



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 30.11.2025

Gz. 63.1-61.23.10-

6/2023-132/2023-

255625/2025

Telefon 56-2710

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	20.01.2026	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	29.01.2026	öffentlich

Anlagen

- Lageplan zum Bebauungsplan vom 20.11.2025
- Begründung zum Bebauungsplan vom 20.11.2025
- Bericht über die Behördenbeteiligung (Abwägung) für den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan vom 05.11.2025
- Flächennutzungsplan-Ausschnitt vom 11.04.2025
- Begründung zum Flächennutzungsplan vom 24.04.2025
- Zuordnung planexterner Ausgleichsmaßnahmen, Tabelle vom 05.11.2025
- Erläuterung zur Bauflächenbedarfsermittlung vom 10.12.2021 / 24.05.2025
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan vom 28.04.2025
- Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 19.11.2025
- Schalltechnische Untersuchung des Büros Heine & Jud vom 18.12.2023
- Artenschutzfachliche Beurteilung mit Maßnahmenkonzept des Büros ATP vom Dezember 2023 / April 2024 / September 2025
- Maßnahmenkonzeption für Mauereidechse und Wechselkröte des Büros ATP vom April 2025 und deren Ergänzung vom November 2025
- Hinweise zur Pflege der Flächen für Artenschutzmaßnahmen des Büros ATP vom November 2025
- Klimauntersuchung des Büros Rau vom 30.07.2014
- Lufthygiene-Untersuchung des Büros Rau vom 28.07.2014
- ergänzende Stellungnahme des Büros Rau vom 30.06.2020
- städtebaulicher Rahmplan "Modellquartier Neckarbogen" vom 30.10.2013.

Betreff

1. Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn
Fortschreibung für das Teilgebiet "Neckarbogen West" in Heilbronn
- Entwurfsbeschluss -

2. Bebauungsplan 19/24 Heilbronn "Neckarbogen West"
- Entwurfsbeschluss -

I. Antrag

1. Den Abwägungsvorschlägen in beiliegendem Bericht des Planungs- und Baurechtsamts vom 05.11.2025 zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.
2. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Heilbronn für das Teilgebiet „Neckarbogen West“ vom 11.04.2025 wird als Entwurf zur Veröffentlichung beschlossen.
Es gilt die Begründung vom 24.04.2025 mit Umweltbericht vom 28.04.2025.
3. Der Bebauungsplan 19/24 Heilbronn

Neckarbogen West

zur Änderung des Bebauungsplans 19/1

für die Flurstücke Nr. 1/53 teilw. (Otto-Linne-Straße), 12216 teilw. (Am Neckaruferpark), 12217, 12218, 12219, 12220, 12221, 12222, 12223, 12224 teilw., 12230 teilw. (Paula-Fuchs-Allee), 12271, 12272, 12273, 12274, 12275, 12276, 12277, 12278, 12279, sowie 12280

wird als

Entwurf zur Veröffentlichung

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 20.11.2025 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen.

Dem Bebauungsplan liegen

- die Begründung vom 20.11.2025 mit Umweltbericht des Büros IUS Team Ness aus Heidelberg vom 19.11.2025,
- der städtebauliche Rahmenplan „Modellprojekt Neckarbogen“ vom 31.10.2013 unter Berücksichtigung der weitergeführten Planungen für den 5. Bauabschnitt Neckarbogen – Baufelder A-G,
- die schalltechnische Untersuchung vom 18.12.2023 des Büros Heine + Jud aus Stuttgart,
- die artenschutzfachliche Beurteilung mit Maßnahmenkonzept vom Dezember 2023 / April 2024 /September 2025 des Büros ATP Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Filderstadt,
- die Maßnahmenkonzeption für Mauereidechse und Wechselkröte im Rahmen der zu beantragenden artenschutzrechtlichen Ausnahme vom April 2025 sowie deren Ergänzung vom November 2025 des Büros ATP,

- die lufthygienische Untersuchung vom 28.07.2014 i.V.m. der Stellungnahme: Auswirkungen veränderter Verkehrszahlen/HBEFA 4.1 auf die Luftschadstoffbelastung im Bereich der Paula-Fuchs-Allee vom 30.06.2020 des Ingenieurbüros Rau aus Heilbronn sowie
- das Klimagutachten vom 30.07.2014 des Ingenieurbüros Rau aus Heilbronn

zugrunde.

