

**INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Aktuelle Nutzungen.....	3
2	EINORDNUNG IN BESTEHENDE ÜBERGEORDNETE FORMELLE & INFOMELLE PLANUNGEN.....	5
2.1	Regionalplan .....	5
2.2	Flächennutzungsplan .....	5
2.3	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	5
2.4	Stadtentwicklungsplan 2015 (STEP) .....	6
3	VERFAHREN.....	7
3.1	Verfahrensart .....	7
3.2	Bürgerbeteiligung .....	7
3.3	Verfahrensablauf.....	7
4	KONZEPTION DER PLANUNG .....	9
4.1	Hochbau.....	9
4.2	Nutzungen.....	10
4.3	Freiflächengestaltung.....	10
4.4	Erschließung und Stellplätze .....	11
4.5	Ver- und Entsorgung / Energiekonzept.....	11
4.6	Denkmalschutz.....	12
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	13
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.2.1	Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse .....	13
5.2.2	Zulässige Grundfläche (GR), Überschreitung der Grundfläche / Geschossfläche (GF) .....	13
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise.....	14
5.4	Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen.....	14
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	14
5.6	Solarpflicht .....	14
5.7	Grünordnerische Maßnahmen.....	15
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	17
6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	17
6.2	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke / Müllbehälterstandorte.....	17
6.3	Einfriedungen, Mauern und Stützmauern .....	17
7	HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	18
7.1	Hinweise .....	18
7.1.1	Artenschutz .....	18
7.1.2	Waldflächen .....	18
7.2	Nachrichtliche Übernahmen .....	18

Stadt Heidelberg

Stand: 09.02.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schlierbach

Fassung: Offenlage

„Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg,

gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB

4. Änderung im Bereich Schloß-Wolfsbrunnenweg, Haus 31c“

**BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 20

---

7.2.1	Denkmalschutz.....	18
8	UMWELTBELANGE .....	19
8.1	Umweltbeitrag .....	19
8.2	Artenschutz .....	19
8.3	Verkehr / Lärm .....	19
8.3.1	Verkehrsuntersuchung .....	19
8.3.2	Schalltechnische Untersuchung .....	20
9	BODENORDNUNG.....	20
10	KOSTEN.....	20
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	20

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Klaus Tschira Stiftung (KTS) und die mit ihr verbundenen Verwaltungseinrichtungen sind seit 1997 in der repräsentativen und unter Denkmalschutz stehenden Villa Bosch im Schloß-Wolfsbrunnenweg untergebracht. Mit der positiven Entwicklung der Stiftung und den gleichzeitig steigenden Anforderungen des Brandschutzes im historischen Bestand, ist das Gebäude inzwischen jedoch zu klein geworden.

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Stiftung ist deshalb dringend eine Umstrukturierung erforderlich. Um alle Verwaltungseinheiten nach wie vor an einem Standort zu konzentrieren, soll ein Neubau im direkten Umfeld umgesetzt werden. Dazu soll das alte Wohn- und Bürogebäude aus den 1970er Jahren (Hausnummer 31c, Grundstück 4630/2) abgerissen werden.

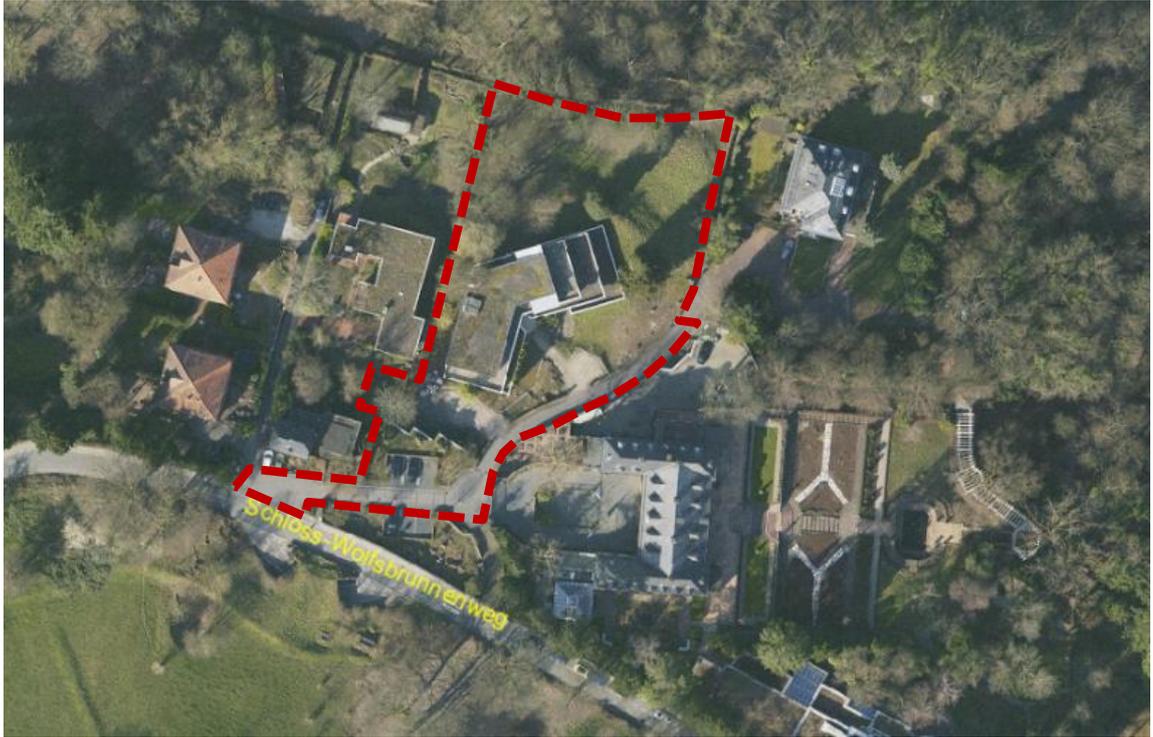
Das Gebäude wird aktuell noch von der HITS gGmbH („Heidelberg Institute for Theoretical Studies“) genutzt, wobei sich der Hauptsitz der privaten Forschungseinrichtung weiter östlich am Schloß-Wolfsbrunnenweg (Hausnummer 35), ebenfalls in direkter Nachbarschaft zur Villa Bosch, befindet. Ein zweiter Standort befindet sich im Mathematikon auf dem Campus der Universität Heidelberg. Dorthin sollen auch die sich heute noch im Gebäude Hausnummer 31c befindlichen Nutzungen verlagert werden. Einem Abriss und Neubau eines neuen Gebäudes für die KTS steht somit grundsätzlich nichts entgegen.

