stätte der Leistung
- Ausschluss von Fremdwerbung
- Entfernung vorhandener, oftmals ungepflegter Fremdwerbung

Private Freiflächen

Im Ortskern werden die privaten Freiflächen der Grundstücke vor allem als Hof- bzw. Pkw-Stellfläche genutzt oder sind als Garten angelegt. Bauliche Mängel artikulieren sich hier als ungünstige Zuschnitte und hohe Versiegelungsgrade. Gestalterische Mängel entstehen durch Mehrfachnutzungen der Flächen oder auch durch Vernachlässigung und mangelnde Pflege. Außerdem können Art und Qualität der Einfriedungen, sowie hohe bauliche Dichte auf den angrenzenden Nachbargrundstücken, die Nutzbarkeit der Freiflächen beeinträchtigen.

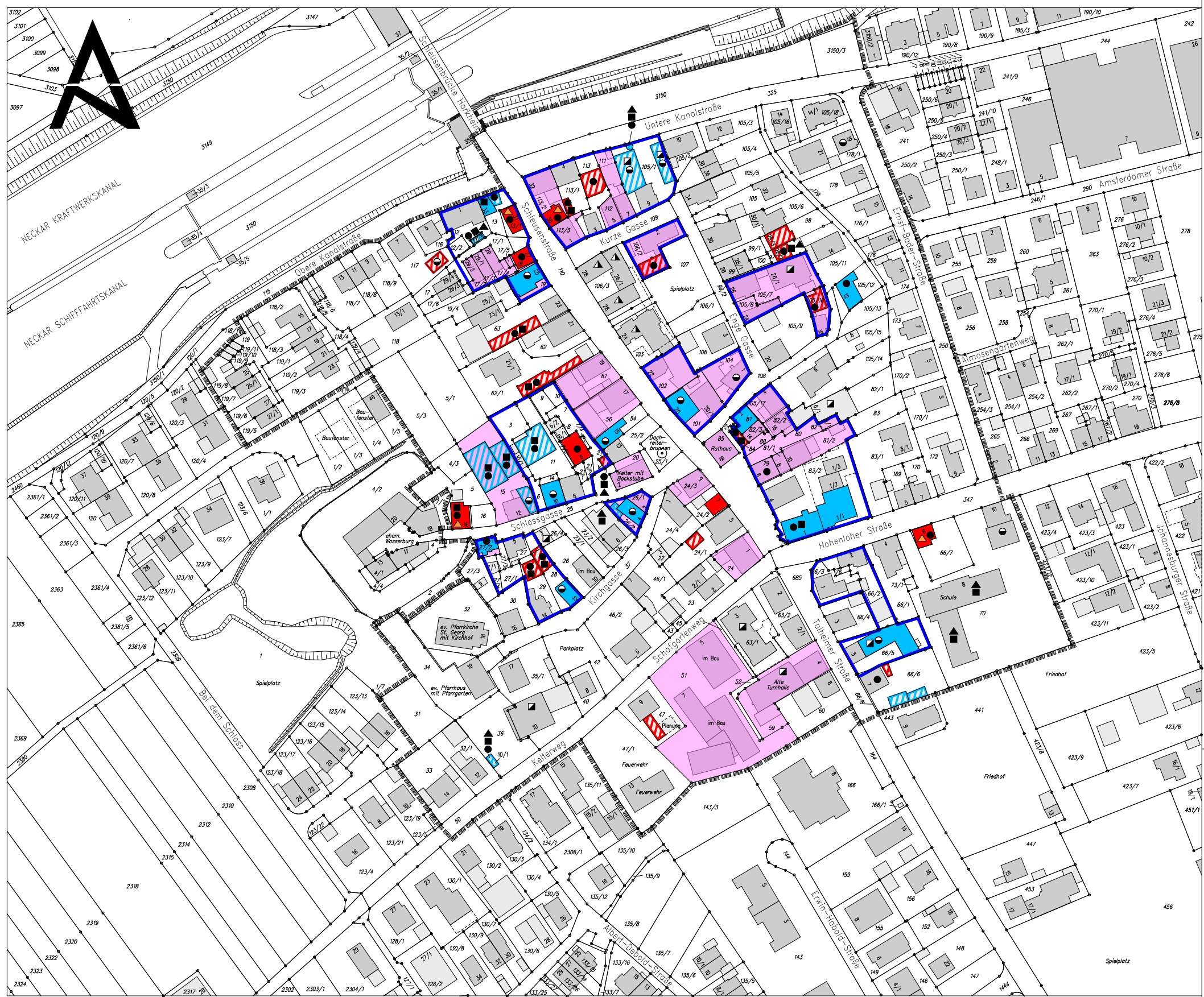
Besonders ungünstigen Zuschnitt hat ein Teil der privaten Freifläche auf dem Grundstück Talheimer Straße 7. Zwischen dem Gebäude und der nördlichen angrenzenden Einfriedungsmauer liegt eine ca. 10 m² große Freifläche, die aufgrund ihres tortenförmigen Zuschnitts und der baulichen Einfassung nicht genutzt werden kann.

Die Freiflächen um das Gebäude Hohenloher Straße 1, 1/1 fallen besonders durch ihre vielfältige Nutzung auf. Vor dem Gebäude Hohenloher Straße 1 befindet sich die Bushaltestelle und im rückwärtigen Bereich ist die Anlieferzone für den Lebensmittelmarkt. Vor dem Gebäude Hohenloher Straße 1/1 werden in dem schmalen Bereich zwischen Gebäude und Verkehrsfläche (Hohenloher Straße) Wertstoffe gelagert, Waren präsentiert und Werbeaufsteller platziert. Gleichzeitig stellen Kunden ihre Fahrräder oder kurzfristig sogar Pkws ab. Alle Nutzungen sind räumlich begrenzt und dicht nebeneinander. In dieser Gemengelage ist der zurückgesetzte Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes kaum noch sichtbar.

Handlungsempfehlungen:

- Veränderungen der Grundstückszuschnitte durch Erwerb/Verkauf/Tausch von Teilflächen, die bislang aufgrund des Zuschnitts nicht genutzt werden (können)
- Neuorganisation der Freiflächen um die Gebäude Hohenloher Straße 1, 1/1, Beachtung der Außenwirkung
- Prüfung, ob bislang ungenutzte private Freiflächen (auch durch den Abbruch von Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich) Bauflächen werden können

- Entsiegelung befestigter Flächen
- Aufwertung und Pflege der privaten Freiflächen, die an öffentliche Flächen grenzen
- Formulierung von örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen (Höhe, Materialien etc.) bei der Schaffung von neuem Planungsrecht
- Abstimmung der Einfriedungen auf Gestaltung/Materialien des Hauptgebäudes



- Bebauung mit Grundflächenzahl größer 0,6
- unzureichender privater Freiraum (Mangel durch Zuschnitt, Größe, Gestaltung, Nutzung etc.)
- Leerstand

- Hauptgebäude mit starken baulichen Mängeln
- Nebengebäude mit starken baulichen Mängeln
- Hauptgebäude mit gestalterischen Mängeln
- Nebengebäude mit gestalterischen Mängeln

- | KUBATUR | FASSADE | DACHFORM | |
|--|--|--|------------------|
| | | | leichte Defizite |
| | | | größere Defizite |



Planungs- und Baurechtsamt

Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Horkheim

Analyse

Ortsbild - Mängel

----- Geltungsbereich

7. Bürgerbeteiligung und Abwägung

7.1. Bürgerbeteiligung 2017

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist bei der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans wie für den Ortskern Horkheim ein wichtiger Verfahrensschritt. Die Verwaltung ist dabei nicht an die Vorgaben des Baugesetzbuches gebunden, da ein Rahmenplan ein informelles Planungsinstrument ist.

Für den Ortskern Horkheim stellte die Verwaltung im Februar 2017 ein zuvor mit den fachlich zuständigen Trägern abgestimmtes Konzept des städtebaulichen Rahmenplans fertig. Sie legte dieses am 30.03.2017 dem Gemeinderat der Stadt Heilbronn zur Kenntnisnahme vor. Gleichzeitig beantragte die Verwaltung die Durchführung einer anschließenden Bürgerbeteiligung in den folgenden zwei Schritten:

- I Das Konzept des städtebaulichen Rahmenplans wird zunächst der Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung (05.04.2017) in der Stauwehrhalle in Horkheim vorgestellt. Die Bürgerinnen und Bürger haben während der Veranstaltung die Möglichkeit, Anregungen zum Rahmenplan abzugeben.
- II Anschließend wird das Konzept des städtebaulichen Rahmenplans für die Dauer eines Monats im Bürgeramt Horkheim sowie im Technischen Rathaus öffentlich ausgelegt. Auch hier haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, Anregungen zum Rahmenplan schriftlich abzugeben.

Schon während des ersten Schrittes - der Bürgerversammlung - wurde das große Interesse der Öffentlichkeit am städtebaulichen Rahmenplan Ortskern Horkheim deutlich. Von der Möglichkeit, mit Sachverständigen anhand der ausgehängten Pläne zu diskutieren und nachfolgend Anregungen auf vorbereiteten Bögen abzugeben, wurde rege Gebrauch gemacht. Auch während der anschließenden Offenlage des Rahmenplans gab es weiterhin hohen Gesprächsbedarf. Aufgrund des Umfangs des städtebaulichen Rahmenplans wurde seitens der Verwaltung von Anfang an kommuniziert, dass auch über den vorgesehenen Zeitrahmen der Bürgerbeteiligung hinaus Gespräche miteinander geführt und Anregungen abgegeben werden konnten.

Bis Ende 2017 gingen zahlreiche schriftliche Anregungen aus der Öffentlichkeit ein, die teilweise sehr umfangreich waren. Damit war u.a. eingetreten, was von unschätzbarem Wert für die weitere Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans war: die Weitergabe vorhandener Ortskenntnisse und ein Stimmungsbild aus der betroffenen Öffentlichkeit für die weitere Entwicklung des Ortskerns von Horkheim.

Im Zeitraum 2018/2019 wurden die Anregungen gesichtet, sofern möglich nach Themenbereichen (Bestandsaufnahme, Ortsbild, Denkmalpflege, Neuordnung/Nachverdichtung, Nutzungen, Planungsrecht, Eigentum, Verkehr, Grün-/Freiflächen) sortiert und in einem Bericht zur Öffentlichkeitsbeteiligung³³ anonymisiert wiedergegeben. Darin wurde zu jeder Anregung Stellung genommen und der Rahmenplan mit dem Stand November 2019 entsprechend des Abwägungsergebnisses überarbeitet.

7.2. Bürgerbeteiligung 2020

Die Öffentlichkeit wurde im Frühjahr 2020 erneut an der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans für den Ortskern Horkheim (Stand November 2019) beteiligt. Im Zeitraum 10.02. bis 30.04.2020 lagen

³³ siehe: Stadt Heilbronn, Planungs- und Baurechtsamt: Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Horkheim, Behandlung der Anregungen vom 30.09.2019.

alle Planunterlagen öffentlich aus und waren auf der Homepage der Stadt Heilbronn sowie der Bürgerbeteiligungsplattform (Wirsind.Heilbronn!) eingestellt.

Am 03.03.2020 wurde der städtebauliche Rahmenplan Ortskern Horkheim in einer Bürgerinformationsveranstaltung in der Alten Turnhalle in Horkheim anhand aller offenliegenden Unterlagen öffentlich vorgestellt. Von der Möglichkeit, mit Sachverständigen anhand der ausgehängten Pläne zu diskutieren und nachfolgend Anregungen auf vorbereiteten Bögen abzugeben, wurde – wie bereits im Frühjahr 2017 – rege Gebrauch gemacht.

Bis zum 30.04.2020 gingen 36 Anregungen ein, die teilweise sehr umfangreich waren. Vor allem die umfangreicheren Anregungen beinhalteten neben den Sachargumenten teilweise auch emotionale/persönliche Aspekte, die aus der mittelbaren Betroffenheit durch im Rahmen-/Maßnahmenplan vorgeschlagene Maßnahmen sowie früheren Kontakten zu Bauvorhaben o.ä. resultieren. Mit der Abwägung dieser Anregungen wurde eine Rechtsanwaltskanzlei beauftragt. Damit wird indirekt auch dem Wunsch einzelner Bürger nach einer Prüfung des Rahmenplans durch Dritte nachgekommen.

Aufgrund der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden im April 2020 das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart sowie das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt erneut zum städtebaulichen Rahmenplan Ortskern Horkheim gehört. Diese Stellungnahmen fließen in die Abwägung der Anregungen aus der Bürgerbeteiligung sowie die Überarbeitung des Rahmenplans ein.

7.3. Abwägung / Behandlung der Anregungen

Die Stellungnahmen zu den wichtigsten Sachverhalten aus der Öffentlichkeitsbeteiligung, deren Behandlung und die Auswirkungen auf den Rahmenplan werden nachfolgend zusammengefasst:

7.3.1. Bestandsaufnahme (aus: Bürgerbeteiligung 2017)

Für einen städtebaulichen Rahmenplan, der ein unverbindliches Planungsinstrument und als Orientierungshilfe für zukünftige Entwicklungen zu nutzen ist, ist eine Bestandsaufnahme von Gebäudezustand und Gebäudenutzung anhand von Ortsbesichtigungen und ggf. ergänzenden Bauaktenrecherchen ausreichend.

Zahlreiche Anregungen enthielten korrigierende Angaben zum Gebäudebestand, anhand derer die Bestandsaufnahme nachfolgend angepasst werden konnte.

Die Bestandsaufnahme erfolgte unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Das unterschiedliche Maß der Betroffenheit ist den Gegebenheiten vor Ort geschuldet.

