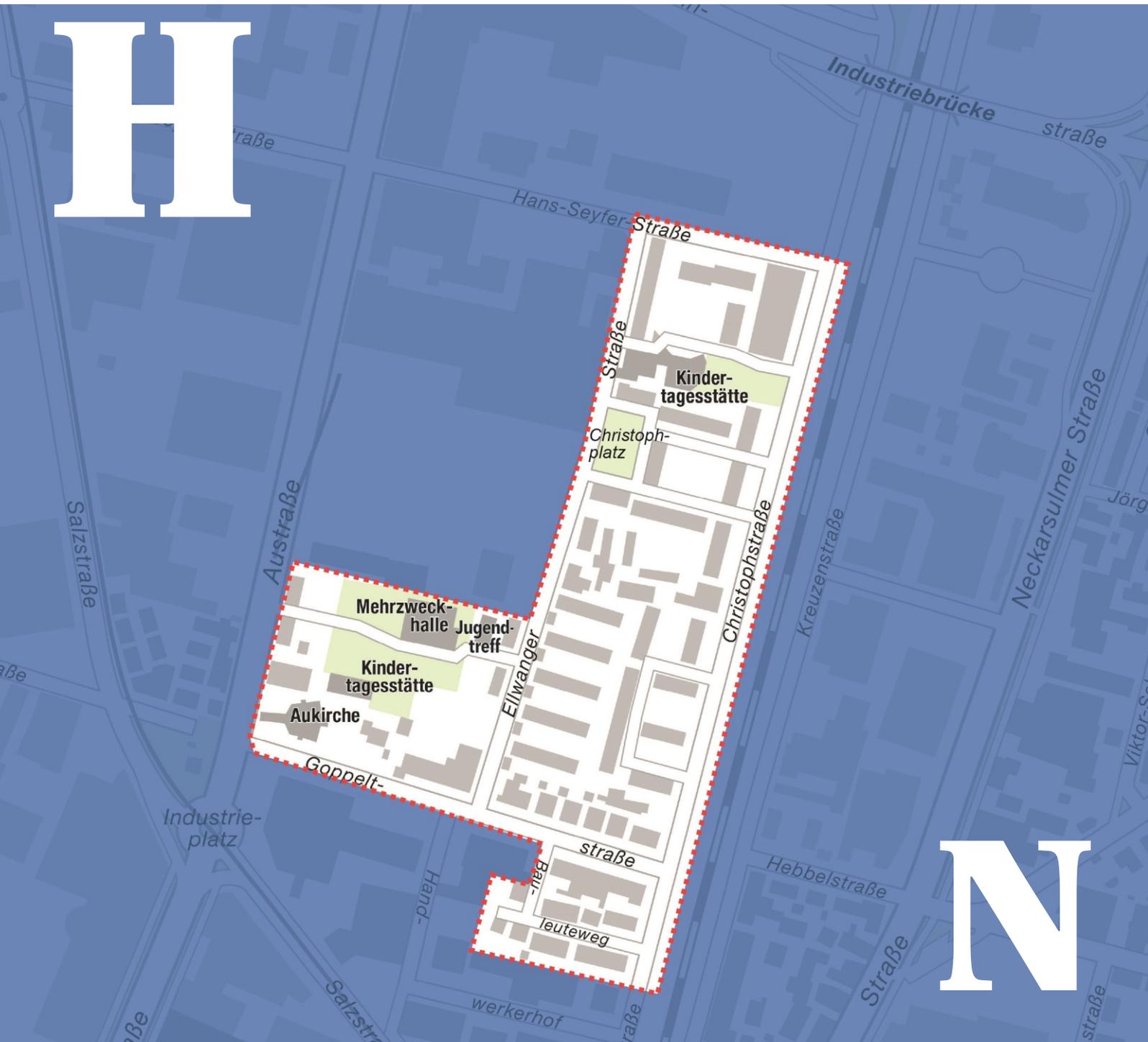


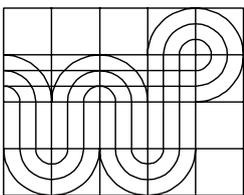
Vorbereitende Untersuchung Ellwanger Str./ Christophstraße

Ergebnisbericht der Vorbereitende Untersuchung Ellwanger Straße /
Christophstraße nach § 141 BauGB.



IMPRESSUM

Stadt Heilbronn



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Gähkopf 18
70192 Stuttgart
T 0711. 2 55 09 55 24
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

Stand: 16.06.2020

Inhalt

1. Einführung	1
1.1. Anlass der vorbereitenden Untersuchung	1
1.2. Ziel der vorbereitenden Untersuchung zur Sanierung	1
1.3. Verfahren	1
2. Das Untersuchungsgebiet	2
2.1. Abgrenzung und Größe des Untersuchungsgebietes	2
2.2. Historische Entwicklung des Untersuchungsgebietes	2
2.3. Heutige Gebietscharakteristik des Untersuchungsgebietes und seines Umfeldes.....	3
2.4. Planerische Einbindung.....	4
2.4.1. Flächennutzungsplan.....	4
2.4.2. Verbindliche Bauleitplanung	5
3. Bestandserhebung	6
3.1. Flächen- und Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet.....	6
3.2. Eigentum- und Grundstücksstruktur	6
3.3. Gebäudealter.....	7
3.4. Geschossigkeit der Gebäude (Erhebung vor Ort).....	7
3.5. Nutzung der Gebäude (Erhebung vor Ort)	7
3.5.1. Wohnen.....	8
3.5.2. Gewerbe.....	8
3.5.3. Nahversorgung	8
3.5.4. Öffentliche und soziale Einrichtungen	8
3.6. Erschließung und öffentlicher Raum.....	8
3.6.1. Freiräume, Platzbereiche.....	8
3.6.2. Fließender Verkehr.....	9
3.6.3. Ruhender Verkehr	9
3.6.4. Fußweg	10
3.6.5. Öffentlicher Personennahverkehr	10
3.6.6. Grünflächen	11
3.7. Altlastenverdachtsflächen, Störfallbetrieb, Überschwemmungsgebiet	11
4. Analyse der Bestandserhebung	13
4.1. Überbaute Flächen/ Städtebauliche Dichte.....	13
4.2. Stadtbild und Baustruktur	14
4.3. Gebäudezustand	15
4.4. Stadt- und Freiraum.....	16
4.5. Physischer Zustand und soziale Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes	19
5. Sozialräumliche Strukturen der Einwohner	21

5.1.	Einwohnerentwicklung im Stadtkreis und in der Kernstadt Heilbronn.....	21
5.2.	Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet	27
5.3.	Altersgruppen.....	28
5.4.	Zuwanderungsgeschichte und regionale Herkunft	30
5.5.	Religionen.....	33
5.6.	Familienstand.....	34
5.7.	Haushalte	35
5.8.	Wanderungsbewegungen	36
5.9.	Dauer der Wohnhaftigkeit.....	41
5.10.	Wohlstand und Armut – Staatliche Transferleistungen.....	42
5.10.1.	Grundsicherung für Arbeitssuchende.....	43
5.10.2.	Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung.....	44
5.10.3.	Wohngeld.....	45
5.11.	Jugendhilfe.....	46
5.11.1.	Hilfen zur Erziehung.....	46
5.11.2.	Inobhutnahme von Kindern und Jugendlichen.....	47
5.11.3.	Eingliederungshilfe für seelisch behinderte Kinder und Jugendliche	48
5.11.4.	Jugendgerichtshilfe	49
5.11.5.	Familiengerichtshilfe	50
5.12.	Fazit Einwohnerstrukturen	53
6.	Eigentumsstrukturen	55
6.1.	Städtisches Eigentum	55
6.2.	Wohnbaugesellschaften	55
6.3.	Privateigentümer	55
7.	Ergebnisse aus der Beteiligung von Betroffenen und Behörden.....	58
7.1.	Rücklauf der Fragebögen an Eigentümer.....	58
7.2.	Befragung der Eigentümer – Ergebnisse.....	58
7.3.	Öffentlichkeitsbeteiligung	65
7.4.	(Frühzeitige) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und städtischen Ämter.....	65
8.	Städtebauliche Misstände	66
8.1.	Straßenraum / Stadtraum / Erschließung.....	66
8.2.	Stadtstruktur / Gebäude	67
8.3.	Gemeinschaftliche Freiflächen	67
9.	Soziale Misstände	69
10.	Sanierungsziele	70
11.	Umsetzungsziele und Maßnahmen zum Rahmenplan	72
11.1.	Umsetzungsziel „Quartierszentrum“	72

11.2.	Umsetzungsziel „Grüner Kommunikationsraum“	72
11.3.	Umsetzungsziel „Freiraum – wohnortnah & erreichbar“	73
11.4.	Umsetzungsziel „Park-Allee Christophstraße“	73
11.5.	Umsetzungsziel „(Grüne) kommunikative Straße“	74
11.6.	Umsetzungsziel „Zeitgemäße Wohnstandards“	74
11.7.	Umsetzungsziel „Stadtreparatur“	75
11.8.	Umsetzungsziel „Verkehrliche Ordnung - Quartiersgarage“	75
11.9.	Umsetzungsziel „Grüne Akzente – Grüne Verbindung“	76
12.	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	77
13.	Verfahren zur Sanierungsdurchführung	79
13.1.	Das vereinfachte Verfahren.....	79
13.2.	Das umfassende Verfahren	80
13.3.	Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahren	81
13.4.	Wahl des Sanierungsverfahrens für die Sanierungsmaßnahme „Christophstraße/ Ellwanger Straße“	81
14.	Anhänge	83

Anhang I Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

Anhang II Hinweise aus der Befragung

Anhang III Pläne

Hinweis: Dieser Anhang III mit allen Plänen ist als separate Anlage der VU beigefügt.

- Plan 01 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Plan 01a Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Industriegebiet am Neckar" 1994 - 2004
- Plan 02 Eigentumsverhältnisse
- Plan 03 Baujahr
- Plan 04 Geschossigkeit
- Plan 05.1 Nutzung Erdgeschoss
- Plan 05.2 Nutzung Obergeschosse
- Plan 06 Altlasten, Störfallbetrieb, Überschwemmungsgebiet
- Plan 07 Überbaute Fläche / städtebauliche Dichte
- Plan 08 Stadtbild und Strukturen
- Plan 09 Einschätzung Gebäudezustand
- Plan 10 Erschließung und öffentlicher Raum
- Plan 11 Physischer Zustand und soziale Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes
- Plan 12 Mängel und Missstände
- Plan 13 Rahmenplan
- Plan 14 Maßnahmen zum Rahmenplan

Anhang IV Quellenverzeichnis

1. Einführung

1.1. Anlass der vorbereitenden Untersuchung

Das Plangebiet ist erkennbar durch städtebauliche Mängel geprägt. In Bezug auf den Zustand des Wohnungsbestands ist festzuhalten, dass ein erheblicher Teil sanierungsbedürftig ist. Zudem ist das Nebeneinander von Gewerbe, Industrie und Wohnen konfliktbehaftet. Die bestehenden Freiräume im Untersuchungsgebiet weisen gestalterische und auch funktionale Mängel auf. Zudem ist die ökologische Wertigkeit gering.

Um einer Destabilisierung des sozialen Gefüges entgegenwirken, wurde diese vorbereitende Untersuchung (VU) am 30.09.2020 gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet und durchgeführt. Die bestehende soziale Infrastruktur soll erhalten, nachhaltig gesichert und an die heutigen und auch zukünftigen Anforderungen bzw. Bedürfnisse angepasst werden.

1.2. Ziel der vorbereitenden Untersuchung zur Sanierung

Die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge werden erörtert. Das Ziel ist die Feststellung der städtebaulichen Missstände und folglich das Aufzeigen der Notwendigkeit einer Sanierung. Es werden allgemeine Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung dargelegt.

1.3. Verfahren

Auf Grundlage des Einleitungsbeschlusses vom 30.09.2019 wurde eine vorbereitende Untersuchung (VU) durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der städtischen Ämter sowie der Träger öffentlicher Belange sowie die parallel dazu erfolgte Abfrage der Sanierungsbereitschaft der Grundstückseigentümer haben wesentliche Inhalte, Hinweise und Anregungen für das Untersuchungsgebiet bzw. das zukünftige Sanierungsverfahren geliefert.

Die Beteiligung der sonstigen Öffentlichkeit und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 139 BauGB) wird im Herbst 2020 durchgeführt. Abschließend erfolgt der Beschluss über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes (§§ 142, 143 BauGB). Die Sanierung ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 143 BauGB).

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Teile der VU vom Büro Wick + Partner und Teile vom Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung, Abteilung Stadterneuerung der Stadt Heilbronn erarbeitet wurden. Die Kapitel sind wie folgt aufgeteilt:

- Abt. Stadterneuerung: Kapitel 5, 6, 9, 12, 13
- Wick + Partner: Kapitel 2-4, 7, 10, 11

2. Das Untersuchungsgebiet

2.1. Abgrenzung und GröÙe des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst den vor allem durch Wohnen sowie durch kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen geprägten Teil des südlichen Industriegebiets am Neckar im Bereich der Christophstraße und der Ellwanger Straße.

Darunter fallen:

- die überwiegend durch Wohnen geprägten Bereiche zwischen der Christophstraße, der Ellwanger Straße, der Hans-Seyfer-StraÙe und der Goppeltstraße,
- der Bereich zwischen der Ellwanger Straße, der Goppeltstraße, der Austraße und einer Stellplatzanlage, der neben einigen Wohngebäuden vor allem durch kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen geprägt ist (u.a. eine Kirche, eine Moschee, das Familienzentrum Augärtle etc.),
- sowie der Wohnbereich zwischen der Christophstraße, der Goppeltstraße und dem Handwerkerhof.

Das Untersuchungsgebiet hat eine GröÙe von ca. 7,8 ha (siehe Plan Nr. 01 – Abgrenzung Untersuchungsgebiet).

2.2. Historische Entwicklung des Untersuchungsgebiets

Bis 1900 war der Bereich des Untersuchungsgebietes noch ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Ab 1900 siedelten sich Gewerbebetriebe und Fabriken nördlich des Altstadtkerns zwischen Neckar und der nach Norden verlaufenden Bahntrasse an. Folglich begann ab 1900 von Süden die Erschließung des Gebietes; neben vereinzelter Wohnbebauung wurden vermehrt Gewerbe- und Industriebetriebe in unmittelbarer Umgebung zum Untersuchungsgebiet errichtet.

Um 1900 wurde die Aukirche erbaut – die heutige Aukirche ist ein nach dem 2. Weltkrieg neu errichteter Bau. Der Schwerpunkt Wohnnutzung, welcher heute vorliegt, war bereits zu Zeiten der Industrialisierung erkennbar – es entstand bereits damals eine Wohninsel inmitten großflächiger Industrie- und Gewerbebetriebe; vermutlich Unterbringungsmöglichkeiten für die vor Ort beschäftigten Arbeiter. Zudem liegen Akten vor, die eine klare Wohnnutzung erkennen lassen: 1920 wurden Zeilenbauten in der Ellwanger Straße 2-20 errichtet. Dabei handelte es sich um umgesetzte Gebäude aus dem Offiziersgefangenenlager Ellwangen, wodurch auch die Straße ihren Namen erhielt.

Die Bäckerei an der Ecke Goppeltstraße/ Christophstraße existiert an diesem Standort bereits seit 1935. Während des 2. Weltkrieges wurde etwa die Hälfte der Bausubstanz innerhalb des Untersuchungsgebietes zerstört.

In den 1950er Jahren wurden (viergeschossige) Zeilenbauten durch die Stadtsiedlung errichtet; insgesamt lässt sich aus dem Stadtplan von 1955 ablesen, dass das Untersuchungsgebiet zu diesem Zeitpunkt entsprechend dem heutigen Stand erschlossen und entwickelt war.

Das Untersuchungsgebiet war bereits bis Ende 2004 Teil der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Industriegebiet am Neckar“ (1994-2004). Im südlichen Bereich des rund 415 Hektar großen Gebiets

wurden unter anderem der Industriepplatz umgestaltet und das vorliegende Wohnquartier mit einem Fußgängersteg über die Bahngleise mit der Nordstadt verbunden. 2005 wurde das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet aufgehoben. (*siehe Plan Nr. 01a - Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Industriegebiet am Neckar" 1994 – 2004*)

Viele Probleme bzw. städtebauliche Defizite konnten jedoch nicht gelöst werden und bestehen 15 Jahre nach Ablauf des Sanierungsgebiets weiterhin.

(vgl.: Stadtarchiv Heilbronn, STIMME.de, Stadt Heilbronn Beschlussvorlage Nr. 229/2019)

2.3. Heutige Gebietscharakteristik des Untersuchungsgebiets und seines Umfeldes

Das Umfeld des Untersuchungsgebietes zeichnet sich durch überwiegend gewerblich und industriell genutzte Bereiche aus. Diese sind geprägt durch großvolumige Baukörper, ein grobmaschiges Erschließungsnetz sowie einen hohen Versiegelungsgrad. Der Zusammenhang dieser Bereiche nordwestlich der Heilbronner Altstadt definiert sich daher als „Industriegebiet Neckar“. Die direkte Erreichbarkeit dieser Bereiche, auch für LKW-Verkehr, ist aufgrund der vorhandenen Hauptverbindungsstraßen gegeben.

Der überwiegend industriell und gewerblich genutzte Bereich wird durch einen teilweise aufgelockert, teilweise verdichteten und überwiegend mit Wohnnutzung geprägten Bereich entlang der Christophstraße bzw. Goppeltstraße, sowie einen Bereich, der einen hohen Anteil an öffentlichen Einrichtungen aufweist, unterbrochen. Diese Insellage definiert sich zudem durch entsprechend kleinteiligere Typologien. Bildungsschwerpunkte liegen außerhalb, südlich des Untersuchungsgebietes.

Aufgrund der Gemengelage von Wohnen und Gewerbe bzw. Industrie wirken von den benachbarten Betrieben Immissionen auf das Gebiet ein (insbes. Lärm durch gewerbliche Tätigkeiten und den damit verbundenen Verkehr). Das Plangebiet ist eine „Wohninsel“ innerhalb des Industriegebiets am Neckar und durch die Bahnlinie von den sonstigen, durch Wohnen geprägten Teilen der Stadt abgeschnitten. Von der Bahnlinie entlang der Christophstraße und der stark befahrenen Austraße mit Stadtbahntrasse gehen hohe Lärmemissionen aus.

Viele Gebäude innerhalb des Plangebiets sind sanierungsbedürftig. Die Ellwanger Straße, die durch die westlich angrenzenden, gewerblich genutzten Grundstücke mit ihren grauen Mauern und geschlossenen Fassaden ohne jegliches Grün geprägt ist, weist deutliche gestalterische Defizite auf. Zudem kann von einer Überlastung des öffentlichen Straßenraumes durch die Dominanz des ruhenden Verkehrs gesprochen werden. Insgesamt liegen funktionale sowie gestalterische Mängel im öffentlichen Raum vor.

Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse zeichnet sich ein Handlungsbedarf unter anderem bei der Sanierung des Gebäudebestands, bei der Konfliktlösung zwischen Wohnen und Gewerbe, bei der Verbesserung der Wohnumfeldqualität und der sozialen Infrastruktur ab.

IMPRESSIONEN Untersuchungsgebiet und unmittelbare Umgebung/ Industriegebiet



Abb. 1: Nebeneinander Wohnen und Gewerbe



Abb. 2: Wohnen und Einzelhandel



*Abb. 3: Umgebung: KFZ-Händler;
Hintergrund: Untersuchungsgebiet*



*Abb. 4: Umgebung: Große Hallen;
Industriegebiet*

2.4. Planerische Einbindung

2.4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 1983, in der Fassung vom 23. Juli 2003, weist das Untersuchungsgebiete als gemischte Baufläche nach §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO mit zwei bestehenden Kindergärten sowie einer Kirche aus.

2.4.2. Verbindliche Bauleitplanung

Das Baurecht im Untersuchungsgebiet ist weitgehend durch verbindliche Bauleitplanung in Form von mehreren Baulinienplänen, einem Stadtbauplan sowie ergänzend einem Textbebauungsplan geregelt.

Tab. 01: Übersicht der gültigen Bebauungs-/ Baulinien- und Stadtbaupläne

Nummer	Name	Art	Art der Nutzung*	Rechtskräftig seit
09B/2	Änderung an der Christophstr.	Baulinienplan	IV	25.09.1953
09B/S1	Südlich Hans-Seyfer-Straße	Stadtbauplan	IV	1930
09B/3	Änderung an der Salzstraße	Baulinienplan	IV	23.09.1954
09B/IV	Privatstraße an der Christophstr.	Baulinienplan	IV	04.08.1942
09A/II	Brüggemann-, Konrad-Erer-, Hans-Rießler- und Christophstr.	Baulinienplan	IV	14.07.1938
09B/9	Industriegebiet am Neckar	Textbebauungsplan		23.12.2004

Als Art der Nutzung gilt innerhalb des Planungsgebietes die übergeleitete Ortsbausatzung 1939 Baustufe IV „Gewerbegebiet/ Industriegebiet“. Dies stellt eine Mischform aus einem Gewerbe- und einem Industriegebiet nach der Baunutzungsverordnung dar. Es besteht eine Diskrepanz zwischen dem bestehenden Planungsrecht und der tatsächlichen Nutzung innerhalb des Untersuchungsgebietes. Zudem ist das gültige Bauplanungsrecht aufgrund seiner Entstehungszeit überwiegend nicht geeignet, unter den aktuellen Anforderungen und Entwicklungen die städtebauliche Ordnung ausreichend zu regeln. Auf Grundlage der Ergebnisse der VU ist zu entscheiden, ob das Bauplanungsrecht im Untersuchungsgebiet angepasst werden soll.

3. Bestandserhebung

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,8 ha. Insgesamt befinden sich ca. 123 Hauptgebäude sowie 63 Nebengebäude innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Bestandsaufnahme zielt darauf ab, städtebauliche Missstände zu erfassen. Dafür wurden gebietsbezogene Datensätze ausgewertet sowie eine Ortsbegehung inklusive einer Kartierung durchgeführt. Die auf diese Weise zusammengetragenen Daten werden in Form von plangraphischen Darstellungen sowie begleitenden textlichen Erläuterungen dokumentiert, sodass sich Handlungsschwerpunkte für die weitere Bearbeitung ergeben.

3.1. Flächen- und Nutzungsstrukturen im Untersuchungsgebiet

Die Flächen- und Nutzungsstruktur im Gebiet ist überwiegend geprägt von Siedlungsfläche mit anteilig 62 % des Untersuchungsgebietes. 40 % der Siedlungsfläche sind mit Haupt- und Nebengebäuden überbaut. Den zweitgrößten Anteil bildet die Verkehrsfläche inklusive Verkehrsgrün mit einer Größe von 2,4 Hektar. Dies entspricht einem Anteil von 31 %. Der Anteil öffentlicher Grünflächen im Gebiet ist mit nur 7 % sehr gering.

Tab. 02: Flächen- und Nutzungsstruktur

Flächen- / Nutzungsstruktur	Fläche in ha	Fläche in %
Untersuchungsgebiet	7,8	100 %
Siedlungsfläche	4,8	62 %
<i>davon überbaute Fläche</i>	1,8	
Verkehrsfläche <i>inkl. Verkehrsgrün</i>	2,4	31 %
Öffentliche Grünfläche	0,6	7 %

3.2. Eigentum- und Grundstücksstruktur

Siehe Plan Nr. 02 - Eigentumsverhältnisse

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,8 ha. Etwa 44 % der Gesamtfläche befinden sich im Eigentum der Stadt Heilbronn, darunter der öffentliche Straßenraum, die Freiflächen Augärtele und Christophplatz sowie einzelne weitere Gebäude/ Grundstücke. Ein weiterer größerer Anteil ist mit 23 % im Besitz der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft. Weitere knapp 20 % sind in Besitz von einer privatwirtschaftlichen Vermietungsgesellschaft sowie eingetragenen Vereinen/ Glaubensgemeinschaften. Nur 14 % der Fläche des Untersuchungsgebietes sind Privateigentum.

Tab. 03: Eigentum der Flächen

Eigentümer	Fläche in ha	Anteil in %
Untersuchungsgebiet	7,8 ha	100 %
Stadt Heilbronn	3,4 ha	44 %
Kommunale Wohnungsbaugesellschaft	1,8 ha	23 %
Privatwirtschaftliche Vermietungsgesellschaft	0,7 ha	9 %
Eingetragene Vereine/ Glaubensgemeinschaft	0,8 ha	10 %
Versorgungseinrichtung	(0,03 ha)	-
Privateigentum	1,1 ha	14 %
<i>Privates Einzeleigentum</i>	<i>1,04 ha</i>	<i>13,3 %</i>
<i>Privatstraße, gemeinschaftliches Eigentum</i>	<i>0,06 ha</i>	<i>0,7 %</i>

3.3. Gebäudealter

Siehe Plan Nr. 03 – Baujahr

Die bauliche Entwicklung im Untersuchungsgebiet ist über die Bestimmung des Baualters ablesbar. Die bauliche Substanz innerhalb des Untersuchungsgebietes stammt aus unterschiedlichen Phasen des 19. Jahrhunderts sowie 20. Jahrhunderts. Im Untersuchungsgebiet sind abgesehen von der Probebühne des Theaters Heilbronn nahezu keine Bauten vorhanden, die in den letzten Jahren errichtet wurden.

3.4. Geschossigkeit der Gebäude (Erhebung vor Ort)

Siehe Plan Nr. 04 – Geschossigkeit

Die Geschossigkeit der Gebäude ist prinzipiell als heterogen zu bezeichnen. Die Anzahl der Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss überwiegen mit 42 % und konzentrieren sich im „Inneren“ des Untersuchungsgebietes entlang der Goppeltstraße und der Ellwanger Straße. Die Randbereiche zeichnen sich überwiegend durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit Dachgeschoss aus. Die Höhenentwicklung zeichnet dabei ein klares Bild, bei welchem die Geschossigkeit von den Randbereichen des Untersuchungsgebietes hin zum „Quartiersinneren“ abfällt. Eine Ausnahme bildet dabei das südliche Wohnquartier am Bauleuteweg mit eingeschossigen Gebäuden.

3.5. Nutzung der Gebäude (Erhebung vor Ort)

Siehe Plan Nr. 05.1 und Nr. 05.2 – Nutzung Erdgeschoss und Obergeschoss

3.5.1. Wohnen

Die Nutzungsstruktur des Untersuchungsgebietes ist stark durch Wohnen geprägt – ca. 83 % der Gebäude (Anzahl) unterliegen einer reinen Wohnnutzung. Gebäudeleerstand ist vorrangig im Bereich der Wohnnutzung zu verzeichnen, 3 % der Gebäude stehen leer.

3.5.2. Gewerbe

Die gewerbliche Nutzung innerhalb des Untersuchungsgebietes ist sehr gering, ca. 6,5 % der Gebäude werden, neben einer Wohnnutzung innerhalb des Gebäudes, gewerblich genutzt. Rein gewerblich genutzte Immobilien sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden. Lediglich ein Ladenleerstand im Erdgeschoss ist zu verzeichnen.

Im Kontrast dazu werden alle angrenzenden Gebäude/ Grundstücke zu 100 % gewerblich genutzt. Prägend sind hier großmaßstäbliche bzw. flächenintensive Gewerbebetriebe. Hieraus resultiert ein Nutzungskonflikt.

3.5.3. Nahversorgung

Dem Bereich der Vorbereitenden Untersuchung wird im Märkte und Zentrenkonzept der Stadt Heilbronn aus dem Jahr 2018 keine Funktion zugeschrieben. Innerhalb des Gebietes befinden sich ein Bäcker sowie zwei kleinere Lebensmittelmärkte. In einem Umkreis von ca. 1 km befinden sich zudem Supermärkte und Discounter.

3.5.4. Öffentliche und soziale Einrichtungen

Zu den öffentlichen Einrichtungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zählen zwei Kindergärten, zwei Glaubensgemeinschaften, ein Probezentrum des Heilbronner Theaters sowie das Familienzentrum Augärtle. 6,5 % des Gebäudebestands sind folglich einer kulturellen, religiösen bzw. sozialen Nutzung zugeordnet.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich keine Bildungseinrichtung. Das Untersuchungsgebiet zählt zum Grundschulbezirk Damm-Grundschule. Diese Grundschule befindet sich in ca. 700 m Entfernung Luftlinie, gemessen ab dem südlichen Rand des Untersuchungsgebietes, beziehungsweise in ca. 1,2 km Entfernung, gemessen ab dem nördlichen Gebietsrand. Bedingt durch die Insellage wird die empfohlene maximale Entfernung von 700m Fußweg zu Grundschulen überschritten (vgl. Borchard, Schöning: S.52).

3.6. Erschließung und öffentlicher Raum

Siehe Plan Nr. 10 – Erschließung und öffentlicher Raum

3.6.1. Freiräume, Platzbereiche

Das Untersuchungsgebiet wird durch zwei größere öffentliche Freiräume bzw. Platzflächen geprägt. Im Norden befindet sich der Christophplatz, welcher als Spielplatz mit Sitzgelegenheiten ausgestaltet ist und im Osten der Freiraum im Bereich des Familienzentrums Augärtle. Unmittelbar in der Nähe der beiden nutzbaren Freiräume bzw. dazugehörig befinden sich zwei öffentliche Sportflächen (Bolzplätze). Die quartiersbezogene Sport- und Freizeitflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind folg-

lich nur durch zwei Spielplätze sowie zwei Bolzplätze vertreten. Diese Flächen sind in ihrer Nutzbarkeit zudem an Altersgruppen geknüpft.

Eine weitere öffentliche Freifläche in Form einer kleinen Grünfläche mit Sitzgelegenheit befindet sich im Süden des Untersuchungsgebietes. Dieses „Grüne Zimmer“ ist über die Privatstraße Bauleuteweg erreichbar.

IMPRESSIONEN Freiräume, Platzbereiche im Untersuchungsgebiet



Abb. 5: Freiraum Augärtele



Abb. 6: „Grünes Zimmer“

3.6.2. Fließender Verkehr

Das Untersuchungsgebiet wird durch einen Straßentyp (Wohnstraße) geprägt. Dieser zeichnet sich durch Tempo 30 und eine normale Straßenbreite von zwei Spuren aus. Das Straßennetz ist dabei im Wesentlichen orthogonal gegliedert mit zwei Straßen von Norden nach Süden und vier verbindenden Straßen von Ost nach West. Die Frequentierung der Straßen im Untersuchungsgebiet beschränkt sich überwiegend auf die dort wohnenden und arbeitenden Menschen. Die im Westen angrenzende Hauptstraße „Austraße“ hat eine hohe Verkehrsbelastung zu verzeichnen. Zudem hat sie einen breiten Straßenquerschnitt sowie mittig einen Hochbahnsteig der Stadtbahn, welcher an den westlichen Rand des Untersuchungsgebietes angrenzt.

Eine Infrastruktur für Radfahrer in Form von separaten Radwegen oder Radschutzstreifen ist nicht gegeben. Jedoch stellt die wenig frequentierte Christophstraße und die weiter südlich angrenzende Gaswerkstraße eine ideale und schnelle Radwegeverbindung zur Innenstadt und zum nördlichen Industriegebiet dar.

3.6.3. Ruhender Verkehr

Das Angebot an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr besteht in Teilen durch private Garagen. Im öffentlichen Raum sind Stellplätze entlang der Goppeltstraße sowie im Norden entlang der Hans-Seyfer-Straße zu finden. Zudem ist straßenbegleitendes Parken entlang der Christophstraße und der Ellwanger Straße in Teilabschnitten zulässig.

IMPRESSIONEN Organisation des ruhenden Verkehrs im Untersuchungsgebiet



Abb. 7: Private Stellplätze



Abb. 8: Garagen & straÙenbegleitendes Parken

3.6.4. Fußweg

Das Fußwegenetz erstreckt sich über zwei öffentliche Flächen von Ost nach West sowie entlang der Straßen. Die Durchwegung zwischen Ellwangerstraße und Austraße stellt eine wichtige fuÙläufige Verbindung neben der Goppeltstraße zur nahegelegenen Stadtbahnhaltestelle dar.

An der Kreuzung Goppeltstraße / Christophstraße befinden sich zwei Querungshilfen. Ebenfalls befindet sich an dieser Stelle die einzige Querungsmöglichkeit aus dem Untersuchungsgebiet nach Osten über die Bahnleise. Zudem besteht die Möglichkeit nördlich (Brüggemannstraße) sowie südlich (Am Sölmertor) die Bahnleise zu überqueren; dies ist jedoch mit Umwegen verbunden.