Im bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1998 wird allerdings nur ein sehr geringes Maß der baulichen Nutzung zugelassen, weshalb der Bau eines größeren Bürogebäudes planungsrechtlich an dieser Stelle nicht umsetzbar ist. Für den Bereich muss somit eine neue planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

### 1.2 Lage des Planungsgebiets / Aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtteils Schlierbach in direkter Nachbarschaft zur Villa Bosch. Die Haupteinschließung des Gebiets erfolgt über den Schloß-Wolfsbrunnenweg, der in westlicher Richtung zum Schloss Heidelberg führt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird so gefasst, dass lediglich das zu überplanende Grundstück (4630/2) sowie dessen privater Erschließungsweg (4630/10) durch die Aufstellung des Bebauungsplans betroffen sind.

Insgesamt soll eine Fläche von circa (ca.) 4.400 Quadratmetern (m<sup>2</sup>) überplant werden. Im nachfolgenden Luftbildausschnitt ist der geplante Geltungsbereich des Plangebiets dargestellt.



Luftbild mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs, Quelle: Stadt Heidelberg 2021

Heute befindet sich auf dem Grundstück noch ein altes Wohn- und Bürogebäude aus den 1970er Jahren, welches jedoch nicht mehr genutzt wird.



Fotos des bestehenden Gebäudes (links: Blick von Süden, rechts: Blick von Norden,  
Quelle: eigene Aufnahmen 2020

## 2 EINORDNUNG IN BESTEHENDE ÜBERGEORDNETE FORMELLE & INFORMELLE PLANUNGEN

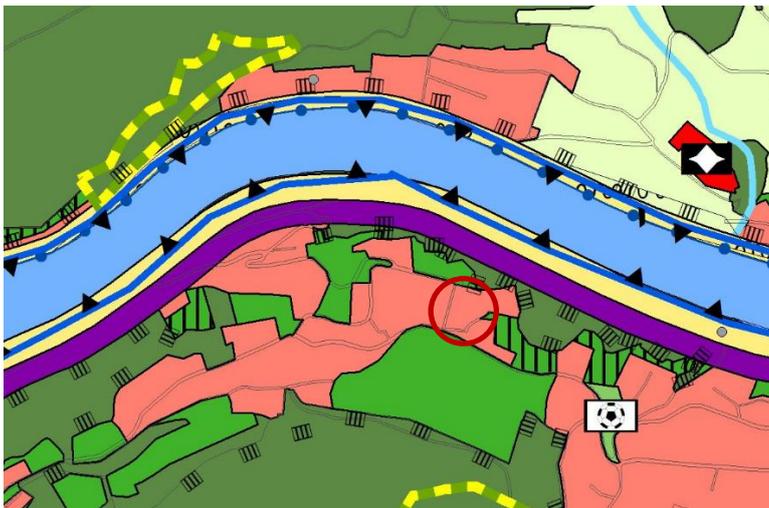
### 2.1 Regionalplan

Für das Plangebiet liegen keine regionalplanerischen Vorgaben vor. Es ist hierdurch sichergestellt, dass die Belange der Raumordnung nicht berührt werden und die Planung den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entspricht.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim mit Rechtskraft vom 07.07.2020 (Stand der Aktualisierung: 22.06.2021) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und setzt als Art der baulichen Nutzung „Gemeinnützige Stiftung“ fest.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich.



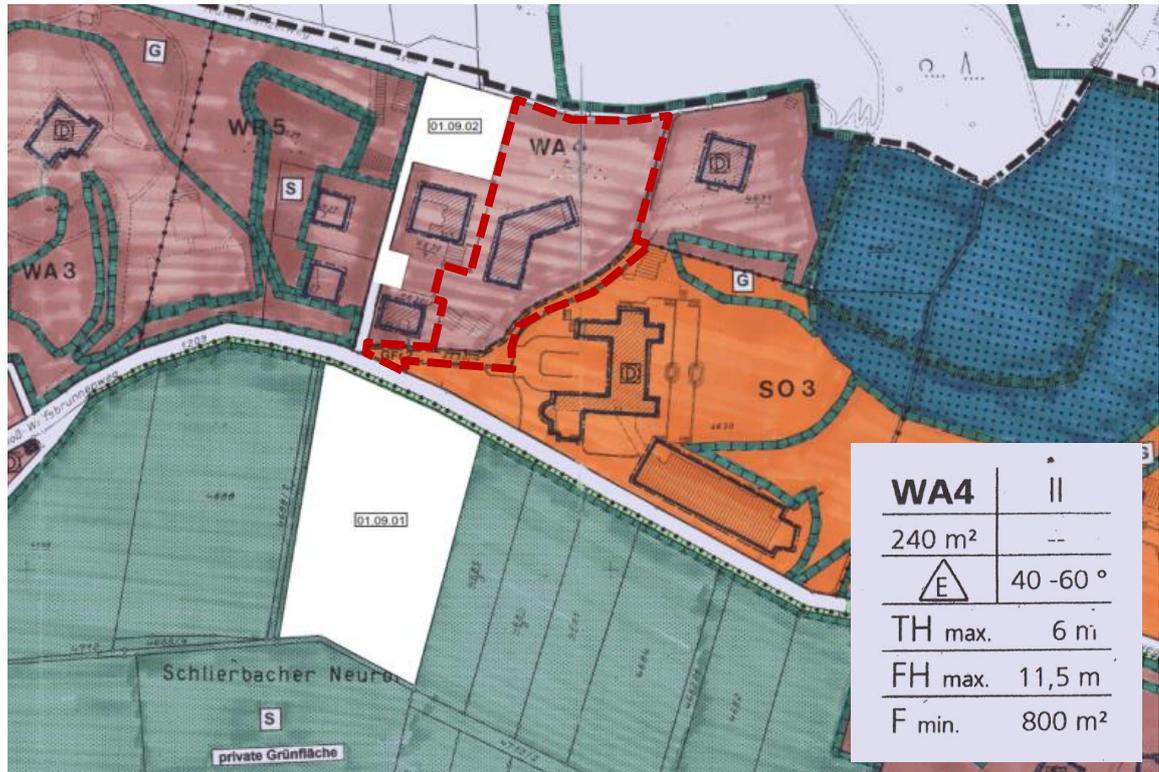
Ausschnitt Flächennutzungsplan, Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim 2021