Die seit der Bestandsaufnahme (2015/2016) im Ortskern Horkheim vorgenommenen baulichen Veränderungen an Gebäuden (Abbruch, Neubau, Modernisierung) wurden in die Bestandsaufnahme eingearbeitet.

Auch Neubauplanungen, die bereits abgestimmt oder genehmigt wurden bzw. deren Baubeginn erfolgte, wurden in die Pläne aufgenommen.

Im Plan „Gebäudenutzung“ wurden zur Vermeidung von Missverständnissen die Kategorien für die Nebengebäude stärker unterteilt und zwischen ehemaligen und aktiven landwirtschaftlichen Betrieben unterschieden.

Im Plan „Baujahr und Modernisierungen“ wurden die Kategorien der Baujahre stärker unterteilt und die Urkarte von 1835 zur weiteren Differenzierung älterer Gebäude herangezogen.

7.3.2. Ortsbild

Der Ortskern Horkheim ist vor allem durch den Bereich zwischen dem Rathaus (Schleusenstraße 18), der Burg Horkheim sowie der ev. Pfarrkirche St. Georg und dem ev. Pfarrhaus geprägt. Die Burg Horkheim ist eine städtebauliche Dominante, wurde jedoch nicht in den Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans aufgenommen, weil nicht vorgesehen war, Vorschläge für die Burg Horkheim zu erarbeiten.

Derzeit endet der Ortskern Horkheim an der Burg Horkheim und in der Kirchgasse an der ev. Pfarrkirche St. Georg sowie dem ev. Pfarrhaus. Die ehemals und/oder aktuell landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude zwischen der Burg Horkheim und der Schleusenstraße weisen nur teilweise eine historische bzw. ortsbildprägende Bedeutung auf. Im Rahmenplan wurden die Nebengebäude deshalb differenziert betrachtet. Die älteren Nebengebäude auf den Grundstücken der Schleusenstraße werden aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Dagegen wird teilweise der Abbruch von Nebengebäuden jüngerer Datums und ohne landwirtschaftliche Nutzung (rückwärtiger Bereich Schlossgasse) zugunsten der Freilegung/-haltung des historischen Barockgartens der Burg Horkheim vorgeschlagen. Für ein Nebengebäude, das nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, wird im Maßnahmenplan eine Umnutzung zu Wohnzwecken vorgeschlagen.

Durch den Abbruch von Nebengebäuden, die weder ortstypisch oder identitätsstiftend sind, noch für bestehende landwirtschaftliche Betriebe genutzt werden, können Entkernungs-/Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden und mit positiven Effekten für das Ortsbild und die Wohnnutzung auf den Grundstücken einhergehen.

Im städtebaulichen Rahmenplan werden in der *Vertiefung Ortsbild* bereits ortsbildtypische Struktur- und Gestaltungselemente benannt. Bei der anschließenden Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen werden diese berücksichtigt.

Die im städtebaulichen Rahmenplan in der Fassung vom Februar 2017 vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im Hinblick auf die Ziele des Rahmenplans (Erhalt der historischen Strukturen, Wahrung des Ortsbildes etc.) überprüft. Für die weiterhin vorgeschlagenen Neuordnungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen muss teilweise bestehende Bausubstanz abgebrochen werden. Dabei handelt es sich jedoch nicht um historisch bedeutsame Bausubstanz.

Der Anteil der Abbruchempfehlungen wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens reduziert, der Anteil der vorgeschlagenen Modernisierungsmaßnahmen erhöht.

Die Parzellierung im Ortskern Horkheim weist in Teilbereichen ungünstige Zuschnitte auf, die oftmals historisch bedingt sind. Teilweise sind dadurch Flächen durch die Eigentümer nicht nutzbar, weil sie zu klein oder schlecht erreichbar sind. Diese ungünstigen Zuschnitte gilt es zu optimieren. Die ortsbildprägende, historische Parzellierung (langgestreckte Grundstücke mit Hauptgebäude an der Straße und Nebengebäude im rückwärtigen Bereich) bleibt dabei weitgehend unangetastet und somit erhalten.

7.3.3. Denkmalpflege

Die Denkmalschutzbehörden waren in die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans eingebunden. Die Beurteilung der Erhaltenswürdigkeit bzw. die Ortsbildprägende Wirkung von Gebäuden wurde gemeinschaftlich vorgenommen. Ortsbegehungen fanden in unterschiedlichen Zusammensetzungen statt. Die denkmalpflegerische Betrachtung der vorhandenen Bausubstanz war jedoch nur ein Teilaspekt des städtebaulichen Rahmenplans für den Ortskern Horkheim.

Die archäologischen Denkmäler (siehe Kapitel 5.2.2.) treten oberirdisch nicht in Erscheinung. Zwischen den übrigen Denkmälern und dem städtebaulich dominantesten Denkmal, der Burg Horkheim, bestehen aufgrund der vorhandenen dichten Bebauung bereits jetzt keine Sichtbeziehungen; sie können kaum als Ensemble betrachtet werden. Einzig die Burg Horkheim und die ev. Pfarrkirche können zumindest von Westen aus als Ensemble betrachtet werden.

Burg Horkheim und die Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg

Die Burg Horkheim ist eine städtebauliche Dominante und steht als Sachgesamtheit (bauliche Anlagen, gesamte Grundstücksfläche) unter Denkmalschutz. Die Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg liegen außerhalb der denkmalpflegerischen Sachgesamtheit, aber zwischen der Burg Horkheim sowie dem östlich anschließenden, bebauten Bereich des Ortskerns innerhalb des Geltungsbereichs des Rahmenplans. Sie sind überwiegend Wiesenflächen mit Baum- und Strauchbewuchs; im Bereich der Schlossgasse sind die Flächen teilweise bebaut.

Der § 15 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) regelt den Umgebungsschutz von Denkmalen, d.h. die denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht für Vorhaben in der Umgebung von im Denkmalschutz eingetragenen Kulturdenkmalen. Der Umgebungsschutz gilt ab den Außengrenzen des Grundstücks mit dem eingetragenen Kulturdenkmal. Die Konkretisierung des Umgebungsschutzes erfolgte im Dezember 2016 durch die Untere Denkmalschutzbehörde auf der Grundlage juristischer Entscheidungen. Demnach war ein Abstand von 20 m von den Außengrenzen des Burggrundstücks von baulichen Anlagen freizuhalten. Die im städtebaulichen Rahmenplan (Fassung Februar 2017) dargestellte Bebauung auf den Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg berücksichtigte diesen Abstand.

In der Bürgerbeteiligung 2017 gingen zahlreiche Anregungen zu den Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg sowie deren teilweisen Bebauung ein. Zudem führte die (pauschale) Abstandsregelung zu ungleichen Verwertungsmöglichkeiten für die Eigentümer der Grundstücke im Umfeld der Burg. Daraufhin wurde der Umgebungsschutz der Burg Horkheim mehrfach mit den Denkmalschutzbehörden diskutiert und im Ergebnis der Umgebungsschutz an die historische Struktur und Genese des Horkheimer Schlossareals angepasst. D.h., auf der Nordseite der Schlossgasse (Flst. 5, 16; Grundstück Schlossgasse 16) kann auf der Fläche des ehemaligen Torhauses ein Gebäude mit ähnlicher Kubatur errichtet werden, sofern das bestehende Gebäude Schlossgasse 16 abgebrochen wird. Der Standort des neuen Gebäudes wäre dann nach Osten verschoben, so dass sich der Abstand zur Burg Horkheim entsprechend um ca. 5-6 m vergrößert. Die Fläche des dahinterliegenden und in der Urkarte von 1835 erkenntlichen ehemaligen Barockgartens ist weitestgehend von Bebauung freizuhalten. Die nördlich daran anschließenden Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg können für eine behutsame Nachverdichtung und die Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Die Standorte der dort geplanten Neubauten liegen außerhalb des Umgebungsschutzes der Burg Horkheim. Somit befindet sich einzig der Neubau in der Schlossgasse innerhalb des Umgebungsschutzes. Für diesen Neubau hat das Landesamt für Denkmalpflege Empfehlungen formuliert. Diese Abstimmungsergebnisse wurden seitens der Verwaltung mit den betroffenen Eigentümern diskutiert und in vorhandene Planungen - u.a. den städtebaulichen Rahmenplan (Stand November 2019) inklusive des Berichtes zur Bürgerbeteiligung vom 30.09.2019 - eingearbeitet.

Nach der Bürgerversammlung in Horkheim im März 2020, der dort geäußerten Kritik und den erneut eingegangenen Anregungen bzgl. des Denkmalschutzes wurde das Landesamt für Denkmalpflege im April 2020 nochmals zur Bebauung der Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg und des Flst. 16 (Schlossgasse) gehört. Das Landesamt für Denkmalpflege bestätigte jedoch die im Rahmenplan dargestellte bauliche Verwertung der Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg. Zur Darstellung des Neubaus am Standort des ehemaligen Torhauses wurden allerdings Einwände bzgl. Größe/Dimension und Lage vorgebracht. Demnach ist durch einen Neubau auf dem Flst. 16 unbedingt die im Urkataster aufgezeigte Torsituation in der Charakteristik wiederherzustellen. Der Neubau ist somit in der Grundfläche zu reduzieren und mit möglichst großem Abstand zur Burg vorzusehen. Die Darstellung im Rahmenplan wird entsprechend angepasst und der Textteil ergänzt.

Mit dem nördlich der Burg Horkheim vorgeschlagenen Fußweg erfolgt die weitere Integration der Burg in den Ortskern und die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Anbindung der dahinterliegenden Wohnbereiche sowie der Grünfläche/Spielplatz Bei dem Schloss an den Ortskern.

Schlossgasse 7

Das Gebäude Schlossgasse 7 ist das Torhaus der Burg Horkheim auf der südlichen Seite der Schlossgasse und aufgrund seiner historischen Bedeutung erhaltenswert. Die Denkmalschutzbehörden wurden im Jahr 2017 zur Einstufung des Gebäudes als Denkmal gehört. Das Ergebnis war jedoch negativ.

7.3.4. Neuordnung / Nachverdichtung

Im städtebaulichen Rahmenplan wird aufgrund seines unverbindlichen Charakters eine Neuordnung / Nachverdichtung lediglich als Empfehlung vorgeschlagen. Ob und in welchem Umfang sich diese planungsrechtlich ermöglichen lässt bzw. welche Rahmenbedingungen zu Einschränkungen und Reduzierungen führen können, ist im Zuge der Schaffung verbindlichen Planungsrechts zu prüfen. Die planungsrechtlichen Vorgaben werden dann entsprechend angepasst. Dies betrifft bzgl. der Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg auch und vor allem die Fragen nach dem Gebietscharakter und dessen Aufrechterhaltung sowie der Erschließung.

Die vielfältigen Forderungen bzgl. der Zukunft der Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg spiegeln das Spannungsfeld zwischen den betroffenen und angrenzenden Grundstückseigentümern, der Öffentlichkeit sowie den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belangen wider. Der städtebauliche Rahmenplan ist ein Weg, um die mittelfristigen Planungsvorstellungen gemeinsam mit den Eigentümern und der Öffentlichkeit als Kompromiss vielfach gegensätzlicher Ansichten zu entwickeln.

Der Ortskern Horkheim ist geprägt durch Bereiche mit hoher städtebaulicher Dichte und Bereiche mit geringer städtebaulicher Dichte. Diese sind im Plan „Dichte und Nutzungsmischung“ dargestellt.

Die im Rahmen-/Maßnahmenplan dargestellten Neuordnungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen ermöglichen die Schaffung von Wohnraum und entsprechen damit der vorab formulierten Handlungsempfehlung. Als Nachverdichtung oder Innenverdichtung bezeichnet man das Nutzen vorrangig freistehender Flächen und die Erhöhung der Kubatur innerhalb bereits bestehender Bebauung. Dadurch wird die Bebauungsdichte größer, was einer Flächeninanspruchnahme am Ortsrand entgegenwirkt.

Als Neuordnung bezeichnet man die Anpassung/Neustrukturierung von Grundstücksgrenzen und der übrigen Rechtsverhältnisse an Grund und Boden sowie dem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz und anderer übergeordneter Netze (u.a. Fußwege, Infrastrukturen).

Durch die im Rahmen-/Maßnahmenplan vorgeschlagenen Neuordnungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen können auf ca. 6.400 m² Grundstücksfläche 12 Neubauten mit voraussichtlich maximal 25 Wohneinheiten entstehen. Für die Neuordnungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen entfallen fünf Wohneinheiten durch den Abbruch von Gebäuden.

Es war und ist nicht Ziel des städtebaulichen Rahmenplans, eine größtmögliche Zahl von neuen Wohneinheiten zu generieren. Zudem ist es städtebaulich nicht sinnvoll, jede vorgeschlagene Abbruchmaßnahme mit einer Neubebauung zu ersetzen.

Die Ziele des Rahmenplans sind in der Einführung aufgelistet. Die Schaffung von Ausgleichsflächen gehört nicht dazu. Auch hat der Rahmenplan nicht den Zweck, die Ausweisung eines Sanierungsgebiets vorzubereiten.

Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg (siehe Kapitel 9.3 Maßnahmenliste O 1)

Die im Rahmen-/Maßnahmenplan dargestellten Vorschläge (Fassung Februar 2017) wurden aufgrund der zahlreichen Anregungen überarbeitet und reduziert.

Im Rahmenplan (Stand November 2019) ist auf den Flst. 5/1 und 5/3 (Burggarten) eine Nachverdichtung dargestellt, die drei Neubauten umfasst und zwischen dem Baugebiet Bei dem Schloss im Westen und der Bebauung der Schleusenstraße im Osten vermittelt. Diese Nachverdichtung berücksichtigt dabei die denkmalpflegerischen Belange ebenso wie die städtebaulichen Überlegungen und die Verwertungsinteressen der Eigentümer. Die Neubauten liegen außerhalb des Umgebungsschutzes der Burg Horkheim. Über die Schlossgasse werden weniger Neubauten erschlossen, so dass die Verkehrszunahme nur geringfügig und damit voraussichtlich verträglich sein wird.