IMPRESSIIONEN Fußwege und Querungshilfen im Untersuchungsgebiet



Abb. 9: Ost-west-verlaufender Fußweg



Abb. 10: Querungshilfe und Fußgängerbrücke

3.6.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Untersuchungsgebiet selbst weist keine Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs auf, ist jedoch aufgrund der angrenzenden Haltestellen gut durch den ÖPNV erschlossen.

Westlich angrenzend befindet sich eine Haltestelle der Stadtbahn „Industrieplatz“. Diese schienengebundene Verbindung ermöglicht zum einen die Erreichbarkeit der Innenstadt nach Süden sowie nach Norden über Neckarsulm weiter nach Sinsheim (Linie S42) bzw. nach Mosbach (Linie S41). Der Regionalbahnhof „Sölmertor“ befindet sich südöstlich des Untersuchungsgebiets. Das Liniennetz wird durch die Buslinien 5 von Süden kommend mit Endhaltestelle Industrieplatz sowie den Linien 31, 32

und 33 mit dem Halt am Industriplatz abgerundet.

3.6.6. Grünflächen

Das Untersuchungsgebiet verfügt über öffentliche wie auch private Grünflächen.

Die öffentlichen Flächen am Augärtle, der Christophplatz sowie das „Grüne Zimmer“ am Bauleuteweg sind überwiegend nicht versiegelt. Ein straßenbegleitender Grünstreifen mit altem Baumbestand ist entlang der Christophstraße vorhanden. Entlang der Goppeltstraße sowie der Hans-Seyfer-Straße sind ebenfalls Baumpflanzungen straßenbegleitend vorzufinden.

Private Freiflächen sind in ihrer Qualität und Flächengröße in unterschiedlicher Ausprägung im Untersuchungsgebiet vorhanden. Private wohnraumnahe bzw. wohnungsbezogene Grünflächen befinden sich lediglich im Bereich des Bauleuteweges, der Goppelstraße und in der Hans-Seyfer-Straße bei Reihenhäusern bzw. Einfamilienhäusern in Form von Gärten und Vorgärten. In den Beständen der Mehrfamilienhäuser sind wohnraumbezogene Grünflächen nicht eindeutig zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um reine Rasenflächen und diese Flächen sind zudem größtenteils ungenutzt.

Insgesamt weisen die Grünflächen im Untersuchungsgebiet kaum ökologische Wertigkeit auf.

3.7. Altlastenverdachtsflächen, Störfallbetrieb, Überschwemmungsgebiet

Siehe Plan Nr. 06 – Altlasten, Störfallbetrieb, Überschwemmungsgebiet

Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist zum einen ein Vorkommen von Altlastenverdachtsflächen zu verzeichnen und zum anderen liegt ein Teil es Gebietes innerhalb des Radius eines Störfallbetriebs. Zudem ist mit Kampfmitteln und Hohlräumen innerhalb des Gebietes zu rechnen.

Vereinzelt liegen im Untersuchungsgebiet Flächen auf denen mit Boden- sowie Grundwasserverunreinigungen zu rechnen ist. Im Plan sind altlastenverdächtige Flächen dargestellt, die als Verdachtsflächen, Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Altablagerungen und Altstandorte bezeichnet werden und für die der Verdacht auf eine Gefährdung von Schutzgütern (Wasser, Boden, Mensch) nicht ausgeräumt ist.

Es werden insgesamt zwei altlastenverdächtige Flächen festgestellt. Dabei ist entlang der Goppeltstraße/ Austraße (Flurstücke Nr. 2472, 2467 und 2466/5) im östlichen Bereich der Untersuchungsfläche sowie im nördlichen Teil auf den Flurstücken Nr. 2502 und 2501/2 eine Häufung dieser Flächen zu verzeichnen.

Das Gebiet wurde innerhalb des 2. Weltkrieges bombardiert, weshalb bei Baumaßnahmen mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Bei Eingriffen in den Boden werden daher Sondierungen empfohlen.

Nordwestlich des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Störfallbetrieb von welchem ein angemessener Abstand von 650 bis 700 Metern eingehalten werden sollte. Dies gilt allgemein für öffentlich genutzte Flächen und Gebäude, Wohngebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle beziehungsweise besonders empfindliche Gebiete. Teile des Untersuchungsgebietes liegen innerhalb dieses Radius.

Daher wird für eine zukünftige Entwicklung innerhalb des nordwestlichen Bereiches innerhalb des Radius keine weitere Wohnnutzung vorgeschlagen.

Neben den Rahmenbedingungen durch Altlasten und Störfallradius spielt auch das Hochwasser eine Rolle im Untersuchungsgebiet. Nach den Hochwassergefahrenkarten des Landes verläuft die Anschlaglinie des Extremhochwassers wenige Meter westlich parallel zur Ellwanger Straße (vgl. hierzu Plan Nr. 6). Entlang der Austraße ragt sie zudem in das Untersuchungsgebiet hinein. Folglich sind die Bestimmungen des § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ zu beachten. Zum Schutz vor Extremhochwasserereignissen sind entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen. Diese Maßnahmen sind auf Eben der einzelnen Bauvorhaben umsetzungsbezogen festzusetzen und durchzuführen. Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasserversorgung, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ erhältlich.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen existiert östlich der Ellwanger Straße und südlich der Christophstraße ein ehemaliger Luftschutzbunker. Ein unterirdischer Löschwasserbehälter befindet sich auf Flurstück Nr. 2507 (Christophplatz). Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Planung innerhalb der unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung „Heilbronn“ liegt. Rechtsinhaber dieser Berechtigung, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt, ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der DB Service Immobilien folgender Hinweis gegeben: In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

4. Analyse der Bestandserhebung

4.1. Überbaute Flächen/ Städtebauliche Dichte

Siehe Plan Nr. 07 – Überbaute Flächen / Städtebauliche Dichte

Die im Plan dargestellte überbaute Fläche (Grundflächenzahl = GRZ) ist der Anteil an Grundfläche vom Hauptgebäude in Bezug zur jeweils definierten Grundstücksfläche. Diese stellt entweder die Grundstücksfläche alleine dar oder teilweise sind es zusammenhängende Grundstücksflächen des gleichen Eigentümers. Dabei werden Nebengebäude sowie weitere versiegelte Flächen auf den Grundstücken bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

Bei der Auswertung der baulichen Dichte wird deutlich, dass ein Großteil des Gebietes eine geringe bauliche Dichte mit zu 40 % überbauter Fläche aufweist. 11 % der privaten Flächen sind unbebaute Grundstücke bzw. Grünflächen, 19 % weisen eine GRZ von < 2 auf, 53 % der Grundstücke haben eine GRZ von bis zu 0,4. Die Katasterfläche des öffentlichen Straßenraumes wurde bei dieser Betrachtung nicht berücksichtigt. Der prozentuale Anteil von bis zu 60 % überbauter Fläche liegt bei diversen Grundstücken im Untersuchungsgebiet (insgesamt 13 %) vor und entspricht einer mittleren baulichen Dichte. Die höchsten Dichtewerte mit einer überbauten Fläche von mehr als 60 % liegen im Kreuzungsbereich Goppeltstraße/ Christophstraße sowie am Eckgrundstück Christophstraße/ Hans-Seyfer-Straße (4 %). Eine hohe bauliche Dichte hat stellenweise eine schlechte Belüftung und Besonnung zur Folge.

In der Untersuchung wurde zudem der Versiegelungsgrad betrachtet. Der Versiegelungsgrad stellt einen größeren Zusammenhang an wasserundurchlässiger Bodenbeschaffenheit dar. Die Betrachtung des Versiegelungsgrades ist als Annäherung zu verstehen, um einen Eindruck zu bekommen, wie die räumliche Verteilung und Intensität der Versiegelung sind. Die Konsequenz einer hohen Versiegelung sind thermische Belastungen und sie hat zudem negative Auswirkungen auf das Kleinklima und die Wohnumfeldqualität. Zu den unversiegelten Flächen zählen Rasenflächen und wassergebundene Wegedecken.

Zu den versiegelten Flächen zählt bei dieser Betrachtung zunächst der Straßenraum. Teilweise sind Hofflächen/ Parkplatzflächen innerhalb des Gebietes versiegelt. Dieser über die Begehung erhobene Versiegelungsgrad deckt sich nicht mit dem Überbauungsgrad der Grundstücke, da Grundstücke aus nahezu allen Kategorien der GRZ vertreten sind.

Besonders hoch ist der Versiegelungsgrad im Bereich der angrenzenden gewerblich genutzten Flächen.

4.2. Stadtbild und Baustruktur

Siehe Plan Nr. 08 – Stadtbild und Strukturen

Das Untersuchungsgebiet lässt sich aufgrund seiner Beschaffenheit in baulicher, räumlicher und funktionaler Hinsicht in mehrere Teilbereiche gliedern.

Mit Blick auf die angrenzende Bebauung, geprägt durch großmaßstäbliche Gebäudestruktur mit gewerblicher/industrieller Nutzung, stellt das Untersuchungsgebiet ein eigenes stadträumliches Gefüge dar, das über viele Jahre gewachsen ist und sich in Bezug auf seine Nutzung mit überwiegend Wohnen gefestigt hat.

Es lässt sich kein einheitliches bzw. charakteristisches Erscheinungsbild in Bezug auf die Bausubstanz definieren. Die Gebäudestruktur und Charakteristik des Gebietes wird bei überwiegend geschlossener Gebäudestruktur, insbesondere im Bauleuteweg, dem östlichen Teil der Goppeltstraße sowie im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes durch klare Raumkanten geprägt. Hierbei handelt es sich um Bebauung in Form von Ein- oder Mehrfamilienhäusern, die zum Straßenraum hin orientiert sind, nicht der klassischen Blockrandbebauung entsprechen, jedoch als solche interpretiert werden können. Im Gegensatz dazu weist das Untersuchungsgebiet eine überwiegend offene Blockrandstruktur in den übrigen Bereichen auf, bei der die räumliche Fassung des öffentlichen Raumes nicht ausgeprägt ist.

Stadtbildprägend sind die Bauten der Glaubenseinrichtungen mit ihren dazugehörigen Türmen, welche die Hochpunkte des Untersuchungsgebietes definieren. Diese Gebäude könnten jedoch intensiver in den Gesamtzusammenhang des Untersuchungsgebietes eingebunden werden. In Bezug auf die übrige Höhenentwicklung ist ein klares Bild erkennbar. Abgesehen von eingeschossigen Bauten im Süden des Untersuchungsgebietes, fällt die Geschossigkeit von viergeschossig auf zweigeschossig zum Quartiersinneren hin ab. Die Dachlandschaft stellt ein differenziertes Bild dar. Insgesamt ist kein charakteristischer Wiedererkennungswert der Bausubstanz innerhalb des Untersuchungsgebietes erkennbar.

Raumprägende Baumreihen sind innerhalb des Untersuchungsgebietes in der Goppeltstraße und der Christophstraße vorhanden sowie in Ansätzen in der Hans-Seyfer-Straße. Zudem sind prägnant wirkende großkronige Bäume am Christophplatz zu verzeichnen.

Das Untersuchungsgebiet weist eine starke Prägung des Stadtbildes durch Verkehrsräume inklusive dem ruhenden Verkehr auf. Die Straßenräume sind ohne identitätsstiftende Materialien gestaltet. Der Hochbahnsteig der Stadtbahn hat gleichzeitig eine trennende wie verknüpfende Wirkung – eine trennende Wirkung in die Umgebung und eine verknüpfende Wirkung durch die ÖPNV-Verbindung in entfernte Gebiete.

4.3. Gebäudezustand

Siehe Plan Nr. 09 – Gebäudezustand

Die Gebäude wurden bezüglich ihres baulichen Zustandes durch Inaugenscheinnahme von außen bewertet. Geachtet wurde auf sichtbare Schäden oder Baumängel, Zustand von Dach, Fassade und Fenstern. Soweit erkennbar wurden energetische Aspekte in der Bewertung berücksichtigt: Einfachverglasung, Entlüftungsaustritte unter Fenstern als Hinweis auf Einzellöfen u.a. Der Gesamteindruck des Gebäudes wurde ebenfalls bewertet.

IMPRESSIONEN Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet



Abb. 11: Alte Fenster, Mängel in Fassade



Abb. 12: Bauliche Mängel

Die 123 Hauptgebäude wurden entsprechend ihrer baulichen Mängel bzw. ihrem Modernisierungsbedarf in vier Bewertungsstufen eingeordnet:

Tab. 04: Gebäudezustand

Zustand	Gebäudeanzahl	Anteil in %
Stufe 1 (gut)	24	19,5 %
Stufe 2 (mittel)	33	27 %
Stufe 3 (schlecht)	42	34 %
Stufe 4 (sehr schlecht)	24	19,5 %

Neue oder in jüngster Vergangenheit vollständig oder in großem Maße modernisierte Gebäude wurden dabei in die Kategorie „gut“ eingestuft. Bauten, die noch Mängel aufweisen aber dennoch durch beispielsweise erste Instandhaltungsmaßnahmen gepflegt wurden, sind der Stufe 2 „mittel“ zugeordnet. Ist der Gebäudebestand bereits sichtbar beeinträchtigt, wurde je nach Anzahl der Ausprägung der Mängel die Kategorie „schlecht“ oder „sehr schlecht“ zugewiesen. Eine Vielzahl an Gebäuden weist gestalterische und/oder bauliche Mängel auf.

4.4. Stadt- und Freiraum

Siehe Plan Nr. 10 – Erschließung und öffentlicher Raum

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind diverse nutzbare Grün- und Freiflächen vorhanden. Die zwei Spielplätze inklusive der angrenzenden/ nahegelegenen beiden Bolzplätze bilden neben dem „grünen Zimmer“ die einzigen nutzbaren öffentlichen Freiräume, welche jedoch größtenteils an Nutzergruppen geknüpft sind. Auch in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine nutzbaren Freiräume. Das Angebot an öffentlich nutzbarem Grün- und Freiraum gliedert sich innerhalb des Untersuchungsgebietes wie folgt:

Tab. 05: Grün- und Freiraumangebot - Bestand

Art	Fläche	je EW
2 Bolzplätze	850 m ²	0,77 m ²
Spielbereich Augarten + Grünes Zimmer	1.850 m ²	1,68 m ²
Spielplatz Christophstraße	1000 m ²	0,9 m ²
GESAMT	3.700 m ²	3,36 m ²

Um dieses Angebot bewerten zu können, wird mit Hilfe der DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen“ in Verbindung mit Orientierungswerten zu öffentlichen Grünflächen (vgl. hierzu Borchard, Schöning: S. 90) eine Einschätzung vorgenommen.

Tab. 06: Grün- und Freiraumangebot - Theorie

Nutzergruppe	je EW
Kleinkinder (< 6 Jahre)	0,75 m ²
Kinder (6 – 12 Jahre)	0,75 m ²
Jugendliche (12 – 18 Jahre)	0,75 m ²
Familien und Erwachsene	1,5 m ²

Geht man davon aus, dass Familien und Erwachsene die Freifläche am Augarten sowie das Grüne Zimmer, Jugendliche die Bolzplätze und Kleinkinder sowie Kinder den Spielplatz am Christophplatz nutzen, dann kann festgehalten werden, dass das Angebot an Spielflächen für Kinder und Kleinkinder etwas unterversorgt ist. Basierend auf dieser Annäherung ist die Annahme zu treffen, dass das Untersuchungsgebiet grundsätzlich ausreichend mit Grün- und Freiflächen versorgt ist. Jedoch basiert diese Einschätzung aller nutzbaren Freiräume in Bezug auf die Werte für Spielflächen. Hinzu kommen weitere Bedürfnisse wie Räume für Erholung und Kommunikation - diese Bedürfnisse sind in den Berechnungen nicht berücksichtigt. Ein attraktiver Aufenthaltsbereich „im Grünen“ für alle Generationen fehlt daher. Zudem ist die räumliche Verteilung der Freiräume im Untersuchungsgebiet ungleichmäßig und entspricht nicht der Nachfrage. Insbesondere das Freiflächenangebot für Kleinkinder

bis 6 Jahre (Spielplatz bei Augärtele und Christophplatz) liegt für gewisse Bereiche in Bezug auf die empfohlene Erreichbarkeit über der empfohlenen Entfernung von max. 75m Radius (vgl. Schönig/Borchard S.90). Die Zugänglichkeit des nutzbaren öffentlichen Freiraumes ist zudem nur eingeschränkt vorhanden bzw. gegeben.

Der öffentliche Freiraum wird im Übrigen stark von monofunktional gestalteten Straßen bestimmt. Es herrscht eine hohe Beeinträchtigung durch den ruhenden Verkehr (parkende Fahrzeuge). Die Straßen bieten derzeit nicht die Möglichkeit als Aufenthaltsraum genutzt zu werden. Das Erscheinungsbild der Straßen ist somit monofunktional mit reiner Erschließungs- sowie Parkierfunktion und ohne Aufenthaltsqualität.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass ein attraktiver Aufenthaltsraum (generationen- und geschlechterunabhängig) fehlt.

Das Erscheinungsbild der privaten Freiflächen der Mehrfamilienhäuser ist überwiegend nicht versiegelt (grün). Die Zugänglichkeit der Gebäude ist bei einem nicht unerheblichen Teil an kleine private Erschließungswege geknüpft, was zudem Auswirkung auf den Kontakt zwischen privatem und öffentlichem Raum hat. Es sind untergenutzte Bereiche auf den privaten Grundstücken vorhanden; teilweise werden diese mit temporären Nutzungen bespielt. Dies ist bei der Baulücke am Christophplatz anzutreffen, die derzeit als Parkplatz fungiert.

IMPRESSIONEN Stadt und Freiraum im Untersuchungsgebiet



Abb. 13: Ruhender Verkehr auf Gehwegen



Abb. 14: Baulücke Christophplatz



Abb. 15: Private Erschließung, grüner Freibereich



Abb. 16: Untergenutzter, privater Freiraum



Abb. 17: Einseitig genutzter privater Freiraum



Abb. 18: Zustand privater Freiraum

4.5. Physischer Zustand und soziale Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes

Siehe Plan Nr. 11 – Physischer Zustand und soziale Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes

Der Zustand des öffentlichen Raumes wurde in Form einer Vor-Ort-Begehung aufgenommen.

Geachtet wurde auf sichtbare Schäden und Baumängel der Belagsflächen, den Zustand der zusammenhängenden Grünflächen, Plätze und Fußgängerbereiche sowie des Außenmobiliars. Der Gesamteindruck und die soziale Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes wurden ebenfalls bewertet. Die öffentlichen Freiflächen wurden entsprechend ihrer baulichen Mängel bzw. ihrem Modernisierungsbedarf und der sozialen Nutzbarkeit in vier Bewertungsstufen eingeordnet:

Tab. 07: Physischer Zustand und soziale Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes

Zustand	Fläche in m ²	Anteil in %
Stufe 1 (gut)	7.478 m ²	24,2 %
Stufe 2 (mittel)	17.369 m ²	56,2 %
Stufe 3 (schlecht)	5.333 m ²	17,2 %
Stufe 4 (sehr schlecht)	729 m ²	2,4 %

Der Schwerpunkt der öffentlichen Flächen in schlechtem sowie sehr schlechtem Zustand liegt südlich im Bauleuteweg sowie in Teilabschnitten der Christophstraße inklusive der fußläufigen Verbindung im Norden des Quartiers zwischen Christophstraße und Ellwanger Straße.

In Bezug auf die Barrierefreiheit ist festzuhalten, dass überwiegend Probleme vorhanden sind, da eine Barrierefreiheit grundsätzlich nicht vorhanden ist. Vielmehr ist eine Barrierefreiheit nur in einzelnen Kreuzungsbereichen gegeben.

IMPRESSIONEN Physischer Zustand und soziale Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes



Abb. 19: Zustand Privatstraße; Zugang zu öffentlicher Grünfläche „Grünes Zimmer“



Abb. 20: Zustand und Raumaufteilung



Abb. 21: Situation für Fußgänger



Abb. 22: Modernisierungsbedarf

5. Sozialräumliche Strukturen der Einwohner

5.1. Einwohnerentwicklung im Stadtkreis und in der Kernstadt Heilbronn

ENTWICKLUNG IM STADTKREIS HEILBRONN

Heilbronn ist eine Stadt mit einer vielfältigen Bevölkerungsstruktur.¹ Dies lässt sich aus zahlreichen Daten ableiten, wie zum Beispiel Alter, Geschlecht, Haushaltsgrößen, Staatsangehörigkeit, kultureller Hintergrund, Religionszugehörigkeit, Erwerbstätigkeit und Einkommensverteilung, um nur die Wichtigsten zu nennen.

Die Einwohnerzahl der Stadt Heilbronn betrug zum 31.12.2018 insgesamt 128.612² Personen; davon lebten in der Kernstadt (ohne Stadtteile) 61.989 Personen. Die Entwicklungskurve der Einwohnerzahlen³ zeigt in den letzten Jahren einen deutlichen Wachstumstrend. Zuvor war dies nicht immer der Fall gewesen. Während zwischen den Jahren 2004 bis 2010 nur unwesentliche Veränderungen erfolgten, verläuft die Kurve ab diesem Zeitpunkt deutlich nach oben – bedingt durch die Mobilität der Menschen.

Einwohnerfluktuation von 1995 bis 2016

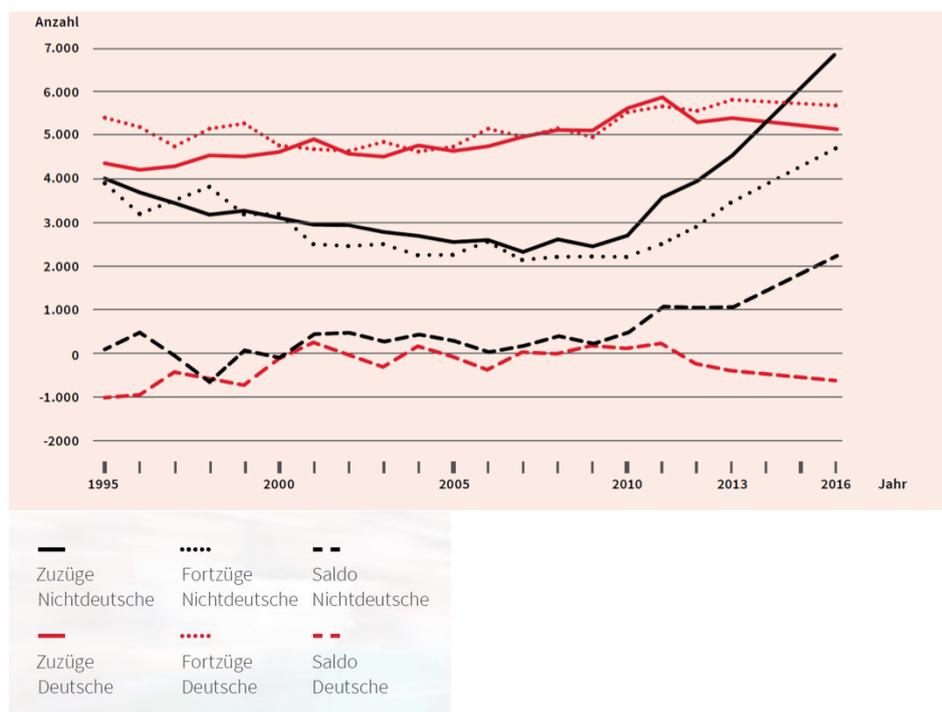


Abb. 23: Zeitreihe Zugänge / Wegzüge von 1995 bis 2016 im gesamten Stadtkreis Heilbronn

¹ Die Grundlagendaten für die Ausführungen sind Erhebungen und Statistiken der Stadt Heilbronn entnommen (insbesondere dem Sozialatlas, dem Integrationsbericht und dem Einwohnermelderegister).

² Quelle: Kommunales Melderegister der Stadt Heilbronn.

³ Aufgrund der unterschiedlichen Gebietsgrößen, die in den Statistiken der Stadt Heilbronn verwendet werden sowie unterschiedlicher Datenerhebungsmethoden, wird auf Nennung von Zahlen weitestgehend verzichtet. Stattdessen wird eine abstrakte Betrachtung der Entwicklungstendenzen vorgenommen.

Alterspyramide im Stadtkreis Heilbronn im Jahr 2016 – mit Zuwanderungsgeschichte

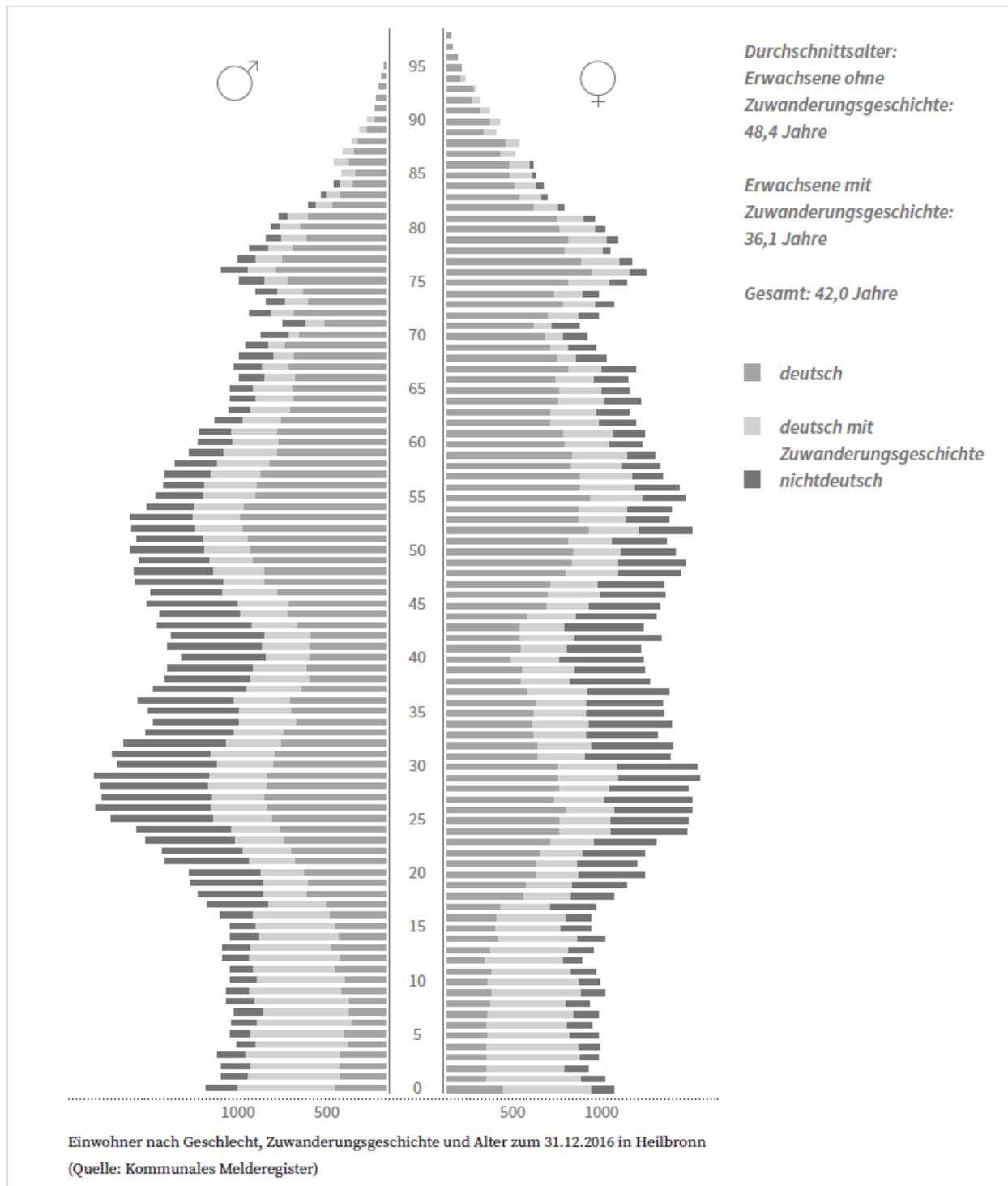


Abb. 24: Einwohner nach Geschlecht und Zuwanderungsgeschichte und Alter zum 31.12.2016 in Heilbronn.

Im Jahr 2016 betrug das Durchschnittsalter eines Erwachsenen ohne Zuwanderungsgeschichte 48,4 Jahre. Das Alter eines Erwachsenen mit Zuwanderungsgeschichte betrug 36,1 Jahre.

Alterspyramide im Stadtkreis Heilbronn im Jahr 2018 – mit Überschüssen

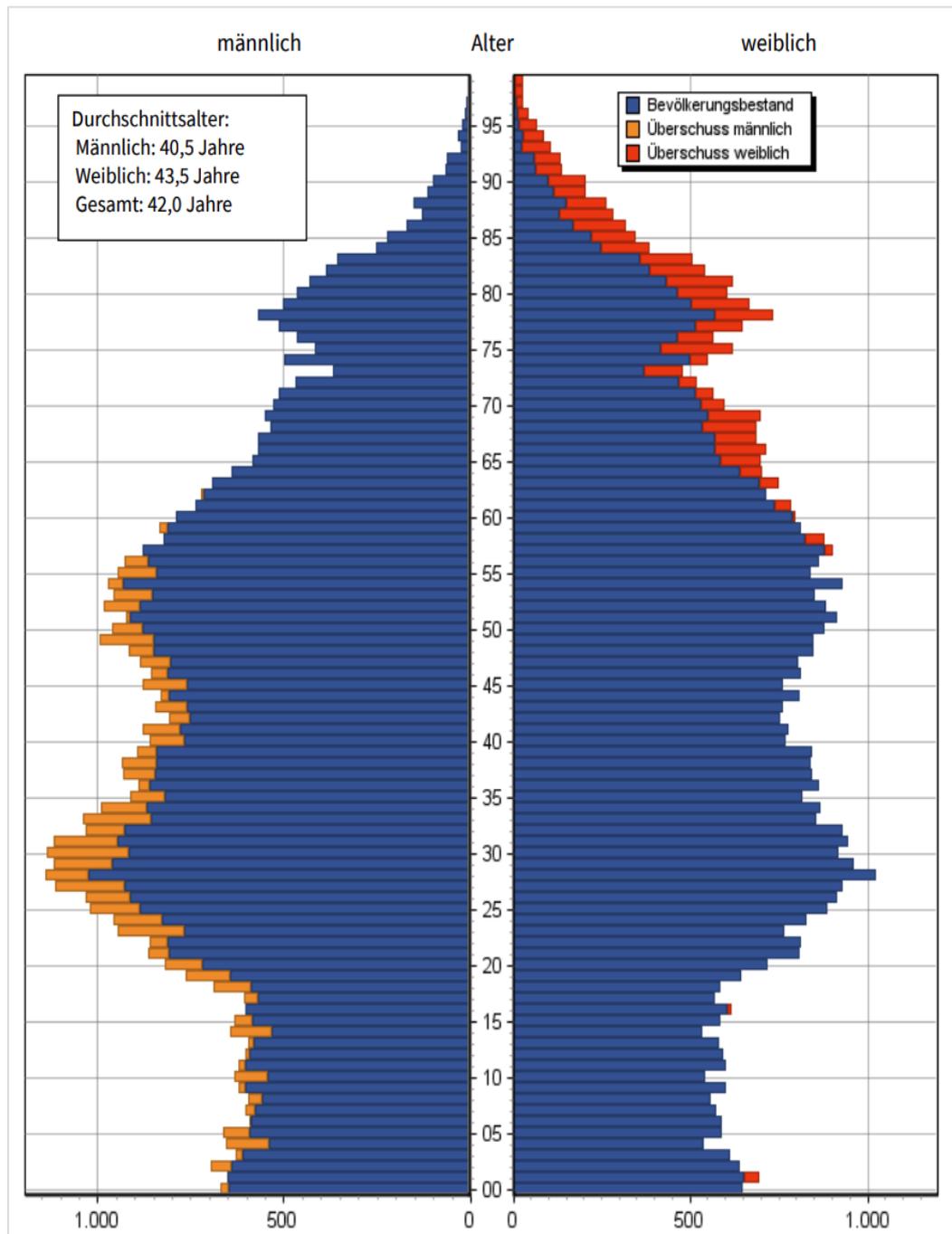


Abb. 25: Die Heilbronner Bevölkerung nach Geschlecht und Alter zum 30.06.2018 in Heilbronn.