### 2.3 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für das Plangebiet war bislang der Bebauungsplan Schlierbach „Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg“ maßgebend. Dieser setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit sehr restriktiven Regelungen fest. Das bestehende Baufenster orientiert sich dabei sehr eng am Bestandsgebäude, wobei bei einem Neubau eine maximale Grundfläche von 240 m<sup>2</sup> versiegelt werden dürfte. Das Bestandsgebäude hat eine Grundfläche von ca. 476 m<sup>2</sup>. Das heißt, dass eine Neubebauung gemäß dem Bebauungsplan Schlierbach „Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg“ nur noch halb so groß sein dürfte wie der heutige Bestand. Bei der Größe des Grundstücks könnte somit lediglich eine GRZ von 0,06 erreicht werden.

Durch den neuen Bebauungsplan soll nicht nur für die Stiftung eine adäquate Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden, sondern auch den allgemeinen Zielen der Nachverdichtung und der Innenentwicklung Rechnung getragen werden.

Der überlagerte Bereich im Ursprungsbebauungsplan wird nach der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans Schlierbach „Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg, 4. Änderung im Bereich Schloß-Wolfsbrunnenweg, Haus 31c“ durch ein weißes Deckblatt kenntlich gemacht.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Schlierbach „Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg“ mit schematischer Darstellung des geplanten Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans

## 2.4 Stadtentwicklungsplan 2015 (STEP)

Der STEP wurde im Jahr 2007 für das Jahr 2015 fortgeschrieben und zeigt für die weitere städtebauliche Entwicklung der Stadt Heidelberg in den nächsten Jahren maßgebende Leitziele auf. Für das vorliegende Planvorhaben spielen insbesondere die folgenden Leitziele eine wichtige Rolle:

- Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung / Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen: Es handelt sich um ein bereits bebautes Grundstück, welches reaktiviert und bei einer gleichzeitigen moderaten Nachverdichtung einer neuen Nutzung zugeführt wird.
- Ökologisches Bauen fördern, Klima- und Immissionsschutz vorantreiben: Die geplanten Gebäude werden entsprechend des Passivhaus-Standards errichtet (u.a. Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, Begrünung des Sockelgeschosses).
- Standortvorteile als Wissenschaftsstandort ausbauen: Durch die bauliche Neustrukturierung kann der Standort der Klaus Tschira Stiftung im Stadtteil erhalten werden.

### 3 VERFAHREN

#### 3.1 Verfahrensart

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Innenentwicklung, indem auf einem bestehenden Grundstück eine bessere Ausnutzung ermöglicht werden soll. Auch sind die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens erfüllt: Die festgesetzte Grundfläche liegt bei einer Plangebietsgröße von 4.400 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engen, sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Konflikt mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung. Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für Vorhaben begründet, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im Verfahren wird gemäß den Möglichkeiten des § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Auch kann auf eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin erstellt und vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden. Im Vertrag werden insbesondere die Übernahme der Kosten und die fristgerechte sowie qualitätsvolle Umsetzung der Planung gesichert.

#### 3.2 Bürgerbeteiligung

Zwar handelt es sich bei einem beschleunigten Verfahren um ein einstufiges Verfahren, dennoch wurden auch bei diesem Projekt die Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung der Stadt angewendet. So wurde das Projekt frühzeitig in die Vorhabenliste der Stadt aufgenommen, sodass die Bürger\*innen sich über das anstehende Verfahren informieren konnten. Darüber hinaus wurde durch die Vorhabenträgerin am 05.11.2020 eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, an welcher jeder Interessierte teilnehmen konnte. Die Veranstaltung musste aufgrund der Corona-Pandemie online stattfinden. Insgesamt nahmen 19 Teilnehmer\*innen an der Veranstaltung teil. Es gab keine kritischen Äußerungen, sondern es wurden inhaltliche Rückfragen gestellt.

Neben der öffentlichen Veranstaltung wurden die direkten Nachbarn rund um das Plangebiet durch die Vorhabenträgerin zu einem gemeinsamen Termin eingeladen, um die Planung vorzustellen und Anregungen aufzunehmen. Dabei wurden insbesondere Fragen zur Bauphase geklärt, um einen möglichst reibungslosen und störarmen Ablauf sicherzustellen.