Aufgrund von Anregungen aus der Bürgerbeteiligung 2020 wurden die drei Neubauten nochmals in der Grundfläche reduziert. Die Darstellung im Rahmenplan wird entsprechend angepasst und der Textteil ergänzt.

Seniorenwohnanlage Kelterweg 5+7

Für einen Teilbereich des Geltungsbereichs des Rahmenplans wurde über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 165/7 Heilbronn-Horkheim, Seniorenwohnanlage Kelterweg, Planungsrecht für eine Seniorenwohnanlage geschaffen. Dieser Bebauungsplan ist seit Mai 2019 rechtskräftig. Der Baubeginn erfolgte im Herbst 2019, die Fertigstellung ist für 2021 vorgesehen. Die Planung der Seniorenwohnanlage wurde in Abstimmung mit dem Projektentwickler in den städtebaulichen Rahmenplan (Stand November 2019) als Maßnahme O 3 übernommen und dargestellt.

Aufgrund des Baufortschritts wird die Seniorenwohnanlage in der Überarbeitung nun als Bestand und nicht mehr als Neuordnung / Nachverdichtung dargestellt und gezählt.

7.3.5. Nutzungen

Nahversorgung

Die Situation der Nahversorgung in Horkheim sowie der Handlungsbedarf zur Modernisierung und Sicherung der bestehenden Standorte sind bekannt.

Im Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans stehen derzeit keine Flächen mit entsprechender Größe für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen bzw. zur Ausweisung als Einzelhandelsstandort zur Verfügung. Kleinteilige Gewerbe-, Handel- und Dienstleistungseinrichtungen sind im Geltungsbereich bereits jetzt zulässig, sofern sie sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB (sog. „Einfügungsgebot“) in den Bestand integrieren.

Schleusenstraße 12 (siehe Kapitel 9.3 Maßnahmenliste N 2 i.V.m. O 9)

Bei dem Gebäude Schleusenstraße 12 handelt es sich um das sog. „Armenhaus“ Horkheims. Es steht nicht unter Denkmalschutz und befindet sich im Eigentum der Stadt Heilbronn. Bis Herbst 2018 befanden sich in dem Gebäude die Personalräume des Bauhofs Horkheim.

Für eine weitergehende Nutzung gibt es aufgrund der Beschaffenheit des Gebäudes (u.a. geringe Grundfläche, kleine Räume, baulicher Zustand) sowie der Lage (u.a. keine Freifläche, rückwärtige Lage) keine Pläne.

Mit dem Abbruch des Gebäudes würde sich die Freifläche auf der Rückseite des Rathauses (Schleusenstraße 18) vergrößern. Dieser Platz könnte genutzt werden, um einen barrierefreien Zugang zum Bürgeramt im 1. OG zu schaffen. Dieser Vorteil überwiegt den Nachteil, ein Gebäude mit – wenn auch geringerer – historischer Bedeutung und ungünstigem Zuschnitt zu erhalten. Im Maßnahmenplan wird weiterhin der Abbruch des Gebäudes vorgeschlagen.

7.3.6. Planungsrecht

Derzeit werden Vorhaben im Geltungsbereich des Rahmenplans überwiegend nach § 34 BauGB (dem „Einfügungsgebot“) beurteilt. Die Bebauung ist demnach möglich, sofern sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Im Rahmen-/Maßnahmenplan werden deshalb unter Berücksichtigung der historischen Parzellierung Vorschläge z.B. für eine Bebauung rückwärtiger Bereiche dargestellt, an denen sich die zukünftige Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen orientieren wird.

Es ist vorgesehen, auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans soweit erforderlich verbindliches Planungsrecht in Form von Bebauungsplänen zu schaffen. Ziel ist es, die vorhandene Baustruktur und räumliche Gliederung zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie Neubauvorhaben behutsam darin einzufügen. Die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen werden mit örtlichen Bauvorschriften zu den gestalterischen Anforderungen an die bestehenden und geplanten baulichen Anlagen ergänzt. Diese Vorschriften werden vorrangig die Fassaden (Gliederung, Material, Farbe, Fenster), die Dächer (Form, Neigung, Material, Aufbauten) sowie die Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen betreffen.

Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen wird die Öffentlichkeit nach den Vorgaben des Baugesetzbuches beteiligt, so dass es für interessierte Eigentümer und Bewohner Möglichkeiten gibt, sich auch nach der Fertigstellung des städtebaulichen Rahmenplans weiterhin in die Planung einzubringen und damit die vorhandenen Ortskenntnisse bzw. örtlichen Rahmenbedingungen einfließen zu lassen.

Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg (siehe Kapitel 9.3 Maßnahmenliste O 1)

Im Rahmen-/Maßnahmenplan wird die mit den Denkmalschutzbehörden und den betroffenen Eigentümern abgestimmte Planung dargestellt. In der Abstimmung wurden auch die Gebäudehöhen diskutiert und betont, dass im aufzustellenden Bebauungsplan First- und Traufhöhen festgesetzt werden, die sich an der Umgebungsbebauung orientieren. Das für die Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg zu schaffende Planungsrecht wird zwischen der Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 160/5 und der vorhandenen Bebauung in den rückwärtigen Bereichen der Schleusenstraße vermitteln und dabei besonders Rücksicht auf die denkmalpflegerischen Belange nehmen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 160/5 Heilbronn-Horkheim, Bei dem Schloss, fließen dabei ebenfalls ein, werden aber unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht einfach übertragen. Im Rahmen-/Maßnahmenplan wurden für die Nachverdichtungsmaßnahmen deren städtebaulich favorisierte Lage, Geschossigkeit und Grundfläche dargestellt. Diese Darstellung ist noch nicht verbindlich. U.a. die Festlegung von Trauf- und Firsthöhen erfolgt erst im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Es ist nicht beabsichtigt, die Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg ohne Bebauungsplan zu bebauen.

Das Interesse der Grundstückseigentümer an der Aufrechterhaltung der typischen Prägung eines Baugebiets ist bei der planerischen Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Bzgl. der Burg Horkheim ist dabei zu beachten, dass diese durch die vorhandenen Vorder- und Hintergebäude der Schleusenstraße und teilweise der Schlossgasse bereits „abgeriegelt“ ist und damit das Gebiet nur in geringem Ausmaß prägt. Die Nachverdichtung wurde auf ein gebietsverträgliches und den Belangen der Denkmalpflege entsprechendes Maß reduziert und wird einzelne Grundstückseigentümer in ihrer „schönen Aussicht bzw. in ihrem freien Blick“ über mehrere Nachbargrundstücke hinweg tangieren. Dies ist aber grundsätzlich nicht rechtlich geschützt, wenn nicht aus besonderen Gründen auf die Erhaltung dieser Aussicht vertraut werden darf. Diese besonderen Gründe liegen nicht vor.³⁴

7.3.7. Eigentum

Die im Rahmen-/Maßnahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen wurden nicht nach dem Kriterium einer gleichmäßigen Verteilung auf die Eigentümer gewählt. Ausschlaggebend waren vorrangig städtebauliche und denkmalpflegerische Gründe.

Die Umsetzung einzelner Maßnahmen obliegt einem Planungsprozess, der sich an die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans anschließt und ist dabei abhängig vom Planungs- und Umsetzungswillen der Grundstückseigentümer. Enteignungen sind nicht vorgesehen.

Grunderwerb (siehe Kapitel 9.3 Maßnahmenliste E 1)

Die im Rahmen-/Maßnahmenplan enthaltenen Maßnahmen im Bereich der Burg wurden überprüft. Nach dem Verzicht auf den südlich der Burg vorgeschlagenen Fußweg ist kein Grunderwerb im Bereich der Sachgesamtheit Burg Horkheim vorgesehen.

Die Fußwegeplanung rund um die Burg wurde aufgrund der Bedenken der betroffenen Eigentümer geändert. Der nördlich der Burg vorgeschlagene Fußweg verläuft größtenteils auf öffentlicher Fläche. Dennoch ist der Erwerb einer Teilfläche des Flst. 5 (Schlossgasse 16) erforderlich.

³⁴ vgl. Stadt Heilbronn, Rechtsamt, S. 12, 21.09.2017.

Durchgang Schleusenstraße zum Spielplatz Enge Gasse (siehe Kapitel 9.3. Maßnahmenliste E 2 i.V.m. F 3)

Der Fußweg zwischen den Gebäuden Schleusenstraße 24 und 26 ist Teil des Flst. 107 (Enge Gasse). Dieses befindet sich im Eigentum der Stadt Heilbronn und ist größtenteils eine Grünfläche mit Spielplatz. Eine Teilfläche von ca. 70 m² ist von dieser Grünfläche abgetrennt, liegt zwischen den Gebäuden Schleusenstraße 24 und 26 und war ehemals der Zugang zur Grünanlage von der Schleusenstraße aus. Derzeit wird sie zur fußläufigen Erschließung der Gebäude Schleusenstraße 24 und 26 genutzt und weist – vor allem aus Sicht der Anwohner - privaten Charakter auf. Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit liegt nicht vor. Die Fläche ist nicht öffentlich gewidmet und somit als Privatfläche im Eigentum der Stadt Heilbronn zu betrachten. Zulasten der Teilfläche besteht eine Grunddienstbarkeit (Unterbaurecht) für die Eigentümer des benachbarten Flst. 103 (Schleusenstraße 24).

Die im Rahmen-/Maßnahmenplan dargestellte Maßnahme „Schaffung eines Zugangs zum Spielplatz Enge Gasse von der Schleusenstraße“ (F 3) war bereits im Dorferneuerungskonzept 1984 vorgesehen. Für die Maßnahme ist die Gestattung eines Gehrechts (E 2) oder die planungsrechtliche Festsetzung der Fläche als Verkehrsfläche und anschließender Widmung erforderlich.

7.3.8. Verkehr

Die Anregungen aus der Bürgerbeteiligung 2017, die verkehrliche Belange zum Thema hatten, wurden mit dem zuständigen Amt für Straßenwesen erörtert. Die Abstimmungsergebnisse flossen in die Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans ein.

Kreuzungsbereich Hohenloher Straße / Talheimer Straße / Kelterweg / Schleusenstraße

Die abknickende Vorfahrtsstraße (Hohenloher Straße / Talheimer Straße) und die beiden untergeordneten Straßen (Kelterweg, Schleusenstraße) stellen einen komplexen Knotenpunkt dar. Die Komplexität sorgt aber für eine deutlich reduzierte Geschwindigkeit auf diesem Straßenabschnitt. Für die Kreuzung liegen bis zum aktuellen Zeitpunkt keine polizeilichen Informationen über ein Gefahrenpotential oder eine Unfallhäufung vor.

Die verkehrliche Situation im angesprochenen Kreuzungsbereich ist nach Ansicht der Stadtverwaltung in der aktuellen Fassung der Straßenverkehrsordnung (StVO) sowohl durch § 9 (Abbiegen, Wenden, Rückwärtsfahren) als auch durch § 10 (Einfahren und Anfahren) und § 12 (Halten und Parken) klar und eindeutig geregelt. Dies gilt für die Abbiegebeziehung, das Verhalten bei Einmündungen mit abgesenktem Bordstein, die Halteverbote bei engen und unübersichtlichen Straßenstellen und die Regelungen für Parkverbote.

Ein (Mini-)Kreisverkehr ist aufgrund der hierfür erforderlichen Radien nicht realisierbar.

Weiteres Entwicklungspotential besteht bzgl. der Themen Schulwegsicherheit, Querbarkeit der Talheimer Straße für Fußgänger und mobilitätseingeschränkte Personen, der allgemeinen baulichen Ausstattung des Straßenraumes im Sinne der Barrierefreiheit, Positionierung und barrierefreier Ausbau der anliegenden Haltestellen und dem Angebot an Fahrradabstellmöglichkeiten. Diesbezügliche Maßnahmen werden im Rahmen der nur begrenzt verfügbaren Haushaltsmittel sukzessive umgesetzt.

Schleusenstraße (siehe Kapitel 9.3 Maßnahmenliste V 1) und Kelterweg (siehe Kapitel 9.3 Maßnahmenliste V 6)

Bei der Schleusenstraße und dem Kelterweg handelt es sich überwiegend um Tempo-30-Zonen mit entsprechender Rechts-vor-links-Regelung. Diese werden zum Schutz von Fußgängern und Radfahrern sowie der Wohnbevölkerung angelegt. Tempo-30-Zonen dienen ausdrücklich der Verkehrsberuhigung. Stockungen im Verkehrsfluss mit tempodämpfender Wirkung sind daher erwünscht und gemäß den Anforderungen der Straßenverkehrsordnung auch vorgesehen, um hohen Geschwindigkeiten vorzubeugen.

Im Rahmenplan ist für beide Verkehrsflächen der verkehrsberuhigte Ausbau in Anlehnung an die Gestaltung zwischen Kreuzungspunkt Hohenloher Straße und Rathaus vorgeschlagen. Dies würde die Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs zusätzlich verringern und damit die Verkehrssicherheit erhöhen. Die Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsräume ist aktuell jedoch nicht finanziert.

Zur Entlastung bei Rückstausituationen bei der Einfahrt in den Kelterweg und zur Verbesserung der Sichtbeziehungen wurden im Zufahrtsbereich zum Kelterweg vor dem Gebäude Schleusenstraße 1 öffentliche Parkstände entfernt.