Die vorstehende Grafik zeigt eine starke Ausdehnung bei der Altersgruppe der 25 bis 35jährigen und bei der Gruppe der 45 bis 55jährigen. Beide Gruppen zeichnen sich überdies durch einen deutlichen Überschuss männlicher Einwohner aus.

Ein Überschuss des männlichen Bevölkerungsanteils ist auch in der Altersgruppe der 0 bis 20jährigen vorhanden. Ein deutlicher weiblicher Überschuss besteht erst ab der Altersgrenze von 65 Jahren.

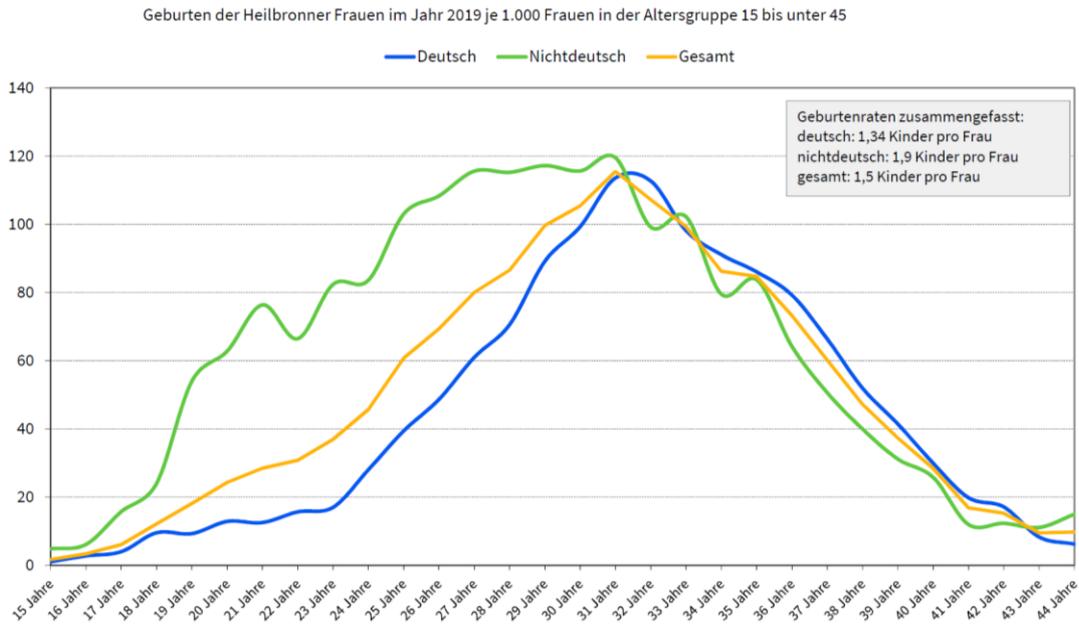


Abb. 26: Geburten der Heilbronner Frauen im Jahr 2019 je 1.000 Frauen in der Altersgruppe 15 bis unter 45.

Die Grafik zeigt, dass deutsche Frauen in einem Alter von ca. 30 Jahren Kinder gebären; die Geburtenrate liegt bei 1,34 Kindern pro Frau.⁴ Dieser durchschnittliche Wert wird – abgesehen von den natürlichen Schwankungen – seit mehr als 20 Jahren gehalten. Nichtdeutsche Frauen sind bei Geburten regelmäßig ein paar Jahre jünger als deutsche Frauen. Die Anzahl der Geburten liegt bei 1,9 Kindern pro Frau. Bis vor etwa 10 Jahren lag die Geburtenrate bei über zwei Kindern, dann sank sie langsam auf den heutigen Stand. Im Gesamtschnitt liegt die Geburtenrate bei 1,5 Kindern. Grundsätzlich übersteigt die Geburtenrate nichtdeutscher Frauen regelmäßig diejenige deutscher Frauen.

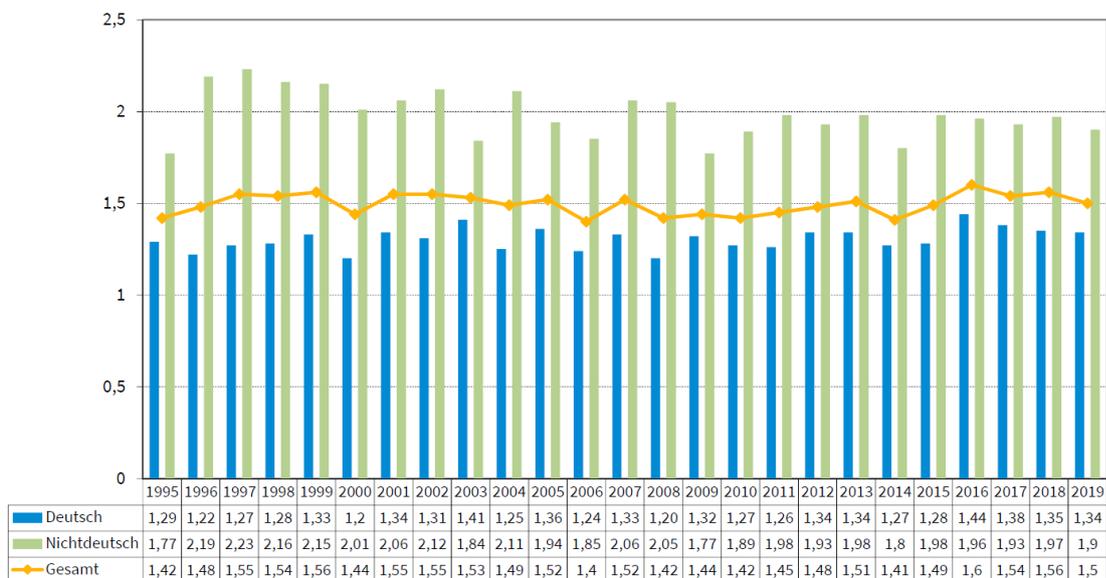


Abb. 27: Geburtenrate in Heilbronn im Zeitraum 1995 - 2019.

⁴ Datengrundlage Kommunales Melderegister, Auswertung Stabstelle I/105 Hg.

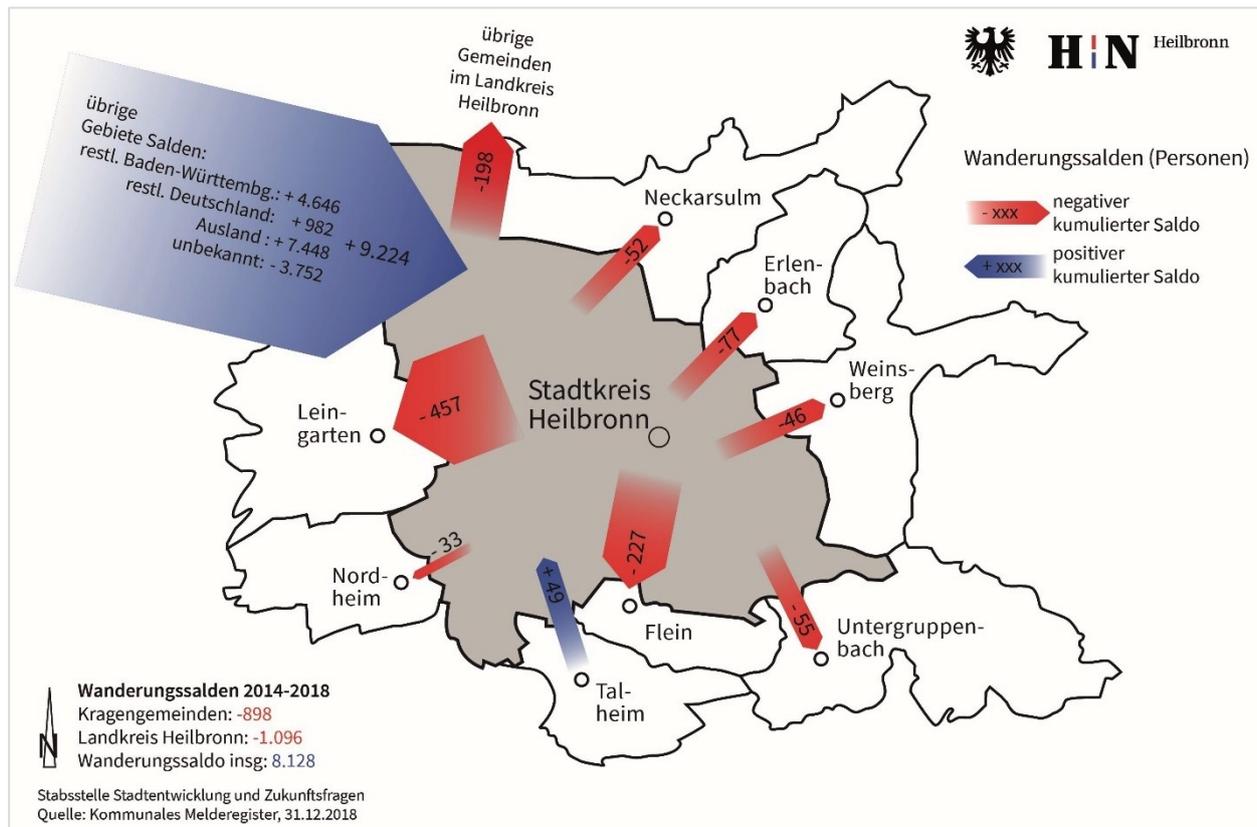
Wanderungssalden im Stadtkreis Heilbronn 2014 – 2018


Abb. 28: Wanderungen, Zu- und Fortzüge zwischen 2014 und 2018.

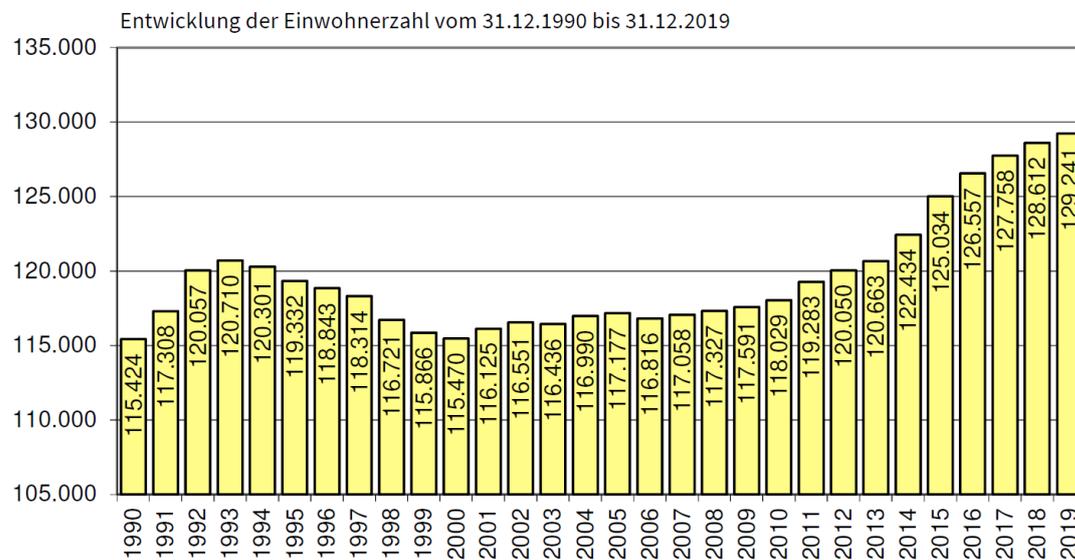
Die Wanderungsbewegungen weisen eine hohe Dynamik auf. Auswertungen der Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen zeigen, dass eine hohe Zuwanderung aus Gebieten außerhalb des Stadt- und Landkreises (restliches Baden-Württemberg, Deutschland und dem Ausland, etc.) erfolgt.

Eine kleinräumigere Betrachtung zeigt hingegen, dass mehr Personen den Stadtkreis zugunsten der angrenzenden Kragengemeinden und weiteren Gemeinden innerhalb des Landkreises verlassen als Personen von dort zuziehen.

Bei den weiträumigen Zuzügen handelt es sich überwiegend um Personen, die zu Erwerbszwecken zuziehen sowie um Flüchtlinge und Migranten. Zugleich verliert Heilbronn junge Familien und Paare an die umliegenden Gemeinden. Daraus folgt, dass auch in der Stadt Heilbronn, wie für große Städte typisch, eine hohe Mobilität ihrer Bewohnerschaft besteht, wodurch städtische Quartiere relativ schnell ihren sozialräumlichen Charakter verändern können.

EINWOHNERENTWICKLUNG IN DER KERNSTADT

Die Gesamtstadt Heilbronn



Aufgrund der Verzögerungen bei Fortschreibung der amtlichen Einwohnerzahl sind auf Gesamtstadtebene ebenfalls die Melderegisterdaten dargestellt!

Abb. 29: Entwicklung der Einwohnerzahl in der Heilbronner Kernstadt im Zeitraum 1990 bis 2019.

Im Vergleich zum übrigen Gebiet des Stadtkreises findet der Bevölkerungszuwachs überproportional stark in der Heilbronner Kernstadt⁵ statt, welche für neu Zugezogene vielfach zum ersten Ankerpunkt wird. Der Bevölkerungszuwachs beruht fast ausschließlich auf einem positiven Saldo der Zuwanderung. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten vs. Sterbefälle) ist rückläufig.

⁵ Als Kernstadt wird der Stadtkreis ohne seine Stadtteile bezeichnet.

5.2. Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet

Für die Erhebung der Einwohnerdaten im Untersuchungsgebiet wurden die statistischen Planungsbezirke herangezogen. Die Auswertung bezieht sich (soweit nicht anders genannt) auf die Baublöcke 62, 63 und 64 im Unteren Industriegebiet, welches im nördlichen Bereich des Planbereiches Heilbronner Kernstadt liegt.

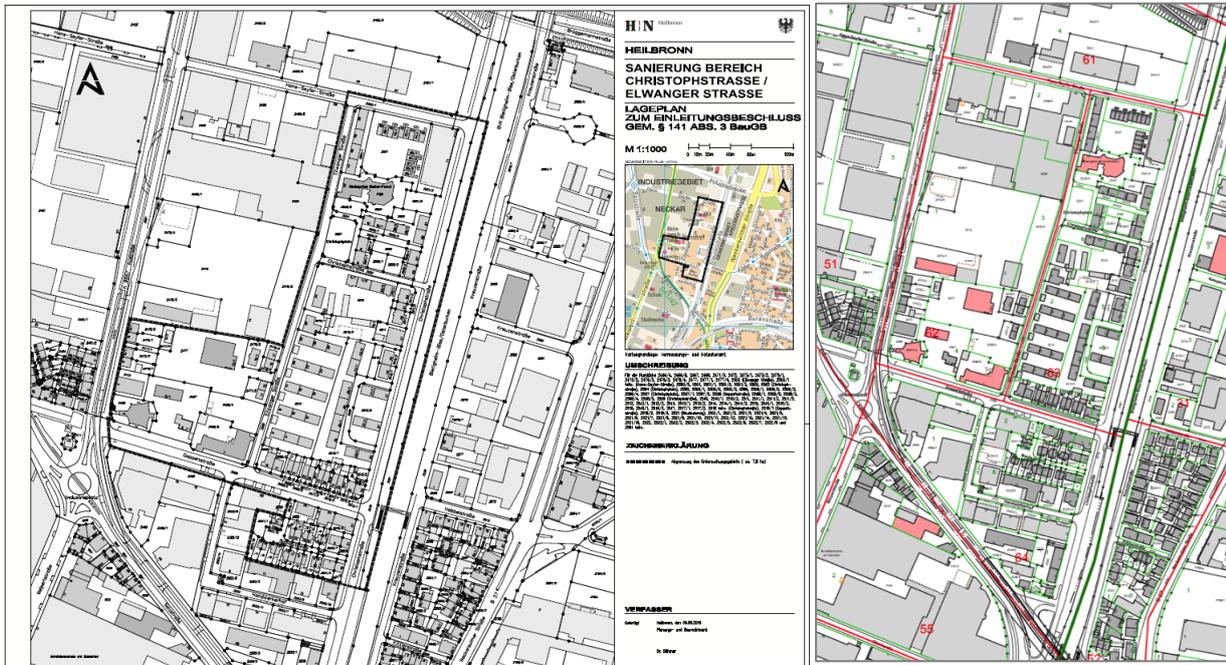


Abb. 30: Untersuchungsgebiet und statistischer Planungsbezirk in der Innenstadt

Die Bevölkerungsentwicklungen in der Gesamtstadt bilden sich im **Untersuchungsgebiet** - allerdings in einer deutlich verstärkten Form - ab.

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner ist in den Jahren 2008 bis 2019 um rund 10 Prozent auf 1.081 Personen⁶ angestiegen – eine durchschnittliche Zunahme im gesamtstädtischen Vergleich, welches ein Bevölkerungswachstum von rund 9,9 Prozent verzeichnet.

Im Vergleich zu dem Wachstumsdurchschnitt der Heilbronner Kernstadt (der das Industriegebiet zugerechnet wird) fällt auf, dass die Zunahme sogar unterdurchschnittlich ist; in der Kernstadt liegt das Wachstum im gleichen Zeitraum bei rund 14,4 Prozent.⁷

⁶ Quelle: Kommunales Melderegister Stand 31.12.2019.

⁷ Quelle: Stadt Heilbronn, Stabsstelle Stadtentwicklung und Zukunftsfragen, 21.02.2019: Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in Heilbronn und den Stadtteilen von Heilbronn.

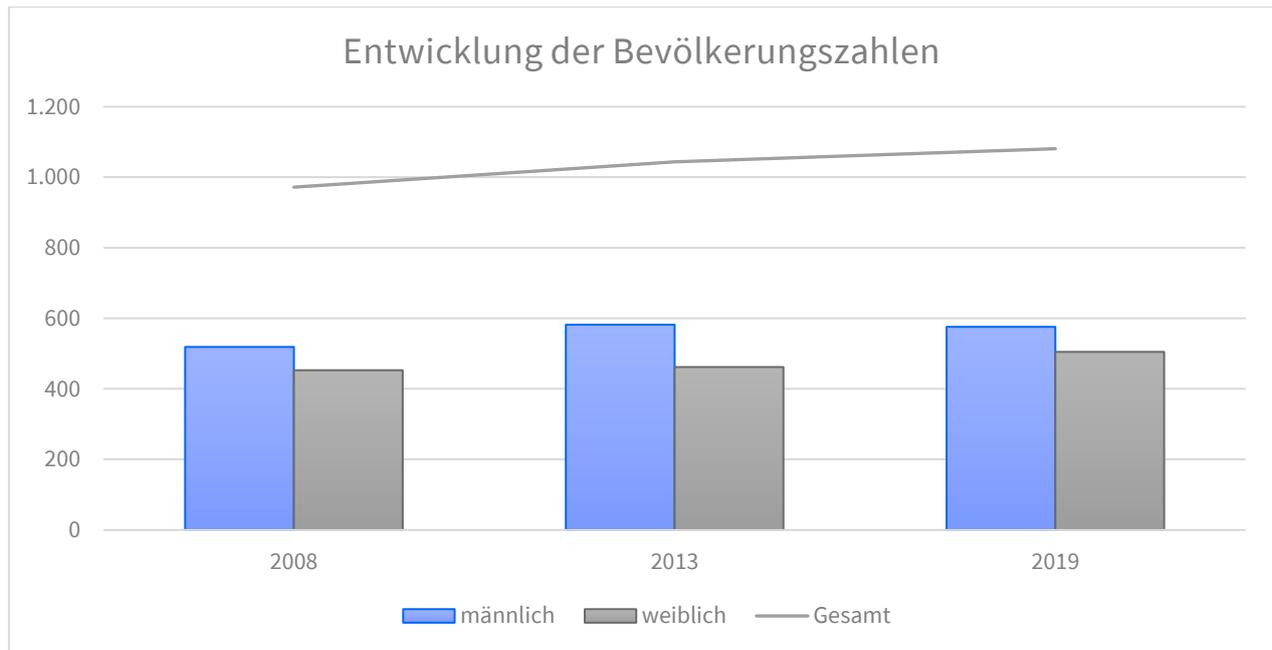


Abb. 31: Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet in den Jahren 2008 – 2019

Obwohl das Bevölkerungszuwachs im Vergleich zur Kernstadt unterdurchschnittlich ist, zeigen die Daten im Untersuchungsgebiet selbst ein konstantes, leichtes Wachstum, das seit 2013 sogar etwas moderater erfolgte als in den Jahren zuvor.

Der Anteil der weiblichen Bevölkerung liegt seit über zehn Jahren leicht unterhalb dem der männlichen Bevölkerung. Tendenziell scheinen sich die Verhältnisse jedoch anzugleichen.

5.3. Altersgruppen

Aus dem Altersaufbau einer Bevölkerung lassen sich nicht nur langfristige demographischen Trends ablesen, sondern auch kurzfristiger wirkende Einflüsse. Diese können durch internationale Wanderungsbewegungen (Migration, Kriege) ausgelöst werden. Die demographische Entwicklung ist auch ein wesentlicher Indikator, der Aufschluss darüber gibt, welche Altersgruppen mit welchen Bedürfnissen am gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Leben teilnehmen.

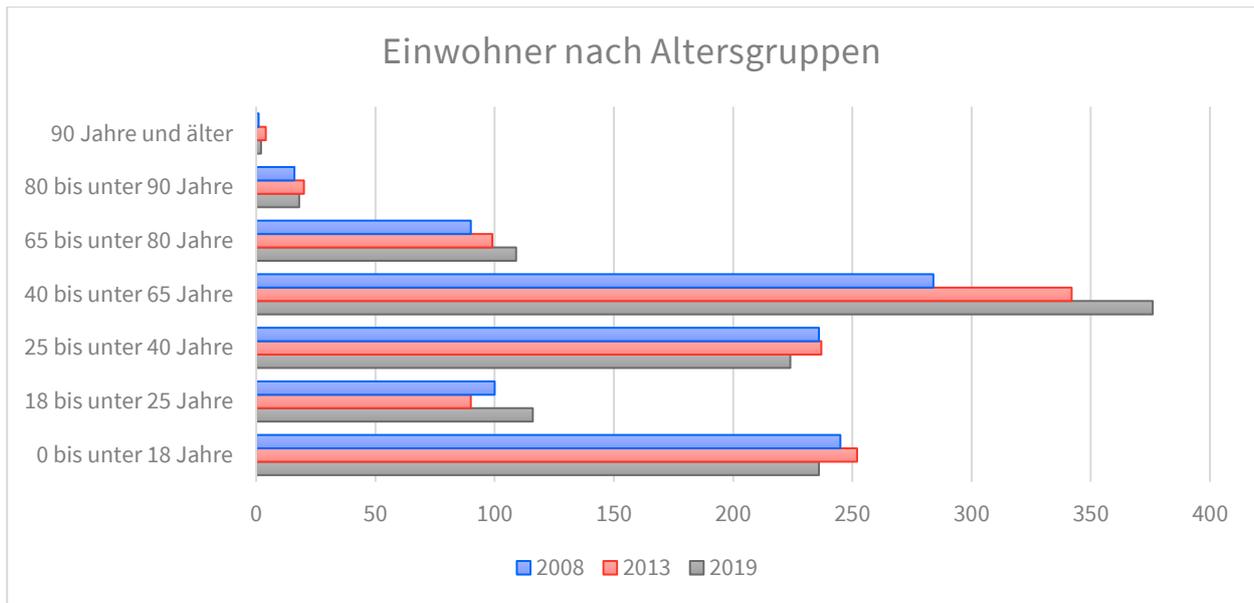


Abb. 32: Einwohner im Untersuchungsgebiet nach Altersgruppen 2008 – 2019

Im Untersuchungsgebiet erkennbar prägend sind die Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen sowie die Altersgruppe der 40 bis unter 65jährigen, d.h. Menschen im erwerbsfähigen Alter.

Der **Anstieg der Bewohnerzahlen** basiert somit maßgeblich auf der Gruppe der Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter, dabei insbesondere der Gruppe der 40 bis unter 65jährigen. Dagegen sank der Anteil der Altersgruppe von Kindern und Jugendlichen bis unter 18 Jahren leicht von 25,2 Prozent im Jahr 2008 auf 21,8 Prozent im Jahr 2019.

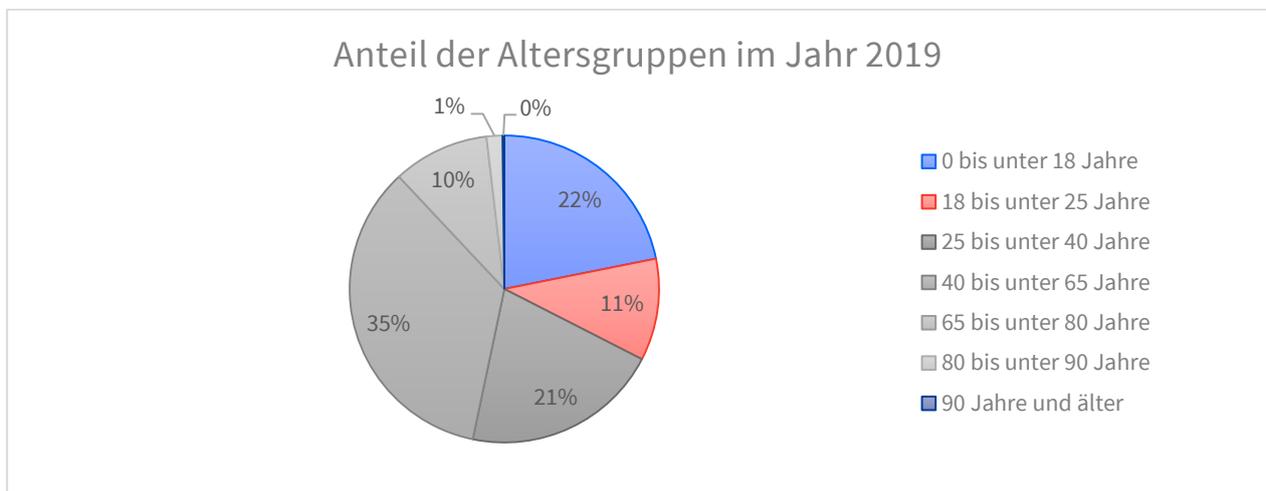


Abb. 33: Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2019

Der niedrige Altersdurchschnitt erklärt sich insbesondere dadurch, dass im Gebiet – im Vergleich zu anderen Planungsbezirken – überdurchschnittlich viele 0 bis unter 25-jährige leben. Im Gegensatz zu den über 65-jährigen – ihr Bevölkerungsanteil ist vergleichsweise niedrig.

5.4. Zuwanderungsgeschichte und regionale Herkunft

Prägend für die Stadt Heilbronn ist die große Bandbreite kultureller Hintergründe der Bevölkerung. Dabei ist insbesondere das Untersuchungsgebiet in der Heilbronner Bevölkerung seit vielen Jahren bekannt für den höchsten Anteil an Bewohnern mit Zuwanderungsgeschichte.

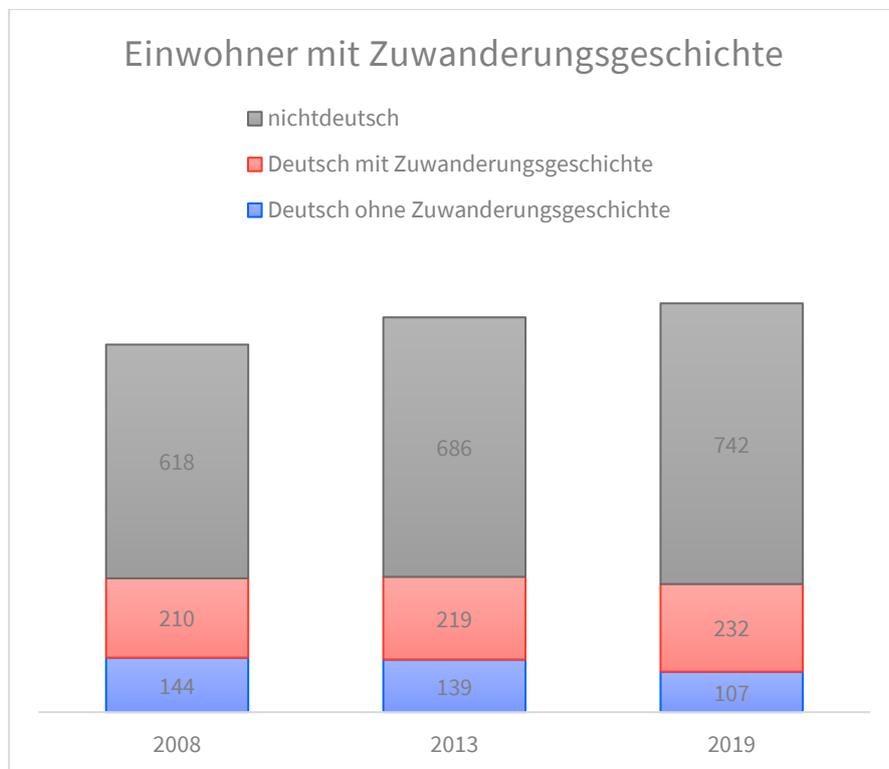


Abb. 34: Einwohner mit Zuwanderungsgeschichte im Untersuchungsgebiet 2008 – 2019.

Im Jahr 2019 lag der gesamtstädtische Anteil der Heilbronner Einwohner mit Zuwanderungsgeschichte⁸ bei 54 Prozent, in der Heilbronner Kernstadt bei rund 57,6 Prozent.⁹ Im Untersuchungsgebiet hingegen stieg der Anteil von **Menschen mit Zuwanderungsgeschichte auf einen Bevölkerungsanteil von rund 90 Prozent** – 232 Deutsche mit Zuwanderungsgeschichte und 742 Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit.

Bei den Deutschen ohne Zuwanderungsgeschichte sinkt der Bevölkerungsanteil seit 2008 beständig von rund 15 auf 10 Prozent. Wird die Verminderung dieser Bevölkerungsgruppe in absoluten Zahlen betrachtet, beträgt die Abnahme von 144 Personen 2008 auf 107 Personen im Jahr 2019 rund 34,6 Prozent.

Bei den Deutschen mit Zuwanderungsgeschichte ist seit 2008 ein Zuwachs von 210 auf 232 Personen zu verzeichnen. Die Gruppengröße wuchs um 9,5 Prozent; allerdings änderte sich dadurch ihr Anteil an der Gesamtbewohnerschaft mit 21,5 Prozent nicht wesentlich.

Besonders hervor sticht der hohe Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung. Damit hält das Untersuchungsgebiet (innerhalb des statistischen Planungsbezirkes „Industriegebiet“) den Spitzenwert aller Heilbronner Bezirke. Die Anzahl der nichtdeutschen Bewohner ist kontinuierlich gestiegen. Seit 2008

⁸ Darunter werden Nichtdeutsche sowie Deutsche mit Zuwanderungsgeschichte zusammengefasst.

⁹ Datengrundlage Kommunales Melderegister v. 31.12.2019, Auswertung Stabstelle I/105 Hg.

vergrößerte sich die Gruppe um 16,7 Prozent auf 742 Einwohner. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung stieg damit von 63,6 auf 68,6 Prozent.

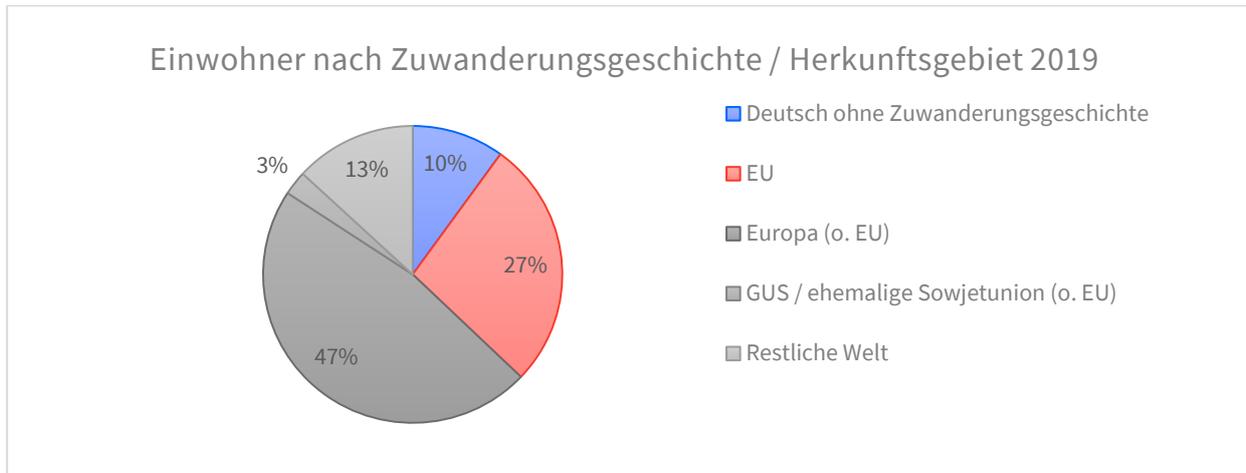


Abb. 35: Einwohner nach Herkunftsgebieten 31.12.2019.