#### 3.3 Verfahrensablauf

20.10.2020	Beschluss des Gemeinderats, das Vorhaben zum Neubau für die Klaus Tschira Stiftung gem. den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung in die Vorhabenliste der Stadt aufzunehmen
05.11.2020	Bürgerinformationsveranstaltung gem. den Leitlinien für mitgestaltende Bürgerbeteiligung

Stadt Heidelberg

Stand: 09.02.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schlierbach

Fassung: Offenlage

„Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg,  
4. Änderung im Bereich Schloß-Wolfsbrunnenweg, Haus 31c“

gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Seite 8 von 20

- 15.04.2021 Vorberatung: Der Bezirksbeirat Schlierbach empfiehlt dem Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Schlierbach „Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg, 4. Änderung im Bereich Schloß-Wolfsbrunnenweg, Haus 31c“ zu fassen
- 11.05.2021 Vorberatung: Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss der Stadt Heidelberg empfiehlt dem Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Schlierbach „Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg, 4. Änderung im Bereich Schloß-Wolfsbrunnenweg, Haus 31c“ zu fassen
- 24.06.2021 Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Schlierbach „Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg, 4. Änderung im Bereich Schloß-Wolfsbrunnenweg, Haus 31c“ gem. § 2 (1) BauGB
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Schlierbach „Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg, 4. Änderung im Bereich Schloß-Wolfsbrunnenweg, Haus 31c“ und die mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ - Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Schreiben vom Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ mit Frist  
bis zum \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan Schlierbach „Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg, 4. Änderung im Bereich Schloß-Wolfsbrunnenweg, Haus 31c“ und die mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

## 4 KONZEPTION DER PLANUNG

Zu den Bebauungsplanunterlagen gehören auch die ausgearbeiteten Vorhabenpläne, die den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) darstellen, welcher zusammen mit dem dazugehörigen Durchführungsvertrag unverzichtbarer Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Dadurch kann die Stadt gewährleisten, dass die durch den Bauherren vorgelegten Pläne auch entsprechend umgesetzt werden und die städtebauliche Qualität der Bebauung an diesem wertvollen Innenentwicklungsstandort in direkter Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Villa Bosch bereits auf Ebene des Bebauungsplans gesichert wird.

Für den Neubau der KTS wurde das Büro Ap88 aus Heidelberg mit der Hochbauplanung betraut. Die Freiflächenplanung wird durch das Landschaftsplanungsbüro Setup aus Karlsruhe / Leonberg erarbeitet. Nachfolgend werden die wesentlichen Entwurfsaspekte der Planung vorgestellt.

### 4.1 Hochbau

Bei der Planung des neuen Verwaltungsgebäudes wurde ein Flächenbedarf der Stiftung von rund 2.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) ermittelt. Aus funktionalen Gründen sollte diese Fläche in einem Baukörper untergebracht werden. Um das Einfügen der Bebauung in die durch zahlreiche freistehende Villen geprägten Umgebung sicherzustellen, wurde das Gebäude so geplant, dass aus Sicht der Haupterschließungsstraße (Schloß-Wolfsbrunnenweg) zwei voneinander getrennte, villenartige Baukörper wahrnehmbar sind. Durch die Hanglage kann ein gemeinsames Sockelgeschoss gestaltet werden, welches die beiden aufgehenden Gebäudeteile – auch mit einem gemeinsamen Foyer – miteinander verbindet und dabei beim südlichen Gebäude (bergseitig) kaum mehr in Erscheinung tritt.

Das Sockelgeschoss orientiert sich im Norden in seiner abgerundeten Form an der bestehenden Topografie. Gemeinsam mit der Dachbegrünung sowie einer farblich abgesetzten Gestaltung wird eine gute Einbindung in die Freianlagen und die umgebende Bebauung erreicht und das Verwaltungsgebäude optisch verkleinert.

Durch die gewählte Kubatur können die erforderlichen Flächen für die Stiftung geschaffen und gleichzeitig sichergestellt werden, dass sich die Bebauung neben dem Kulturdenkmal Villa Bosch dennoch räumlich unterordnet.



Vorhabenplanung – Lageplan mit Dachaufsicht (Quelle: Ap88 2022)

Die Höhe der Bebauung wird sich an der Umgebung orientieren. Aufgrund der Wahl eines Zeltdaches mit einer Dachneigung von 16 bzw. 32° wird das Gebäude mit ca. 214 Meter über Normalnull (m ü. NN) jedoch höher sein als das bisherige Gebäude auf dem Grundstück (Höhe: ca. 209 m ü. NN). Durch die Hanglage wird das vordere (südliche) Gebäude zum Schloß-Wolfsbrunnenweg lediglich zweigeschossig in Erscheinung treten.

Als Dachform sollen asymmetrische Zeltdächer realisiert und bei der Fassadengestaltung Materialien wie Sandstein verwendet werden, wodurch moderne und kulturhistorische bzw. ortsbildprägende Elemente am Standort miteinander verbunden werden können.



Vorhabenplanung – Ansicht von Osten bzw. der Villa Bosch (Quelle: Ap88 2022)

## 4.2 Nutzungen

Die Verwaltungseinrichtungen der Klaus Tschira Stiftung befinden sich bislang in der historischen Villa Bosch. Wie bereits beschrieben, reicht der Platz in der Villa nicht mehr aus, um allen Mitarbeitenden unter Einhaltung der brandschutzrechtlichen Anforderungen einen angemessenen Arbeitsplatz anbieten zu können.

Mit dem Neubau sollen Teile der Verwaltung entsprechend ausgelagert werden, ohne dass eine starke Erhöhung der Zahl der Mitarbeiter erreicht wird. Geplant ist die Unterbringung der folgenden Abteilungen bzw. Nutzungen: Personalabteilung, IT-Abteilung, Rechnungswesen, Datenschutz, Hausmeister und Gärtner. Damit kann die Stiftung ihren Sitz am Standort der Villa Bosch erhalten.

## 4.3 Freiflächengestaltung

Zur ansprechenden Gestaltung der Außenanlagen der Stiftung wurde als Teil des VEPs auch eine Freiflächenplanung erstellt. Ziel ist es, eine qualitätvolle Eingrünung des Plangebiets sicherzustellen und eine harmonische Einfügung des Baukörpers in den Bestand zu fördern. Die Freiflächenplanung soll insbesondere im Eingangsbereich für eine gegliederte und ansprechende Gestaltung sorgen. Zusätzlich können durch eine qualitätvolle Begrünung neue Lebensräume für verschiedene Tierarten geschaffen sowie eine Verbesserung des Lokalklimas erreicht werden.