Ein im Jahr 2018 dem Bezirksbeirat Horkheim vorgelegter Vorschlag zur weitergehenden Optimierung der Verkehrsabläufe im Kelterweg mit tempodämpfender Wirkung durch Anlage von alternierenden Parkständen wurde als Gesamtmaßnahme abgelehnt. Hintergrund der Ablehnung waren u.a. zusätzliche Brems- und Beschleunigungsvorgänge.

Kelterweg (siehe Kapitel 9.3 Maßnahmenliste V 6) i.V.m. Reiterhof Horkheim und Bei dem Schloss

Die im Kelterweg durchgeführten Verkehrserhebungen zeigen keine für Wohnstraßen untypischen Verkehrsmengen. Die Erschließung des Reiterhofs wird auch weiterhin entsprechend des für den Reiterhof aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 165/6 Heilbronn-Horkheim, Endberger Weg, über den Kelterweg erfolgen. Zur Optimierung des Verkehrsflusses wurde im Jahr 2018 bereits eine weitere Ausweichstelle (Flst. 2338/3) angelegt. Derzeit werden nochmals Verkehrsmengenzählungen durchgeführt. In Abhängigkeit der Ergebnisse werden Lösungen geprüft.

Die Einrichtung eines Einbahnstraßensystems mit seinen auch negativen Begleiterscheinungen (u.a. höhere Geschwindigkeiten und Umwegfahrten) wurde mehrfach im Bezirksbeirat diskutiert. Der Verkehrsbeirat hat die verkehrliche Situation vor Ort begutachtet und sieht derzeit keinen Handlungsbedarf.

Der Kelterweg bleibt für Radfahrer weiterhin in beide Richtungen befahrbar.

Die Straße Bei dem Schloss liegt außerhalb des Geltungsbereichs des städtebaulichen Rahmenplans, gleichwohl wurden zahlreiche Anregungen zu dieser durch die Anwohner/Anlieger/Horkheimer als kritisch eingestuften Verkehrsfläche abgegeben. Im Rahmenplan werden jedoch keine Vorschläge für diese Fläche dargestellt. Die Verkehrsfläche ist Teil einer größeren Tempo-30-Zone. Die Verwaltung prüft, wie dieser Bereich noch verkehrssicherer gestaltet werden kann. Für die Anlage eines Gehweges stehen aktuell keine Haushaltsmittel zur Verfügung.

Verkehrsspiegel im öffentlichen Verkehrsraum haben sich in der Nutzung nicht bewährt, unterliegen einem erhöhten Unterhaltungsaufwand und sind Ziel von Vandalismus. Daher werden diese von der Verwaltung als nicht zielführend für die Einmündung der Straße Bei dem Schloss auf den Kelterweg erachtet.

Schlossgasse (V 2), Kirchgasse (V 5), Enge Gasse und Kurze Gasse (V 7) (alle siehe Kapitel 9.3 Maßnahmenliste)

Für die genannten Straßen ist im Rahmen-/Maßnahmenplan die Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen vorgeschlagen. Dies umfasst den verkehrsberuhigten Ausbau im Sinne des bereits im Ortskern umgesetzten Gestaltungsansatzes unter Berücksichtigung der Zu- und Abfahrten der landwirtschaftlichen Betriebe mit entsprechend größeren Fahrzeugen. Die Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsräume ist aktuell jedoch nicht finanziert. Der vorgeschlagene verkehrsberuhigte Ausbau der innerörtlichen Gassen führt nach einer überschlägigen Prüfung nicht zur erstmaligen Erschließung von Baugrundstücken und somit auch nicht zu von den Angrenzern zu tragenden Erschließungsbeiträgen. Unabhängig davon können jedoch im Einzelfall bei Nachverdichtungs- und Neuordnungsmaßnahmen noch Erschließungs- und Abwasserbeiträge entstehen.

Die Kennzeichnung von verkehrsberuhigten Bereichen setzt voraus, dass die in Betracht kommende Straße insbesondere durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben. Ein verkehrsberuhigter Bereich muss folglich baulich so angelegt sein, dass der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn, Gehweg und Radweg nicht vorherrscht. In der Regel wird dies durch einen niveaugleichen Ausbau, Pflanzbeete, Plateau-Aufpflasterungen, Fahrbahnversätze und Einengungen erreicht.

Die Einrichtung von Anwohnerparkzonen muss durch einen Gemeinderatsbeschluss erfolgen. Aktuell ist es nicht vorgesehen, außerhalb des Innenstadtrings und in den Stadtteilen solche Zonen einzurichten.

Untere Kanalstraße (siehe Kapitel 9.3 Maßnahmenliste V 8)

Die Untere Kanalstraße ist Teil des Radroutenkonzeptes. Die Route Neckar soll mittelfristig realisiert werden. Über diesen Abschnitt verlaufen auch entsprechende Fern- und Landesradwanderwege. Es wird ein hoher bis sehr hoher Anteil des Radverkehrs am Modal Split erwartet. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich wird daher abgelehnt, da dann nur in Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf. Im Zuge der Realisierung der Radroute Neckar wird aber die Herstellung einer Fahrradstraße geprüft.

Für die Untere Kanalstraße ist die Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche als Maßnahme vorgeschlagen. Diese umfasst den verkehrsberuhigten Ausbau im Sinne des bereits im Ortskern umgesetzten Gestaltungsansatzes. Die Umgestaltung des öffentlichen Verkehrsraums ist aktuell jedoch ebenfalls nicht finanziert.

7.3.9. Grün-/Freiflächen

Hunde

Die Polizeiverordnung der Stadt Heilbronn wurde am 07.01.2016 öffentlich bekannt gemacht und regelt im § 14 die Gefahren durch Tiere. Demnach sind Hunde im Innenbereich (§§ 30 und 34 Baugesetzbuch) u.a. auf öffentlichen Straßen, in öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen sicher an der Leine zu führen. Von öffentlichen Spielplätzen sind Hunde fernzuhalten. Diese Regelungen gelten somit bereits im Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans.

Ebenfalls in § 14 der Polizeiverordnung der Stadt Heilbronn ist geregelt, dass die Halter bzw. die Führer der Hunde für die Beseitigung von Hundekot verantwortlich sind. Dies ist eine Angelegenheit der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und fällt somit auch nicht in den Regelungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans.

Weg um die Burg (siehe Kapitel 9.3 Maßnahmenliste F 2)

Die in der Fassung des Rahmenplans von Februar 2017 um die Burg Horkheim herum vorgeschlagenen Fußwege orientierten sich an früheren fußläufigen Verbindungen und nahmen somit die historischen Strukturen wieder auf. Zudem gab es Ergänzungsvorschläge, die vorrangig auf städtebaulichen Überlegungen – wie z.B. der besseren Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen (u.a. Spielplätze) – beruhen.

Auf den südlich der Burg geplanten Fußweg wurde nach Anregungen aus der Bürgerbeteiligung 2017 verzichtet. Am Vorschlag einer nördlich der Burg geplanten Fußwegeverbindung zwischen der Grünanlage Bei dem Schloss und der Schlossgasse wird weiterhin festgehalten. Diese ist entsprechend schonend in den Bestand zu planen. Im Zuge der Planung wird geprüft, ob weiteres Mobiliar (Sitzgelegenheiten, Hundekotbeutelspender etc.) erforderlich sind bzw. realisiert werden können.

Bei der Planung der Wegführung wird die Hecke um die Burg Horkheim besonders berücksichtigt. Sie steht jedoch nicht unter Naturschutz. Im Bebauungsplan 160/5 Heilbronn-Horkheim, Bei dem Schloss, ist festgesetzt, dass sie größtenteils zu erhalten ist. Im Rahmen-/Maßnahmenplan ist dies sowie die Weiterführung der Hecke bis zur Schlossgasse vorgesehen. Die Auswirkungen auf die Privatsphäre sollen dabei so gering wie möglich gehalten werden.

Die Umgestaltung der Grünanlage Bei dem Schloss ist nur insofern geplant, als dass über die Erweiterung des bestehenden innerörtlichen Fußwegenetzes eine bessere Erreichbarkeit aus dem Ortskern heraus vorgeschlagen wird.

Ortsetter

Der Ortsetter ist als historisch entstandener, öffentlicher Weg (ohne Durchgang) vorhanden, jedoch aufgrund der Ausbildung als „Sackgasse“ nicht als solcher für die Öffentlichkeit sinnvoll nutzbar.

Die städtebauliche Idee, den Ortsetter durchgängig zu machen und an einen anzulegenden Fußweg zwischen Ernst-Bader-Straße und Enge Gasse anzubinden, entfällt aufgrund der zahlreichen Einwände seitens der Angrenzer des Ortsetters.

Die vorgeschlagene Fußwegeverbindung zwischen Ernst-Bader-Straße und Enge Gasse bleibt jedoch in modifizierter Form im Rahmen-/Maßnahmenplan enthalten. Der Ortsetter bleibt als öffentliche Freifläche/Weg erhalten, erhält jedoch keinen Anschluss an das örtliche Fußwegenetz und bleibt somit als „Sackgasse“ bestehen.

Durchgang Schleusenstraße zum Spielplatz Enge Gasse (siehe Kapitel 9.3 Maßnahmenliste F 3)

Die Maßnahme ist weiterhin im Rahmen-/Maßnahmenplan enthalten. Ein Sicherheitsproblem stellt die Maßnahme gerade wegen der Nähe zur umgebenden Wohnnutzung nicht dar. Öffentliche Spielplätze werden – abgesehen von Ausnahmefällen aufgrund besonderer Rahmenbedingungen - nicht auf- und abgeschlossen.

Erweiterung innerörtliches Fußwegenetz

Der Ortskern von Horkheim ist überschaubar, jedoch in Anlehnung an die historischen Begrenzungen (u.a. Ortsetter) sowie spätere Erweiterungen (u.a. Ernst-Bader-Straße) auch vom Umfeld abgetrennt. Gerade die fußläufigen Wegebeziehungen in den Ortskern hinein und dort als Verbindungen zu diversen Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, Burg, Kirche, Spielplätze, Versorgungseinrichtungen etc.) könnten optimiert werden und damit auch zu einer besseren Akzeptanz und Nutzung dieser Einrichtungen führen.

Freifläche am Neckarkanal (Flst. 3150 teilw.)

Der Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans wurde im Jahr 2016 u.a. um die Verkehrsfläche Untere Kanalstraße sowie die nördlich daran anschließende Freifläche am Neckarkanal erweitert. In diesem Bereich wurden Maßnahmen vorgeschlagen, um den Ortskern Horkheim wieder stärker an den Neckar anzubinden und für die Öffentlichkeit Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt hat jedoch im Frühjahr 2020 Bedenken erhoben. Die bundeseigene Grundstücksfläche kann vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt nicht für die Öffentlichkeit freigegeben werden. Sie wird für zukünftig anstehende Baumaßnahmen zur Schleusenverlängerung oder bei der Bewältigung von etwaigen Havarien gebraucht. Zudem ist die teilweise Widmung als Naturschutzbereich vorgesehen. Die im Maßnahmenplan sowie in der Maßnahmenliste (Fassung November 2019) aufgeführte Maßnahme F3 „Anlage einer öffentlich zugänglichen Grünanlage inklusive Gehwege, Sitzmobiliar etc.“ wird deshalb ersatzlos gestrichen und die Fläche im Rahmenplan als Freifläche *Betriebsgelände WSA* dargestellt.

7.4. Einarbeitung der Abwägungsergebnisse in den Rahmen-/Maßnahmenplan sowie die Maßnahmenliste

Die Anregungen der Öffentlichkeit werden im Bericht zur Bürgerbeteiligung 2020 anonymisiert wiedergegeben und behandelt.

Die Stellungnahmen der Behörden werden im Bericht zur Beteiligung der Behörden wiedergegeben und behandelt. Beide Berichte werden Teil der Beschlussvorlage zum städtebaulichen Rahmenplan Ortskern Horkheim sein.

Der Rahmen- und der Maßnahmenplan wurden anhand der Abwägungsergebnisse überarbeitet und die Maßnahmenliste ebenfalls angepasst. In der Maßnahmenliste sind weiterhin Prioritäten angegeben. Dabei ist es jedoch nicht möglich, die Prioritäten mit Zeitangaben zu konkretisieren. Die Einstufung der Maßnahmen in die Prioritäten dient dazu, die Reihenfolge der zukünftigen Behandlung/Bearbeitung aufzuzeigen.

8. Rahmenplan

Das Ziel des städtebaulichen Rahmenplans ist es, die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten des Ortskerns aufzuzeigen und diese durch verschiedene Vorschläge/Ideen zu bewahren bzw. zur Entfaltung zu bringen. Gleichzeitig werden bestehende städtebauliche Missstände und Defizite im Ortskern aufgezeigt und Anregungen zu deren langfristiger Behebung gegeben. Auf Basis der Bestandsaufnahme und der anschließenden Analyse wurden folgende Schwerpunkte entwickelt.