Die Auswertung zeigt, dass von den rund 90 Prozent der Gebietsbewohner mit Zuwanderungsgeschichte – annähernd die Hälfte – aus europäischen Ländern jenseits der EU stammen. Hierunter ist insbesondere die Türkei (als Beitrittskandidat der EU) zu nennen. Ein weiterer bedeutender Anteil stammt aus Staaten der Europäischen Union, darunter viele aus östlichen Ländern wie z.B. Bulgarien, Rumänien, Polen und ehemalige Staaten der Sowjetunion. Unter die Gruppe der restlichen Welt fallen insbesondere Personen aus Syrien, Afrika sowie Nord- und Südamerika.

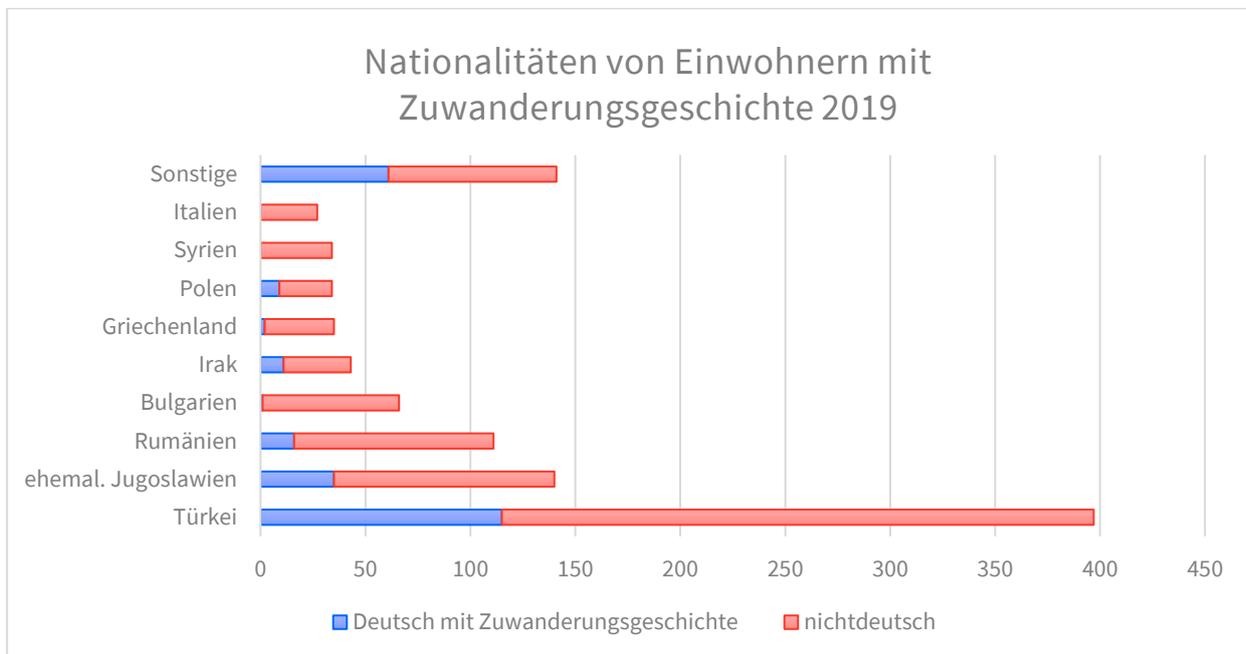


Abb. 36: Einwohner mit Zuwanderungsgeschichte nach ethnischer Herkunft zum 31.12.2019

Auffallend ist, dass unter den in Heilbronn geborenen Gebietsbewohnern auch ein hoher Anteil an Menschen mit doppelter Staatsbürgerschaft bzw. auch ohne deutsche Staatsbürgerschaft zu finden ist.

Nicht alle Gebietsbewohner mit Zuwanderungsgeschichte sind jedoch im Ausland geboren und aufgewachsen. **Rund 30 Prozent aller Gebietsbewohner – insgesamt 330 Personen – sind in Heilbronn geboren.**¹⁰ Von dieser Personengruppe kann angenommen werden, dass sie den höchsten Identifikationsgrad mit dem Gebiet und der Stadt besitzt.

Sobald die Altersstrukturen der gebürtigen Heilbronner beleuchtet werden, werden weitere Details sichtbar. Wenig überraschend ist dabei zunächst, dass in Heilbronn geborene Gebietsbewohner überproportional stark der Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen bis unter 18 Jahren angehören; fast die Hälfte aller in Heilbronn gebürtigen sind unter 18 Jahre alt. Damit sind rund 70 Prozent aller im Gebiet wohnhaften Kinder und Jugendlichen in Heilbronn geboren.

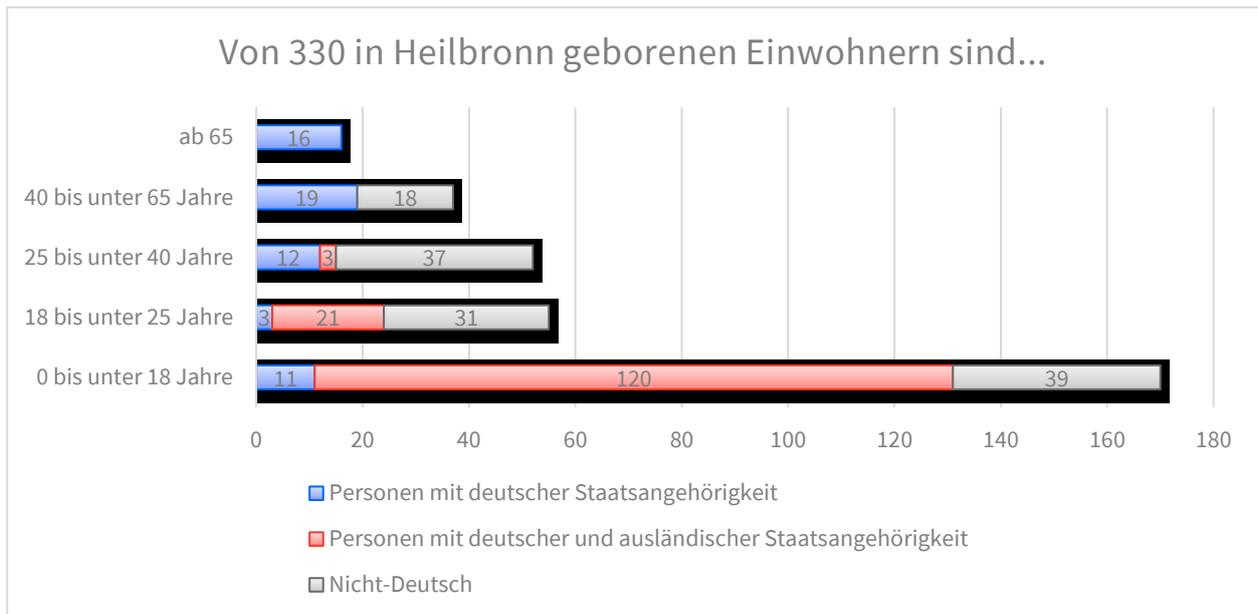


Abb. 37: In Heilbronn geborene Einwohner nach Staatsangehörigkeit und Altersgruppen

Es ist festzustellen, dass der Anteil der in Heilbronn geborenen Einwohner, die (möglicherweise auch neben der deutschen) eine ausländische Staatsangehörigkeit besitzen, bei den unter 18jährigen Kindern und Jugendlichen bei 93,5 % liegt und bei den jungen Erwachsenen ab 18 bis unter 25 bei 94,5 %.

Dabei ist zu bedenken, dass Menschen mit Besitz der Staatsangehörigkeit eines EU-Mitgliedstaates ihren Wohnsitz im Rahmen der Freizügigkeit frei wählen können – mit der deutschen Staatsangehörigkeit bestehen innerhalb der Bundesrepublik ohnehin keine administrativen Hürden können. Daher dürfte die Änderung der Staatsangehörigkeit lediglich für Einwohner aus EU-Herkunftsländern nur eine untergeordnete Rolle spielen.

¹⁰ Die genannten Zahlen basieren abweichend zum Stichtag 31.12.2019 auf einer Auswertung des Einwohnermeldewesens vom 30.12.2019. Die Abweichungen sind bezüglich den aus der Analyse zu schließenden Kernaussagen zu vernachlässigen.

5.5. Religionen

Im Untersuchungsgebiet¹¹ überwiegt der Anteil der Personen, die keiner öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaft angehören. Der Bevölkerungsanteil derjenigen, die einer christlichen Religion¹² zugehörig sind, ist rückläufig.

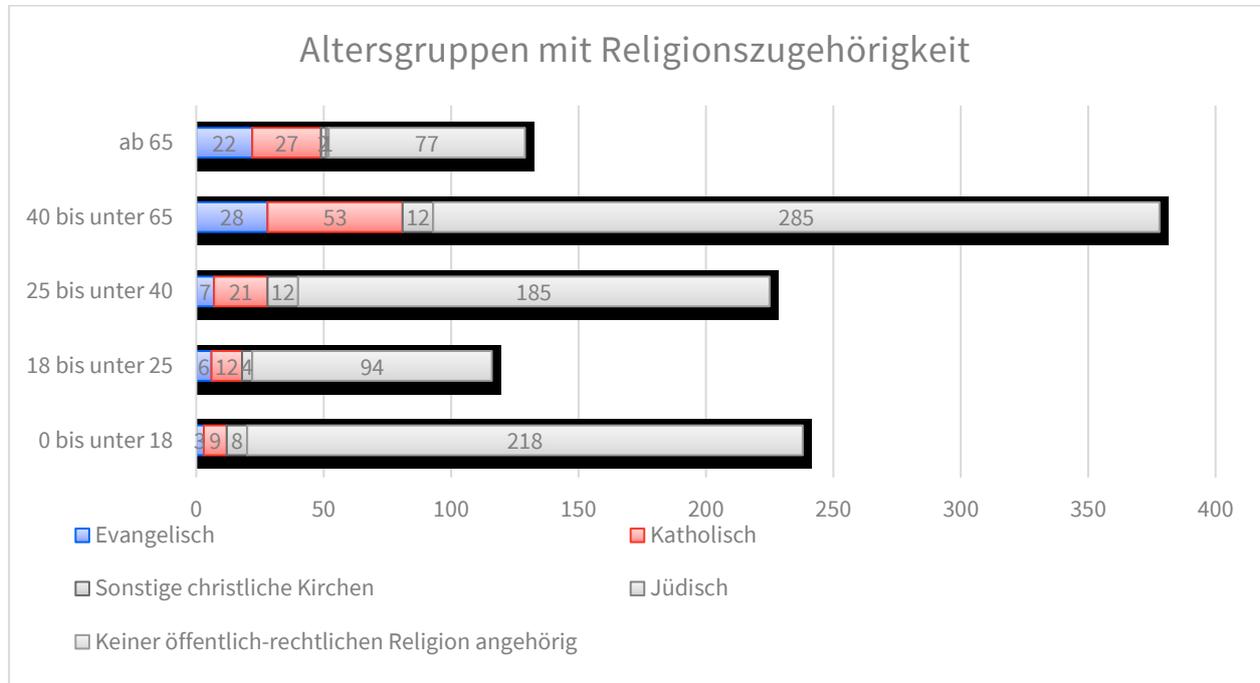


Abb. 38: Religionszugehörigkeit nach Altersgruppen zum Stand 30.12.2019

Eine Auswertung der Religionszugehörigkeit nach Altersgruppen zeigt, dass insbesondere die nachwachsenden Generationen keiner öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaft angehören. Die bisherigen, klassischen, öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaften prägen mit ihren Traditionen das familienpolitische Leitbild im Sozialraum des Untersuchungsgebiets nicht.

Zu beachten ist, dass die Zahlen nur eine formelle Mitgliedschaft in einer religiösen Körperschaft des öffentlichen Rechts darstellen. Islamische Religionsgemeinschaften sowie weitere große Weltanschauungen wie beispielsweise der Buddhismus sind nicht erfasst. Mit diesen Ergebnissen kann die für die Abbildung der Lebenswirklichkeit nötige Abgrenzung zwischen Zugehörigkeit zu einer Religionsgesellschaft und dem Glauben nicht erreicht werden.

¹¹ Die in diesem Abschnitt genannten Zahlen basieren abweichend zum Stichtag 31.12.2019 auf einer Auswertung des Einwohnermeldewesens vom 30.12.2019. Die Abweichungen sind bezüglich den aus der Analyse zu schließenden Kernaussagen zu vernachlässigen.

¹² In der Kategorie „Sonstige christliche Kirchen“ sind insbesondere die Angehörigen der orthodoxen Lehren zu finden.

5.6. Familienstand

Im Untersuchungsgebiet bilden die Alleinstehenden die größte Gruppe, wenngleich ein nicht unerheblicher Anteil an verheirateten Personen im Gebiet wohnt.

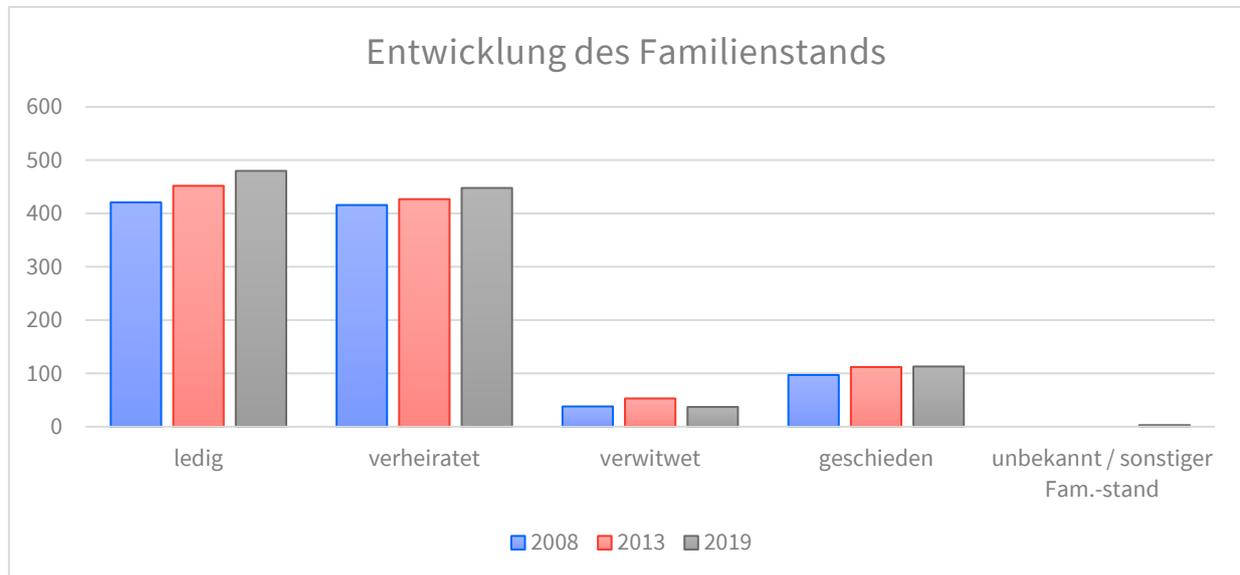


Abb. 39: Entwicklung des Familienstands im Untersuchungsgebiet 2008 – 2019

Mit Ausnahme der verwitweten Personen ist in allen Bereichen der Familienstände ein Wachstum zu verzeichnen. Dabei nimmt die Gruppe der ledigen Personen vergleichsweise etwas stärker zu.

Die Anzahl der **alleinstehenden Gebietsbewohner** (der Kategorien ledig, verwitwet und geschieden) verzeichnet den größten Anteil in der Gebietsbewohnerschaft. Ihr Anteil an der Bewohnerschaft stieg leicht von rund 57,2 Prozent im Jahr 2008 auf rund **58,3 Prozent** im Jahr 2019.

Davon steigt in den Jahren 2008 bis 2018 insbesondere der Anteil der **ledigen Bewohner** kontinuierlich an. Dabei nahm die Anzahl bis 2013 um rund 28 Prozent zu, der weitere Anstieg in den darauffolgenden Jahren betrug weitere 20 Prozent. Ihr Anteil an der Gebietsbevölkerung stieg von rund 43,3 Prozent im Jahr 2008 auf 44,4 Prozent 2019 im Jahr 2019.

Die Gruppe der verheirateten Gebietsbewohner – zahlenmäßig fast so groß wie die der ledigen Personen – hat seit 2008 zahlenmäßig um 7,1 Prozent zugenommen, wenngleich ihr Anteil an der Bewohnerschaft ebenfalls von 42,8 auf 41,4 Prozent zurückging.

Vor dem Hintergrund des allgemeinen Bevölkerungszuwachses scheint die Entwicklung der Familienstände ebenso gleichmäßig mitgewachsen zu sein. Eine Verschiebung der Verhältnisse innerhalb des Gebietes ist nicht erkennbar.

5.7. Haushalte

Die Einwohnerschaft im Untersuchungsgebiet (1.081 Personen zum 31.12.2019) lebt in insgesamt 501 Haushalten.¹³ Dies entspricht einem durchschnittlichen Wert von rund 2,16 Personen pro Haushalt im Jahr 2019.

Der Durchschnittswert hat sich damit gegenüber dem Jahr 2008 (2,29 Personen pro Haushalt) sinkend entwickelt – jedoch liegt er immer noch über dem bundesweiten Schnitt von 1,99 Personen pro Haushalt¹⁴. Hier zeigt sich auch ein deutlicher Unterschied zu den Wohnverhältnissen in der Heilbronner Innenstadt: Hier liegt der Schnitt bei 1,66 Personen pro Haushalt im Jahr 2018.

Rein rechnerisch dominieren Einpersonenhaushalte: Im Jahr 2019 wuchs diese Kategorie um rund 3 Prozent von 182 auf 232 Einheiten und damit auf einen Anteil von über 60 Prozent aller Haushalte. Die zweitgrößte Haushaltsgruppe bilden sonstige Haushalte mit einem Anteil von rund 27,74 Prozent im Jahr 2019.

Hierunter fallen Familien mit ein oder mehr Kindern (keine Alleinerziehenden) oder weiteren Familienmitgliedern sowie anderweitige, größere Haushalte. Der **Anteil an 5 oder mehr Personenhaushalten** sank um über 2 Prozent, jedoch hält diese Gruppe immer noch einen **vergleichsweise hohen Anteil von 9,18 Prozent aller Haushalte**.

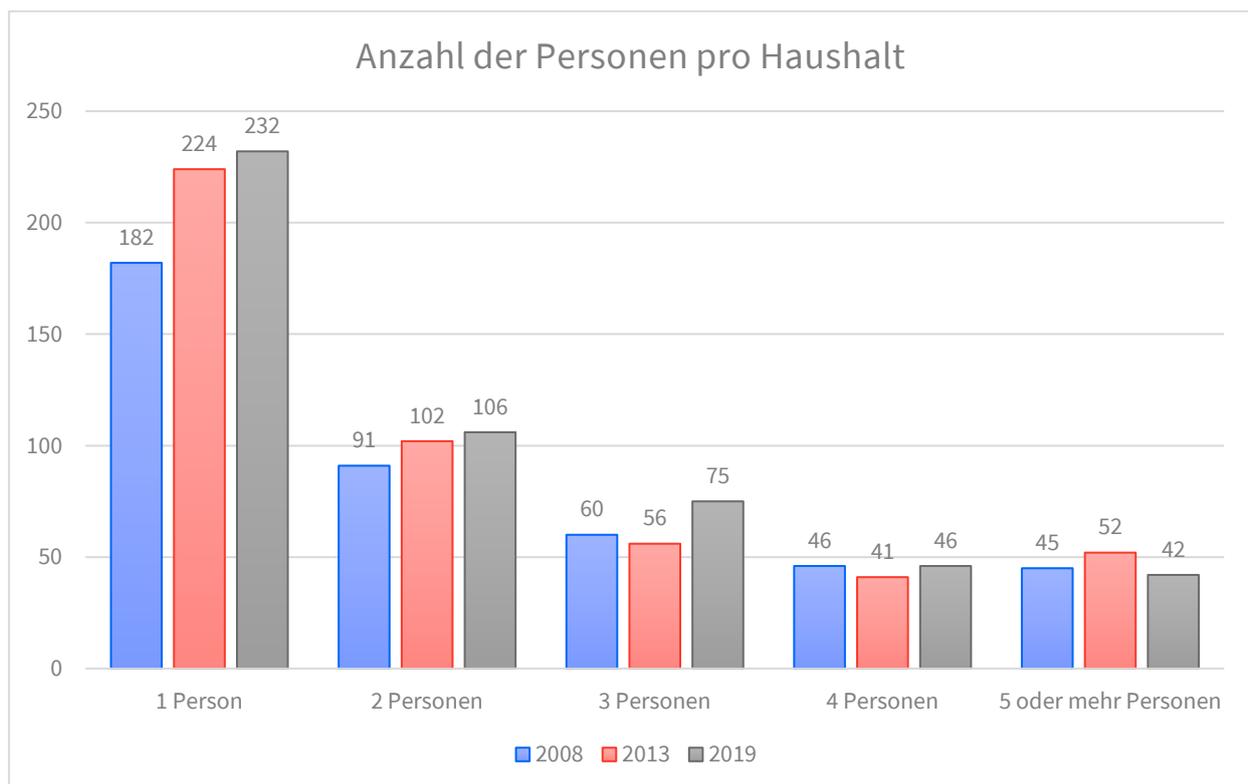


Abb. 40: Entwicklung der Anzahl der Personen pro Haushalt im Untersuchungsgebiet 2008 – 2019

¹³ Quelle: Kommunales Melderegister, Auswertung I/105, Hg.

¹⁴ Quelle: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/_inhalt.html (Zugriff 05.08.2019).

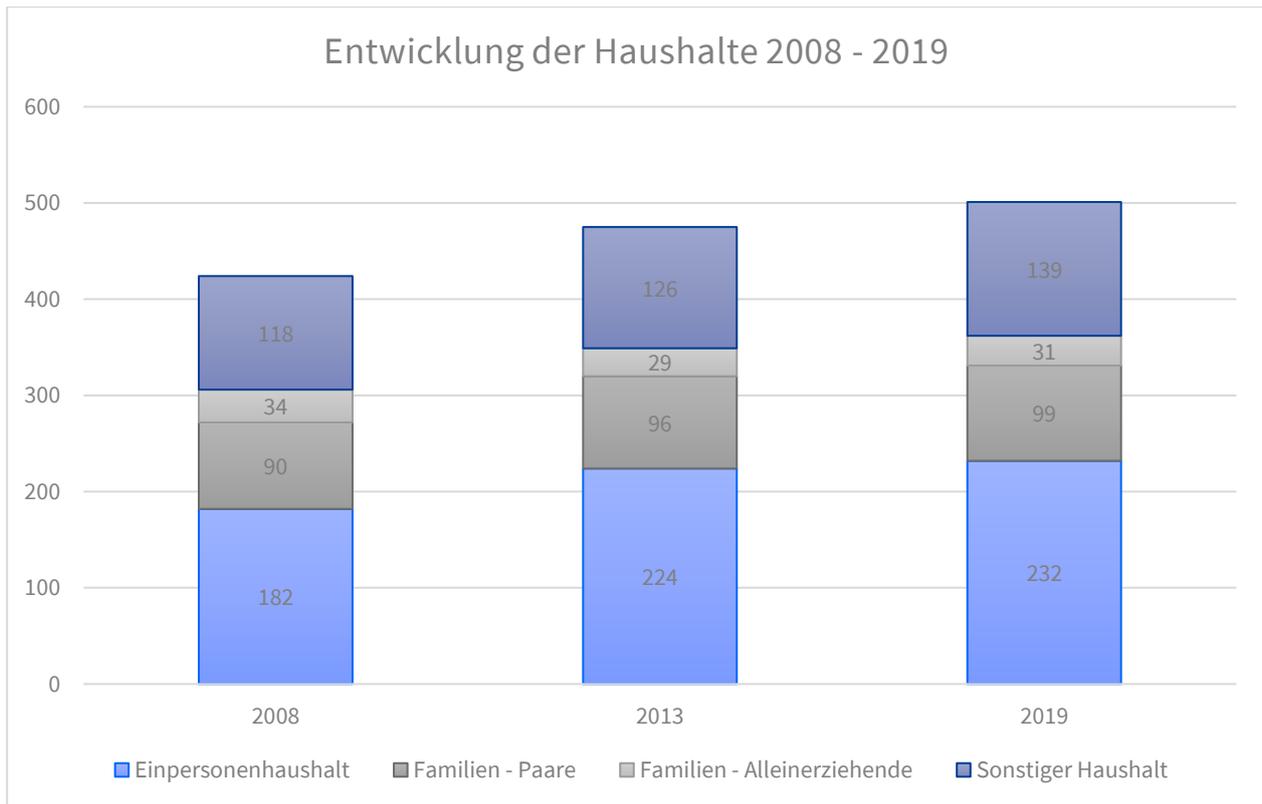


Abb. 41: Entwicklung der Haushalte im Untersuchungsgebiet 2008 – 2019

Die Auswertungen zeigen eine Entwicklung, die im gesamten Bundesgebiet zu beobachten ist: Der Trend zu kleineren Haushalten. Allerdings ist diese Entwicklung im Untersuchungsgebiet nur in geringem Maße bemerkbar. Seit 2008 ist der Anteil der Einpersonenhaushalte von 43 auf 46 Prozent gewachsen – die deutlichste Veränderung im Gebiet. Grundsätzlich ist die Dominanz dieser kleinen Haushaltsgröße nicht ungewöhnlich. Auffällig ist dagegen die relative Häufigkeit (über 8 Prozent) der Haushalte mit fünf oder mehr Personen. Dies lässt darauf schließen, dass gerade größere Haushalte mit mehr Flächenbedarf – möglicherweise aufgrund des vergleichsweise niedrigeren Mietniveaus – in diesem Gebiet bezahlbaren Wohnraum finden.

5.8. Wanderungsbewegungen

Eine weitere Information zum Bevölkerungsprofil liefern die Bevölkerungsbewegungen. Diese bilden die Mobilität der Bevölkerung ab. Ganz allgemein kennzeichnend für hohe Mobilität ist ihre starke Altersabhängigkeit. Am häufigsten ist sie charakterisierend für junge Erwachsenen, die bedingt durch Ausbildung, Studium oder Einstieg ins Berufsleben oder aufgrund einer Partnerschaft häufiger umziehen.

Wanderungsbewegungen geben aber auch mittelbar Hinweise darauf, in welcher Intensität und Stabilität soziale Beziehungen und Netzwerke in einem Gebiet wachsen können, beziehungsweise wie beständig diese sind. Bei hoher Fluktuation ist die Verfestigung von Netzwerken weniger ausgeprägt als bei geringerer Fluktuation.

Der Sozialdatenatlas weist im Industriegebiet, in welchem auch das Untersuchungsgebiet liegt, **hohe Wanderungsbewegungen** aus. Aus Daten des Jahres 2016 geht hervor, dass sich innerhalb dieses Jahres rund ein Viertel der Bevölkerung ausgetauscht hat.¹⁵ Der Wanderungssaldo ist positiv.

Die Daten des Einwohnermeldewesens des Industriegebiets über den Zeitraum 2008 bis 2013 unterstreichen diese Feststellung: Es wanderten rund 21 Prozent mehr Menschen von außerhalb des Stadtgebiets zu, als Wegzüge zu verzeichnen sind.¹⁶ Im Zeitraum 2014 bis 2019 wanderten sogar 39,6 Prozent mehr Personen zu, als weggezogen sind.

Die Untersuchungen der Sozialdatenatlanten der Stadt Heilbronn zeigen, dass gesamstädtisch betrachtet, die Zu- und Wegzüge für die Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Heilbronn eine weitaus größere Bedeutung haben als die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die Fluktuation der nichtdeutschen Bevölkerung übersteigt hierbei regelmäßig die Wanderungsbewegungen der deutschen Bevölkerung.¹⁷

Bei einer auf die **Staatsangehörigkeit** fokussierten Betrachtung der Wanderungsbewegungen im Untersuchungsgebiet lässt sich auch hier feststellen, dass die Bewegungen der nichtdeutschen Bevölkerung sogar signifikant über derjenigen der deutschen Bevölkerung liegen. Von insgesamt 6.282 Außenzuzügen entfielen rund 77,75 Prozent (4.884 in absoluten Zahlen) auf nichtdeutsche Personen.

Der Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung war im Zeitraum 2009 bis 2013 mit -7 Personen leicht negativ. Im Zeitraum 2014 bis 2019 mit + 92 Personen wieder positiv. Der Wanderungssaldo der nichtdeutschen Bevölkerung war hingegen durchgehend sehr positiv.

Auch eine Betrachtung der **Quell- bzw. Zielorte** gibt Hinweise auf die Bevölkerungsstruktur.

Um für Wanderungsbewegungen im Vergleich zu Orten außerhalb Deutschlands ein aussagekräftiges Bild zeigen zu können, erfolgt eine Gruppierung der Länder. Leitgedanke ist die Unterteilung nach Kontinenten; jedoch ist dies alleine noch nicht weitreichend genug, da Kontinente für sich betrachtet teils erheblich diversifiziert sind. Dies betrifft insbesondere den Eurasischen Kontinent, aus welchem die überwiegende Mehrheit der Gebietsbewohnerschaft stammt.

Zunächst werden die Staaten der EU-28 unterschieden in „Alt-EU-Länder“ (Staaten, die bereits vor der EU-Erweiterung 2004 Mitglied waren) sowie „Neue EU-Länder“, die seit dem Jahr 2004 beigetreten sind. Eine weitere Kategorie bilden europäische Staaten, die weder Mitglied der Europäischen Union noch Mitglied der GUS-Staatengemeinschaft bzw. Kernstaaten der ehemaligen Sowjetunion sind.

¹⁵ Im Industriegebiet wohnten im Jahr 2016 insgesamt 2.377 Personen. Innerhalb dieses Jahres wurden 498 Außenwegzüge und 608 Außenzuzüge verzeichnet. Unter Betrachtung der 608 zugezogenen Personen, von welchen auszugehen ist, dass sie zum Stichtag 31.12.2016 innerhalb der 2.377 Bewohner erfasst sind, ergibt sich ein Austauschquotient von 25,58 Prozent.

¹⁶ Quelle: Auswertung der Statistikstelle der Stadt Heilbronn zum Industriegebiet (0021) über Wanderungsbewegungen in Gebiete außerhalb von Heilbronn im Zeitraum 2009 bis 2018.

¹⁷ Quelle: Stadt Heilbronn, Sozialdatenatlas des Jahres 2017, S. 34.

Bewegungen	Außenzuzüge			Außenwegzüge			Saldo		
	deutsch	nicht-deutsch	Summe	deutsch	nicht-deutsch	Summe	deutsch	nicht-deutsch	Summe
Quelle/Ziel Bundesländer und Ausland									
Deutschland	756	2.481	3.237	541	1.142	1.683	215	1.339	1.554
Alt-EU-Länder bis 2004	22	226	248	16	141	157	6	85	91
Neue EU-Länder ab 2004	554	1.627	2.181	526	1.108	1.634	28	519	547
Europa außerhalb EU	8	251	259	20	376	396	-12	-125	-137
GUS + ehemalige Sowjetunion (ohne EU)	4	91	95	3	88	91	1	3	4
Afrika	6	23	29	2	120	122	4	-97	-93
Nord- / Südamerika	2	10	12	1	12	13	1	-2	-1
Asien (überwiegend islamisch geprägt)	2	101	103	6	138	144	-4	-37	-41
Asien (überwiegend fern-östlich geprägt)	1	37	38	2	52	54	-1	-15	-16
Sonstige	43	37	80	196	321	517	-153	-284	-437
SUMMEN	1.398	4.884	6.282	1.313	3.498	4.811	85	1.386	1.471

Tab. 08: Zu- und Wegzüge nach/aus dem Industriegebiet (0021) in Gebiete außerhalb von Heilbronn 2009-2019

Die weiteren Länder auf dem asiatischen Teil des Kontinents werden unterteilt in Staaten, die überwiegend entweder von islamischen oder von fern-östlichen Lehren geprägt sind.