In der Freiflächenplanung werden die folgenden Themen berücksichtigt:

- Erhalt standortprägender Gehölze
- Standorte und Ausgestaltung von freiraumprägenden Nebenanlagen (z.B. Müll, Trafo) / Einhausung des Müllstandortes
- Standorte von neuen Baum-, Strauch- und Staudenanpflanzungen / Fassadenbegrünung an der Westfassade des Sockelgeschosses

- passende Pflanzempfehlungen in Abstimmung mit dem Umweltamt sowie der Gärtnerin der Villa Bosch
- nutzungsgerechte Bodenbeläge und Freiraummöblierung



Vorhabenplanung – Freianlagenplanung (Quelle: Setup 2022)

#### 4.4 Erschließung und Stellplätze

Die Erschließung des Plangebiets wird wie bisher über den privaten Erschließungsweg der Villa Bosch erfolgen. Das Gebäude selbst wird über zwei Ebenen erschlossen: einem Vorplatz im Bereich der bestehenden Garagen und einem Vorplatz im Bereich des Haupteingangs wegbwärts. Darüber hinaus besteht bereits ein Tunnel unterhalb der privaten Erschließungsstraße, der die Villa Bosch mit dem neuen Gebäude verbinden wird. Dieser ist baulich an die statischen Anforderungen einer Überführung – auch durch größere Fahrzeuge, wie beispielsweise der Feuerwehr – angepasst.

Die unter Denkmalschutz stehende Mauer wird unter Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Anforderungen an die neue Lage der Zufahrt zur Erschließung des Haupteinganges angepasst.

Die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze werden weitgehend auf dem Baugrundstück untergebracht, wobei von der Ausbildung einer Tiefgarage am Standort abgesehen wurde. Von insgesamt 21 nachzuweisenden Stellplätzen werden 4 Stellplätze in der Garage Boschwiese auf der gegenüberliegenden Straßenseite nachgewiesen. Darüber hinaus werden auf vier Stellplätze Ladesäulen für Elektroautos eingerichtet und weitere zwei Stellplätze werden mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur ausgestattet. Im Haupteingangsbereich werden zwei barrierefreie Stellplätze untergebracht. Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden in direkter Nähe zum Nebeneingang errichtet und überdacht.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung / Energiekonzept

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist grundsätzlich bereits im Bestand sichergestellt, da es sich um ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet handelt. Dennoch werden zukünftig in Hinblick auf den Klimawandel und seine Auswirkungen insbesondere Veränderungen bei der Energieversorgung und dem Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser angestrebt.

Das Gebäude wird entsprechend den städtischen Zielen der Stadt mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Um in der sensiblen Umgebung auch die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen, werden die Module weitgehend in das Dach integriert, wobei ein Dachflächenanteil zwischen 25 und 30% mit Modulen belegt werden kann. Darüber hinaus wird hinsichtlich des Energieverbrauchs auch der Passivhausstandard erreicht und damit zugleich eine wirtschaftliche, effiziente und umweltfreundliche Bauweise im Plangebiet realisiert. Die Heizung sowie die Kühlung des Gebäudes soll wie beim benachbarten HITS-Gebäude über Geothermie sichergestellt werden. Dazu werden mehrere Erdsonden auf dem Grundstück untergebracht. Die Erdsonden ermöglichen im Zusammenspiel mit Wärmepumpen und einem Pufferspeicher zumindest zeitweise die Nutzung „freier Kälte“ über die Fußbodenheizung. Das Energiekonzept wird im Rahmen der Vorbereitung des Bauantrags mit dem Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie abgestimmt wird.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird voraussichtlich zurückgehalten und vor Ort als Brauchwasser, u.a. zur Gartenbewässerung, genutzt werden. Darüber hinaus werden die Wege- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen und das Sockelgeschoss mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet werden, wodurch ein gewisser Anteil des Regenwassers auch hierdurch im Plangebiet zurückgehalten werden kann. Von einer Versickerung wird abgesehen, da hierfür keine geeigneten Rahmenbedingungen vorliegen (Topografie, Bodenbeschaffenheit).

#### 4.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Villa Bosch. Neben der Villa gehören auch einige bauliche Anlagen in der direkten Nachbarschaft zur Sachgesamtheit. So auch die bestehende historische Gartenmauer, die sich im Plangebiet befindet und den privaten Erschließungsweg begrenzt. Diese wird im Rahmen der Neuplanung erhalten und nach Ende der Bauphase wieder aufgebaut. Der bestehende Denkmalschutz im Plangebiet wird als Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen, s. dazu Ziffer 7.2.1.

Darüber hinaus wurden die Belange des Denkmalschutzes auch im Rahmen der Hochbauplanung berücksichtigt. Auf Basis dessen entwickelte sich u.a. die Gebäudekubatur und die Fassadengliederung. Zudem sollen bei der Gestaltung der Fassaden die standorttypischen Merkmale aufgegriffen werden (Sandstein, helle Putzfassade). Aus Gründen des Denkmalschutzes wurde in Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern auch die geforderte Fläche für Photovoltaikanlagen entsprechend reduziert, um negative Auswirkungen auf das Stadtbild an dieser Stelle zu vermeiden.

## 5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bereits ein konkretes Vorhaben abgebildet wird, das keine allgemeine Nutzungsfestsetzung benötigt. Der Bereich wird als Fläche „Gemeinnützige Stiftung“ festgesetzt, in welchem die erforderlichen Stiftungsnutzen, wie Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie zugehörige Nebenanlagen und Nebengebäude zugelassen werden. Zur Realisierung der erforderlichen Stellplätze werden auf der Fläche auch Garagen, Kfz- und Fahrradstellplätze zugelassen.

Mit der Aufzählung sind alle im Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten Nutzungen abgedeckt. Durch die eigene Festsetzung kann somit bereits im Rechtsplan eine sehr konkrete Festsetzung des Vorhabens sichergestellt werden.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Parameter der Höhe der baulichen Anlagen, der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse, durch die zulässige Grundfläche und die Geschossfläche bestimmt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen orientieren sich dabei eng an der Vorhabenplanung.