Ortsbild
<ol style="list-style-type: none"> 1. Erhalt und Stärkung des ortstypischen, identitätsstiftenden Ortsbildes 2. Sanierung / Modernisierung ortsbildprägender Gebäude 3. Sanierung / Modernisierung von Gebäuden mit starken baulichen Mängeln bzw. Renovierungsbedarf 4. Umnutzung oder Abbruch leerstehender bzw. untergenutzter ehem. landwirtschaftlicher Gebäude 5. Reaktivierung historischer Strukturen durch den Abbruch von baufälligen Gebäuden 6. Schaffung von Wohnraum 7. Nachverdichtung durch behutsame Ergänzung der vorhandenen Bausubstanz (u.a. Baulücken bzw. bislang unbebaute Bereiche oder Bereiche mit geringer städtebaulicher Dichte) 8. Neuordnungsmaßnahmen in ortstypischem Maßstab und ortstypischer Gestaltung
Nutzung
<ol style="list-style-type: none"> 1. Optimierung der Nutzung von öffentlichen Einrichtungen / Gebäuden 2. Stärkung der Wohnnutzung durch Schaffung eines differenzierteren Wohnungsangebots 3. Stärkung der Wohnnutzung durch gezielte Nachverdichtung und Neuordnung sowie ggf. Umnutzung von Bestandsgebäuden 4. Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Umfeldes 5. Erhalt der für die tägliche Versorgung erforderlichen Handels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen 6. Nachverdichtung/Neuordnung evtl. mit Möglichkeit der Nutzungsmischung 7. evtl. Verlagerung von Nutzungen mit Verkehr und Emissionen
Planungsrecht
<ol style="list-style-type: none"> 1. Schaffung von zeitgemäßem Planungsrecht für Nachverdichtungs- und Neuordnungsmaßnahmen durch Aufstellung von Bebauungsplänen 2. Entwicklung von örtlichen Bauvorschriften zur Sicherung des dörflich geprägten Ortsbildes

Eigentum
<ol style="list-style-type: none"> 1. Grunderwerb für Ergänzungen des örtlichen Fußwegenetzes 2. Grunderwerb für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche auf der Fläche des ehemaligen Barockgartens 3. Verkauf einer öffentlichen Fläche, die nicht für öffentliche Zwecke benötigt wird 4. Neuordnung bei ungünstigen Grundstückszuschnitten 5. Neuordnung bei Nachverdichtung bzw. Neubau in bislang unbebauten Bereichen
Verkehr
<ol style="list-style-type: none"> 1. Verkehrsberuhigter Ausbau der innerörtlichen Gassen im Sinne des bereits im Ortskern umgesetzten Gestaltungsansatzes 2. Ergänzung des örtlichen Fußwegenetzes 3. Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum 4. Verbesserung der Schulwegsicherheit; Schaffung von Querungsmöglichkeiten; Verbesserung der Ausstattung des öffentlichen Straßenraums im Sinne der Barrierefreiheit 5. barrierefreier Ausbau der Haltestellen
Grün-/Freiflächen
<ol style="list-style-type: none"> 1. Freilegung der Fläche des ehemaligen Barockgartens und Anlage als öffentlich zugängliche Grünfläche 2. Erhöhung der Wohnumfeldqualität 3. Nutzung und Gestaltung privater Hofflächen 4. Entkernung dicht bebauter Grundstücke 5. Entsiegelung privater Hofflächen 6. Vernetzung öffentlicher Grün-/Freiflächen durch Ergänzung des örtlichen Fußwegenetzes 7. Baumpflanzungen

Diese Schwerpunkte werden im Rahmenplan entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sowie der vorgefundenen Potentiale - soweit möglich - mittels verschiedener Maßnahmen untersetzt.

Hinweis: Die Darstellung der öffentlichen Grünfläche inklusive Spielplatz im Rahmenplan erfolgt, obwohl dieser Bereich nicht im Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplans liegt. Die Darstellung dient ausschließlich zur Verdeutlichung der städtebaulich als sinnvoll empfundenen Vernetzung der öffentlichen Grünflächen und der Ergänzung des örtlichen Fußwegenetzes.



GEBÄUDE	VERKEHRSFLÄCHEN	GRÜN-/FREIFLÄCHEN	GRÜN-/FREIFLÄCHEN	GRÜN-/FREIFLÄCHEN
Bestand (Haupt-/ Nebengebäude)	Fahrbahn mit Asphaltbelag	öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünfläche	Wasserfläche	Wasserfläche
Neubau (Haupt-/ Nebengebäude) mit Angabe der maximalen Geschossigkeit	verkehrsberuhigter Ausbau	Betriebsgelände WSA	Baum / Hecke, Neupflanzung	Baum / Hecke, Bestand
Abbruch	Fußweg	öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Freifläche (Hof, Platz etc.)	Hausgarten, private Grünfläche	ehemaliger Barockgarten der Burg Horkheim
	Fußweg mit Steg / Brücke	private Freifläche (Zufahrt, Hof etc.)		
		Fußgängerüberweg		
		Bushaltestelle		
		öffentliche Parkstände		

HIN Heilbronn

Planungs- und Baurechtsamt

Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Horkheim

Rahmenplan

Geltungsbereich

M 1 : 2000 Stand: Oktober 2020

9. Maßnahmenplan und Maßnahmenliste

Im Maßnahmenplan und in der nachfolgenden Maßnahmenliste sind die Maßnahmen dargestellt und aufgeführt, die notwendig sind, um den im Rahmenplan dargestellten städtebaulichen Zustand des Ortskerns von Horkheim zu erreichen. Zudem wurde eine Priorisierung der Maßnahmen durchgeführt und in die Maßnahmenliste aufgenommen. Diese Priorisierung gibt die Bedeutung der Maßnahmen wieder, hat dabei aber keinen zeitlichen Realisierungshorizont. Es wurden zwei Stufen unterschieden:

Priorität 1 (höhere Priorität) und Priorität 2 (geringere Priorität).

Die im Maßnahmenplan dargestellten Maßnahmen finden hauptsächlich im öffentlichen Bereich statt, tangieren jedoch häufig auch den privaten Bereich. Die Mehrzahl der Maßnahmen im privaten Bereich besteht aus der Modernisierung von überwiegend Haupt-, aber auch von Nebengebäuden sowie des Abbruchs einzelner Haupt- und mehrerer Nebengebäude. Mit Maßnahmen auf den umliegenden Freiflächen führt dies zu erheblichen und vor allem notwendigen Verbesserungen der Wohnumfeldqualität. Auf rund 6.400 m² freiliegender oder nach Abbruch freierwerdender Fläche könnten Wohngebäude mit insgesamt voraussichtlich maximal 25 Wohneinheiten (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) errichtet werden. Für diese Nachverdichtungs-/Neuordnungsmaßnahmen im privaten Bereich wurden bzw. sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Verwaltung zu schaffen.

Die Verwaltung beabsichtigt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 160/7 Heilbronn-Horkheim, Ortskern Horkheim, und des vorliegenden Rahmenplans Bebauungspläne für Teilbereiche zu erstellen. Aufgrund der Entwicklungsmöglichkeiten bieten sich die nachfolgend beschriebenen Bereiche für die Bearbeitung an:

9.1. Bereich westlich der Schleusenstraße zwischen Obere Kanalstraße und Kelterweg (inklusive Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg)

Der Bereich westlich der Schleusenstraße ist ein Zeugnis für die dörfliche Prägung des Ortskerns. Nördlich der Einmündung der Schlossgasse schließen sich an die giebelständigen und zumeist kleineren Hauptgebäude an der Schleusenstraße rückwärtige Grundstücksbereiche mit zumeist vielen bzw. größeren Nebengebäuden an. Letztere waren bzw. werden hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

Auch auf der nördlichen Seite der Schlossgasse stehen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen größere, ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude. Diese Grundstücke der Schleusenstraße und der Schlossgasse grenzen an die Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg, die wiederum größtenteils unbebaut sind.

Auch an der Nordseite der Kirchgasse ist diese Bebauungsstruktur vorhanden, auch wenn hier die Nutzung der Nebengebäude nicht mehr landwirtschaftlich ist. Südlich der Kirchgasse bzw. entlang des Kelterwegs ist städtebaulich betrachtet kaum noch eine einheitliche bzw. dörflich geprägte Bebauungsstruktur zu erkennen.

Diese Vielfalt und gleichzeitige Prägung gilt es zu entwickeln, damit zum einen eine Bebauung behutsam möglich ist und trotzdem der dörfliche Charakter des Ortskerns erhalten werden kann. Derzeit ist dies schwierig, da Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. D.h., die nähere bauliche Umgebung ist maßgebend für das Einfügen von Bauvorhaben. Im Wechselspiel zwischen größeren Nebengebäuden und kleinen Hauptgebäuden direkt an den Straßen sowie enger Bebauung und größeren Freiflächen bleibt Interpretationsspielraum bei der Betrachtung des Einfügens und bietet damit Raum für

Diskussionen. Konkrete Vorgaben für bauwillige Eigentümer und Interessierte sind schwer zu formulieren.

Seit dem Dorfentwicklungsplan von 1984 wurde im nördlichen Bereich der Schleusenstraße bereits nachverdichtet und in den rückwärtigen Bereichen Wohnbauten errichtet. Es verbleiben jedoch südlich und westlich daran anschließend zahlreiche Grundstücke, für die zukünftig eine Entwicklung möglich oder bereits vorgesehen ist. Diese liegen näher an der Burg Horkheim und damit im Bereich, in denen denkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen sind. Auf der Basis des Einfügens nach § 34 BauGB ist die bauliche Entwicklung dieser Grundstücke jedoch schwierig zu beurteilen.

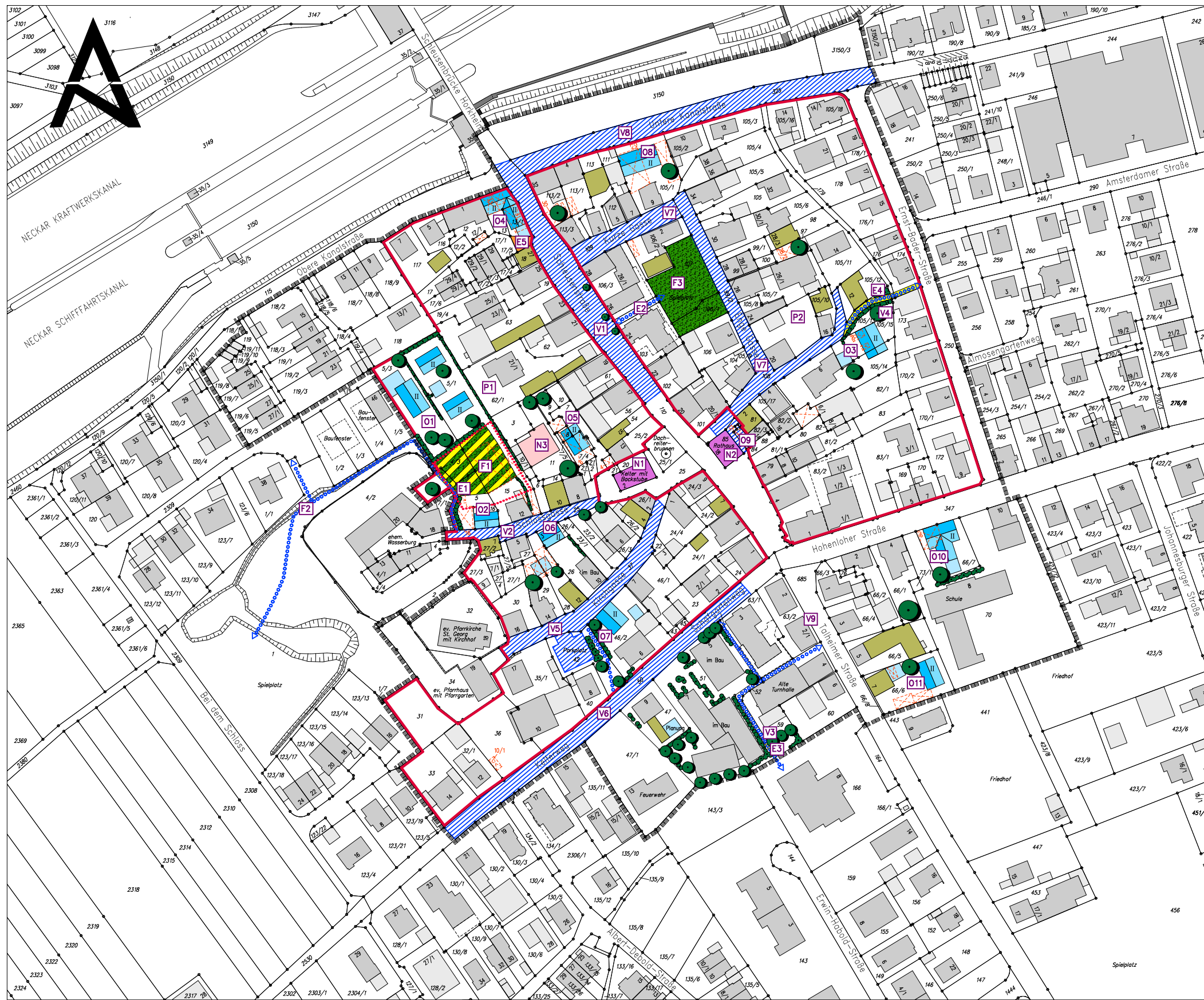
Die Schaffung von Planungsrecht durch das Aufstellen eines Bebauungsplans kann dieses Problem lösen. Im Bebauungsplans sind planungsrechtliche Festsetzungen zu u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung zu definieren und örtliche Bauvorschriften vor allem für die gestalterischen Fragen zu benennen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens haben die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich einzubringen, so dass durch eine abgestimmte Planung auch eine breitere Akzeptanz erreicht werden kann. Zukünftige Bauvorhaben sind dann von fachlicher und öffentlicher Seite am Planungsrecht zu messen und nicht anhand von verschiedenen Interpretationen des Einfügens.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich wird als wichtig/prioritär eingeschätzt, weil es seitens mehrerer Eigentümer Bauabsichten gibt.