Die übrigen Staaten in beispielsweise Afrika oder Nord- und Südamerika treten eher untergeordnet in Erscheinung und bleiben daher als Kontinent zusammengefasst.

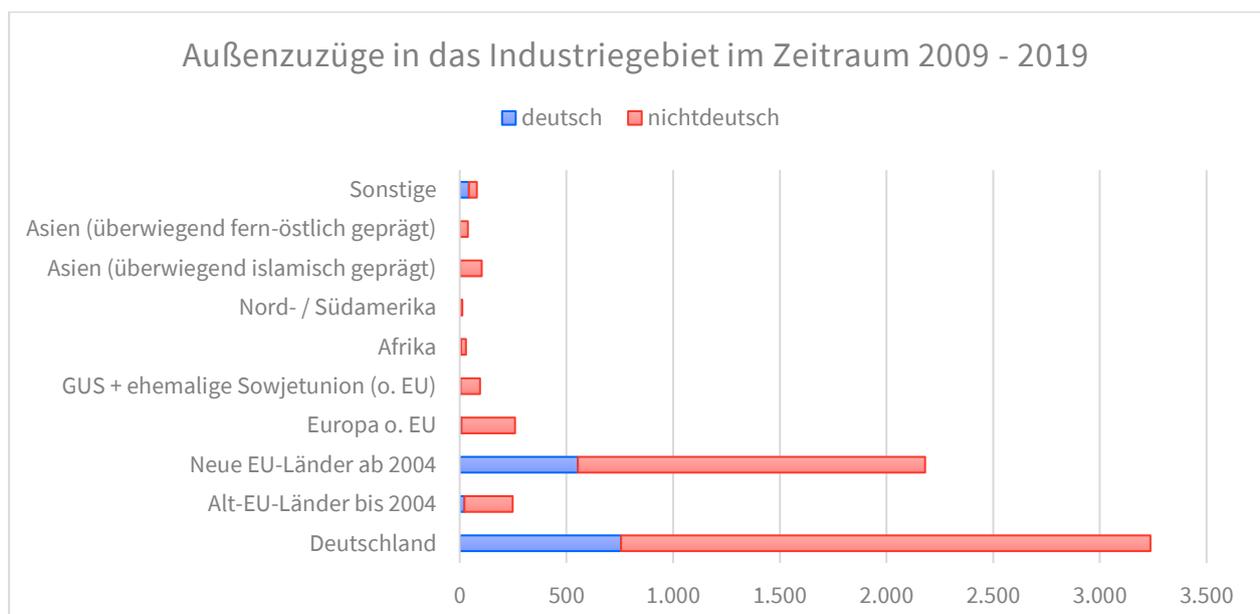


Abb. 42: Zuzüge im Industriegebiet 2009 - 2019

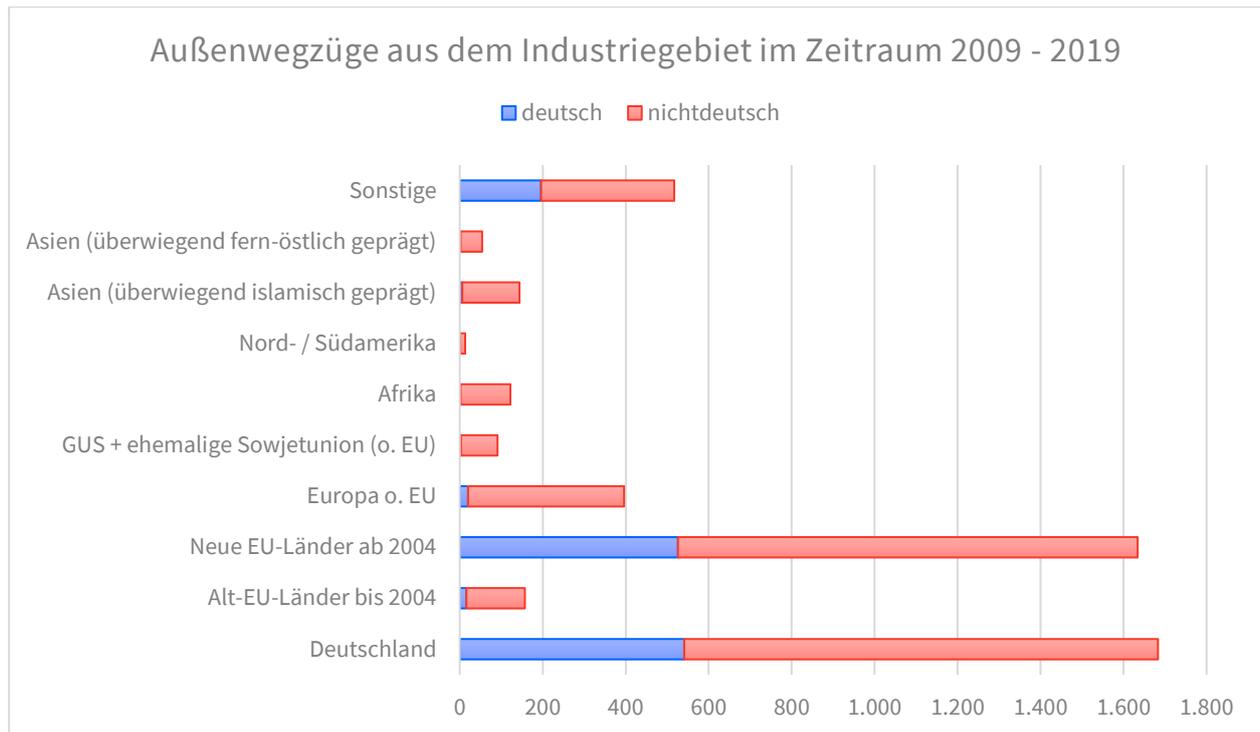


Abb. 43: Außenwegzüge aus dem Industriegebiet 2009 – 2018

Innerdeutsche Wanderungsbewegungen stellen die mobilste Kategorie dar. Die zahlenmäßig meisten Bewegungen verlaufen innerhalb des Landes Baden-Württemberg. Im innerdeutschen Vergleich der Zu- und Wegzüge ist der Saldo positiv. Es zogen 1.554 Personen mehr in das Industriegebiet, als abgewandert sind.

Deutlich wird, dass die Wanderungsbewegungen der neuen EU-Länder (insbesondere Polen und Rumänien) denjenigen der alten EU-Länder (insb. Griechenland, Portugal, Ungarn, Italien) bei weitem übersteigen und sogar nicht wesentlich geringer ausfallen als innerdeutsche Wanderungsbewegungen.

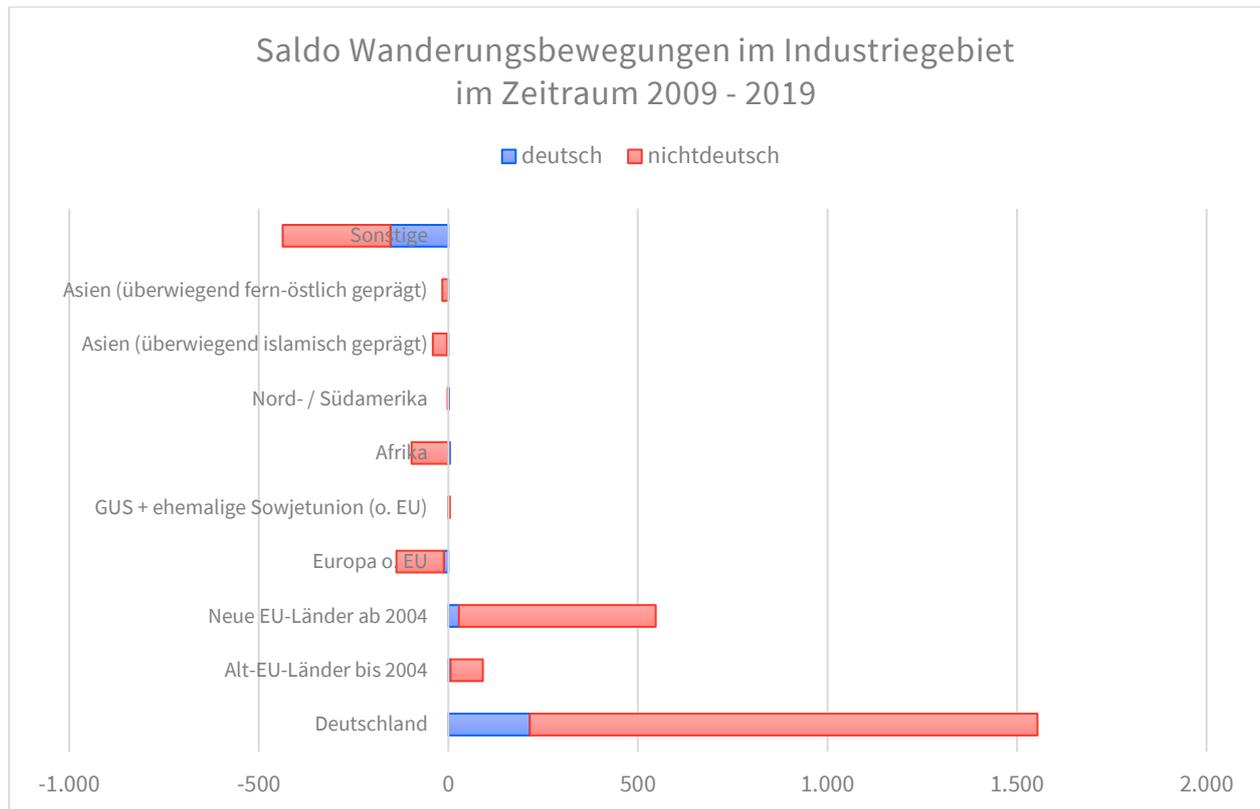


Abb. 44: Saldo der Wanderungsbewegungen im Zeitraum 2009 – 2019

Insgesamt ziehen verstärkt die Bewohner aus Mitgliedsstaaten der Europäischen Union zu, überwiegend aus den neuen EU-Ländern. Mit allen sonstigen Herkunftsländern ist ein negativer Wanderungssaldo zu verzeichnen.

Trotz der Tatsache, dass die Fluktuation bezogen auf die neuen EU-Ländern nur wenig niedriger ist, als die innerdeutschen Wanderungsbewegungen, zeigt sich im Saldo, dass die Zuzüge aus Deutschland deutlicher dominieren. Es kann darauf geschlossen werden, dass die Aufenthalte von Personen aus neuen EU-Ländern tendenziell von eher kürzerer Verweildauer sind, was einen nicht unwesentlichen Anteil an dem stetigen Bevölkerungsaustausch innerhalb des Gebietes verursachen könnte.

Ob Wanderbewegungen sich positiv oder negativ auf die Stadtentwicklung auswirken, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Dennoch kann festgehalten werden, dass Menschen, die länger an einem Ort verweilen oder in einem Quartier „Wurzeln schlagen“, sich verstärkt mit ihrem Wohn- und Lebensumfeld identifizieren, soziale Bindungen knüpfen (können) und in der Regel eine höhere Bereitschaft aufweisen, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen.

5.9. Dauer der Wohnhaftigkeit

Bei Betrachtung der Wohndauer seit dem Zuzug der Einwohner in das Gebiet zeigt sich, dass die derzeitige Einwohnerschaft im Durchschnitt seit 8,8 Jahren im Gebiet wohnt. Da innerhalb dieses Wertes große Spannweiten auftreten, sollen die nachfolgenden Tabellen den Versuch darstellen, anhand bestimmter Einwohnergruppen eine kleinteiligere Auswertung darzustellen, um die Zusammensetzung dieses Durchschnittswertes näher zu beleuchten.¹⁸

Die Gruppe der Deutschen ohne Migrationshintergrund fällt mit 112 Personen am geringsten ins Gewicht, wengleich diese Personen durchschnittlich die höhere Wohndauer im Gebiet vorweisen. Besonders hervor sticht die lange Wohndauer der Altersgruppe der über 65-jährigen.

Tab. 09: Durchschnittliche Wohndauer deutscher Einwohner ohne Migrationshintergrund in Jahren

	0 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 40 Jahre	40 bis unter 65 Jahre	über 65 Jahre	Gesamt
Anzahl der Personen	14	9	21	41	27	112
<i>Durchschnittsalter</i>	10,4	21,3	31,9	51,3	72,1	45,1
<i>Wohndauer in Heilbronn</i>	9,1	11,4	11,3	23,7	49,3	24,8
<i>Wohndauer an aktueller Adresse</i>	7,4	6	7	11,4	27,8	13,6

Bei den Deutschen mit Migrationshintergrund fällt die Altersgruppe der unter 18jährigen Kinder und Jugendlichen stark ins Gewicht, welche naturgemäß keine übermäßig hohe Wohndauer vorweisen können. Die Altersgruppen der Erwachsenen Deutschen mit Migrationshintergrund unterschieden sich zahlenmäßig nur unwesentlich von denjenigen der Deutschen ohne Migrationshintergrund – dabei sind sie sogar durchschnittlich bereits länger im Gebiet wohnhaft als letztere.

Tab. 10: Durchschnittliche Wohndauer deutscher Einwohner mit Migrationshintergrund in Jahren

	0 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 40 Jahre	40 bis unter 65 Jahre	Über 65 Jahre	Gesamt
Anzahl der Personen	131	25	22	37	14	229
<i>Durchschnittsalter</i>	8,6	19,6	31,1	51,4	73	22,8
<i>Wohndauer in Heilbronn</i>	8	16,5	14,4	16,6	20,1	11,7
<i>Wohndauer an aktueller Adresse</i>	6,4	11,4	10	11,2	14,1	8,5

¹⁸ Datengrundlage: Einwohnermeldewesen zum Stand 30.12.2019, Auswertung 23.4.

Tab. 11: Durchschnittliche Wohndauer nichtdeutscher Einwohner in Jahren

	0 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 40 Jahre	40 bis unter 65 Jahre	Über 65 Jahre	Gesamt
Anzahl der Personen	93	82	182	300	88	745
Durchschnittsalter	7,7	21,3	32	50,1	72,8	39,9
Wohndauer in Heilbronn	3,8	9,9	8,4	15,7	32,1	13,7
Wohndauer an aktueller Adresse	3	6,3	4,9	8,9	19,4	8,1

Innerhalb der nichtdeutschen Einwohner stellen die 40 bis 65jährigen die größte Altersgruppe, ihre durchschnittliche Wohndauer im Gebiet liegt bei 8,9 Jahren. Bei den Nichtdeutschen Senioren dagegen fällt – ähnlich der Deutschen Senioren ohne Migrationshintergrund – eine längere Wohndauer von 32,1 Jahren innerhalb des Stadtgebiets auf, ebenfalls wohnen sie durchschnittlich auch schon länger im Untersuchungsgebiet.

5.10. Wohlstand und Armut – Staatliche Transferleistungen

Betrachtet man das Pro-Kopf-Einkommen der Bevölkerung, liegt die Stadt Heilbronn derzeit im deutschlandweiten Ranking auf einem herausragenden zweiten Platz gleich hinter dem Landkreis Starnberg bei München. Nach dieser Berechnung der Studie der Hans-Böckler-Stiftung stünde den Privathaushalten in Heilbronn im Schnitt 32.366 Euro¹⁹ im Jahr zur Verfügung – statistisch betrachtet eine Verschlechterung der Entwicklungen, denn noch im Jahr 2017 lag dieser Wert bei 41.707 Euro²⁰. Der aktuelle Wert liegt dennoch weit über dem Landesdurchschnitt von Baden-Württemberg mit 23.947 Euro.

Dieser rein statistische Wert verzerrt jedoch die Lebenswirklichkeit. Bereits im Jahr 2010 erzielten 39 Einkommensmillionäre rund 43 Prozent des Heilbronner Einkommens aus Unternehmertätigkeit und Vermögen erzielten, während die übrigen Einkünfte aus unselbstständiger Arbeit mit rund 24.600 Euro deutlich unter dem baden-württembergischen Landesschnitt von 27.600 Euro liegen. Tendenziell steigt die Zahl der Menschen, die auf staatliche Unterstützung angewiesen sind.

Die Leistungen der sozialen Mindestsicherung haben zum Ziel, ein menschenwürdiges Leben zu gewährleisten (soziokulturelles Existenzminimum). Die Mindestsicherungsquote ist einer der beiden Indikatoren, die eine Armutsgefährdung der Bevölkerung im monetären Sinn beschreiben (absolute Armut). Der Indikator stellt den Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen an der Gesamtbevölkerung dar.

Der zweite Indikator für monetäre Armut ist die Armutsgefährdungsquote. Sie beschreibt das Verhältnis eines Menschen zum jeweiligen Umfeld (relative Armut). „...Als arm gelten hierbei Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 % des mittleren Werts (Median) des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens des Landes beträgt.“²¹

¹⁹ Quelle: Heilbronner Stimme vom 24.01.2019: Hohe Einkommen in Heilbronn.

²⁰ Quelle: Stuttgarter Zeitung vom 04.01.2017, <http://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt.was-die-statistik-verschweigt-das-reiche-heilbronn-und-seine-armen.b798ecd4-5566-4d6c-8b50-800d3962f21a.html> (Zugriff 30.10.2017).

²¹ Definition der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) und der EU.

Auf kommunaler Ebene wird die Mindestsicherungsquote meist verwendet, um Armut zu definieren, da hierfür Daten auf regionaler Ebene vorhanden sind. Zu beachten ist bei diesem Indikator, dass er direkt vom System der sozialen Sicherung abhängt. Zeitvergleiche sind durch Änderungen im System beeinträchtigt oder sind über Systemwechsel hinweg nicht sinnvoll möglich. Der letzte Systemwechsel war 2005 mit der Einführung des SGB II.

Ein weiteres Problem ist, dass nicht alle Menschen, für die ein Armutsrisiko besteht oder die in Armut leben, Leistungen der sozialen Mindestsicherung beziehen (verdeckte Armut). Es können nur diejenigen erfasst werden, die diese Leistungen in Anspruch nehmen. Wer keine Leistungen beantragt, wird nicht erfasst.

Im Jahr 2015 entsprachen die Leistungen Grundsicherung für Arbeitssuchende und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung 80 % der Mindersicherungsleistungen in Baden-Württemberg. Diese Leistungen werden nachfolgend auf Ebene der Stadt Heilbronn und sofern möglich, dem Planungsbezirk Industriegebiet – dargestellt.

Mit gesondertem Blick auf das Untersuchungsgebiet gestaltet es sich schwierig, exakte Zahlen zu ermitteln, da die statistischen Gebiete auf deren Basis das Landesamt die Daten ermittelt, nicht mit den Grenzen des Untersuchungsgebietes übereinstimmen. Es ist daher nur eine vage Herleitung möglich. Die Auswertung demografischer und statistischer Daten hat bereits zeigt, dass sich gesamtstädtische Trends auch in der Heilbronner Kernstadt (in welcher das Industriegebiet liegt) abbilden. Daher kann dies im Untersuchungsgebiet auch für die Themenbereiche Wohlstand und Armut angenommen werden.

5.10.1. Grundsicherung für Arbeitssuchende

Die Grundsicherung für Arbeitssuchende ist das soziale Netz zur Absicherung der erwerbsfähigen Bevölkerung und ihrer Angehörigen. Sie unterstützt nicht nur bei Arbeitslosigkeit, sondern auch bei Erwerbstätigkeit mit niedrigem Einkommen und bei anderweitig eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten.

Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II erhalten alle erwerbsfähige Leistungsberechtigte (§ 7 SGB II). Ausländer haben grundsätzlich den gleichen Anspruch auf Arbeitslosengeld II wie Deutsche.

Für die Heilbronner Kernstadt ist der statistische Wert mit einem Anteil von 9,9 Prozent²² an Empfängern von Arbeitslosengeld II (ALG II) im gesamtstädtischen Vergleich hoch. Im Jahr 2016 lag der Durchschnittswert aller Einwohner der Stadt bei 7,2 Prozent²³ - ganze 4,25 Prozentpunkte über dem baden-württembergischen Landesdurchschnitt von 2,95 Prozent²⁴.

Gemessen an der ausländischen Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet zum 31.12.2016 beträgt der prozentuale Anteil der ausländischen ALG II-Empfänger 13,8 Prozent. Im Vergleich hierzu waren dies zum 31.12.2010 noch 12,2 Prozent.²⁵

²² Quelle: Sozialdatenatlas Heilbronn 2017, S. 39.

²³ Quelle: Sozialdatenatlas Heilbronn 2017, S. 38.

²⁴ Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bezogen im Jahr 2016 von 10.951.893 Einwohnern insgesamt 323.344 Personen ALG-II-Leistungen.

²⁵ Quelle: Sozialdatenatlas Heilbronn 2017, S. 43.

Betrachtet man die Herkunftsländer der Personen, die Leistungen nach dem SGB II beziehen, gab es die größten Veränderungen bei Hilfeempfängern aus Asien (Vergleich 2011/2016: + 960 ALG II-Bezieher) und aus Europa ohne Deutschland (2011/2016: + 579 ALG II-Bezieher). Der Zuwachs der asiatischen ALG II-Bezieher ist hauptsächlich mit einer Zunahme der Bezieher aus Syrien begründet (+930 Personen). Der Anstieg der europäischen ALG II-Bezieher wurde vor allem durch einen Anstieg der bulgarischen (+252 Personen) und rumänischen (+104 Personen) Bevölkerung verursacht. Abgenommen haben hingegen die Hilfeempfänger der europäischen Staaten ohne die EU-Staaten (-137 ALG II-Bezieher). Es beziehen seit 2011 auch 147 weniger Türken und 31 weniger Russen Arbeitslosengeld II.²⁶

Aus den Heilbronner Sozialdatenatlanten der vergangenen Jahre geht hervor, dass das Industriegebiet regelmäßig den **höchsten Sozialbelastungsindex der Stadt Heilbronn** aufweist. Der letzte Sozialdatenatlas aus dem Jahr 2017 beziffert den Bevölkerungsanteil der *Arbeitslosengeld II-Bezieher* auf 17,1 Prozent – der gesamtstädtische Durchschnitt liegt bei 7,2 % der Heilbronner Einwohner.²⁷

Auch hinsichtlich der Anzahl der *Kinder und Jugendlichen* (Altersgruppe der 0 – 17-Jährigen) in Heilbronn, die Transferleistungen nach dem SGB II beziehen, sticht das Industriegebiet mit einem weit überdurchschnittlichen Wert von 30,3 Prozent gegenüber einem gesamtstädtischen Durchschnitt von 13,7 Prozent hervor.²⁸ Demnach ist wenig überraschend, dass überdurchschnittlich viele Familien im Arbeitslosengeld II-Bezug um Industriegebiet (28,4 Prozent) wohnen²⁹ – der Anteil der Alleinerziehenden Arbeitslosengeld II-Beziehern ist ebenfalls relativ hoch.

5.10.2. Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

Hilfebedürftige, die weder einen Anspruch auf Arbeitslosengeld II noch auf Sozialgeld nach § 19 Abs. 1 Satz 2 SGB II haben, erhalten Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Bei Grundsicherung im Alter muss als weitere Voraussetzung die Altersgrenze des Renteneintrittsalters erreicht sein.

Grundsicherung bei Erwerbsminderung wird an Personen gezahlt, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und aus medizinischen Gründen dauerhaft voll erwerbsgemindert sind. Sie können aufgrund von Krankheit oder Behinderung nicht mehr aktiv am Erwerbsleben teilnehmen.

Der Sozialdatenatlas 2017 stellt fest, dass die Zahl der Hilfebedürftigen insgesamt zugenommen hat. Zum Stichtag 31.12.2016 bezogen in der Stadt Heilbronn insgesamt 1.626 Personen Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung; das sind 249 Personen mehr als zum 31.12.2010. Von diesen Leistungsempfängern lebten 1.282 nicht in stationären Einrichtungen. Das Industriegebiet liegt mit insgesamt 46 Hilfebedürftigen zum Stichtag 31.12.2016 stellt zwar keinen großen Anteil im Vergleich zu allen Hilfebedürftigen. Gemessen an der Bewohnerzahl des Gebietes beträgt die Quote der Hilfebedürftigen jedoch rund 2 Prozent der Bewohner und liegt damit gleichauf mit anderen Planungsbezirken, welche in absoluten Zahlen betrachtet höhere Fallzahlen aufweisen (z.B. Kernstadt-Süd, Südviertel).³⁰

Zu berücksichtigen ist ebenfalls, dass im Industriegebiet der Bewohneranteil der Altersgruppe der über 65jährigen vergleichsweise gering ist (vgl. Kapitel „Altersgruppen“).

²⁶ Ebenda.

²⁷ Stichtag 31.12.2016, Quelle: Sozialdatenatlas Heilbronn 2017, S. 38.

²⁸ Stichtag 31.12.2016, Quelle: Sozialdatenatlas Heilbronn 2017, S. 38.

²⁹ Der Heilbronner Durchschnitt liegt bei rund 13 Prozent; Quelle: Sozialdatenatlas 2017, S. 41.

³⁰ Quelle: Sozialdatenatlas, S. 45.

5.10.3. Wohngeld

Im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung, ist die Zahl der Wohngeldempfänger gering. Anspruch auf Wohngeld haben Menschen, die aufgrund ihres geringen Haushaltseinkommens einen Zuschuss zur Miete bei angemieteten und selbst genutztem Wohnraum (Mietzuschuss) oder als Zuschuss zu den Kosten bei selbst genutztem Wohneigentum (Lastenzuschuss) erhalten.³¹ Insgesamt 16 Personen haben im Jahr 2019 Wohngeld bezogen, was einem Bevölkerungsanteil von rund 1,5 Prozent entspricht.

Da Wohngeld zur wirtschaftlichen Sicherung angemessen und familiengerechten Wohnens gewährt wird, ist davon auszugehen, dass diese Haushalte auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

³¹ Empfänger von Transferleistungen, wie z.B. Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, erhalten kein Wohngeld, da bei Transferleistungen die Unterkunftskosten bereits berücksichtigt werden.

5.11. Jugendhilfe

5.11.1. Hilfen zur Erziehung

Die Hilfen zur Erziehung sind im Sozialgesetzbuch VIII geregelt. Die Unterstützungsleistungen werden in Form von ambulanten³², teil- und stationären³³ Hilfen gewährt. Der Sozialdatenatlas 2017 beschreibt beispielhaft die Leistungsformen nach dem Kinder- und Jugendhilfegesetz:

- § 28 Erziehungsberatung
- § 29 Soziale Gruppenarbeit
- § 30 Erziehungsbeistand, Betreuungshelfer
- § 31 Sozialpädagogische Familienhilfe
- § 32 Erziehung in einer Tagesgruppe
- § 33 Vollzeitpflege
- § 34 Heimerziehung, betreute Wohnform und
- § 35 Intensive sozialpädagogische Einzelbetreuung.

Neben den o.g. Hilfen werden flexible Erziehungshilfen nach § 27 Abs. 2 SGB VIII gewährt.

Anspruch auf Hilfe zur Erziehung haben Eltern mit Sorgerechtsanspruch bei der Erziehung ihres Kindes oder Jugendlichen, wenn eine Erziehung nicht gewährleistet ist, die dem Wohle des Kindes oder ihres Jugendlichen entspricht und die Hilfe für die Entwicklung geeignet und notwendig ist.

Die Fallzahlen der Hilfen zur Erziehung sind ein wichtiger Indikator der Jugendhilfeplanung. Sie geben Hinweise auf die Häufigkeit familiärer Problemlagen und lassen Rückschlüsse auf die Belastung einzelner Sozialräume zu.

Um die Unterstützungsleistungen im Rahmen der Jugendhilfe in den Planungsbezirken vergleichen zu können, wurde ein Eckwert gebildet. Nachfolgende Abbildung zeigt, wie viele Kinder und Jugendliche im Alter von 0 – 20 Jahren je 1.000 Kinder und Jugendlicher dieser Altersgruppe im Planungsgebiet durch die jeweilige Hilfe zum 31.12.2016 unterstützt worden sind.

³² Hilfen gemäß §§ 27 Abs. 2, 29, 30, 31 sowie 32.

³³ Hilfen gemäß §§ 33, 34.

Planungsbezirk		Quote § 27 II	Quote § 30	Quote § 31	Quote § 33	Quote § 34
Kernstadt	1	16,47	0,00	8,96	3,66	8,23
Kernstadt-Ost	3	10,32	1,59	0,00	1,59	3,17
Kernstadt-Süd	4	10,06	9,10	7,06	4,79	4,31
Bahnhofsvorstadt	5	14,67	4,00	5,45	1,33	8,00
Pfühlpark	8	1,96	0,00	0,00	9,82	5,89
Gemmingstal	9	4,79	1,92	0,00	1,92	0,96
Herbert-Hoover-Siedlung	10	1,74	1,74	0,00	0,00	0,00
J.-F.-Siedlung	11	6,45	0,00	2,69	5,16	3,87
Südviertel	12	9,66	8,97	4,33	9,66	6,21
Kernstadt-Nord	2	7,94	4,77	8,43	2,38	2,38
Industriegebiet	6	32,32	12,57	26,20	5,39	17,95
Unterer Wartberg	7	12,03	3,44	5,28	2,58	5,15
Neckargartach-Nord	17	8,70	4,97	17,72	6,21	3,73
Neckargartach-Süd	18	10,94	7,58	5,16	12,63	10,10
Frankenbach	22	0,97	11,66	1,81	6,80	3,89
Kirchhausen	23	4,67	4,67	2,30	2,34	1,17
Biberach	24	11,47	2,09	6,17	5,21	3,13
Böckingen Kreuzgrund	13	5,70	4,07	3,22	2,44	1,63
Böckingen Schanz	14	6,94	1,73	8,50	2,60	5,20
Alt-Böckingen	15	7,90	2,96	6,21	1,97	3,95
Böckingen-West	16	8,88	0,00	1,57	3,23	4,84
Sontheim-Ost	19	3,91	6,15	8,26	3,91	1,68
Sontheim-Mitte	20	12,18	3,04	3,50	1,52	9,13
Klingeberg	21	3,68	3,68	3,73	3,68	3,68
Horkheim	25	2,71	4,07	2,52	5,43	4,07
Gesamt		8,63	4,55	5,37	5,02	6,57

Abb. 45: Quoten der Hilfen zur Erziehung nach Hilfeform zum Stichtag 31.12.2016

Das Industriegebiet sticht in vier von fünf Kategorien mit absoluten Spitzenwerten hervor. Insbesondere werden flexible Erziehungshilfen gem. § 27 Abs. 2 SGB VIII gewährt.

Die Statistik belegt, dass Familien und junge Menschen mit einem Migrationshintergrund besonders stark von Armut und beeinträchtigten Teilhabechancen betroffen sind. Bis heute haben diese Faktoren nicht an ihrer Bedeutsamkeit verloren. Deshalb ist es wichtig, dass Hilfen zur Erziehung in überproportionalem Maße Minderjährige mit einem Migrationshintergrund erreichen.

5.11.2. Inobhutnahme von Kindern und Jugendlichen

Die Inobhutnahme eines Kindes oder Jugendlichen bedeutet eine vorläufige Unterbringung des Kindes oder Jugendlichen bei einer geeigneten Person, in einer Einrichtung oder in einer sonstigen betreuten Wohnform. Das Jugendamt ist zur sofortigen und kurzfristigen Krisenunterbringung von Kindern und Jugendlichen berechtigt und verpflichtet

- bei dringender Gefahr für das Wohl des Kindes oder Jugendlichen
- auf Bitten des Kindes oder Jugendlichen
- zur Erstaufnahme eines unbegleiteten ausländischen Kindes oder Jugendlichen.

Neben den Meldungen nach § 8 a SGB VIII (Schutzauftrag bei Kindeswohlgefährdung) sind Inobhutnahmen ein Indiz verschärfter Lebenssituationen und zum Teil prekärer familiärer Notlagen. Kinder und Jugendliche sind in ihrem Umfeld Gewalt, Misshandlung, sexueller Misshandlung, sexuellem

Missbrauch, massiver Vernachlässigung ausgesetzt und brauchen Schutz und Hilfe, meist durch sofortige Herausnahme aus der Familie.

Von 2007 bis 2015 stiegen die Fallzahlen der Inobhutnahme in Heilbronn stetig an. Die extreme Zunahme der Fallzahlen zwischen 2014 und 2015 wurde hauptsächlich durch die überproportionale Aufnahme von unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingen verursacht. Zwischen 2015 und 2016 haben die Inobhutnahmen um 8 % abgenommen, da weniger minderjährige Flüchtlinge wie das Jahr zuvor nach Heilbronn kamen. 2016 wurden 247 Kinder- und Jugendliche im Rahmen des § 42 und § 42 a SGB VIII untergebracht.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Inobhutnahmen ab 2005 bis 2016.