#### 5.2.1 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Trauf- (TH) und der Gebäudehöhe (GH) für das Hauptgebäude bestimmt. Darüber hinaus werden auch Nebenanlagen in ihrer Höhe beschränkt.

Die Festsetzung der TH und GH für das Hauptgebäude werden auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Höhen abgestimmt. Die Höhen werden dabei in m ü. NN festgesetzt. Für das Sockelgeschoss wird eine Höhe von maximal 203,5 m ü. NN zugelassen und für die beiden aufgehenden Gebäudeteile eine TH von 210 und eine GH von 214 m ü. NN. Zur besseren Orientierung bei den Höhenangaben wurden im Plan die Höhenlinien und einige aktuelle Höhenpunkte in die Planzeichnung aufgenommen. Der bestehende Vorplatz im Süden hat eine Höhe von ca. 202,5 m ü. NN und der hinzukommende Vorplatz im Bereich des Haupteingangs des Gebäudes wird eine Höhe von ca. 198,5 m aufweisen, wodurch die Gebäude eine Höhe zwischen 12 m (südliches Gebäude) und 16 m (nördliches Gebäude) aufweisen werden. Die Bebauung wird rund einen Meter niedriger sein als die benachbarte Villa Bosch.

Zusätzlich wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt, um die Kubatur des Gebäudes planungsrechtlich weiter zu konkretisieren. Ebenso wie bei der Gebäudehöhe, wird die Staffelung des Gebäudes aufgenommen: das Sockelgeschoss darf eingeschossig sein und die beiden aufgehenden Gebäudeteile maximal dreigeschossig.

#### 5.2.2 Zulässige Grundfläche (GR), Überschreitung der Grundfläche / Geschossfläche (GF)

Da es sich bei der Planung um einen zusammenhängenden Baukörper handelt, scheint die Festsetzung einer absoluten Grundfläche gegenüber der Grundflächenzahl vorzugsweise. Dadurch kann die Größe des Gebäudes auf dem Grundstück („Fußabdruck des Gebäudes“) und der Versiegelungsgrad weitaus besser dargestellt werden. Für das Vorhaben wird eine GR von 900 m<sup>2</sup> zugelassen. Die GF von 2.100 m<sup>2</sup> bildet die benötigte Fläche zur Realisierung des Vorhabens ab. Um den Versiegelungsgrad des Grundstücks vergleichbar zu machen, werden hilfsweise die Orientierungswerte der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete herangezogen. Für diese wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 als verträglich angesehen. Im vorliegenden Fall wird das Vorhaben eine

GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,94 erreichen. Um die erforderlichen Wege- und Stellplatzflächen errichten zu können muss darüber hinaus eine Überschreitung der GR für diese Anlagen bis zu einer GR von 1.500 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Diesbezüglich ist zu ergänzen, dass die festgesetzten und zum Grundstück zugehörigen privaten Grünflächen nicht mitbetrachtet wurden und die Versiegelung im Verhältnis zur Grundstücksgröße damit weitaus geringer ausfallen würde.

Die gewählte GR und GF sichern eine der Umgebung angepassten bauliche Dichte im Plangebiet und ermöglichen dennoch eine verträgliche Nachverdichtung.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein eng gezogenes Einzelbaufenster definiert. Innerhalb des Baufensters werden das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Dachflächen (Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse, Dachform) gesondert definiert, um zum einen die gewünschte Staffelung und zum anderen die Optik der beiden freistehenden Villen zu sichern.

Gemäß der Planung wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dabei gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### 5.4 Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen bilden die im VEP berücksichtigte Stellplatzkonzeption ab. Dazu werden im Plan entsprechende Zonen (ST = Stellplätze, GA = Garagen) festgesetzt. Dadurch werden unbebaute Flächen gesichert und eine klare Zuordnung der Bereiche auf der Ebene des Bebauungsplans vorgenommen. Garagen dürfen dabei eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.

Neben den Stellplätzen, haben auch die Nebenanlagen Auswirkungen auf die Raumwirkung der gesamten Anlage. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass diese ab einer gewissen Größe (30 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt) nur noch im Baufenster und innerhalb der hierfür vorgesehenen Zone zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung dienen sollen im gesamten Baugebiet zulässig sein, um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

### 5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Baugrundstück wird über den privaten Erschließungsweg der Villa Bosch erschlossen. Zur Sicherung dieses Weges für das weiter unten liegende Grundstück, wird im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung berücksichtigt.

### 5.6 Solarpflicht

Die Stadt Heidelberg hat im Jahr 2020 eine Solarpflicht im Gemeinderat beschlossen. Demnach ist in allen Vorhaben- und Erschließungsplänen zu vereinbaren, dass geeignete Dachflächen von Neubauten für die Installation von PV-Anlagen zu nutzen sind. Für das vorliegende Verfahren wurden diesbezüglich einige Varianten geprüft, um in der direkten Nachbarschaft zur historischen Villa Bosch eine verträgliche Lösung zu finden. Es war gemeinsames Ziel des Vorhabenträgers und der Stadtverwaltung, eine Lösung zu finden, bei der die PV-Module gut in die Dachflächen des Neubaus integriert werden können. Von einer Auflage von klassischen Modulen auf die Dachfläche sollte aus Gründen des Denkmalschutzes abgesehen werden. Gleichzeitig muss in Hinblick auf den Stiftungshintergrund auch der Kosten-Nutzen-Effekt einer PV-Anlage kritisch geprüft werden, insbesondere weil in das Dach integrierte Module um ein Vielfaches teurer sind als klassischen Paneelen. Im Rahmen der Erarbeitung wurden deshalb verschiedene

Varianten geprüft und vorab zusammen mit dem Stadtplanungsamt, dem Baurechtsamt und dem Denkmalschutz besprochen. Dabei wurden auch Varianten geprüft, die zur Erhöhung des PV-Flächenanteils eine Veränderung der Dachform nach sich ziehen würde (s. Abbildung unten rechts), was jedoch aus gestalterischen Gründen nicht gewollt ist.