9.2. Bereich östlich der Schleusenstraße zwischen Untere Kanalstraße und Hohenloher Straße

Der Bereich östlich der Schleusenstraße stellt sich ebenfalls städtebaulich vielfältig dar. Während in der Schleusenstraße, der Engen Gasse und der Kurzen Gasse die Hauptgebäude mehrheitlich giebelständig direkt an der Straße errichtet wurden, sind die Gebäude entlang der Ernst-Bader-Straße alle mit Abstand/Vorgarten gebaut. Dieser Straßenzug befindet sich östlich des Ortsetters, der damit eine deutliche Grenze zwischen dem historischen Ortskern und der anschließenden Erweiterung bildet. Von der Schleusenstraße zum Ortsetter hin nimmt auch die Bebauungsdichte ab. Erkennbar ist hier, dass vor allem die Grundstücke mit älterer Bebauung dichter bebaut sind. Währenddessen ist der Bereich des Ortsetters, der geschlossen wurde (Richtung Hohenloher Straße), überwiegend nicht oder weniger dicht bebaut.

Aufgrund dieser differenzierten Bebauungsstruktur ist davon auszugehen, dass zukünftig Veränderungen anstehen. Freiflächen werden bebaut und dicht bebaute Grundstücke zeitgemäß entwickelt. Diese Veränderungen sind – analog zum Bereich westlich der Schleusenstraße – sinnvoll über zu schaffendes Planungsrecht zu steuern, da auch hier derzeit Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Es liegen aktuell keine Anfragen von Eigentümern oder Interessierten vor, deswegen wird dieser Bereich als weniger prioritär eingeschätzt.



<p>GEBÄUDE</p> <p> Neubau (Haupt-/ Nebengebäude) mit Angabe der maximalen Geschossigkeit</p> <p> Abbruch</p> <p> Modernisierung</p>	<p>NUTZUNGEN</p> <p> Nutzungsänderung</p> <p> Umnutzung zu Wohnzwecken</p>	<p>EIGENTUM / GEHRECHT</p> <p> Grunderwerb oder Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit</p> <p> Grundstücksverkauf</p> <p>PLANUNGSRECHT</p> <p> Schaffung von Planungsrecht</p>	<p>VERKEHR</p> <p> Neugestaltung Straßenraum (verkehrsberuhigter Ausbau)</p> <p> Anlage, Erweiterung oder Aufwertung Fußwegeverbindung</p> <p>MASSNAHMENLISTE</p> <p> Nummerierung der Maßnahmen</p>	<p>FREIFLÄCHEN</p> <p> Anlage oder Umgestaltung Grünfläche</p> <p> Baum / Hecke, Neupflanzung</p> <p> ehemaliger Barockgarten der Burg Horkheim</p>
--	---	--	--	--

H | N Heilbronn

Planungs- und Baurechtsamt

Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Horkheim

Maßnahmenplan

==== Geltungsbereich

M 1 : 2000 **Stand: Oktober 2020**

9.3. Maßnahmenliste

Maßnahme	Priorität	Standort	Beschreibung	Erläuterung / Voraussetzung	Größe	Maßnahmen-träger	Vorteil	Nachteil
Ortsbild								
O 1	1	Burggarten (Flst. 5/1, 5/3)	Nachverdichtung: Errichtung von Wohngebäuden	Schaffung von Planungsrecht; Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange; grundsätzliche Zustimmung der Denkmalschutzbehörden liegt vor	ca. 1.800 m ²	privat	Nachverdichtung der Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg bei Freihaltung der Fläche des ehemaligen Barockgartens; Schaffung von innerörtlichem Wohnraum	Flst. 5/3 Erschließungssituation in der Schloss- und Kirchgasse bereits räumlich beengt
O 2	1	Schlossgasse 16 (Flst. 5, 16)	Neuordnung: Abbruch des baufälligen Bestandsgebäudes, Errichtung eines Wohngebäudes im Bereich des ehemaligen Torhauses, Wiederherstellung historischer Strukturen	Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange; grundsätzliche Zustimmung der Denkmalschutzbehörden liegt vor	ca. 600 m ²	privat	Standort nach § 34 BauGB bereits bebaubar; Reaktivierung der historischen Strukturen durch Wiederaufbau des nördlichen Torhauses; Nachverdichtung der Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg bei Freihaltung der Fläche des ehemaligen Barockgartens; Schaffung von innerörtlichem Wohnraum	Erschließungssituation in der Schloss- und Kirchgasse bereits räumlich beengt
O 3	2	Enge Gasse 8 (Flst. 105/15) und Flst. 105/13 (Enge Gasse)	Nachverdichtung: Errichtung eines Wohngebäudes	Abbruch von Nebengebäuden	ca. 550 m ²	privat	Standort nach § 34 BauGB bereits bebaubar; Schaffung von innerörtlichem Wohnraum	-
O 4	2	Schleusenstraße 31 (Flst. 13/1) und Schleusenstraße 33 (Flst. 13) sowie Flst. 110 teilw. (Schleusenstraße)	Neuordnung: Schaffung einer städtebaulichen Ecksituation durch Errichtung eines Wohngebäudes	Abbruch von Haupt- und Nebengebäuden; Erwerb einer kleinen Teilfläche der Schleusenstraße	ca. 350 m ²	privat	Standort nach § 34 BauGB bereits bebaubar; Aufwertung der Ecksituation als Eingangsbereich zum Ortskern; Schaffung von innerörtlichem Wohnraum	Erwerb einer kleinen Teilfläche der Schleusenstraße bzw. geringfügige Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsfläche; Fläche für Stellplatzbedarf auf Grundstück
O 5	2	Schlossgasse 4 (Flst. 21), Schlossgasse 6 (Flst. 7/4), Schlossgasse 6/1 (Flst. 8), Schlossgasse 6/2 (Flst. 9) sowie Flst. 7/5, 10, 21/1, 21/2 (Schlossgasse)	Neuordnung: Errichtung eines Wohngebäudes	Abbruch von Haupt- und Nebengebäuden	ca. 700 m ²	privat	Standort nach § 34 BauGB bereits bebaubar; Schaffung von innerörtlichem Wohnraum	-

Maßnahme	Priorität	Standort	Beschreibung	Erläuterung / Voraussetzung	Größe	Maßnahmen-träger	Vorteil	Nachteil
O 6	2	Schlossgasse 3 (Flst. 26/4)	Nachverdichtung: Aufstockung eines Nebengebäudes	Reaktivierung der historischen Bebauungsstruktur; Herstellung einer Raumkante	95 m ²	privat	Standort nach § 34 BauGB bebaubar; Bauvorhaben bereits genehmigt; Schaffung von innerörtlichem Wohnraum; Aufwertung der Kirchgasse hin zu den ortsbildprägenden Gebäuden	Berücksichtigung des Flst. 23/1 als Fahrweg für größere Fahrzeuge (Einsatz- und Entsorgungsfahrzeuge etc.); zusätzlicher Stellplatzbedarf
O 7	2	Kelterweg 6 (Flst. 46/2) / Kirchgasse	Nachverdichtung: Errichtung eines Wohngebäudes	Reaktivierung der historischen Bebauungsstruktur; Herstellung einer Raumkante; Schließung einer Baulücke	ca. 380 m ²	privat	Standort nach § 34 BauGB bereits bebaubar; Schaffung von innerörtlichem Wohnraum	-
O 8	2	Kurze Gasse 9 (Flst. 105/1) / Untere Kanalstraße	Neuordnung: Errichtung eines Wohngebäudes	Verlagerung des bestehenden Gewerbebetriebes (ggf. ins nahegelegene Gewerbegebiet "Untere Kanalstraße"); Abbruch von Nebengebäuden	ca. 500 m ²	privat	Standort nach § 34 BauGB bereits bebaubar; Schaffung von innerörtlichem Wohnraum; Reduzierung von Verkehr und evtl. Emissionen; Aufwertung der Unteren Kanalstraße	Standortsuche für Gewerbebetrieb
O 9	1	Schleusenstraße 12 (Flst. 84)	Neuordnung: Abbruch des Gebäudes; Herstellung des Grundstücks als öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Ausbau)	Weiterführung des verkehrsberuhigten Ausbaus in der Schleusenstraße; Platzbedarf für barrierefreien Zugang zum Bürgeramt / Rathaus	41 m ²	öffentlich	Aufwertung des Rathausumfeldes; Möglichkeit für Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Rathaus	-
O 10	1	Hohenloher Straße 6 (Flst. 66/7)	Neuordnung: Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes; evtl. Schaffung von Erweiterungsflächen für kommunale Zwecke (Schule, Vereine etc.)	Abbruch des Gebäudebestandes; Standort nach Festsetzungen und Vorschriften des geltenden Bebauungsplans 163/10 bebaubar	525 m ²	privat	Schaffung von innerörtlichem Wohnraum; Stärkung der zentralen Funktion der Hohenloher Straße; Aufwertung des Schulumfeldes; Erweiterung des kommunalen Flächenangebots	Stellplatzbedarf für gewerbliche Nutzung; evtl. Finanzmittel für Anmietung von Flächen für kommunale Zwecke erforderlich
O 11	2	Talheimer Straße 7 (Flst. 66/6)	Nachverdichtung: Errichtung eines Wohngebäudes	Abbruch von Nebengebäuden; Standort nach Festsetzungen und Vorschriften des geltenden Bebauungsplans 163/10 bebaubar	ca. 480 m ²	privat	Schaffung von innerörtlichem Wohnraum	-

Maßnahme	Priorität	Standort	Beschreibung	Erläuterung / Voraussetzung	Größe	Maßnahmen-träger	Vorteil	Nachteil
Nutzung								
N 1	2	Schlossgasse 2 (Flst. 20)	Nutzungsänderung der Kelter; Restaurierung und Ausbau der Kelter als Veranstaltungsbäude	neuer Standort für bisherige Nutzung durch Bauhof (Abstellflächen für Geräte, Maschinen und Materialien) erforderlich (ggf. im Zusammenhang mit neuem Standort im Bereich Viehweide, Böckingen)	205 m ²	öffentlich	Einnahmen durch Vermietung des Gebäudes für Veranstaltungen, Feste etc.; Aufwertung des Ortskerns; Imagegewinn	Standortsuche für Bauhof (ggf. im Bereich Viehweide, Böckingen); Finanzmittel erforderlich für neuen Standort und Umbau der Kelter
N 2	1	Schleusenstraße 18 (Flst. 85)	Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Bürgeramt / Rathaus; evtl. Tausch der Nutzungen von EG und OG	Bürgeramt im 1. OG nicht barrierefrei erreichbar, Rathaus denkmalgeschütztes Gebäude	k. A.	öffentlich	barrierefreier Zugang zum Bürgeramt	erhebliche Bedenken seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde; Finanzmittel für Baumaßnahme erforderlich
N 3	2	Schlossgasse 8 (Flst. 11)	Umnutzung zu Wohnzwecken	Umbau des ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäudes zu Wohngebäude	ca. 430 m ²	privat	Gebäude mit Kubatur und Standort geeignet; Schaffung von innerörtlichem Wohnraum	Erschließungssituation in der Schloss- und Kirchgasse bereits räumlich beengt; Fläche für Stellplatzbedarf auf Grundstück
Planungsrecht								
P 1	1	Bereich westlich der Schleusenstraße zwischen Obere Kanalstraße und Kelterweg	Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erschließung und Bebauung der Grundstücke sowie zur Sicherung des historischen Barockgartens; Formulierung von örtlichen Bauvorschriften	Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange (insbesondere Wahrung der Burg als städtebauliche Dominante) und der historischen Bebauungsstruktur im Ortskern; Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld	ca. 24.500 m ²	öffentlich	städtebauliche Vorgaben für Erschließung und Bebauung; Schaffung von innerörtlichem Wohnraum; Wahrung des dörflich geprägten Ortsbildes	Widerstand gegen die teilweise Bebauung der Frei-/ Gartenflächen im Umfeld der Burg aus der Bürgerschaft/Nachbarschaft
P 2	2	Bereich östlich der Schleusenstraße zwischen Untere Kanalstraße und Hohenloher Straße	Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung des städtebaulichen Gefüges; Formulierung von örtlichen Bauvorschriften	-	ca. 25.000 m ²	öffentlich	städtebauliche Vorgaben für Nachverdichtung und Neuordnung; Schaffung von innerörtlichem Wohnraum; Wahrung des dörflich geprägten Ortsbildes	-