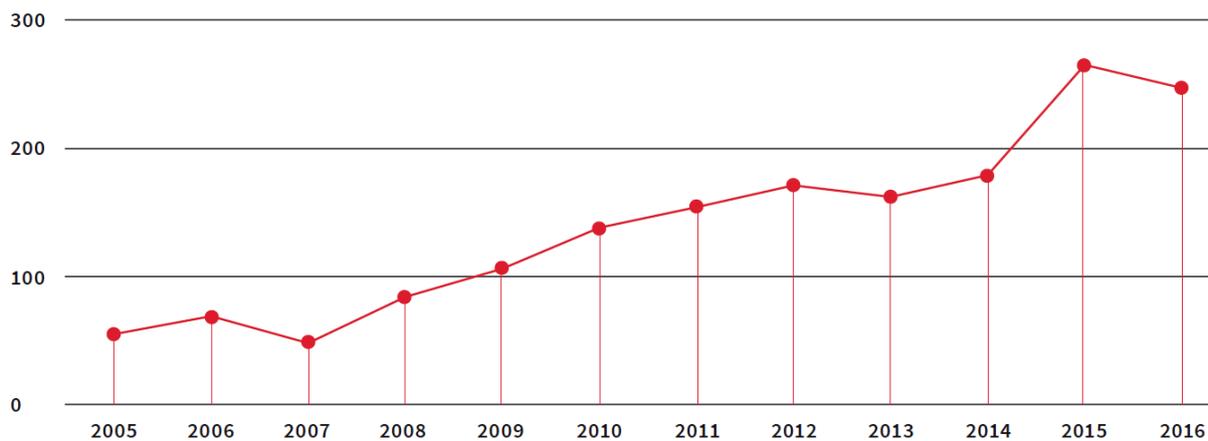


Abb. 46: Entwicklung der Jahresfallzahlen 2016 der Inobhutnahme nach § 42 und § 42 a SGB VIII auf Gesamtstadt Heilbronn bezogen (Fallzahlen inklusive unbegleitete minderjährige Flüchtlinge)

Eine gesonderte Auswertung dieser Fallzahlen für das Industriegebiet ist nicht möglich. Es ist jedoch aufgrund der vorgenannten überproportional starken Vertretung des Industriegebiets in nahezu allen Hilfen anzunehmen, dass das Industriegebiet am Verlauf der Entwicklungskurve der oben genannten Statistik einen nicht unwesentlichen Anteil hält.

5.11.3. Eingliederungshilfe für seelisch behinderte Kinder und Jugendliche

Bei der Eingliederungshilfe für seelisch behinderte Kinder und Jugendliche handelt es sich um einen eigenen, außerhalb der Hilfen zur Erziehung stehenden, Rechtsanspruch seelischer Behinderung bedrohter Kinder und Jugendlicher im Rahmen der Jugendhilfe (§ 25a SGB VIII).

Kinder und Jugendliche haben hiernach Anspruch auf Eingliederungshilfe, wenn

- ihre seelische Gesundheit mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate von dem für ihr Lebensalter typischen Zustand abweicht und daher
- ihre Teilhabe am Leben in der Gesellschaft beeinträchtigt ist oder eine solche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Da geringe Fallzahlen auf der Ebene der Planungsbezirke bestehen, wird die Fallzahlenentwicklung nur auf Ebene des Stadtkreises Heilbronn dargestellt. Die nachfolgende Abbildung zeigt, wie sich die Eingliederungshilfe in Heilbronn von 2010 bis 2016 entwickelt hat.

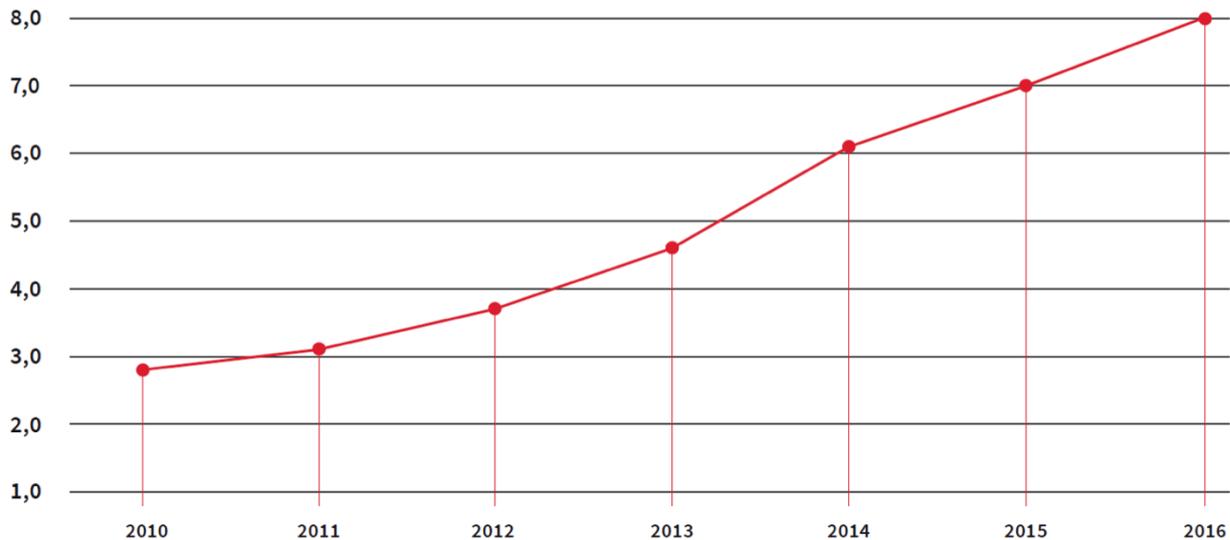


Abb. 47: Anzahl der Fälle nach § 25 a SGB XIII je 1.000 Kinder und Jugendlicher der Altersgruppe der 0- bis 17-Jährigen von 2010 bis 2016

5.11.4. Jugendgerichtshilfe

Die Jugendgerichtshilfe ist nach § 52 SGB VIII eine Aufgabe der Jugendhilfe. Sie gehört gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 8 SGB VIII zu den anderen Aufgaben der Jugendhilfe. In Verfahren gegen einen Jugendlichen (zur Tatzeit 14 bis 17 Jahre) oder Heranwachsenden (18 bis 20 Jahre) muss die Jugendgerichtshilfe vom Jugendgericht herangezogen werden. Die Jugendgerichtshilfe entscheidet jedoch nach ihrem eigenen pflichtgemäßem Ermessen, ob und in welcher Weise sie im Verfahren mitwirkt.

Die Jugendgerichtshilfe berät und begleitet Jugendliche und Heranwachsende während des gesamten Strafverfahrens. Heute wird statt des Begriffs Jugendgerichtshilfe vielfach der Begriff Jugendhilfe im Strafverfahren verwendet. Mit ihm wird das Selbstverständnis der Jugendgerichtshilfe als Teil der Jugendhilfe und als Hilfe für den Jugendlichen und seiner Familie besser beschrieben.

Während sich die polizeiliche Kriminalitätsstatistik an Straftaten und Tatorten orientiert, sind für die Jugendgerichtshilfe Personen, Verfahren und Wohnorte von Bedeutung. Im Gegensatz zur Polizeistatistik sind hier auch Verkehrsdelikte enthalten.

Die Zuständigkeit der Jugendgerichtshilfe richtet sich nach dem Wohnort. Der Tatort kann auch außerhalb von Heilbronn liegen. Eingeschlossen sind auch Personen, die sich in Heilbronn aufhalten, aber keinen festen Wohnsitz haben; ebenso Personen, die in Deutschland keinen Wohnsitz haben und sich nur zeitweilig in Heilbronn aufhalten. Weil einige Personen im jeweiligen Berichtsjahr mehrere Verfahren hatten, übersteigt die Zahl der Verfahren die Zahl der Personen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die relative Verteilung der Personen, die in der JGH im jeweiligen Jahr wegen eines Verfahrens oder mehrere Verfahren bekannt geworden sind, auf die Planungsbezirke zum jeweils 31.12 des Jahres.

Um eine sozialräumliche Vergleichbarkeit der Daten gewährleisten zu können, wurde ein Eckwert berechnet. Der Eckwert bildet ab, wie viele Kinder und Jugendliche im Jugendgerichtshilfeverfahren je 1.000 Kinder und Jugendlicher im Planungsbezirk an einem Verfahren oder mehreren Verfahren bekannt geworden sind.

Planungsbezirk		2001	2004	2010	2016
Kernstadt	1	6,9	5,3	7,9	4,6
Kernstadt-Ost	3	2,8	3,9	3,4	4,6
Kernstadt-Süd	4	7,6	8,6	10,7	5,8
Bahnhofsvorstadt	5	6,0	6,0	7,6	3,8
Pföhlpark	8	1,8	2,8	0,8	1,8
Gemmingstal	9	2,4	4,2	1,4	1,9
Herb.-Hoover-Siedlung	10	2,7	4,1	2,5	4,0
J.-F.-K.-Siedlung	11	4,8	3,7	7,1	4,0
Südviertel	12	5,1	6,3	5,8	4,7
Kernstadt-Nord	2	4,4	11,1	10,5	8,1
Industriegebiet	6	8,5	11,2	9,5	11,5
Unterer Wartberg	7	4,5	6,7	7,7	5,4
Neckargartach-Nord	17	4,3	5,2	3,8	5,1
Neckargartach-Süd	18	7,5	5,9	4,5	4,7
Frankenbach	22	3,3	5,6	5,8	3,5
Kirchhausen	23	3,0	4,9	7,0	2,5
Biberach	24	1,7	3,1	6,4	0,6
Böckingen Kreuzgrund	13	3,7	5,6	5,5	6,3
Böckingen Schanz	14	6,2	4,2	5,1	2,3
Alt-Böckingen	15	7,3	8,5	6,7	5,1
Böckingen-West	16	5,5	7,6	6,3	2,3
Sontheim-Ost	19	5,7	4,7	4,2	2,5
Sontheim-Mitte	20	3,7	5,4	4,9	1,5
Klingenberg	21	7,9	3,2	4,0	4,4
Horkheim	25	3,3	3,8	2,8	1,9
Heilbronn gesamt		5,0	6,0	6,0	4,2

Abb. 48: Verteilung der Personen, die in der JGH im jeweiligen Jahr wegen eines Verfahrens oder mehrere Verfahren bekannt geworden sind, auf die Planungsbezirke zum 31.12. des jeweiligen Jahres

Die mit deutlichem Abstand **höchste Quote** in den Verfahren der Jugendgerichtshilfe gab es 2016 **im Planungsbezirk Industriegebiet** (Quote in Höhe von 11,5), gefolgt von Kernstadt Nord (Quote in Höhe von 8,1) und Böckingen Kreuzgrund (Quote in Höhe von 6,3).

5.11.5. Familiengerichtshilfe

Die Familiengerichtshilfe ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Aufgabenfeld des Jugendamts. Grundlage für diese Aufgabe bildet der § 50 SGB VIII. Das Jugendamt unterstützt das Familiengericht bei allen Maßnahmen, die die Sorge für die Person von Kindern und Jugendlichen betreffen. Die Mitarbeiter des Jugendamts sind bei Ehescheidung, bei der Übertragung von Angelegenheiten der elterlichen Sorge und bei der Regelung des Umgangs beteiligt und wirken mit. Darüber hinaus ist das Jugendamt verpflichtet, das Familiengericht einzuschalten, wenn dies zur Abwendung einer Kindeswohlgefährdung (nach § 1666 BGB) erforderlich ist.

Trennung und Scheidung stellen häufig für Familien eine Krisensituation dar. Die Fachkräfte des Jugendamts leisten Hilfe durch Beratung sowohl vor, in und nach der Trennungsphase. Die Eltern erhalten Beratung und Unterstützung bei der Neustrukturierung der familiären Situation, bei der Ausübung der Personensorge und der Gestaltung der Umgangskontakte. Dies ist unabhängig von einem familiengerichtlichen Verfahren. Ziel der Beratung ist die Umsetzung einer einvernehmlichen Lösung so-

wie die Konfliktbewältigung der Eltern zum Wohle des Kindes. Damit ist auch die Sicherstellung der kindlichen Beziehungen zu beiden Elternteilen verbunden.

Planungsbezirk		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kernstadt	1	7,6	2,4	9,6	0,0	2,4	18,4	12,3
Kernstadt-Ost	3	5,1	7,0	5,0	10,6	12,5	4,8	9,4
Kernstadt-Süd	4	12,9	6,5	7,2	15,5	21,1	16,5	15,1
Bahnhofsvorstadt	5	4,9	1,7	1,7	5,2	3,3	13,5	0,0
Pfühlpark	8	7,2	7,3	4,6	4,7	2,3	15,6	0,0
Gemmingstal	9	3,8	7,4	2,4	2,3	3,5	3,3	3,3
Herb.-Hoover-Siedl.	10	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	8,0	2,0
John.-F.-Kennedy-Siedlung	11	4,7	11,3	4,9	12,2	15,2	9,9	20,5
Südviertel	12	3,6	2,7	3,5	19,0	13,7	17,1	9,3
Kernstadt-Nord	2	5,0	9,0	15,9	3,1	5,3	7,8	5,7
Industriegebiet	6	2,4	9,8	11,6	9,1	4,5	11,4	0,0
Unterer Wartberg	7	6,7	5,4	3,2	6,3	0,0	3,1	5,0
Neckargartach-Nord	17	1,5	4,7	9,4	16,1	6,6	12,8	3,0
Neckargartach-Süd	18	7,1	0,0	4,7	13,5	7,6	13,7	7,0
Frankenbach	22	2,4	4,8	2,4	10,6	13,1	17,4	6,9
Kirchhausen	23	0,0	2,8	4,3	8,7	0,0	16,2	25,6
Biberach	24	0,0	3,7	10,0	1,2	2,4	7,3	7,5
Böckingen Kreuzgrund	13	4,1	11,2	8,2	8,5	5,2	11,9	7,7
Böckingen Schanz	14	0,0	1,2	2,3	4,5	2,2	15,0	6,0
Alt-Böckingen	15	10,3	10,2	8,7	6,3	13,5	11,9	8,4
Böckingen-West	16	0,0	0,0	5,7	8,6	3,8	20,6	3,8
Sontheim-Ost	19	4,1	7,6	1,4	3,5	11,2	15,0	10,7
Sontheim-Mitte	20	0,0	2,1	13,0	8,4	6,1	19,3	0,0
Klingenberg	21	0,0	9,4	4,6	2,4	4,6	4,6	0,0
Horkheim	25	12,5	11,1	7,9	1,6	1,7	13,0	3,3
Summe		4,8	6,0	6,3	7,8	8,0	12,6	7,8

Abb. 49: Entwicklung der Quote der Verfahren/Beratungen zum Umgangsrecht von 2010 bis 2016

Im Jahr 2016 wurden **keine Verfahren / Beratungen** in den Planungsbezirken Bahnhofsvorstadt, Pfühlpark, **Industriegebiet**, Sontheim Mitte und Klingenberg durchgeführt. In Bezug auf das Industriegebiet ist dieses Ergebnis bei Betrachtung der Quote der Vorjahre jedoch zu relativieren, denn diese scheint erheblichen Schwankungen zu unterliegen.

Planungsbezirk		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kernstadt	1	21,7	10,9	18,0	20,6	11,8	26,4	9,0
Kernstadt-Ost	3	14,2	10,0	8,0	9,6	11,5	10,6	25,5
Kernstadt-Süd	4	12,3	12,9	19,1	17,9	9,4	15,3	15,1
Bahnhofsvorstadt	5	14,7	13,2	0,0	22,6	13,3	20,3	4,8
Pföhlpark	8	9,6	2,4	13,8	4,7	2,3	26,7	15,8
Gemmingstal	9	5,0	12,3	5,9	11,6	8,1	7,6	7,6
Herb.-Hoover-Siedl.	10	4,1	4,0	4,1	8,1	2,0	16,0	20,4
John-F.-Kennedy-Siedlung	11	21,7	19,4	19,5	13,9	20,3	8,3	18,9
Südviertel	12	12,7	23,1	21,1	29,4	17,1	12,8	17,7
Kernstadt-Nord	2	28,9	26,0	28,7	21,0	15,9	13,6	16,1
Industriegebiet	6	9,5	22,1	2,3	6,8	4,5	16,0	7,4
Unterer Wartberg	7	15,6	17,3	3,2	12,6	7,5	11,3	9,0
Neckargartach-Nord	17	13,7	15,6	9,4	19,4	0,0	12,8	15,0
Neckargartach-Süd	18	17,7	13,9	5,8	27,0	13,0	9,5	11,1
Frankenbach	22	8,3	9,6	16,7	14,1	4,8	10,4	16,1
Kirchhausen	23	11,5	12,7	4,3	0,0	3,0	4,4	9,4
Biberach	24	8,3	4,9	2,5	6,0	3,6	13,3	16,2
Böckingen Kreuzgrund	13	10,2	18,4	4,1	17,0	16,6	11,9	6,7
Böckingen Schanz	14	8,4	4,7	8,0	7,8	15,3	8,6	11,1
Alt-Böckingen	15	7,7	20,4	10,0	12,5	6,1	14,3	9,6
Böckingen-West	16	0,0	8,8	3,8	6,7	12,2	18,7	2,9
Sontheim-Ost	19	9,5	6,3	7,0	9,8	13,2	7,1	7,1
Sontheim-Mitte	20	15,8	2,1	6,5	0,0	8,1	3,9	1,9
Klingenberg	21	7,1	2,4	9,2	0,0	2,3	11,5	0,0
Horkheim	25	14,0	4,8	12,6	11,2	1,7	1,6	5,0
Summe		12,3	12,7	11,0	13,6	10,3	13,6	13,1

Abb. 50: Entwicklung der Quote der Verfahren/Beratungen zur Regelung der elterlichen Sorge von 2010 bis 2016

Die drei höchsten Quoten in Verfahren/Beratungen zur elterlichen Sorge gab es 2016 in der Kernstadt-Ost (Quote in Höhe von 25,5), in der Herbert-Hoover-Siedlung (Quote in Höhe von 20,4) und in der John-F.-Kennedy-Siedlung (Quote in Höhe von 18,9). Für das Industriegebiet ist die Quote für das Jahr 2016 eher im Mittelfeld anzusiedeln. Wie oben scheint auch hier die Entwicklung nicht konstant, sondern in deutlichen Schwankungen zu verlaufen.

5.12. Fazit Einwohnerstrukturen

Die ausgewerteten Sozialdaten können einige Vorurteile, durch die das Untersuchungsgebiet in der Heilbronner Bevölkerung bekannt ist, vom Grundsatz her nicht entkräften. Der früher sehr negative Ruf eines so genannten „Hawaii-Viertels“ hallt trotz den bisher erreichten Verbesserungen bis heute nach.

In einer sozialen Feldstudie aus dem Jahr 1992 zum Wohngebiet „Unteres Industriegebiet“ beschreibt das Sozial- und Jugendamt der Stadt Heilbronn die Bevölkerungsstruktur in einer Weise, die viele Parallelen zur heute vorzufindenden Struktur erkennen lässt:

„Der Anteil der über 65jährigen ist verschwindend gering. Der Anteil der Kinder- und Jugendlichen unter 18 Jahren (ca. 30 %) ist wesentlich höher als im gesamten Stadtgebiet (ca. 18 %).“

Die Zahl der Ausländer ist in den letzten Jahren ständig gestiegen.

20-25 % der Bewohner sind eingewiesene Obdachlose (derzeit ca. 245)

Im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet gibt es wesentlich mehr kinderreiche Familien mit 3 und mehr Kindern (7 % zu 2 %).“

Diese zentralen Beobachtungen sind auch heute noch gültig. Die Wurzeln dieser Strukturen reichen zurück bis zum Ursprung dieses Gebietes, welches als Arbeiterviertel entstanden ist. Seine stufenweise Bebauung seit den 1930er Jahren ist überwiegend in einfachen, auf Masse ausgelegten Wohnblocks gehalten. Bereits damals mischten sich Gaststädten, Spielsalons und Nachtclubs mit anderen Gewerbebetrieben, freistehenden Wohnhäusern und Wohnblocks. Das Mietniveau war dementsprechend niedrig, noch 1992 betrug das Mietniveau zwischen 5,- und 8,- DM pro Quadratmeter. Nach der Feldstudie von 1992 waren die damaligen Wohnverhältnisse von vorneherein nicht auf Dauerhaftigkeit angedacht und ausgelegt: Rund dreiviertel der Wohnungen zählte zu den sogenannten Einfachstunterkünften, die weder über eine Dusche, Bad noch eine Zentralheizung verfügten. In ihrer Funktion wurden sie oft als Notquartiere zum Einweisen von Obdachlosen genutzt. Dies führte dazu, dass bereits damals aufgrund des Fehlens von bezahlbarem Wohnraum eine dauerhafte Unterbringung in diesem Gebiet die Folge war.

Das Jugend- und Sozialamt zog aus der Feldstudie auch Aussagen zu den Erwerbstätigen:

„Ein Großteil der Bewohner sind der Gruppe der einfachen Beamten und Angestellten und der angelerten und ungelerten Arbeiter zuzurechnen. Lediglich ein geringer Teil hat eine höhere soziale Stellung.“

Die Arbeitslosigkeit ist höher als im Gesamtdurchschnitt. Dies trifft auch auf die Bezieher von Sozialhilfe zu.“

Der Blick in die Vergangenheit offenbart, dass sich die heutigen Verhältnisse nicht wesentlich von den damaligen Herausforderungen unterscheiden. Der bereits in der Vergangenheit schwelende Konflikt um bezahlbaren Wohnraum schuf einen Bedarf bei den finanzschwächsten Mitgliedern der Gesellschaft – diesem Bedarf wurde in diesem Gebiet Rechnung getragen. Die sich damals bildenden Strukturen bestehen im Wesentlichen bis heute.

Im Vergleich zur Gesamtstadt lebt ein überproportional hoher Anteil an Menschen im Untersuchungsgebiet, der auf staatliche Unterstützung angewiesen ist. Dementsprechend stark fällt auch das Thema Kinderarmut ins Gewicht, auch wenn einzelne Zahlen in den vergangenen Jahren gesunken sind. Hinzu kommen Herausforderungen, die sich aus der heterogenen Bewohnerschaft ergeben, die sich aus

unterschiedlichen Alters-, Milieu- und Herkunftsgruppen zusammensetzt. Die steigende Zahl von erzieherischen Hilfen lässt auf die Tendenz schließen, dass dieser Zustand noch anhalten wird.

Hinzukommt die in jüngerer Zeit erfolgte Verdichtung, die zwar im gesamtstädtischen Vergleich eine durchschnittliche Entwicklung durchlief. In Anbetracht der Tatsache, dass neue Wohnbauten baurechtlich im Untersuchungsgebiet nicht zulässig sind, kann die Verdichtung derzeit nur im bereits vorhandenen Gebäudebestand realisiert werden. Es kommen also immer mehr Menschen auf einen nicht mit-wachsenden Wohnflächenbestand.

Weder die bescheidenen Wohnverhältnisse noch deren Belegung mit ärmeren Menschen stellen für sich genommen ein Defizit dar. Die Problematik entsteht erst durch die Gesamtgesellschaft belastende, soziale Probleme: Problematische Familienverhältnisse, auffälliges Verhalten von Kindern und Jugendlichen in den Schulen und in der Freizeit, Drogen und Kriminalität.

Es ist davon auszugehen, dass die Lösung der Probleme der Einwohner nicht allein durch materielle und immaterielle Hilfe, Beratung, Familienhilfe und persönliche Hilfen für einzelne Personen und Familien möglich ist. Vielmehr sind neben sozialplanerischen Ansätzen auch spezielle Ansätze der Gemeinwesenarbeit angezeigt. Dabei ist zu beachten, dass die Einschätzung über die Schwere der Probleme von der dort lebenden Bevölkerung nicht in diese Schärfe geteilt wird. Die Abwägung der sozialen Hilfen hat dabei stets einer angemessenen Abwägung der Vor-Ort-kundigen und-wirkenden zu erfolgen.

Das Untersuchungsgebiet mit seiner bunten Bewohnermischung bleibt insoweit ein Gebiet der Gegensätze. Dutzende unterschiedliche Nationen und Kulturen leben hier Tür an Tür.

6. Eigentumsstrukturen

Das Untersuchungsgebiet umfasst 100 Flurstücke (81 Grundstücke in Privatbesitz, 15 Straßen, 4 städtische Grundstücke), die insgesamt im Eigentum von 70³⁴ Eigentümern bzw. Miteigentümern stehen.

Unter den 70 Eigentümern befinden sich 8 juristische Personen, die überwiegend als Wohnbaugesellschaften agieren, sowie Vereinigungen religiöser Einrichtungen. Die übrigen 62 Eigentümer sind natürliche Personen.

Bei *selbstgenutztem* Wohneigentum befinden sich die Wohnungen häufiger im Eigentum von zwei Personen (Paare), die übrigen Gebäude eher im Eigentum von Einzelpersonen.

6.1. Städtisches Eigentum

Die Stadt selbst verfügt im Untersuchungsgebiet nur wenige Immobilien oder Grundeigentum. Das meiste Grundeigentum sind öffentliche Straßen. Der Gebäudebestand ist mit sozialen Tätigkeiten (Kindergarten, Familienzentrum und Sporthalle) sowie den Probebühnen für das städtische Theater belegt. Daneben gehört der Stadt eine kleine Grünfläche am westlichen Ende des Bauleutewegs, das sogenannte „Grüne Zimmer“.

6.2. Wohnbaugesellschaften

Die überwiegende Mehrzahl der Immobilien im Untersuchungsgebiet wird von nur wenigen Wohnbaugesellschaften gehalten. Zwei Wohnbaugesellschaften können als bedeutend aufgeführt werden, bei diesen beiden Gesellschaften wohnen 70 Prozent aller Gebietsbewohner zur Miete. Den größten Eigentumsanteil im Untersuchungsgebiet hält die städtische Tochter-Wohnungsbaugesellschaft – rund 53 Prozent aller Gebietsbewohner wohnen bei ihr zur Miete. Bei der zweiten Wohnungsbaugesellschaft wohnen 188 Mieter und damit rund 17 Prozent der Einwohner.

6.3. Privateigentümer

Die nachfolgenden Grafiken und Tabelle zeigen, dass im Untersuchungsgebiet die Immobilien der 62 Privateigentümer schwerpunktmäßig durch die Altersgruppe der 40 bis unter 65jährigen gehalten wird. Die **Altersgruppen** können Hinweise darüber geben, ob ein Generationenwechsel ansteht und wie sich die Diversifizierung des Eigentums entwickeln könnte.

Statistisch betrachtet beginnt die Frage nach dem Generationenwechsel eher in der Altersgruppe der über 65jährigen, er ist allerdings jederzeit bei der Gruppe der über 80jährigen möglich. Bei den bereits verstorbenen Personen erfolgt bereits ein Wechsel. Die Altersstrukturen der Eigentümer im Untersuchungsgebiet unterscheiden sich kaum von dem sonst bezüglich dem im Bereich der Sozialdatenstrukturen recht unterschiedlichen Gebiet der hochpreisigen Innenstadt, besondere Auffälligkeiten sind nicht erkennbar. Es kann auch für das niedrigbepreiste Industriegebiet davon ausgegangen werden, dass jüngere Menschen selbst hier (noch) nicht das nötige Kapital erwirtschaftet haben und ihre Lebensplanung soweit fest entwickelt haben, um sich mit einer Immobilie zu binden, abgesehen davon, dass das Angebot angesichts der dominierenden Mietmarktes ohnehin stark begrenzt ist.

³⁴ In dieser Auswertung wurden Ehepartner und weitere Familienmitglieder getrennt als Einzelpersonen gezählt.

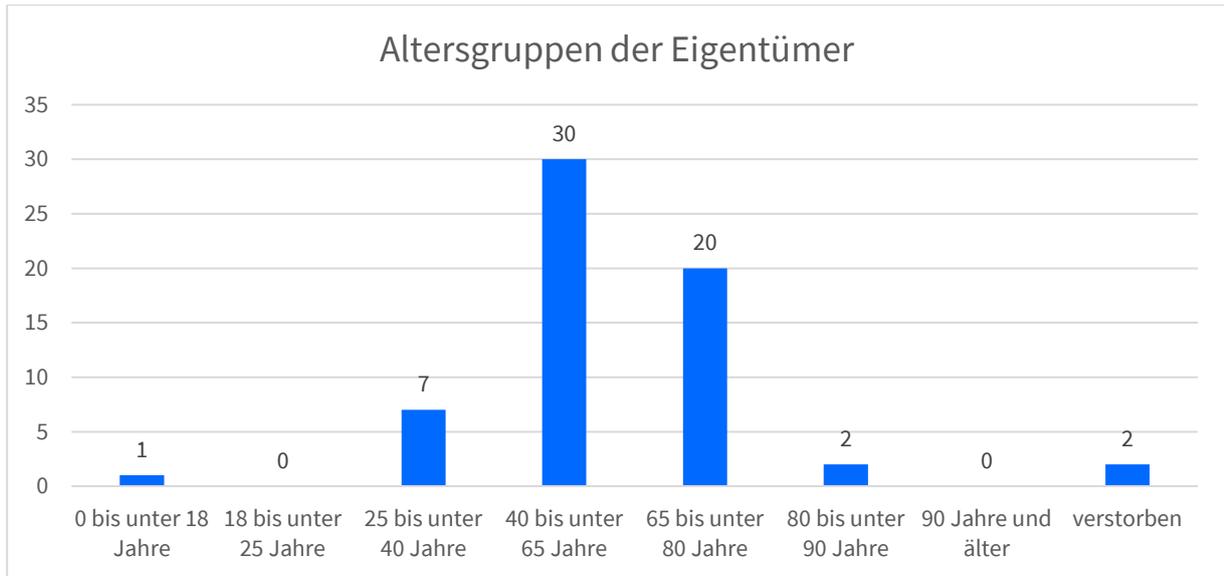


Abb. 51: Altersgruppen der Eigentümer zum Stand April 2020

Grundsätzlich kann der Erwerb von Eigentum und dessen Nutzung durch den Eigentümer selbst zu einer Verstetigung der Bewohnerschaft und homogenen Bewohnerstrukturen beitragen.

Weitere Aufschlüsse über die Strukturen geben die **Wohnorte der Eigentümer**. Es muss davon ausgegangen werden, dass Personen, die ihre Immobilie selbst nutzen, nicht nur detailliertere Kenntnisse von den Verhältnissen vor Ort haben, sondern insbesondere auch mehr Interesse am Erhalt und der Fortentwicklung nicht nur ihres Eigentums, sondern darüber hinaus auch des Gebietes oder des Stadtkreises besitzen. Demgegenüber stehen Eigentümer, die ihre Immobilie fremdvermietet haben und entweder im Stadtkreis oder sogar außerhalb der Stadt wohnen – also ihre Immobilie als Kapitalanlage verwenden.

Im Untersuchungsgebiet leben von den insgesamt 62 Privateigentümern rund 66 Prozent – 41 Personen – im Stadtgebiet; die übrigen Privateigentümer leben außerhalb des Stadtkreises. 50 Prozent aller Privateigentümer – 31 Personen³⁵, darunter einige Eigentümerpaare – leben im Untersuchungsgebiet und nutzen ihr Eigentum selbst. Dieser Anteil (innerhalb der Gruppe der Privateigentümer) ist im Vergleich zur Innenstadt relativ hoch.³⁶

Jedoch ist grundsätzlich der Anteil der selbstgenutzten Immobilien noch niedriger als in der Innenstadt, denn diese 31 Personen stellen lediglich 3 Prozent aller Gebietsbewohner. Die weiteren 97 Prozent der Bewohnerschaft wohnen zur Miete bzw. wohnen als Kinder bei ihren Eltern.

Tab. 12: Anzahl der Eigentümer nach Wohndauer bis 31.12.2019

Wohndauer in Jahren	Bis 5 Jahre	6 bis 10 Jahre	11 bis 20 Jahre	21 bis 40 Jahre	Über 40 Jahre
Wohnort in Heilbronn	3	4	5	11	8

³⁵ Die Basis für diese Auswertung bilden die Daten des Einwohnermeldewesens aus 1.086 Einwohnern zum Stand 30.12.2019.