Variante Zeltdach mit klassischen Modulen



Variante Walmdach mit klassischen Modulen

Im Ergebnis konnte der Kompromiss gefunden werden, dass im Bebauungsplan eine Fläche von min. 25% der Dachflächen der Zeltdächer für eine gestalterisch annehmbare und effiziente Nutzung mit Solarmodulen festgesetzt werden kann und die Module als Photovoltaik-Band im unteren Dachbereich zu integrieren sind (s. dazu Abbildung rechts).



Variante Zeltdach mit integriertem PV-Band

## 5.7 Grünordnerische Maßnahmen

Als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde auch ein detaillierter Freiflächenplan erarbeitet. In diesem wird die freiräumliche Einbindung der baulichen Anlagen dargestellt und verbindlich geregelt. Die Bepflanzung der Bäume und Freiflächen wird dabei eng mit den Gärtnern der benachbarten Villa Bosch abgestimmt, um ein harmonisches Gesamtbild am Standort zu erzeugen.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan selbst, werden deshalb nur wenige allgemeine grünordnerische Festsetzungen aufgenommen. Dazu gehören die Festsetzung einer großzügigen Grünfläche im Norden, die Begrünung der Dachflächen des Sockelgeschosses, die Baumerhaltungen auf dem Grundstück, die Realisierung

Stadt Heidelberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schlierbach

„Bereich zwischen Elisabethenweg und Rombachweg,  
4. Änderung im Bereich Schloß-Wolfsbrunnenweg, Haus 31c“

Stand: **09.02.2022**

Fassung: **Offenlage**

gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Seite 16 von 20

wasserdurchlässiger Beläge, die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und der Ausschluss von Materialien, die zu einer Verunreinigung von Grundwasser führen könnten. Durch die Festsetzungen kann ein wichtiger Beitrag für eine klimaschützende und angepasste Planung geleistet werden.

## 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch den VEP ist ein Großteil der gestalterischen Aspekte bereits verbindlich geregelt. Dennoch werden im Bebauungsplan allgemeine Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Darüber hinaus wird über die örtlichen Bauvorschriften definiert, dass die flachen Dächer bis 5° entsprechend begrünt werden müssen und Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, aus weitgehend blendfreiem Material hergestellt werden müssen.

### 6.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke / Müllbehälterstandorte

Zur weitergehenden Sicherung von attraktiven Gartenflächen im Plangebiet wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch zu gestalten sind und dies auch dauerhaft zu unterhalten ist.

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze müssen dauerhaft gegenüber den Verkehrsflächen und öffentlich zugänglichen Flächen abgeschirmt und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt werden. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Dadurch kann einer negativen Beeinträchtigung der öffentlichen Straßenräume durch solche Nebenflächen verhindert werden.

### 6.3 Einfriedungen, Mauern und Stützmauern

Hinsichtlich Einfriedungen Mauern und Stützmauern werden gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Diese betreffen in erster Linie die Materialität. Es sollen ortsfremde und gestalterisch minderwertige Materialien ausgeschlossen werden. Gleichzeitig sollen Mauern in Anlehnung an die geschützte Gartenmauer mit rötlichem Sandstein errichtet werden. Stützmauern hingegen dürfen auch als Betonmauern realisiert werden, müssen aber ab einer Höhe von 1,5 m gestaffelt errichtet werden, um eine Einbindung dieser in das Gelände sicherzustellen.

## 7 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nachfolgend werden die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gegebenen Hinweise zur Planung sowie die Nachrichtlichen Übernahmen aufgenommen.

### 7.1 Hinweise

#### 7.1.1 Artenschutz

Das Baugrundstück ist vor Baubeginn durch einen Amphibienschutzzaun auszuzäunen. Dieser ist während der gesamten Bauphase bis zur Bauabnahme funktionsfähig zu halten, d.h. regelmäßig zu kontrollieren und ggf. instand zu setzen.

Rodungen von Gehölzen sind nach § 39 (5) 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode zulässig, also vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG gilt die zeitliche Beschränkung ebenfalls für Rodungen von Bäumen.

Vor Beginn der Bauarbeiten und außerhalb der Brutperiode, also vom 01.10. bis 29.02. eines jeden Jahres, sind die Tiefgaragenzugänge zu verschließen, um das Nisten von gebäudebrütenden Arten (z. B. Hausrotschwanz) zu vermeiden.

Zur Minimierung des Risikos einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen gemäß § 44 BNatSchG sind Glasfassaden vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden (Einsatz von Vogelschutzglas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas).

#### 7.1.2 Waldflächen

Die geplante Bebauung liegt innerhalb des nach § 4 LBO gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes. Es erfolgt eine Haftungs-Verzichtserklärung des Vorhabenträgers sowie die Eintragung des Haftungsverzichts ins Grundbuch. Unter diesen Voraussetzungen stimmt die untere Forstbehörde einer Unterschreitung des Waldabstandes von 30 Metern zu.

### 7.2 Nachrichtliche Übernahmen

#### 7.2.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet grenzt an die Sachgesamtheit Villa Bosch, die gem. § 2 DSchG ein Kulturdenkmal darstellt. Zu dieser Sachgesamtheit gehört auch die Grundstückszufahrt, die in der vorliegenden Planung miteinbezogen wird. Auf der Grundstücksgrenze zum Flurstück 4360/2 (Haus 31c) steht die historische Mauer, die nach Beseitigung der Baustraße bzw. Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück Haus Nr. 31c wieder herzustellen ist.

## **8 UMWELTBELANGE**

### **8.1 Umweltbeitrag**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gleichwohl sind die Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen. Diese Belange werden in einem gesonderten Umweltbeitrag behandelt. Dieser wurde vom Landschaftsplanungsbüro Faktorgrün aus Freiburg erstellt und liegt den Unterlagen als Teil der Begründung bei.