Maßnahme	Priorität	Standort	Beschreibung	Erläuterung / Voraussetzung	Größe	Maßnahmen-träger	Vorteil	Nachteil
Eigentum / Gehrecht								
E 1	1	Burggarten (Flst. 4/3), Schlossgasse 12 (Flst. 15 teilw.) sowie Schlossgasse 16 (Flst. 5 teilw.)	Grunderwerb der Fläche des ehemaligen Barockgartens; Grunderwerb oder Gestattung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit zur fußläufigen Anbindung der Grünfläche Bei dem Schloss über die Frei-/ Gartenflächen im Umfeld der Burg an die Schlossgasse	Fläche aufgrund denkmalpflegerischer Belange nicht bebaubar; Zustimmung der privaten Eigentümer	ca. 800 m ²	öffentlich / privat	Reaktivierung der historischen Struktur und Erhalt der Freifläche im direkten Umfeld der denkmalgeschützten Sachgesamtheit Burg Horkheim; fußläufige Anbindung der Grünfläche Bei dem Schloss über die Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg an die Schlossgasse	Zustimmung der Eigentümer erforderlich; Finanzmittel für Grunderwerb erforderlich
E 2	2	Enge Gasse (Flst. 107 teilw.)	Gestattung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit zur Anbindung des Spielplatzes "Enge Gasse" an die Schleusenstraße	Zustimmung der Eigentümer	ca. 70 m ²	öffentlich / privat	fußläufige Anbindung des Spielplatzes an die Schleusenstraße	Zustimmung der Eigentümer erforderlich
E 3	1	Kelterweg (Flst. 51)	Gestattung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit zur Verlängerung des Schafgartenweges in Richtung Erwin-Habold-Straße – im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 165/7 Heilbronn-Horkheim, Seniorenwohnanlage Kelterweg, bereits enthalten	Weiterführung des bislang als Sackgasse endenden Schafgartenweges; Gehrecht im Bebauungsplan bereits festgesetzt; Zustimmung der Eigentümer von Flst. 166 (Talheimer Straße 8)	ca. 15 m ²	öffentlich / privat	fußläufige Anbindung der Erwin-Habold-Straße an den Ortskern; Vermeidung von Umwegen für Fußgänger; Zustimmung des Eigentümers von Flst. 51 ist bereits vertraglich zugesichert	Gehrecht endet an privater Grundstücksfläche, Weiterführung des Weges für die Allgemeinheit setzt die Zustimmung der Eigentümer der privaten Grundstücksfläche (Flst. 166) voraus
E 4	2	Enge Gasse (Flst. 105/13) und Ernst-Bader-Str. 11 (Flst. 174)	Grunderwerb oder Gestattung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit zur Anbindung der Ernst-Bader-Straße an den Ortskern	Zustimmung der Eigentümer	ca. 190 m ²	öffentlich / privat	fußläufige Anbindung der östlich der Ernst-Bader-Straße gelegenen Wohn- und Gewerbebereiche an den Ortskern; Vermeidung von Umwegen für Fußgänger	Grunderwerb bzw. Zustimmung der Eigentümer erforderlich
E 5	2	Schleusenstraße (Flst. 110 teilw.)	Verkauf einer Teilfläche, die für die öffentliche Erschließungsfunktion nicht erforderlich ist, an die Angrenzer	Erwerbsbereitschaft durch Angrenzer	ca. 50 m ²	öffentlich / privat	Einnahmen durch den Verkauf der Teilfläche; Unterhalt der Fläche durch die Stadt entfällt; Fläche evtl. nutzbar im Zuge einer Neuordnung der nördlich angrenzenden privaten Grundstücksfläche	Sicherung der Erschließung der Grundstücke Schleusenstraße 29, 29/1, 29/2, 29/3, 29/4, 29/5 erforderlich

Maßnahme	Priorität	Standort	Beschreibung	Erläuterung / Voraussetzung	Größe	Maßnahmen-träger	Vorteil	Nachteil
Verkehr								
V 1	1	Schleusenstraße (Flst. 110 teilw.)	Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche	Weiterführung des verkehrsberuhigten Ausbaus unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs; Gliederung der Verkehrsfläche durch Baumpflanzungen und öffentliche Parkstände	ca. 7.000 m ²	öffentlich	Aufwertung des dörflich geprägten Ortsbildes; Erhöhung der Verkehrssicherheit durch optimierte Kurvenbereiche, barrierefreie Querungsstellen; Errichtung von Fahrradabstellanlagen; Parkraummanagement	Finanzmittel für Umgestaltung erforderlich bzw. nur begrenzt vorhanden, deshalb nur sukzessive Umsetzung der Maßnahmen möglich
V 2	1	Schlossgasse (Flst. 25 teilw.)	Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche	Weiterführung des verkehrsberuhigten Ausbaus	ca. 1.400 m ²	öffentlich	Aufwertung des dörflich geprägten Ortsbildes, Erhöhung der Verkehrssicherheit; barrierefreie Wegebeziehungen	Finanzmittel für Umgestaltung erforderlich bzw. nur begrenzt vorhanden, deshalb nur sukzessive Umsetzung der Maßnahmen möglich
V 3	2	Schafgartenweg (Flst. 52)	Herrichtung des Schafgartenweges sowie Verlängerung bis zum Grundstück Talheimer Str. 8	bauliche Ausformung des Gehrechts über Flst. 51 (Kelterweg 5+7); Zustimmung der Eigentümer der Grundstücke Talheimer Str. 8 sowie Erwin-Habold-Straße 1+3+5 über Erweiterung des innerörtlichen Fußwegenetzes	ca. 130 m ²	öffentlich / privat	bessere fußläufige Vernetzung des Ortskerns; bessere Anbindung südlich angrenzender Wohnbereiche	Finanzmittel für Grunderwerb und Anlage der Fußwege erforderlich
V 4	2	Enge Gasse (Flst. 105/13) und Ernst-Bader-Str. 11 (Flst. 174)	Anlage eines Fußweges zwischen Enge Gasse und Ernst-Bader-Straße	Erwerb der erforderlichen Teilflächen oder Gestattung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit	ca. 150 m ²	öffentlich / privat	bessere fußläufige Vernetzung des Ortskerns; erhöhte Sicherheit für Fußgänger	Finanzmittel für Grunderwerb und Anlage des Fußweges erforderlich
V 5	1	Kirchgasse (Flst. 37, 42)	Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche im Zusammenhang mit der Aufwertung des öffentlichen Parkplatzes sowie des Fußweges zum Kelterweg (Flst. 42)	Weiterführung des verkehrsberuhigten Ausbaus	ca. 1.300 m ²	öffentlich	Aufwertung des dörflich geprägten Ortsbildes; Erhöhung der Verkehrssicherheit; Parkraummanagement	Finanzmittel für Umgestaltung erforderlich bzw. nur begrenzt vorhanden, deshalb nur sukzessive Umsetzung der Maßnahmen möglich
V 6	1	Kelterweg (Flst. 50 teilw.)	Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche	Weiterführung des verkehrsberuhigten Ausbaus unter Berücksichtigung der Erschließung der Seniorenwohnanlage, des Wohngebiets Bei dem Schloss und des Reiterhofs Horkheim	ca. 1.400 m ²	öffentlich	Aufwertung des dörflich geprägten Ortsbildes; Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Gehwegverbreiterungen, optimierte Kurvenbereiche und barrierefreie Querungsstellen	Finanzmittel für Umgestaltung erforderlich bzw. nur begrenzt vorhanden, deshalb nur sukzessive Umsetzung der Maßnahmen möglich

Maßnahme	Priorität	Standort	Beschreibung	Erläuterung / Voraussetzung	Größe	Maßnahmenträger	Vorteil	Nachteil
V 7	1	Kurze Gasse (Flst. 109), Enge Gasse (Flst. 108)	Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche	Weiterführung des Verkehrsberuhigten Ausbaus	ca. 1.500 m ²	öffentlich	Aufwertung des dörflich geprägten Ortsbildes; Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Gehwegverbreiterungen und barrierefreie Querungsstellen	Finanzmittel für Umgestaltung erforderlich bzw. nur begrenzt vorhanden, deshalb nur sukzessive Umsetzung der Maßnahmen möglich
V 8	1	Untere Kanalstraße (Flst. 325 teilw.)	Herstellung einer Fahrradstraße	Umsetzung des Radroutenkonzeptes	ca. 1.500 m ²	öffentlich	Aufwertung des dörflich geprägten Ortsbildes; Erhöhung der Verkehrssicherheit durch barrierefreie Querungsstellen und optimierte Kurvenbereiche	Finanzmittel für Umgestaltung erforderlich bzw. nur begrenzt vorhanden, deshalb nur sukzessive Umsetzung der Maßnahmen möglich
V 9	1	Talheimer Straße 2/1 (Flst. 63/2) und Talheimer Straße 4 (Flst. 59)	Errichtung von Fahrradabstellanlagen	-	-	öffentlich	-	Finanzmittel erforderlich bzw. nur begrenzt vorhanden, deshalb nur sukzessive Umsetzung der Maßnahmen möglich
Grün-/Freiflächen								
F 1	2	Burggarten (Flst. 4/3), Schlossgasse 12 (Flst. 15 teilw.) sowie Schlossgasse 16 (Flst. 5 teilw.)	Anlage einer öffentlichen Grünfläche auf der Fläche des ehemaligen Barockgartens im direkten Umfeld der Burg Horkheim	Erwerb der erforderlichen Flächen; Abbruch von Nebengebäuden	ca. 800 m ²	öffentlich / privat	Reaktivierung historischer Strukturen und Erhalt der Freifläche im direkten Umfeld der Burg; Aufwertung des direkten Umfeldes der denkmalgeschützten Burg	Finanzmittel für Grunderwerb und Anlage der Grünfläche erforderlich
F 2	1	Bei dem Schloss (Flst. 1) (außerhalb des Geltungsbereichs des Rahmenplans)	Anlage eines Gehweges zwischen Schlossgasse und Spielplatz/Grünanlage "Bei dem Schloss"	Anbindung des Spielplatzes/der Grünanlage "Bei dem Schloss" an die Schlossgasse und damit an den Ortskern	ca. 700 m ²	öffentlich	bessere fußläufige Vernetzung des Ortskerns; bessere Anbindung der Grünanlage "Bei dem Schloss"	Finanzmittel für Grunderwerb erforderlich oder Gestattung eines Gehrechts; Finanzmittel für Anlage des Gehweges erforderlich
F 3	2	Enge Gasse (Flst. 106/1, 107)	Schaffung eines Zugangs zum Spielplatz "Enge Gasse" von der Schleusenstraße aus (zwischen den Gebäuden Schleusenstraße 24 und 26)	Gestattung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit, bauliche Umgestaltung des Spielplatzes	ca. 1.000 m ²	öffentlich / privat	bessere Anbindung des Spielplatzes "Enge Gasse" an das örtliche Fußwegenetz; Aufwertung des Ortsbildes	Finanzmittel für neuen Zugang zum Spielplatz und Umgestaltung des Spielplatzes erforderlich

10. Vertiefung Ortsbild

Erhalt und Stärkung des ortstypischen, identitätsstiftenden Ortsbildes

Der Erhalt des Ortsbildes ist ein Schwerpunkt der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung. Diese Aufgabe geht einher mit der Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Ortskern Horkheim. Voraussetzung für die Aufwertung des identitätsstiftenden Ortsbildes ist die Modernisierung und Instandsetzung der historischen Bausubstanz und die Integration von Neubauten anhand ortstypischer Struktur- und Gestaltungselemente.

Kubatur	
Proportionen:	<ul style="list-style-type: none"> - bei Neubau/Nachverdichtung Orientierung an typischen historischen Vorbildern (u.a. ortsbildprägende Gebäude) - Grundrissform rechteckig - möglichst ohne Vor- und Rücksprünge des Hausgrunds - bei Neubau/Nachverdichtung Nebengebäude dem Hauptgebäude untergeordnet
Geschossigkeit / Firsthöhe:	<ul style="list-style-type: none"> - max. zwei Vollgeschosse - nur in begründeten Ausnahmefällen drei Vollgeschosse bzw. max. Firsthöhe ca. 13 m über Straßenniveau (vgl. Schleusenstr. 5) an öffentlichem Straßenraum - bei Neubau/Nachverdichtung Nebengebäude dem Hauptgebäude untergeordnet
Sockel:	<ul style="list-style-type: none"> - optisch abgesetzter Sockel bei Gebäuden, die direkt an öffentlicher Straßenfläche liegen
Kniestock:	<ul style="list-style-type: none"> - nur bei eingeschossigen Gebäuden - max. 1,20 m
Anbauten:	<ul style="list-style-type: none"> - nicht als Verbindung zwischen vorhandenen Haupt- und Nebengebäuden - nur an straßenabgewandten Gebäudeseiten - Balkone, Loggien, Wintergärten als untergeordnete Ergänzung des Hauptgebäudes, gestalterisch in vorhandene Fassadengestaltung eingebunden, Material- und Farbwahl auf Hauptgebäude abgestimmt

Fassade	
Gliederung:	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von Fachwerk (offen oder verputzt) - möglichst symmetrisch angeordnete Fenster- und Türöffnungen - Beschränkung auf wenige, zumeist stehende Fensterformate - Anteil geschlossene Fassade (Wand) deutlich höher als geöffnete Fassade (Fenster, Türen) - optisch abgesetzter Sockel - Vermeidung von Vor- und Rücksprüngen - bei Umnutzung von Scheunen/Nebengebäuden Erhalt und Einbindung des Scheunentors
Material:	<ul style="list-style-type: none"> - traditionelle Materialauswahl vor allem bei ortsbildprägenden / historischen Gebäuden - „natürliche“ Baustoffe wie Naturstein, Holz, Ziegel, Klinker bevorzugt - keine künstlichen Materialien (u.a. Kunststoff, Keramik, Blech, Glasbausteine), d.h. keine glänzenden, steril wirkenden Verkleidungen
Farbe:	<ul style="list-style-type: none"> - Farbe oft durch verwendete „natürliche“ Baustoffe vorgegeben - Sockel (sofern nicht aus Naturstein) dunkler abgesetzt (grau, sandsteinfarben) - Putzfassade oder Fachwerkgefache in helleren ortstypischen Farben (gebrochenes Weiß, helles Grau, helles Gelb, insgesamt gedeckte Farbtöne) - konstruktive Elemente (u.a. Fachwerkkonstruktionen, Fensterumrandungen) in dunkleren ortstypischen Farben - Fensterrahmen und Klappläden als Akzente auch in kräftigeren Farben - Farben eines Gebäudes aufeinander abstimmen - keine grellen und glänzenden Farbtöne - bestehende Naturstein- und Ziegelfassaden nicht verputzen oder streichen
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> - in ortsbildprägenden / historischen Gebäuden bei Neuanschaffung Fenster in Holz - stehende Formate - breitere Fenster untergliedert - Fenster mit Abstand zur Außenwand und ein Stück hinter die Fassade zurückversetzt - Fensterumrandungen z.B. durch farbige Putzfaschen abgesetzt

	<ul style="list-style-type: none"> - Klappläden erhalten, baugleich ersetzen oder wiederherstellen (auch aus rein dekorativen Gründen) - Schiebeläden aus Holz ausnahmsweise - Rollläden nur mit innenliegenden (nicht sichtbaren) Rollladenkästen
Werbeanlagen:	<ul style="list-style-type: none"> - an straßenzugewandten Gebäudeseiten - an der Stätte der Leistung - eine Werbeanlage pro Betrieb und Gebäudeseite, zusätzlich jedoch ein Ausleger pro Betrieb und Gebäudeseite - EG und Brüstungsbereich 1. OG