³⁶ Im Untersuchungsgebiet der Innenstadt liegt – unter allen Eigentümern – der Anteil der Privateigentümer, die ihr Eigentum selbst nutzen, bei 25 Prozent. Sie haben einen Anteil von 6,5 Prozent der Gesamtbewohnerschaft.

Wohnort an heutiger Adresse	5	8	9	6	3
--------------------------------	---	---	---	---	---

Im Durchschnitt haben die in ihrem Eigentum wohnhaften Privateigentümer bereits mehrere Jahre in Heilbronn gewohnt, bevor sie ihre derzeitige Adresse bezogen haben. Die durchschnittliche Wohndauer in Heilbronn seit Zuzug zur Gemeinde beträgt 27,6 Jahre, die durchschnittliche Wohndauer an ihrer derzeitigen Adresse beträgt dagegen 17,2 Jahre.

Die Mehrheit der heutigen Eigentümer lebt seit über 20 Jahren in Heilbronn, jedoch nicht zwingend an der heutigen Adresse. Es ist möglich, dass eine Person beispielsweise seit 25 Jahren im Stadtgebiet wohnt, aber erst vor 3 Jahren in ihr heutiges Eigentum umgezogen ist.

Grundsätzlich lassen sich aufgrund der Wohndauer im heutigen Eigentum keine belastbaren Schlüsse daraus ziehen, wann die Bewohner ihr Eigentum tatsächlich erworben haben. Es können allenfalls vorsichtige Beobachtungen gewagt werden. Eine Auswertung der Daten zeigt, dass Personen, die erst bis zu zehn Jahren in ihrer Immobilie wohnen, haben vor Zuzug an in das Gebäude durchschnittlich bereits 12,9 Jahre an einer anderen Adresse in Heilbronn gelebt.³⁷ Personen, die ihre heutige Immobilie seit über 20 Jahren bewohnen, haben im Durchschnitt vor Zuzug an die heutige Adresse lediglich 6,8 Jahre an einem anderen Wohnort in Heilbronn gelebt.

Von den 31 Personen, die ihr Eigentum selbst nutzen, sind 11 Personen ausschließlich im Besitz der deutschen Staatsangehörigkeit, 7 Personen besitzen die deutsche und zusätzlich noch ausländische Staatsangehörigkeiten und 13 Personen sind ohne deutsche Staatsangehörigkeit.

³⁷ Innerhalb dieser Betrachtung kommt dieser Durchschnittswert aufgrund großer Differenzen zustande.

7. Ergebnisse aus der Beteiligung von Betroffenen und Behörden

7.1. Rücklauf der Fragebögen an Eigentümer

Die schriftliche Befragung der Betroffenen Eigentümer im Gebiet erfolgte von Anfang März bis Ende April 2020. Den Eigentümern wurden die Fragebögen am 27. März 2020 per Post zugestellt. Insgesamt wurden 49 Fragebögen versandt. Die Empfänger konnten die ausgefüllten Fragebögen entweder per Freiumschlag zurücksenden oder im Rathaus der Stadt Heilbronn abgeben.

Insgesamt wurden 49 Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften angeschrieben. Es gibt 70 in Grundbüchern eingetragene natürliche wie juristische Eigentümer. Bei selber Adresse mehrerer Eigentümer der jeweils selben Immobilie wurde nur ein Schreiben versendet. An dieser Stelle ist zudem zu erwähnen, dass mehrere Eigentümer mit einer großen Anzahl an Immobilien, sogenanntem Mehrfacheigentum, im Untersuchungsgebiet vertreten sind. Es lässt sich festhalten, dass es kein Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt, zu dem kein Fragebogen versendet wurde.

Tab. 13: Rücklauf Fragebögen Eigentümer

Anzahl versandte Fragebögen	Anzahl Rücklauf	Quote
49 *	31	63 %

* An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass zwei Eigentümer mit einer sehr großen Anzahl an Immobilien, sogenanntem Mehrfacheigentum, im Untersuchungsgebiet vertreten sind.

Insgesamt haben 63 % der kontaktierten Eigentümer (49 Schreiben) geantwortet. Dabei sind Rückmeldungen zu 76 % aller Hauptgebäude und potenziell bebaubarer Grundstücke mit zugeteilter Hausnummer im Untersuchungsgebiet eingegangen. Insgesamt gibt es 123 Einzelimmobilien im Untersuchungsgebiet, wovon derzeit eine Hausnummer nicht bebaut ist.

Die Rückmeldungen verteilen sich ziemlich gleichmäßig über das Untersuchungsgebiet und erlauben bei der Auswertung grundsätzliche Aussagen, insbesondere zum Zustand der Gebäude und Wohnungen, zur Beurteilung des Quartieres und der Mitwirkungsbereitschaft.

7.2. Befragung der Eigentümer – Ergebnisse

Die Prozentzahlen beziehen sich je auf die Gesamtanzahl der Rückläufe zu den Einzelimmobilien, sofern nichts anderes beschrieben ist. Dies ist aufgrund des Mehrfacheigentums notwendig, da diverse Eigentümer mehr als 20 Immobilien innerhalb des Untersuchungsgebietes besitzen. Bei der Auswertung wurde berücksichtigt, dass einzelne Fragen in den ausgefüllten Fragebögen nicht von jedem Eigentümer beantwortet wurden. Dies ist bei den prozentualen Ergebnissen in der Ergebnisdarstellung berücksichtigt. Die Auswertung der Befragung der Eigentümer bezieht sich im Folgenden auf die Anzahl der Hauptgebäude.

Art und Nutzung des Eigentums

Die Art des Eigentums in Bezug auf die Immobilien, zu denen eine Rückmeldung gegeben wurde, gliedert sich wie folgt:

Tab. 14: Art des Eigentums, Quote

Art des Eigentums	Quote
Mehrfamilienhaus	67 %
Doppelhaushälfte	11 %
Reihenhaus	15 %
Wohn- und Geschäftshaus	1 %
Gewerbliches Gebäude	1 %
Sonstiges	5 %

Festgestellt werden kann, dass ein Großteil des Eigentums vollständig vermietet (82 %) ist. Teilweise werden die Immobilien selbst genutzt und teils vermietet (4 %) wird. 13 % der Einzelimmobilien werden durch den Eigentümer selbst genutzt. 1 % der Befragten machten hierzu keine Angabe.

Die monatliche Kaltmiete ohne Nebenkosten der vermieteten Wohnungen beläuft sich durchschnittlich auf 5,94 €/m² pro Wohneinheit.

In Bezug auf Leerstand wird bei 94 % der Einzelimmobilien angegeben, dass kein Leerstand vorhanden ist. Dies deckt sich mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme bei der ein geringer Leerstand vorzufinden war.

Zahl und Größe der Wohneinheiten je Gebäude

91 % der Befragten geben in Bezug auf die Anzahl der Immobilien an, ein Gebäude mit anteiliger oder vollständiger Wohnnutzung zu besitzen. Hierbei ist anzumerken, dass bei ausschließlich selbstgenutztem Eigentum in Form von Doppelhaushälften und einer bestätigten Nutzung aller Einheiten angenommen wurde, dass die Immobilie bewohnt wird, obwohl dies nicht explizit angegeben ist.

In Bezug auf die Gebäude mit angegebener Wohnnutzung gliedert sich die Verteilung der Wohneinheiten (WE) wie folgt:

Tab. 15: Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelimmobilie, Quote

Anzahl der WE pro Einzelimmobilie	Quote
1 Wohneinheit	27 %
2 Wohneinheiten	3 %
3 – 4 Wohneinheiten	17 %
Mehr als 4 Wohneinheiten	52 %

Eine räumliche Häufung mit einer einzigen Wohneinheit liegt im Süden des Untersuchungsgebietes im Bauleuteweg (Doppelhaushälfte) und im Norden entlang der Hans-Seyfer-StraÙe sowie im nördlichen Bereich der Christophstraße (Reihenhäuser) vor.

In Bezug auf die Wohnfläche je Wohneinheit im Untersuchungsgebiet kann festgehalten werden, dass 33 % der Wohneinheiten kleiner als 65 m² sind.

Zahl und Größe der Gewerbeeinheiten je Gebäude

Aus der Auswertung der Befragung gehen insgesamt nur 5 % Gebäude mit gewerblicher Nutzung oder sonstiger Nutzung hervor. Bei 4 % der Einzelimmobilien erfolgte eine Nennung eines Gebäudes mit (anteilig) gewerblicher Nutzung.

Die Nutzung der gewerblichen Einheiten wird von unter anderem Gastronomie und Nahversorgern belegt. Die Größe der Gewerbeeinheiten, welche im Rahmen der Befragung angegeben wurden, liegt zwischen 20 - 40 m² sowie einmal bei ca. 450 m².

Stellplätze je Gebäude

Basierend auf der Rückmeldung der Eigentümer verfügen 42 % der Einzelimmobilien über einen Stellplatz. Diese Betrachtung ist zunächst unabhängig von der Nutzung der Immobilie und der tatsächlichen Anzahl an Stellplätzen pro Einzelimmobilie.

Interessant ist die Betrachtung der angegebenen Stellplätze bei reiner Wohnnutzung bzw. Wohn- und Gewerbenutzung der Immobilien. Das Verhältnis zwischen tatsächlich benannten Stellplätzen (63 Stück) und benannter Wohneinheiten (371 WE) geht bei näherer Betrachtung stark auseinander. Bei dieser Betrachtung wurden Stellplatzangaben von Immobilien ohne Wohnnutzung sowie die Angabe von 57 Stellplätzen zugehörig einem großen Geschäftshaus mit einer Wohneinheit außen vor gelassen. Bei dieser Betrachtung kann festgehalten werden, dass rechnerisch nur 17 % der Wohneinheiten über einen eigenen Stellplatz verfügen.

Die Stellflächen für PKW befinden sich überwiegend (72 %) im privaten Freiraum und teilweise in Garagenbauwerken (28 %). Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind keine Tiefgaragen vorhanden.

Gebäudezustand und Sanierungserfordernis

Ein wesentlicher Aspekt für die vorbereitenden Untersuchungen ist der bauliche Zustand im Gebiet.

Die Eigentümer geben bezogen auf die Einzelimmobilien an, dass 57 % mit einer Zentralheizung betrieben werden. 13 % der Immobilien werden noch mit Einzelöfen beheizt, 19 % verfügen über eine Etagenheizung und 11 % treffen keine Aussage. Hinsichtlich der energetischen Ausstattung in Bezug auf das Heizmedium des Eigentums konnten Mehrfachnennungen gemacht werden. Als Heizmedium wird in 54 % der Immobilien Gas verwendet. Öl wird von den Befragten für 5 % der Einzelimmobilien angegeben.

44 % der Immobilien haben laut der Eigentümer ein Sanierungserfordernis. 52 % weisen kein Sanierungserfordernis auf. Zu rund 4 % wurde keine Angabe gemacht. Bei den Immobilien, bei welchen eine Sanierung erforderlich ist, besteht bei 100 % ein Sanierungsbedarf an der Gebäudehülle, bei etwa 88 % im Gebäudeinneren und bei 59 % im Außenbereich. Hierzu waren Mehrfachnennungen möglich.

Das Jahr der letzten Sanierungsmaßnahme liegt laut den antwortenden Eigentümern in Bezug auf die Immobilien zu 66 % nach 2010. Dabei wurden vor allem Maßnahmen im Gebäudeinneren in den Bereichen Grundriss, sowie Sanitär und Elektro durchgeführt. An der Gebäudehülle wurden nur bei 16 % der sanierten Gebäude Maßnahmen innerhalb der letzten 10 Jahre durchgeführt. Rund 20 % der Einzelimmobilien wurden um das Jahr 2000 grundsaniert.

Modernisierungsbereitschaft

Bei der Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer im Rahmen der künftigen Sanierung ist zu beachten, dass die Aussagen unverbindlich und zeitlich im Vorfeld eines tatsächlichen Förderzeitraumes getroffen werden und damit lediglich eine Tendenz abbilden.

Die in den zurückgesandten Fragebögen von Eigentümern allgemein abgefragte Mitwirkungsbereitschaft liegt in Bezug auf die Immobilien bei 45 %. Mehr als die Hälfte, 52 %, haben kein Interesse an einer Sanierung. 3 % machen hierzu keine Angabe.

Von diesen positiven Antworten fallen, bezogen auf die Einzelimmobilien, 40 % auf eine Mitwirkungsbereitschaft im Zusammenhang mit einer Teilmodernisierung und 52 % stellen eine Mitwirkungsbereitschaft für eine komplette / umfassende Gebäudemodernisierung in Aussicht. Bei 36 % wird angegeben, dass eine Grundrissverbesserung vorgenommen werden sollte. Mehrfachnennungen waren hier möglich. Zu den Sanierungsabsichten werden konkret folgende einzelne Maßnahmen genannt:

Tab. 16: Art der Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude, Quote

Art der Modernisierungsmaßnahme	Anteil im Verhältnis zur Gesamtzahl der Immobilien bei denen Sanierungsinteresse benannt wurde (Mehrfachnennungen)
Komplette Gebäudemodernisierung	52 %
Teil- / Erneuerung	40 %
Grundrissverbesserung	36 %
Neubau Garagen Stellplätze	10 %
Umnutzung Betriebsräume zu Wohnraum	5 %
Erweiterung	5 %
Umbau	5 %
Teil- / Abbruch	5 %
Umnutzung Wohnraum in Betriebsräume	2 %
Teil-/ Neubau	2 %

Trotz der überwiegend negativen Einschätzung des Gebietes, äußerten insgesamt 52 % der Eigentümer kein Interesse an einer Mitwirkung, 3 % machten keine Angabe.

Aussagen zum Untersuchungsgebiet

Die Aussagen bezüglich der Angebote an Einrichtungen des täglichen Bedarfs und an Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie die Bewertung des Wohnumfeldes wird in der Auswertung ebenfalls aufgrund des Mehrfacheigentums auf die Anzahl der Einzelimmobilien bezogen. An dieser Stelle ist zudem darauf hinzuweisen, dass der Blickwinkel auf die drei eben benannten Themen differenziert betrachtet werden muss – es sollte unterschieden werden zwischen Eigentümern, die selbst im Untersuchungsgebiet wohnen und den Eigentümern, die ausschließlich vermieten. Konkrete Aussagen der Eigentümer auf die Fragen warum das Angebot an Einrichtungen des täglichen Bedarfes, das Kultur- und Freizeitangebot passend oder unpassend ist sowie die Bewertung des Wohnumfeldes sind als detaillierte Auflistung im Anhang II enthalten. Weiter werden dort Anregungen für die Gebietssanierung dargestellt.

Das Angebot an Einrichtungen des täglichen Bedarfs wird wie folgt eingeschätzt.

Tab. 17: Einschätzung des Angebots an Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Einschätzung	Quote gesamt
Passend	19 %
Teilweise unpassend	55 %
Unpassend	22 %
Keine Angabe	4 %

Dabei ist auffällig, dass die Einschätzungen „teilweise unpassend“ sowie „unpassend“ fast ausschließlich, abgesehen von zwei Nennungen, bei Einzeleigentum vorgenommen wurden, die zu 100 % vermietet sind. Vor Ort wohnende Eigentümer haben das Angebot an Einrichtungen des täglichen Bedarfs fast ausschließlich als passend bewertet. Neben Schuleinrichtungen sind es vor allem Arztpraxen sowie eine Apotheke, die im Untersuchungsgebiet fehlen. Die Eigentümer schätzen, dass die benötigten Dinge des täglichen Bedarfes sowie dazugehörige Einrichtungen fußläufig zu erreichen sind. Das Angebot an Nahversorgern, vor allem das Angebot an Lebensmittelversorgung wird als passend empfunden.

Das Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen wird wie folgt eingeschätzt.

Tab. 18: Einschätzung des Angebots an Kultur- und Freizeiteinrichtungen

Einschätzung	Quote gesamt
Passend	76 %
Unpassend	21 %
Keine Angabe	3 %

Grundsätzlich schätzen mehr als dreiviertel der Einwohner das Angebot als passend ein. Hierbei ist auffällig, dass die Einschätzung eines unpassenden Angebotes an Kultur- und Freizeiteinrichtungen ausschließlich von Eigentümern kommt, die nicht im Untersuchungsgebiet leben.

Das Wohnumfeld wird wie folgt eingeschätzt:

Tab. 19: Einschätzung des Wohnumfelds

Einschätzung	Quote gesamt
Passend	17 %
Teilweise unpassend	54 %
Unpassend	23 %
Keine Angabe	6 %

Auch bei dieser Betrachtung ist auffällig, dass es einen deutlichen Unterschied in Bezug auf die Rückmeldungen zwischen selbstgenutztem Eigentum und Vermietern, die nicht vor Ort wohnen, gibt. In diesem Fall wurden die Einschätzungen „teilweise unpassend“ und „unpassend“ fast ausschließlich von Eigentümern vorgenommen, die nicht im Untersuchungsgebiet wohnen. Dennoch lässt sich festhalten, dass das Wohnumfeld von dreiviertel der Eigentümer als negativ bewertet wird. Auffällig ist hier, dass der bauliche Zustand der Immobilien im Untersuchungsgebiet kaum Inhalt der Rückmeldungen war.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Anregungen für die Gebietssanierung differenziert sind, jedoch am häufigsten folgende Punkte bzw. Themen betreffen:

- Qualität und baulicher Zustand des öffentlichen Raumes erhöhen
- Verbesserung der Verkehrssituation (Parkplätze, Anbindung ÖPNV)
- Ansiedelung von Fachgeschäften wie Apotheke, Arztpraxen

7.3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Hinweis: Die Durchführung der weitergehenden Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Herbst 2020.

7.4. (Frühzeitige) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und städtischen Ämter

Die gemäß § 139 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der städtischen Ämter erfolgte in einer frühzeitigen Beteiligung vom 11.03.2020 mit Fristverlängerung bis zum 27.04.2020. Von insgesamt 39 angeschriebenen Behörden und Ämter haben 38 geantwortet. Eine detaillierte Aufstellung der Stellungnahmen inklusive der Abwägung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist in einem separaten Bericht erfolgt. Die fachspezifischen Erkenntnisse aus der frühzeitigen Anhörung fanden soweit möglich in der Planung Berücksichtigung.

Hinweis: Die Durchführung der regulären Beteiligung erfolgt im Herbst 2020.

8. Städtebauliche Missstände

Siehe Plan Nr. 12 – Mängel und Missstände

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

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

Aus der Bestandserhebung und der Analyse der Bestandserhebung konnten Defizite und Konflikte im Untersuchungsgebiet abgeleitet werden. Diese sind im *Plan Nr. 12 - Mängel und Missstände* dargestellt.

8.1. Straßenraum / Stadtraum / Erschließung

Das Untersuchungsgebiet nimmt eine exponierte Insellage innerhalb des Industriegebietes ein. Räumlich strukturelle Mängel in Form von Barrieren und Emissionen sind vorhanden. Dies zeigt sich zunächst in Bezug auf die Erreichbarkeit des Untersuchungsgebietes, welche stark eingeschränkt ist – eine Vernetzung in die angrenzenden Quartiere ist nur punktuell möglich. Es herrscht eine fehlende Durchlässigkeit für Fußgänger, defizitäre Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie über dessen Grenzen hinaus.

Die östlich liegende Bahnlinie, die angrenzenden großflächigen Betriebsgelände sowie die Austraße haben eine starke Trennwirkung. Das hohe Verkehrsaufkommen auf der Austraße inklusive der Straßenbahnlinie führt zudem zu hoher Verkehrsbelastung und hohen Emissionen. Lärmbelastungen wirken auch von der östlich verlaufenden Bahnlinie auf das Untersuchungsgebiet ein.

Teilweise sind ein hoher Versiegelungsgrad und eine hohe bauliche Dichte innerhalb des Untersuchungsgebietes im öffentlichen Raum sowie auf privaten Grundstücken vorhanden. Daraus resultieren Einschränkungen in Bezug auf die Nutzbarkeit und auf die Wohnbedingungen (Kleinklima etc.).

Es handelt sich zu einem nicht unerheblichen Teil um ein unattraktives Wohn- und Arbeitsumfeld aufgrund schlechter StraÙenzustände und fehlender öffentlich nutzbarer Freiräume. Die StraÙenräume weisen nur wenig Aufenthaltsqualität auf. Die Ellwanger StraÙe ist in ihrer derzeitigen Ausformulierung als Mangel innerhalb des Quartiers zu sehen: kaum grüne Bestandteile (Bäume, Rasenflächen) sowie vollständig versiegelt und teilweise fehlende räumliche Fassung.

Die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr, einhergehend mit Störungen durch Lärm und Abgase, ist stark eingeschränkt. Ein erheblicher Missstand liegt aufgrund von fehlenden öffentlichen und vor allem fehlenden privaten Stellplätzen vor. Dies führt zu hohem Parkierungsdruck und Parksuchverkehr, woraus eine ungeordnete und intensive Auslastung des öffentlichen Raumes durch den ruhenden Verkehr resultiert. Folglich ist dem StraÙenraum eine reine Monofunktion zuzuschreiben. Die intensive Nutzung des öffentlichen Raumes für den ruhenden Verkehr entspricht jedoch nicht der Wertigkeit der Flächen.

8.2. Stadtstruktur / Gebäude

Die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden zeigt objektbezogene Mängel auf. Bei einem Großteil der Gebäude besteht ein Sanierungsstau. Folglich besteht eine hohe Anforderung an die Instandsetzung. Bei der energetischen Beschaffenheit der Gebäude fehlt teilweise eine zeitgemäße Dämmung an den Gebäuden. Folglich besteht ein Aufwertungsbedarf innerhalb des Untersuchungsgebietes. Zudem ist Leerstand vorhanden, der einen Trading-Down-Effekt verschärfen kann.

Die Zugänglichkeit zu den Grundstücken erfolgt teilweise über private Erschließungswege, da sich die Hauseingänge rückwärtig, vom Straßenraum abgewandt befinden. Folglich orientieren sich die Gebäude nicht zum öffentlichen Raum hin.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind untergenutzte Bereiche vorhanden und dies stellt einen funktionalen Missstand dar. Teilweise werden diese Flächen mit einer temporären Nutzung bespielt, wie die Baulücke am Christophplatz, die derzeit als Parkplatz fungiert. Zudem mangelt es in Teilbereichen an einer Beziehung zwischen Wohnhaus und Freifläche, dies äußert sich in untergenutzten Freiräumen bzw. in unattraktiven Freiräumen ohne Aufenthaltsqualität.

Strukturelle räumliche Missstände sind innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden. Dazu zählt die mangelnde stadträumliche Fassung, insbesondere entlang der Ellwanger Straße.

Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten sind erkennbar. So sind es die Übergangszonen bzw. Gemengelagen zwischen Wohnen und Gewerbe in allen Randbereichen, welche Nutzungskonflikte zutage bringen. Zudem befindet sich ein Störfallbetrieb nordwestlich des Untersuchungsgebietes. Dessen Störfallradius greift in das Gebiet ein und dies hat Auswirkung auf die Nutzungen vor Ort. Diese Bedingungen stellen räumlich strukturelle Missstände dar.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die städtebauliche und funktionale Einbindung in die Umgebung nicht gegeben ist. Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich ist beeinträchtigt.

8.3. Gemeinschaftliche Freiflächen

Aufgrund der Insellage innerhalb des Industriegebietes ist der Bedarf an Naherholungsflächen im Freien groß. Der Bedarf an öffentlich zugänglichen, qualitativ hochwertigen und nicht an Konsum geknüpfte Grün- und Freiflächen ist hoch, gerade in Bezug auf die ökonomische Situation der hier lebenden Bevölkerung.

Die vorhandenen Spielplätze und Bolzplätze sprechen gewisse Zielgruppen an und können die Aufgabe nicht erfüllen, für alle Generationen sowie geschlechterunabhängig den Bedarf nach nutzbarem Freiraum in unmittelbarer Wohnumfeldnähe zu decken. Ausreichend öffentliche Grün- und Freiflächen für die multikulturelle Bevölkerung fehlen. Dies stellt einen räumlich strukturellen wie auch funktionalen Missstand dar.

Fehlende Aufenthaltsqualität und Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum sowie auf privaten Freiflächen sind erkennbar. Es sind untergenutzte Bereiche auf privaten Grundstücken sowie die monofunktionalen Grünflächen bzw. privaten Freiflächen mit mangelnder Aufenthaltsqualität innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden. Der öffentliche Freiraum wird stark von monofunktional gestalteten Straßen bestimmt. Die Straßen bieten derzeit nicht die Möglichkeit, je nach Verkehrsaufkommen, auch als Aufenthaltsraum genutzt zu werden; es mangelt an Aufenthaltsqualität.

Die Betrachtung der Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebietes im Verflechtungsbereich stellt sich überwiegend als Missstand dar.

9. Soziale Missstände

Nicht nur aus städtebaulicher Sicht nimmt das Untersuchungsgebiet eine Insellage ein, auch in sozialer und ethnischer Hinsicht sticht das als „Hawaii“ bezeichnete Quartier aus den übrigen Stadtgebieten hervor.

Nach einer Studie von *microm* im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aus dem Jahr 2018 konnte als Ergebnis festgestellt werden, dass Quartiere mit einem sehr hohen Anteil an ausländischen Bewohnern eine erhöhte Armutsquote haben, die im zeitlichen Verlauf konstant bleibt. In Regionen mit einem hohen Anteil an statusniedrigen Haushalten, waren Personen umso länger von Armut betroffen, je höher der Anteil an Ausländern in der Region war. Ein ähnliches Ergebnis gab es für statusniedrige Haushalte. Je höher der Anteil an statusniedrigen Haushalten, umso länger war die Person von Armut betroffen. Segregationseffekte können sich somit einstellen und verfestigen.³⁸

Die Segregation, also die Entmischung und Trennung von verschiedenen Bevölkerungsgruppen und deren ungleiche Verteilung im Stadtraum, ist besonders stark in Gebieten mit vielen Sozialwohnungen. Zwar bewertet die sozialwissenschaftliche Literatur soziale und ethnische Segregation nicht per se als problematisch, sie geht überwiegend aber davon aus, dass segregierte Quartiere tendenziell sozial instabiler und deshalb vermehrt von sozialen Problemen betroffen sind. Sie gilt als ein Indiz für eine mögliche Polarisierung der Gesellschaft.

Bewohner *sozial* segregierter Quartiere sind oft sozialen und sonstigen Benachteiligungen und Ausgrenzungen ausgesetzt. Bei *ethnisch* segregierten Quartieren wird die Tendenz gesehen, dass sich in den Wohnquartieren parallele kulturelle und soziale Strukturen entwickeln bzw. verfestigen, die durch die in den Herkunftsländern jeweils vorherrschenden Wertevorstellungen geprägt sind.³⁹ Dies kann eine zunehmende Trennung gesellschaftlicher Gruppen nach sich ziehen, wodurch die betroffenen Menschen andere Lebensverhältnisse als die eigenen immer weniger wahrnehmen – das Risiko wächst, dass sich Teil- und Parallelgesellschaften entwickeln.

Im Untersuchungsgebiet mit seiner hohen ethnischen Vielfalt überwiegen allerdings nicht multikulturelle Einrichtungen über alle Ethnien hinweg, sondern es dominieren türkisch geprägte Einrichtungen (insbesondere Lebensmittelmärkte, Friseure und Glaubenseinrichtungen). Gleichzeitig lassen die Sozialdaten auf vergleichsweise mehr statusniedrigere Haushalte sowie innerfamiliäre Problemlagen schließen.

Im Untersuchungsgebiet fehlen zugleich die diese nachteiligen Faktoren ausgleichenden, sozialen Kräfte und ein institutionelles Steuerungsinstrument. Das „Hawaii“ kann damit als ein sozial segregiertes Gebiet innerhalb der Kernstadt gelten, was als sozialer Missstand zu werten ist.

³⁸ Empirica: Soziale Segregationsdynamiken der Städte, Ergebnisprotokoll vom 26.11.2018 in Bonn, https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/Aktuelles/Meldungen/2019_03_27_Doku_RoundTable_Segregationsdynamiken_DL.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Zugriff 27.05.2020)

³⁹ Stefanie Ramsauer: Steuerung sozialer und ethnischer Segregation durch städtebauliche Planungsinstrumente https://www.duncker-humblot.de/_files_media/leseproben/9783428553358.pdf (Zugriff: 27.05.2020).

10. Sanierungsziele

Die Ermittlung und Darstellung der städtebaulichen Mängel und Missstände zeigt die Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen auf. Aus den Ergebnissen der Analyse, der Beteiligung und Befragung sowie der herausgestellten Mängel und Missstände können **vier Leitziele** bzw. Schwerpunktthemen für das Untersuchungsgebiet formuliert werden.

Zu den Leitzielen werden im folgenden **neun Umsetzungsziele** definiert, die wiederum mit **Maßnahmen** im Rahmen der Sanierung umgesetzt werden können.

Folgende vier **Leitziele** werden für das Untersuchungsgebiet formuliert:

- *Begegnungsräume – Nachbarschaften stärken.*
- *Qualitative und nutzbare Räume – Freiräume stärken.*
- *Klimatolerante Lebensräume – Nachhaltigkeit realisieren.*
- *Optimierte Stadtstruktur mit zeitgemäÙen Wohnstandards – Lebensraum stärken.*

Die grundsätzliche Vorgehensweise lässt sich wie folgt zusammenfassen: Das Quartier benötigt Verbesserungen einhergehend mit der Stärkung der Identität, jedoch ist hierbei kein grundlegender Wandel nötig.

// Sanierungsziel 1 //

BEGEGNUNGSRÄUME – NACHBARSCHAFTEN STÄRKEN.

Wesentliches Ziel ist es, die Quartiersidentität zu stärken. Dabei soll die Etablierung eines neuen Quartierszentrums mit kultur- und generationsübergreifenden Angeboten einen wesentlichen Beitrag leisten.

// Sanierungsziel 2 //

QUALITATIVE UND NUTZBARE RÄUME – FREIRÄUME STÄRKEN.

Darüber hinaus sollen Angebote zur Kommunikationsförderung der Bewohner im öffentlichen Raum geschaffen werden. Die gestärkten und ergänzenden Räume sollen Identifikationsräume für die Bewohner darstellen und folglich auch die Quartiersidentität stärken.

Insbesondere sollen Begegnungsräume für alle Generationen, zudem geschlechterunabhängig und nicht an den Konsum gebunden im öffentlichen Raum geschaffen werden. Eine Aufhebung funktionaler und gestalterischer Mängel im öffentlichen Raum durch Ausgleich der Nutzerinteressen wird angestrebt: Aufenthaltsqualität, sichere Vernetzung für Fußgänger (wo möglich barrierefrei) und Radfahrer, Parkierungsangebote für Anwohner, Besucher und Gewerbebetreibende. Dabei spielt zum einen die Optimierung der untergenutzten Freiräume eine wichtige Rolle. Zum anderen können punktuell multifunktional ausgebildete Straßenräume zu mehr Begegnung und zum Aufenthalt einladen.

// Sanierungsziel 3 //

KLIMATOLERANTE LEBENSRAÙME – NACHHALTIGKEIT REALISIEREN.

Klimaanpassungen solle im Quartier umgesetzt werden. Förderung von Stadtgrün im öffentlichen

Raum zur Minderung der Erhitzung durch Klimaauswirkungen; Erhalt des stadtbildprägenden Baumbestandes im öffentlichen Raum. In diesem Zuge soll zudem das Wohnumfeld verbessert werden.

Sanierung und Modernisierung privater Bausubstanz ist in diesem Kontext unter Berücksichtigung energetischer Anforderungen durchzuführen.

// Sanierungsziel 4 //

OPTIMIERTE STADTSTRUKTUR MIT ZEITGEMÄSSEN WOHNSTANDARDS – LEBENSRAUM STÄRKEN.

Insgesamt wird eine Verbesserung der Wohnverhältnisse angestrebt, Stadträume werden optimiert, dabei fehlende Raumkanten geschlossen. Das Untersuchungsgebiet benötigt eine Verbesserung der baulichen Substanz, jedoch keinen grundlegenden Wandel. Dennoch besteht die Chance mittels der Sanierung das Quartier weiterzuentwickeln. Dabei ist ein Erhalt und Ausbau von kostengünstigem bzw. bezahlbarem Wohnraum unabdingbar. Damit einhergehend ist der Schutz der Bewohner vor einer Verdrängung essentiell.