### **8.2 Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind immer auch die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Da das Plangebiet im Norden großzügige Freiraum- und Gehölzstrukturen aufweist, wurde frühzeitig eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Die Untersuchung wurde ebenfalls durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg erstellt und dem Bebauungsplan beigelegt.

Um herauszufinden, welche Arten im Plangebiet potenziell durch die Planung betroffen sein könnten, wurde eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Dabei konnte herausgefunden werden, dass sich einige Vogelarten im Plangebiet befinden, wobei darunter keine planungsrelevanten Waldvogelarten als Brutvögel vorkommen. Auch hinsichtlich der Fledermäuse, der Reptilien, der Amphibien und der Käfer konnten keine relevanten Vorkommen nachgewiesen werden. Zur Artengruppe der Amphibien wurde vorab auch eine Abstimmung mit der örtlichen Artenschutzgruppe vorgenommen, weshalb in den Bebauungsplan das Auszäunen während der Bauphase als Hinweis aufgenommen wird.

Auf weitergehende Untersuchungen kann verzichtet werden. Im Bebauungsplan werden lediglich allgemeine Hinweise zum Artenschutz aufgenommen (u.a. Rodungszeiträume, s. dazu Ziffer 7.1.1).

### **8.3 Verkehr / Lärm**

Um sicherzustellen, dass die Planung mit der bestehenden Straßenerschließung auch nach heutigen Erkenntnissen vereinbar ist und dass auch die Nachbarschaft hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen ausreichend geschützt sind, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Verkehrsuntersuchung sowie eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dazu wurde das Büro Fichtner aus Freiburg beauftragt. Beide Gutachten mit dem Stand 12.10.2021 liegen den Bebauungsplanunterlagen bei. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst. Für weitere Details wird auf die jeweilige Untersuchung verwiesen.

#### **8.3.1 Verkehrsuntersuchung**

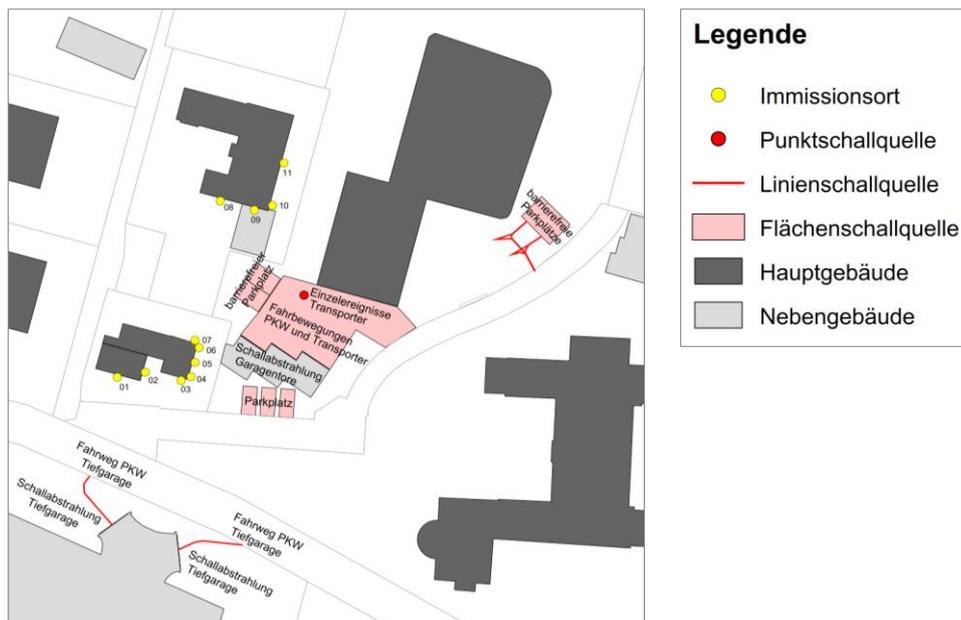
Die Verkehrsuntersuchung wurde erstellt, um sicherzustellen, dass auch nach Umsetzung der Planung eine leistungsfähige und sichere Abwicklung aller Verkehrsteilnehmer innerhalb der bestehenden Straßen möglich ist. Darüber hinaus wurde die verkehrliche Situation hinsichtlich des Kfz-Verkehrsablaufs, des ruhenden Verkehrs, des Öffentlichen Personennahverkehrs und des Fußgänger- und Radverkehrs aufgenommen und bewertet.

Zur Untersuchung des Sachverhaltes wurde eine Verkehrserzeugungsberechnung vorgenommen, um herauszufinden, wie viele zusätzliche Nutzer und damit Verkehrsteilnehmer durch die Planung erzeugt werden.

Im Ergebnis konnte die Untersuchung feststellen, dass es durch die Planung – auch unter Berücksichtigung der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze (Annahme: +30 Arbeitsplätze) – zu keinen negativen Auswirkungen auf die bestehende verkehrliche Erschließung kommen wird. Weitere Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

### 8.3.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft überprüft. Dabei wurde der zukünftige Parkierungsverkehr (Gewerbelärm) auf dem Gelände in einem Modell berechnet und mit den Richtwerten der TA Lärm abgeglichen. Aus der untenstehenden Abbildung geht hervor, welche Lärmquellen und Immissionsorte untersucht wurden.



Lageplan Lärmquellen und Einwirkungsorte, Quelle: Fichtner 2021

Im Ergebnis kann nachgewiesen werden, dass an den untersuchten Immissionsorten eine Unterschreitung und damit Einhaltung der um 6 dB(A) unter den regulären Richtwerten gelegenen Relevanzschwellen der TA Lärm erreicht werden kann. Im Bebauungsplan sind somit keine Maßnahmen zu ergreifen.

## 9 BODENORDNUNG

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 10 KOSTEN

Die Kosten der Planung werden durch den Planungsbegünstigten übernommen. Dies ist im Durchführungsvertrag geregelt.

## 11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Baugebiet „Gemeinnützige Stiftung“	ca.	2.220,0 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen	ca.	584,0 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca.	1.610,5 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>4.414,5 m<sup>2</sup></b>