Dach	
Form, Neigung:	<ul style="list-style-type: none"> - Hauptgebäude mit symmetrischem Satteldach, ausnahmsweise auch Walm- und Krüppelwalmdächer - eingeschossige Nebengebäude auch mit Flach- und Pultdach - Dachneigung 25° - 40° bei reinen Wohngebäuden bzw. in rückwärtigen Grundstücksbereichen - Dachneigung 30° - 50° bei Gebäuden mit Nutzungsmischung bzw. an öffentlichen Straßenräumen
Dachüberstand:	<ul style="list-style-type: none"> - an Trauf- und Giebelseiten - max. 0,30 m
Farbe, Material:	<ul style="list-style-type: none"> - bei Hauptgebäuden rot bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine - bei Nebengebäuden auch andere, aber ortsbildverträgliche Dacheindeckungen - keine glänzende, andersfarbige Dacheindeckung
Aufbauten:	<ul style="list-style-type: none"> - Dachaufbauten nur als Einzelgauben mit stehenden Fensterformaten - Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 30 % der Trauflänge - Dachaufbauten mit ausreichendem Abstand untereinander, zum First und zum Dachrand / Giebel - Dachaufbauten mit Bezug zu darunterliegenden Fensterachsen - Dacheinschnitte und Dachflächenfenster nur ausnahmsweise, wenn sie nicht vom öffentlichen Straßenraum sichtbar sind

Sonstiges	
Vorgarten:	<ul style="list-style-type: none">- Erhalt der Vorgartenzonen in Kelterweg und Ernst-Bader-Straße- Fassadenbegrünung in übrigen Bereichen möglich
Einfriedungen:	<ul style="list-style-type: none">- Natursteinmauern, Holzzäune, Hecken- zwischen Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen max. 1,50 m hoch- entlang von öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,20 m hoch- blickdicht max. 1,20 m hoch

11. Vertiefung Fußwegenetz

Vernetzung der öffentlichen Grün-/Freiflächen durch Ergänzung des örtlichen Fußwegenetzes

Das örtliche Fußwegenetz im Ortskern Horkheim weist derzeit noch viele Stichwege (u.a. Enge Gasse teilw., Ortsetter, Schafgartenweg) bzw. Barrieren (z.B. Enge Gasse (Flst. 107), Uferbereiche) auf. Dies führt zu Umwegen und damit längeren Wegen oder aber zu Bereichen, die städtebaulich interessant, aber für die Öffentlichkeit noch nicht zugänglich sind.

Die vorhandene räumliche Struktur des Ortskerns bietet aber vielfach die Chance, die Sackgassen aufzulösen und an andere Fußwege anzubinden. Ein Fußweg über ein privates Grundstück (Kirchgasse, Flst. 2) und den Kirchhof verbindet die beiden Stichstraßen Schlossgasse und Kirchgasse und ist Teil der ehemals um die Burg Horkheim herum angelegten Fußwege. Die Verlängerung dieses bestehenden Fußwegs östlich und nördlich um die Burg herum bietet sich besonders an, um damit die Grünanlage und den Spielplatz Bei dem Schloss an den Ortskern anzubinden und somit in den Ortskern zu integrieren.

Das Baugebiet „Bei dem Schloss“ ist bislang nur über die Straße Bei dem Schloss an den Ortskern angebunden, welche aber durch ihre Randlage Fußgänger zu längeren Wegen zwingt. Während der Bürgerbeteiligung gab es zahlreiche Anregungen gerade zur fußläufigen Erschließung des Baugebiets, welche auf einem fehlenden Gehweg in der öffentlichen Verkehrsfläche und damit einem erhöhten Risiko für Fußgänger und vor allem Kinder gründeten. Mit der Anlage eines Fußwegs zwischen dem Spielplatz Bei dem Schloss und der Schlossgasse könnte diesem Mangel begegnet werden. Hierzu bedarf es eines intensiven Planungs- und Abstimmungsprozesses mit der Öffentlichkeit sowie den direkten Anwohnern, um der sensiblen Gemengelage aus vorhandener Wohnqualität, ökologischer Wertigkeit der Hecke um die Burg, Verwertungsinteressen der Eigentümer und den denkmalpflegerischen Belangen gerecht zu werden.

Das Baugebiet „Hossäcker II“ wurde bereits mit Fußwegen geplant, die eine fußläufige Verzahnung in Richtung des Ortskerns ermöglichen. Die Öffnung und Weiterführung des Schafgartenweges in Richtung Süden würde zu einer besseren Anbindung der Erwin-Habold-Straße und damit zu kürzeren Wegen für dortige Anwohner in Richtung Ortskern führen. In der Planung der sich zwischenzeitlich im Bau befindlichen Seniorenwohnanlage im Kelterweg wurde die Weiterführung des Schafgartenweges in Richtung Süden berücksichtigt. Im geltenden Bebauungsplan wurde ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt und bei der Planung der Freiflächen eine spätere Querung durch Fußgänger integriert. Schwierig gestaltet sich jedoch die Weiterführung des Weges über das Grundstück Talheimer Straße 8 und das Flst. 143/3 (Erwin-Habold-Straße), da diese Eigentümergemeinschaften gehören und eine einvernehmliche Zustimmung erforderlich ist. Diese Zustimmung ist auch Voraussetzung für die Anlage des Fußwegs auf dem Flst. 135/9 (Albert-Debold-Straße), für den im Bebauungsplan 165/5 ebenfalls ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt wurde, um über diesen Weg die Anbindung des Baugebiets an die Talheimer Straße/den Ortskern zu ermöglichen.

Die Umgestaltung des Ortsetters (Ernst-Bader-Straße, Flst. 179) und dessen Anbindung an eine zu schaffende Fußwegeverbindung zwischen Ernst-Bader-Straße und Enge Gasse ist städtebaulich sinnvoll, seitens der Öffentlichkeit bzw. seitens der Angrenzer jedoch nicht gewünscht. Somit bleibt der Vorschlag einer Querverbindung für Fußgänger zwischen Ernst-Bader-Straße und Enge Gasse. Diese Maßnahme ist ein Sicherheitsgewinn sowohl für Kinder, die aus den östlichen Wohngebieten zum Spielplatz „Enge Gasse“ wollen, als auch für Ältere.

Bezüglich der öffentlichen Freiflächen fällt besonders auf, dass der Neckar Schifffahrtskanal im Bereich des Ortskerns Horkheim nur von der Schleusenbrücke aus erlebbar ist. Der ursprüngliche Ansiedlungsgrund – die Neckarfurt – ist durch den Siedlungs- und den Kanalbau nicht mehr wahrnehmbar. Der Bereich östlich der Schleusenbrücke ist jedoch schon durch Lage und Höhe sowie durch den Bewuchs mit Hecken und Bäumen prädestiniert dazu, um über Fußwege, Bänke, Aussichtspunkte etc. den Ortskern an den Neckar Schifffahrtskanal anzubinden und damit den „Ort am Fluss“ erlebbar zu machen. Dass diese Freifläche aktuell trotz der Beschilderung „Betriebsgelände, Benutzen verboten“ von der Öffentlichkeit genutzt wird, ist u.a. an Trampelpfaden, „Lücken“ in Hecken und Müllablagerungen zu sehen. Leider wurden während der Erstellung des Rahmenplans Bedenken bzgl. der Öffnung dieser Fläche erhoben, die zu berücksichtigen waren. Die Idee, den Ortskern Horkheim über diese Freifläche wieder stärker an den Neckarkanal anzubinden, musste somit entfallen.

Die strukturell vorhandenen Gegebenheiten (u.a. Spielplätze, Infrastruktureinrichtungen) führen ohne weitere Vernetzung teilweise ein „Schattendasein“. Die im Rahmenplan dargestellten Ansätze für die Vernetzung öffentlicher Grün-/Freiflächen greifen oft die bereits strukturell vorhandenen Gegebenheiten auf, verbinden sie und schaffen eine höhere Lebensqualität vor Ort.



FUSSWEGENETZ		GRÜNFLÄCHEN		GEBAUDE	
	Fußweg oder öffentlich zugängliche Freifläche (Platz, Hof, Weg etc.), Bestand		verkehrsberuhigter Ausbau, Planung		Haupt-/ Nebengebäude, Bestand
	Fußweg oder öffentlich zugängliche Freifläche (Platz, Hof, Weg etc.), Planung		öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünfläche, Bestand		Haupt-/ Nebengebäude, Neubau
	Fußweg mit Steg / Brücke, Planung		öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Grünfläche, Planung		Abbruch
	Fußgängerüberweg		Baum / Hecke auf öffentlicher bzw. öffentlich zugänglicher Fläche, Bestand		Barriere / nicht zugänglicher Uferbereich
			Baum / Hecke auf öffentlicher bzw. öffentlich zugänglicher Fläche, Planung		

H | N Heilbronn 

Planungs- und Baurechtsamt

**Städtebaulicher Rahmenplan
Ortskern Horkheim**

Rahmenplan
Fußwegenetz und öffentliche Grün- / Freiflächen

Geltungsbereich

M 1 : 2000 Stand: Oktober 2020

12. Schlusswort

Der städtebauliche Rahmenplan für den Ortskern Horkheim zeigt einen städtebaulich wünschenswerten Entwicklungszustand. Dieser kann durch ein Bündel aus Maßnahmen an öffentlichem und privatem Eigentum erreicht werden. Vor allem die Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Raum (Verkehrsflächen sowie Frei-/Grünflächen) kann zu einer erheblich gesteigerten Attraktivität im Ortskern führen.

Der Maßnahmenplan verdeutlicht, dass - neben den aufgelisteten Maßnahmen im öffentlichen Raum - vor allem die Sanierung ortstypischer Gebäude, der Abbruch von Nebengebäuden in Bereichen mit hoher Verdichtung und die behutsame Ergänzung der vorhandenen Bausubstanz als private Maßnahmen vorgesehen sind.

Der Rahmenplan stellt die Möglichkeiten dar, die sich durch die örtlichen Rahmenbedingungen ergeben. Derzeitige Mängel und Missstände bieten Veränderungs- und Entwicklungspotential. Mit dem Abbruch einzelner brachliegender oder untergenutzter Nebengebäude können die Wohnqualität erheblich verbessert und sogar Flächen für zeitgemäße Nachverdichtung geschaffen werden. Diese Erschließung innerörtlicher Baulücken bzw. Baulandpotentiale ist ein häufig formulierter Wunsch der Bevölkerung Horkheims.

Jedoch bietet sich nicht jede bislang unbebaute Fläche innerhalb des Ortskerns aus städtebaulicher Sicht für die Nachverdichtung an. Vor allem der Bereich westlich des Pfarrhauses und der Kirche ist weiterhin von Bebauung freizuhalten, damit der freie Blick auf die denkmalgeschützten Gebäude erhalten bleibt. Auch die Frei-/Gartenflächen im Umfeld der Burg sind nur eingeschränkt für eine Nachverdichtung nutzbar.

Nachverdichtungsmaßnahmen sind behutsam in das bestehende dörfliche Gefüge zu integrieren, deswegen ist es erforderlich, verbindliches Planungsrecht in Form von Bebauungsplänen aufzustellen. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden hierbei den örtlichen Gegebenheiten entsprechend gewählt, so dass sich Neubauten harmonisch einfügen bzw. dem Standort entsprechend errichtet werden können. Besonderes Augenmerk wird hierbei auf die Stellung der Gebäude, deren Kubatur und Höhe gelegt.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung planungsrechtlicher Vorgaben für Neubauten werden in den Bebauungsplänen örtliche Bauvorschriften formuliert (siehe auch Vertiefung Ortsbild). Diese Vorschriften werden Dachformen, -neigungen und -aufbauten, Fassadengliederungen, Materialien, Einfriedungen, Werbeanlagen etc. in Anlehnung an das vorhandene Ortsbild regeln und damit für das gestalterische Einfügen von Neubauten sorgen. Diese Vorschriften gelten auch bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden, deren Erhalt aber auch zeitgemäße Weiterentwicklung gefordert wird.

Im Verantwortungsbereich der überwiegend privaten Grundstückseigentümer liegt auch der Erhalt ortstypischer Gegebenheiten wie z.B. den Traufgassen als Zeugnis vergangener Städtebauzeiten und den Lotteranlagen als Hinweis auf vergangene Nutzungen. Die Freilegung und Sichtbarmachung der Traufgassen könnte den dörflich geprägten Charakter des Ortskerns deutlich hervorheben.

Die Pläne der Bestandsaufnahme und Analyse zeigen, dass Handlungsbedarf zur Wahrung und zum Schutz des städtebaulichen Gefüges des historischen Ortskerns und zur Funktionsfähigkeit des Ortskerns besteht. Jedoch liegen die Mängel und Missstände nicht in der Menge und ortsbildprägenden Wirkung vor, um die Vorbereitung, Festlegung und Durchführung einer Sanierungsmaßnahme zu begründen. Die örtlichen Verhältnisse entsprechen weitestgehend den allgemeinen Anforderungen an ge-

sunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der im Ortskern wohnenden oder arbeitenden Menschen. Dem wiederkehrenden Wunsch nach Ausweisung eines Sanierungsgebiets im Ortskern Horkheim kann deshalb nicht gefolgt werden.

Die städtebauliche Aufwertung des Ortskerns von Horkheim liegt in der Verantwortung der Stadt Heilbronn (vorrangig Verkehrs- und Freiflächen sowie Schaffung von Planungsrecht) und der überwiegend privaten Grundstückseigentümer.

gez.
Dr. Böhmer