11. Umsetzungsziele und Maßnahmen zum Rahmenplan

Siehe Plan Nr. 13 – Rahmenplan und Plan Nr. 14 - Maßnahmenkonzept

Die im Rahmenplan dargestellten **neun Umsetzungsziele** inklusive der entsprechenden **Maßnahmen** leiten sich aus den Mängeln und Missständen ab und sind wiederum zum Erreichen der Sanierungsziele erforderlich. Es werden Umsetzungsziele definiert, die größtenteils räumlich zusammenhängend umgesetzt werden können. Die Umsetzungsziele können teilweise auch Ziele für einen bestimmten Handlungsraum angesehen werden, die mittels differenzierter Maßnahmen dem Erreichen der Sanierungsziele dienen.

11.1. Umsetzungsziel „Quartierszentrum“

Ziel ist die Schaffung eines neuen Quartierszentrums auf dem Grundstück Goppeltstraße 5 + 5/1. Mit dem Erwerb eröffnet sich die Chance, das benachbarte Augärtle einzubinden und einen leistungsfähigeren Standort zu schaffen, der vielfältige Angebote ermöglicht und zu einer nachhaltigen Entwicklung des Sozialraumes Industriebiet beitragen kann. Gleichzeitig eröffnet sich die Möglichkeit, entlang der Goppeltstraße einen attraktiven Platz auszubilden. Insgesamt soll eine „Neue Mitte“ innerhalb des Wohnquartiers im Industriegebiet, welche von Osten, Süden sowie von Westen erreicht werden kann.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Quartierszentrums in Form von Ausweitung auf weitere Gebäude im Bestand (Flurstück Nr. 2467) muss an dieser Stelle explizit auf den Störfallbetrieb hingewiesen werden, in dessen Radius Teilflächen liegen. Grundsätzlich liegt bereits heute eine Gemengelage vor. Das Quartierszentrum befindet sich bereits heute im Randbereich des Störfallradius (Flurstücke Nr. 2477 und 2476/2) mit Teilflächen außerhalb des Störfallradius. Das neue Gebäude des Quartierszentrums liegt ebenfalls im Randbereich (Goppeltstraße Nr.5/1) und hat daher einen angemessenen Abstand zum Störfallbetrieb. Die Hälfte der Grundstücksfläche liegt außerhalb des Störfallradius, genauso wie das Gebäude Goppeltstraße Nr. 5. Die sozioökonomischen Belange gehen in der Abwägung vor, da wie bereits erwähnt, im Bestand ähnliche Nutzungen vorliegen und der Bedarf des neuen Quartierszentrums besteht. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird ein Sicherheitskonzept erarbeitet.

Maßnahmen hierzu:

- Grunderwerb Flurstück Nr. 2467
- Umbau/ Modernisierung Goppeltstraße Nr. 5 + 5/1 für die Funktion Quartierszentrum
- Platzgestaltung (Erschließungsmaßnahme)
- Neue Wegeverbindung zu heutigem Augärtle (Erschließungsmaßnahme)
- Aufwertung des Eingangsbereiches zum Quartierszentrum von Ellwanger Str. her kommend

11.2. Umsetzungsziel „Grüner Kommunikationsraum“

Ziel ist es, Angebote zur Kommunikationsförderung der Bewohner im öffentlichen Raum zu schaffen. Es sollen Identifikationsräume für die Bewohner entstehen und folglich auch die Quartiersidentität stärken.

Im Norden des Quartiers soll die derzeit untergenutzte Fläche auf Flurstück Nr. 2501 (Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft) als wohnortnaher, nutzbarer Freiraum aufgewertet werden.

Dabei muss beachtet werden, dass die Fläche vollständig innerhalb des Störfallradius liegt. Realisiert werden könnte hier ein interkulturelles Urban Gardening Projekt.

Maßnahmen hierzu:

- Interkulturelles, soziales Freiraum-Projekt (Urban Gardening), Flurstück 2501

11.3. Umsetzungsziel „Freiraum – wohnortnah & erreichbar“

Ziel ist es, die vorhandenen Freiräume zu sichern, aufzuwerten und optimal nutzbar zu machen, indem zudem ihre Erreichbarkeit verbessert wird. Das Angebot an gemeinschaftlichen Freiflächen im Wohnumfeld trägt einen wichtigen Teil zur Lebensqualität bei. Dabei ist gerade die fußläufige Erreichbarkeit entscheidend. Hierzu zählt neben der Aufwertung der fußläufigen Verbindung im Norden des Quartiers zwischen Christophstraße und Ellwanger Straße auch die Aufwertung der Privatstraße Bauleuteweg zur besseren Erreichbarkeit der Freifläche „Grünes Zimmer“. Zudem ist die Aufwertung der ost-west-verlaufenden Teilabschnitte der Christophstraße notwendig.

Maßnahmen hierzu:

- Pflege und Unterhaltung der vorhandenen Freiflächen (seitens Stadt sowie Bewohnerbeteiligung) > Bolzplatz an Christophstraße, Christophplatz, Grünes Zimmer, Augärtle
- Erschließungsräume aufwerten, Zugänglichkeit verbessern: Privatstraße Bauleuteweg
- Erschließungsräume aufwerten, Zugänglichkeit verbessern: ost-west-verlaufenden Teilabschnitte der Christophstraße
- Fußweg zwischen Christophstraße und Ellwanger Straße übersichtlicher gestalten inklusive Beleuchtung
- Aufwertung und Vernetzung der privaten Freiflächen

11.4. Umsetzungsziel „Park-Allee Christophstraße“

Ziel ist die Aufhebung funktionaler und gestalterischer Mängel im öffentlichen Raum. Parkierungsangebote werden, wie auch eine sichere Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer durch Umstrukturierung geschaffen. Gleichzeitig wird die Förderung von Stadtgrün zur Minderung der Erhitzung durch Klimaauswirkungen angestrebt. Der stadtbildprägende Baumbestand im öffentlichen Raum wird erhalten und ergänzt.

Die Christophstraße soll zwischen Goppeltstraße und Hans-Seyfer-Straße umstrukturiert und aufgewertet werden. Dadurch soll mehr Aufenthaltsqualität geschaffen und gleichzeitig die Parkierungsproblematik (in Ansätzen) gelöst werden. Gleichzeitig wird durch weitere Baumpflanzungen der bereits vorhandene Grünzug gestärkt. Zudem soll ein Stadteingang von Osten her kommend ins Quartier durch Aufwertung des Kreuzungsbereiches realisiert werden. An dieser Stelle ist auf das Umsetzungsziel „Grüne Akzente – Grüne Verbindung“ hinzuweisen, das mit diesem Ziel korreliert.

Es wird angemerkt, dass Aufstellflächen für Abfallcontainer bei der Umgestaltung der Christophstraße berücksichtigt werden sollen.

Maßnahmen hierzu:

- Erschließungsmaßnahme
- Neuordnung Erschließung + Parken

- Begrünung öffentlicher Raum, zum Beispiel alle vier Stellplätze ein Baum
- Aufenthaltsqualität Wohnumfeld, z.B. mit Sitzgruppen
- Kreuzungsbereich Goppeltstraße/ Christophstraße als Stadteingang von Osten kommend aufwerten, Aufpflasterung

11.5. Umsetzungsziel „(Grüne) kommunikative Straße“

Ziel ist es, dass Begegnungsräume für alle Generationen, zudem geschlechterunabhängig und nicht an den Konsum gebunden im öffentlichen Raum geschaffen werden. Dabei ist auch die Förderung von Stadtgrün von Bedeutung. Insgesamt soll in diesem Zuge auch das Wohnumfeld verbessert werden.

Dieses Ziel ist durch Umgestaltung der Ellwanger Straße zu erreichen. Die Ellwanger Straße soll durch Umzonierung und Baumpflanzungen aufgewertet werden. Die Steigerung der Aufenthaltsqualität soll zur Begegnung und zum Aufenthalt einladen. Hierzu ist die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich eine Grundvoraussetzung. Parken ist im öffentlichen Raum zukünftig auf explizit ausgewiesenen Flächen möglich. Vorhandene Leitungen sind bei der Umzonierung sowie den Baumpflanzungen zu beachten.

Maßnahmen hierzu:

- Neuordnung Erschließung + Parken
- Zonierung durch Begrünung öffentlicher Raum
- Gestaltung der Grenz wand entlang der Ellwanger Straße, z.B. Begrünung, StreetArt

11.6. Umsetzungsziel „ZeitgemäÙe Wohnstandards“

Ziel ist es, ein den zeitlichen Anforderungen entsprechendes Wohnraumangebot durch Verbesserung der Wohnverhältnisse inklusive attraktivem Wohnumfeld mit ruhigen und nutzerfreundlichen Freibereichen zu schaffen. Dabei ist es essentiell, den Erhalt und Ausbau von kostengünstigem Wohnraum sicherzustellen, um die derzeitigen Bewohner vor einer Verdrängung zu schützen. Mittels der Sanierung bzw. der Verbesserung der baulichen Substanz besteht die Chance, das Quartier weiterzuentwickeln.

Es erfolgt eine Sanierung und Modernisierung (einfacher Standard) privater Bausubstanz unter Beachtung der Gebäudestruktur und der Gebäudegestalt. Dabei sollen auch die Grundrisse mit derzeitigen Defiziten heutiger Wohn- und Gewerbebedürfnisse angepasst und Nutzungseinschränkungen behoben werden, um insgesamt Leerstand und Funktionsverlust entgegenzuwirken.

Maßnahmen hierzu:

- Modernisierung der als sanierungsbedürftig klassifizierten Gebäude oder Bestandsersatz bei privater Bausubstanz unter Berücksichtigung energetischer Anforderungen (betroffene Gebäude siehe Planeintrag in Plan Nr. 14)
- Schaffen eines privaten Freiraumangebotes in Form von Balkonen an ausgewählten, privaten Gebäuden

Darüber hinaus kann Nachverdichtung in Form von Wohnungsneubau in den im Plan Nr. 14 blau umrandeten Bereichen (mögliche Neuordnungsbereiche) nur im Rahmen einer **Planungsrechtsänderung** erfolgen. Die Änderung des Planungsrechts ist eine wesentliche rechtliche Grundlage, um die

Weiterentwicklung des Quartiers zu sichern. Dem Ziel, die Wohnfunktion zu stärken, steht die hier geltende Ortsbausatzung Baustufe IV (Gewerbegebiet/ Industriegebiet) entgegen. Durch eine Änderung des Planungsrechtes bezüglich der Art der baulichen Nutzung kann für diese Insellage inmitten des Industriegebietes eventuell eine nutzungsorientierte rechtliche Grundlage erreicht werden. Dies könnte im Rahmen einer Fortschreibung der Sanierung erfolgen.

11.7. Umsetzungsziel „Stadtreparatur“

Ziel ist die Optimierung der Stadträume in Teilbereichen des Quartiers. Dadurch werden bauliche und grüne Antworten auf die Rahmenbedingungen (Mängel und Missstände) gegeben und beispielsweise fehlende Raumkanten mittels baulicher wie auch grüner Lösungen gefasst.

In einem Teilbereich ist ein Neubau vorgesehen, welchem ein Abbruch baufälliger Gebäudesubstanz vorangeht. Auf den Flurstücken Nr. 2476/2/3/4 soll ein zusammenhängender Neubau errichtet werden, welcher den Raum fasst und mehr Nutzfläche als innerhalb der baufälligen Bestandsgebäude generiert. An dieser Stelle könnte eine höherwertige gewerbliche Nutzung oder eine soziale (Wohn-) Nutzung mit Bezug zum Quartierszentrum etabliert werden. Hierbei ist auf die gute verkehrliche Anbindung durch die Stadtbahnhaltestelle „Industrieplatz“ hinzuweisen.

Zudem soll auf Flurstück Nr. 2471/3 ein grüner Raum geschaffen werden, der zum einen den Raum hin zur Ellwanger Straße fasst und gleichzeitig einen grünen Auftakt und verbesserte Blickbeziehung zum Quartierszentrum sicherstellt.

Es ist an dieser Stelle explizit darauf hinzuweisen, dass Abbruch und Neubau im Rahmenplan einen Vorschlag bzw. eine Zielvorstellung für die Eigentümer darstellen.

Maßnahmen hierzu:

- Abbruch der Gebäude Ellwanger Straße Nr. 11/13, 15/17, 15/1
- Zusammenhängender Neubau auf Flurstück Nr. 2476/2/3/4
- Baumpflanzung/ grüne Raumkante auf Flurstück Nr. 2471/3

11.8. Umsetzungsziel „Verkehrliche Ordnung - Quartiersgarage“

Ziel ist es, die öffentlichen Räume zu optimieren und dabei auch das Parkierungsangebot für Anwohner zu verbessern. Verschiedene Maßnahmen werden bei diesem Umsetzungsziel als Lösungsbeitrag angesehen.

Das Errichten einer Quartiersgarage inklusive einer ergänzenden Nutzung zur Behebung des Parkierungsproblems ggf. auf derzeitigem temporärem Parkplatz/ Baulücke (Flurstück Nr. 2510) am Christophplatz ist ein Lösungsansatz. Bezüglich kommunikativer Räume wäre im Erdgeschoss der Quartiersgarage eine Fahrradwerkstatt oder Kommunikationsräume und/ oder auf dem Dach des Parkhauses eine Freizeitmöglichkeit für Jugendliche denkbar. Alternativ wären auch Solaranlagen auf dem Dach dankbar. Insgesamt könnten etwa 2-3 Etagen errichtet werden. Diese Parkierungsanlage könnte im Laufe der Zeit bei Bedarf auch erweitert werden. Hier wäre der Abbruch des Gebäudes Ellwanger Straße 34 samt der angrenzenden Garagen Voraussetzung. Insgesamt wird mit dieser Maßnahme der Raum bzw. die derzeit fehlende Raumkante zum Christophplatz hin ausgebildet.

Neben der Errichtung einer Parkierungsanlage können weitere Maßnahmen durchgeführt werden, um das bestehende Parkierungsproblem zu lösen. Hierzu zählen ein Mobilitätskonzept sowie die Ausweitung von Anwohnerparken innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Maßnahmen hierzu:

- Neubau des sozialen Gemeinschaftsparkhauses „Quartiersgarage“
- Erstellen eines Mobilitätskonzept für den Stadtteil, mit dem Ziel der Optimierung des Individualverkehrs inklusive der Parkierungsthematik sowie Etablierung von Carsharing, Leihrad sowie einer Radinfrastruktur (Derzeitiges Problem: mangelhafte Vernetzung und Mangelhafte ÖPNV-Verbindungen)
- Anwohnerparken als Lösungsansatz zur Behebung des Parkierungsproblems

11.9. Umsetzungsziel „Grüne Akzente – Grüne Verbindung“

Ziel ist es, Stadtgrün im öffentlichen Raum zu fördern und im privaten Raum dazu aufzufordern, beispielsweise Baumpflanzungen und Entsiegelung von Flächen, umzusetzen. Insgesamt stellt sich die Aufwertung des Quartiers mit Grün in vielerlei Umsetzungsmöglichkeiten dar (u.a. entsiegelte Flächen, Gehölzpflanzung, Fassaden- und Dachbegrünung, Blumenwiesen). Dies trägt zu einer Verbesserung bisher eingeschränkter Wohnqualität und des Stadtklimas bzw. zur Minderung der Erhitzung durch Klimaauswirkungen bei.

Gleichzeitig kann ein Biotopverbund innerhalb des Quartiers gestärkt bzw. geschaffen werden. Explizit ist auf die Durchgrünung des Parkplatzes auf Flurstück Nr. 2466/4 hinzuweisen. Dadurch wird gleichzeitig eine grüne Raumkante geschaffen.

Auf den Flächen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft entlang der Christophstraße ist eine interne grüne Verbindung zu realisieren. Ziel ist es, wohnortnahe Erholungsräume mit optimierter, fußläufiger Verbindung zu schaffen. Die bisherige Erschließungsschleife (Flurstück Nr. 2509) wird herausgenommen und der Bereich für die Anwohner entsprechend aufgewertet. Der ruhende Verkehr, zugehörig der angrenzenden Wohnungen, wird auf die Christophstraße verlagert. Hierbei erfolgt eine explizite Zuordnung der Stellplätze entlang der Christophstraße für die Stadtsiedlung (vgl. hierzu Umsetzungsziel „Park-Allee Christophstraße“).

Maßnahmen hierzu:

- Verringerung des Versiegelungsgrades durch Entsiegelung von Flächen
- Erhöhung der Begrünung im Quartier, vor allem im Straßenraum durch Baumpflanzungen
- Baumpatenschaften denkbar (sichert Pflege und Schafft Verbundenheit mit Wohnumfeld)
- mindestens einen großen Baum und entsprechend „wertvolle“ Freiflächen pro Hof (z.B. Blumenwiesen) zum Realisieren eines Biotopverbundes
- Parkplatzbegrünung auf Flurstück Nr. 2466/4, Pflanzung von einem Baum je 4 Stellplätze
- Fassadenbegrünungen, in diversen Formen denkbar (Bodengebunden und punktuell an einzelnen Gebäuden sowie Begrünung von Balkonen, bei Neubauten ggf. in Fassaden integriert)
- Dachbegrünung bei Neubauten
- Aufwertung der neu angeordneten, privaten Freibereiche Flurstücke Nr. 2509, 2510, 2512/1, 2512/2 (aufgrund der Herausnahme der Erschließungsschleife) durch kleinklimatisch wirksame Begrünung und gemeinschaftliches Nutzungsangebot
- Neue Wegeverbindung zwischen den Flurstücke Nr. 2509, 2510, 2510/2, 2512/1, 2512/2

12. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebiets umfasst:

1. Die Quartiere zwischen der Hans-Seyfer-Straße und Goppeltstraße sowie Ellwanger und Christophstraße
2. Die Quartiere südlich der Flurstücke 2479/3, 2479, 2479/2 und Goppeltstraße sowie Austraße und Ellwanger Straße
3. Das Quartier zwischen Goppeltstraße und nördlich der Grundstücke 2523/2, 2523/9, 2523/10 sowie östlich der Grundstücke 2523/14, 2523/12, 2523/6, 2520 und der Christophstraße.

Im Detail umfasst der Geltungsbereich:

Für die Flurstücke 2466/4, 2466/6, 2467, 2468, 2471/3, 2472, 2473/1, 2473/2, 2475/1, 2475/2, 2476/2, 2476/3, 2476/4, 2477, 2477/1, 2477/4, 2500 (Ellwanger Straße), 2500/1 teilw. (Hans-Seyfer-Straße), 2500/2, 2501, 2501/1, 2501/2, 2501/3, 2502, 2503 (Christophstraße), 2504 (Christophplatz), 2505, 2505/1, 2505/2, 2505/3, 2506, 2506/1, 2506/2, 2506/3, 2506/4, 2507 (Christophplatz), 2507/1, 2507/2, 2508 (Goppeltstraße), 2508/1, 2508/2, 2508/3, 2508/4, 2508/5, 2509 (Christophstraße), 2510, 2510/1, 2510/2, 2511, 2511/1, 2511/2, 2511/3, 2512, 2512/1, 2512/2, 2513, 2513/1, 2513/2, 2514, 2514/1, 2514/2, 2515, 2515/1, 2515/2, 2516, 2516/1, 2516/2, 2517, 2517/1, 2517/2, 2518 teilw. (Christophstraße), 2519/1 (Goppeltstraße), 2519/2, 2519/3, 2521 (Bauleuteweg), 2521/1, 2521/2, 2521/3, 2521/4, 2521/5, 2521/6, 2521/7, 2521/8, 2521/9, 2521/10, 2521/11, 2521/12, 2521/13, 2521/14, 2521/15, 2521/16, 2522, 2522/1, 2522/2, 2522/3, 2522/4, 2522/5, 2522/6, 2522/7, 2522/8 und 2561 teilw.

13. Verfahren zur Sanierungsdurchführung

Nach der Maßgabe des § 142 Baugesetzbuch ist die Abwägung über das in der Sanierungssatzung zu Grunde liegende Sanierungsverfahren durchzuführen.

Für die Durchführung der Sanierung gibt es zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren, das vereinfachte oder das umfassende Verfahren.

Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes muss die Stadt Heilbronn das Sanierungsverfahren wählen, das die konkrete Situation im künftigen Sanierungsgebiet berücksichtigt und die Zügigkeit des Verfahrens gewährleistet.

13.1. Das vereinfachte Verfahren

Das vereinfachte Verfahren ist dann anzuwenden, wenn die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich werden und die Sanierungsdurchführung ohne ihre Anwendung nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Ergibt sich aus dem Sanierungskonzept, dass durch die Sanierung lediglich Bestandserhalt ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse erzielt wird, ist das vereinfachte Verfahren anzuwenden. Beispiele hierfür sind die großflächigen Verbesserungen der Verkehrserschließung, die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums, die Neuordnung historischer Altstädte und die Verbesserung von älteren Großsiedlungen.

Wird die Satzung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, hat dies zur Folge, dass die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften keine Anwendung finden:

- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach § 153 Abs. 1 BauGB sind nicht wie beim umfassenden Verfahren limitiert.
- Die Genehmigung von Kaufverträgen kann nicht versagt werden, wenn nur der Grundstückswert den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt (keine Preiskontrolle), § 153 Abs. 2 BauGB. Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Stadt nicht die Möglichkeit, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem vom Gutachterausschuss durch Wertermittlungsgutachten festgestellten Wert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen gilt allgemeines Städtebaurecht, d.h. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB werden erhoben, sofern Erschließungsanlagen hergestellt werden.

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen auch im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 142 Abs. 4 in Verbindung mit § 144 BauGB besteht die Möglichkeit einer differenzierten Anwendung. Dies gilt besonders für die Verfügung- und Veränderungssperre.

Die Stadt hat folgende, auf ihre konkreten Sanierungsbedürfnisse abgestimmte Möglichkeiten im Hinblick auf die Satzung:

- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB gelten uneingeschränkt. Diese Möglichkeit gilt automatisch, wenn in der Satzung außer dem Wegfall der §§ 152-156 BauGB nichts anderes bestimmt ist. Die allgemeinen Vorschriften der §§ 14 bis 21 sowie 51 BauGB finden dann keine Anwendung.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB werden insgesamt ausgeschlossen.

13.2. Das umfassende Verfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Instrumente der §§ 152-156 BauGB erforderlich sein.

Dies ergibt sich aus dem Sanierungskonzept. Die Stadt muss das umfassende Verfahren anwenden, wenn

- durch Bodenordnungsmaßnahmen in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingegriffen werden muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht, ausgelöst allein durch die Aussicht auf Sanierung,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Stadt erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht abgeschöpft werden können,
- umfassende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§ 153 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Auswendungen zulässigerweise bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB, Preiskontrolle). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden dabei berücksichtigt.
- Die Stadt darf Grundstücke nur zum Anfangswert erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB), ohne Entschädigung sanierungsbedingter Werterhöhungen und zum Neuordnungswert – Wert nach Abschluss der Sanierung – veräußern (§ 153 Abs. 4 BauGB).

- Die Stadt muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

13.3. Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahren

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten Sanierungsverfahren als auch im sogenannten umfassenden Sanierungsverfahren, zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers.
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers.
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen.
- § 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird.
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich.
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

13.4. Wahl des Sanierungsverfahrens für die Sanierungsmaßnahme „Christophstraße/ Ellwanger Straße“

Grundsätzlich gilt, dass die Wahl zwischen den beiden oben beschriebenen Verfahrensarten nicht im Ermessen der Gemeinde liegt. Das BauGB geht vielmehr davon aus, dass auf den Einzelfall nur das eine oder andere Verfahren zutrifft, so dass die Entscheidung daher sachgerecht und sorgfältig getroffen und in den Vorbereitenden Untersuchungen begründet werden muss.

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden. Dabei ist folgendes zu beachten:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise; soweit

diese in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf

- die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB.

Der Gemeinderat muss demnach vor einer Entscheidung über das künftige Verfahren die konkreten Verhältnisse im Untersuchungsgebiet anhand der Vorbereitenden Untersuchungen betrachten, abwägen und diskutieren, ob die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der § 152 bis 15 BauGB erforderlich sind.

Eine echte Prognose ist zum gegenwärtige Zeitpunkt nicht erforderlich. Wesentlich für die Empfehlung im Gebiet „Christophstraße / Ellwanger Straße“ sind die Aussagen aus der Analyse der Vorbereitenden Untersuchungen über die vorgefundene Gebietscharakteristik, die städtebaulichen Missstände, die Zielsetzung der Sanierung und das Maßnahmenkonzept.

Die bewilligten Fördermittel sollen für

- die Schaffung eines Quartierszentrums (Gemeinbedarfseinrichtung) und des hierzu erforderlichen Grunderwerbs sowie dessen Anbindung an die umliegenden Quartiere
- für die Umgestaltung öffentlicher Räume
- die Gewährung von Zuschüssen zur Modernisierung des Gebäudebestandes (Einfachstwohnungen)

verwendet werden.

Neuordnungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Eine moderate Nachverdichtung kann ggf. nach Rechtskraft entsprechender planungsrechtlicher Festsetzungen erfolgen. Dies betrifft insbesondere die im Eigentum der Stadsiedlung Heilbronn GmbH (einer 100 %igen Tochter der Stadt Heilbronn) stehenden, bereits bebauten Grundstücke. In diesem Zusammenhang könnte auch eine Quartiersgarage realisiert werden.

Vor diesem Hintergrund soll das **vereinfachte Verfahren** zur Anwendung kommen.

14. Anhänge

Anhang I Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kosten- und Finanzierungsübersicht für Neumaßnahme (KuF-neu)						
A U S G A B E N						
1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte zuwendungs-fähige Gesamtkosten	Kosten im Programm-jahr 2020	Weitere Kosten im Folgepro-grammjahr 2021	Weitere Kosten im Folgepro-grammjahr 2022	Weitere Kosten bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Vorbereitende Untersuchungen	30	30				
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung						
III. Grunderwerb	2.130	2.130				
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	3.781		50		3.731	
V. Baumaßnahmen	1.000				1.000	
VI. Sonstige Maßnahmen						
VII. Vergütung						
Summe Ausgaben (I. - VII.)	6.941	2.160	50	0	4.731	
E I N N A H M E N						
1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte Gesamteinnahmen	Einnahmen im Programm-jahr 2020	Weitere Einnahmen im Folgepro-grammjahr 2021	Weitere Einnahmen im Folgepro-grammjahr 2022	Weitere Einnahmen bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Grundstückserlöse						
II. Darlehensrückflüsse						
III. Sonstige Einnahmen						
Summe Einnahmen (I. - III.)	0	0	0	0	0	
Saldo Ausgaben-Einnahmen	6.941	2.160	50	0	4.731	

Anhang II Hinweise aus der Befragung

Hinweis: Die Anzahl der Nennungen in Klammer bezieht sich je auf die Gesamtanzahl der Rückläufe zu den Einzelimmobilien. Dies ist aufgrund des Mehrfacheigentums notwendig, da diverse Eigentümer mehr als 20 Immobilien innerhalb des Untersuchungsgebietes besitzen und jeweils für die Einzelimmobilien Rückmeldung gegeben haben.

Befragung der Eigentümer

Wie bewerten Sie das Angebot an Einrichtungen des täglichen Bedarfs?

- Passend (18)
- Teilweise unpassend (51)
- Unpassend (20)
- Keine Angabe (4)

Wie bewerten Sie das Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen?

- Passend (71)
- Teilweise unpassend (0)
- Unpassend (19)
- Keine Angabe (3)

Wie bewerten Sie Ihr Wohnumfeld?

- Passend (16)
- Teilweise unpassend (50)
- Unpassend (21)
- Keine Angabe (6)

Kritik, Hinweise und Anregungen:

Gebäude, Wohnen

- ältere Mietshäuser bedürfen einer dringenden Sanierung, sowohl Fassade als auch Treppenhaus (1)

Nutzung, Versorgung, Einkaufen

- insgesamt Zufriedenheit mit Wohnumfeld (1)

Öffentliche/ soziale Einrichtungen

- zwei Kindergärten und Jugend- und Familienzentrum vorhanden (51)
- Schuleinrichtungen fehlen (50)
- derzeit sind Schuleinrichtungen nur mit dem Pkw zu erreichen (50)

Einrichtungen des täglichen Bedarfs

- Apotheke fehlt (2)
- Arztpraxen fehlen (1)
- gutes Angebot an Nahversorgung (53)
- Lebensmittelversorgung vorhanden (51)
- Angebot an Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist nicht vorhanden (5)

Mobilität

- Stadtbahnhaltestelle vor der Haustüre (5)
- Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz fehlt (50)
- Bushaltestelle etablieren für bessere Einbindung in Verkehrsnetz (50)

Verkehr (fließend/ ruhend)

- Parkplatzangebot zu gering (53)
- Umstrukturierung Christophstraße könnte mehr Parkplätze generieren (1)
- „Fremdparker“ verstärken die Parksituation (50)

Öffentlicher Raum/ Freiraum/ Grünfläche

- mehr Platz für Kinder/ zweiter Spielplatz wird benötigt (2)
- vorhandenes Spielplatzangebot stark frequentiert (2)
- mehr Grün (2)
- Müll als großes Problem im öffentlichen Raum (1)
- geringes Angebot an öffentlichen Mülleimern (1)
- Wunsch nach öffentlichen Blumenbeeten (1)
- lange, graue Mauer des Betriebes entlang der Ellwanger Straße gestalten (1)
- für mehr Sauberkeit im öffentlichen Raum sorgen (1)
- Privatisierung und Einzäunung oder Bebauung des Flurstücks Nr. 2521/1/ „Grünes Zimmer“ (1)
- Freiräume und Grünflächen werden nutzungsbezogen angenommen (1)
- Vandalismus wenig vorhanden (1)

Freizeit und Erholung

- viele Angebote an Kultur- und Freizeiteinrichtungen in der Nähe (4)
- Angebote an Kultur- und Freizeiteinrichtungen sollen im Rahmen der Gebietssanierung geschaffen werden (7)
- mehr Möglichkeiten für Hobbys schaffen (1)

Sonstiges

- Industriegebiet wird als störend empfunden (1)
- Wunsch nach gesamter Gebietssanierung (1)
- Gebietssanierung mit Orientierung am Gelände der Bundesgartenschau 2019 (3)

Hinweise und Anregungen zu Bereichen außerhalb des Untersuchungsgebietes

- kulturelle Veranstaltungen im Kaffee Hagen im näheren Umfeld (1)
- Universität in Reichweite (1)
- Vereine/ Sportvereine/ Gaststätten in Umgebung ausreichend vorhanden (50)

Anhang III Pläne

Hinweis: Dieser Anhang III mit allen Plänen ist als separate Anlage der VU beigefügt.

Plan 01	Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Plan 01a	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Industriegebiet am Neckar" 1994 - 2004
Plan 02	Eigentumsverhältnisse
Plan 03	Baujahr
Plan 04	Geschossigkeit
Plan 05.1	Nutzung Erdgeschoss
Plan 05.2	Nutzung Obergeschosse
Plan 06	Altlasten, Störfallbetrieb, Überschwemmungsgebiet
Plan 07	Überbaute Fläche / städtebauliche Dichte
Plan 08	Stadtbild und Strukturen
Plan 09	Einschätzung Gebäudezustand
Plan 10	Erschließung und öffentlicher Raum
Plan 11	Physischer Zustand und soziale Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes
Plan 12	Mängel und Misstände
Plan 13	Rahmenplan
Plan 14	Maßnahmenkonzept

Anhang IV Quellenverzeichnis

Borchard, K., Schöning, G. (1992): Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert. Stuttgart.

DIN 18032 (2012): Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen für Planungen, Bau und Betrieb. Berlin.

Heilbronn, der Bürgermeister (2019): Sanierung Bereich Christophstraße/ Ellwanger Straße - Beschluss über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB -. Gemeinderatsdrucksache-Nr. 229/ 2019. Heilbronn.

Stadtarchiv Heilbronn, Heilbronner Erschließungs- und Suchsystem, online verfügbar unter <<https://archivsuche.heilbronn.de>> (Zugriff 22.04.2020)

Stadt Heilbronn, Körperschaft des öffentlichen Rechts Vertreten durch Oberbürgermeister Harry Mergel, Geodatenportal Stadt Heilbronn, online verfügbar unter <https://www.gisserver.de/heilbronn/gtiweb/Geoportal/geoportal#close_info> (Zugriff 22.04.2020)

STIMME.de (o.J.): Die Bronx von Heilbronn, online verfügbar unter <<https://stimmeonline.pageflow.io/das-hawaii-von-heilbronn>> (Zugriff 22.04.2020)