4. Die vom Gemeinderat am 24.07.2013 beschlossenen planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß beiliegender Tabelle vom 05.11.2025 neu zugeordnet.
5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird durch die Veröffentlichung der Unterlagen für die Dauer von 44 Tagen durchgeführt.

II. Sachverhalt

1. Planungserfordernis

Für die Gesamtentwicklung des neuen Stadtteils Neckarbogen ist (auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans vom 30.10.2013) die Schaffung von Planungsrecht in mehreren aufeinander abgestimmten Teilabschnitten erforderlich. Die Vorgehensweise orientiert sich dabei an der Aufsiedlungskonzeption, die durch den Gemeinderat am 24.01.2019 auf den Weg gebracht wurde (GR-Drucksache Nr. 001/2019 vom 06.12.2018). Der Ablaufplan zur Aufsiedlung wurde im Oktober 2019 detailliert ausgearbeitet und am 15.10.2019 durch die Verwaltungsspitze in einer Bürgerinformationsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt („BUGA 2019 – Was bleibt? Zur Zukunft des Stadtquartiers Neckarbogen“).

Demnach ist vorgesehen, die sieben Baublöcke in vorliegendem Geltungsbereich durch die bereits zur „Stadtausstellung“ der Bundesgartenschau 2019 erprobte Konzept-vergabe (inkl. Investorenauswahlverfahren) nach dem sog. „Heilbronner Weg“ zu entwickeln und aufzusiedeln. Hierzu ist die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht grundsätzliche Voraussetzung, so dass es erforderlich ist, den vorliegenden Bebauungsplan 19/24 „Neckarbogen – West“ aufzustellen.

2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heilbronn stellt für den Großteil des Plangebiets bestehende Bahnanlagen gem. § 5 Abs. 6 BauGB dar. Lediglich der Kanal am östlichen Gebietsrand ist als Wasserfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB festgesetzt.

Östlich daran grenzen die FNP-Fortschreibungen für die Teilgebiete „Neckarbogen II“ und „Neckarbogen Mitte“ an. Dabei handelt es sich um die Darstellung der Bau- und Verkehrsflächen, die für die vorangegangenen Bauabschnitte im Neckarbogen in einem Parallelverfahren zu den Bebauungsplänen 19/16 „Neckarbogen Ost“ und 19/22 „Neckarbogen Mitte“ entwickelt wurden.

Analog wird der Flächennutzungsplan auch für vorliegenden Bebauungsplan 19/24 „Neckarbogen - West“ in einem Parallelverfahren fortgeschrieben.

3. Planungsrechtliche Situation

Zum größten Teil handelt es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplans um ehemalige Bahnflächen, die sich in der Planungshoheit der Bahn befanden. Nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken gelten die Flächen gemäß § 35 BauGB als Außenbereich im Innenbereich. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans wird somit erstmals kommunales Planungsrecht geschaffen. Lediglich ein Bereich im Norden auf Höhe des Baufelds G liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans 19/1 „Kalistraße“ aus dem Jahr 1956. Darin ist eine Baulinie entlang des damaligen Verlaufs der Kalistraße / B 39 dargestellt. Der Bebauungsplan 19/24 ersetzt den Bebauungsplan 19/1 in diesem Bereich.

4. Städtebauliche Erläuterungen

4.1 übergeordnete Rahmenplanung und Planungsprinzipien

Der vorliegende Bebauungsplan „Neckarbogen West“ entwickelt eine Teilfläche des Gesamtquartiers Neckarbogen. Sämtliche Regelungen des Bebauungsplans haben ihren gemeinsamen Ursprung in der Rahmenplanung Neckarbogen.

Durchgängiges Prinzip der Rahmenplanung bildet der Leitgedanke einer zeitgemäßen Umsetzung der europäischen Stadt, was sich im Leitbild Mischung, Vielfalt, Dichte widerspiegelt.

Die grundlegenden Planungsprinzipien hierzu sind unter Ziffer 4. in der Begründung zum Bebauungsplan näher beschrieben (Städtebau, Freiraumkonzept, Verkehrskonzept).

4.2 Flächenbilanz, Wohneinheiten und Einwohner

Fläche Geltungsbereich A	ca.	4,08	ha	100 %
Baugebietsfläche (urbanes Gebiet)	ca.	2,47	ha	60,5 %
Verkehrsfläche	ca.	1,44	ha	35,2 %
Wasserfläche „Floßhafen“	ca.	0,14	ha	3,4 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,04	ha	0,9 %

Wohneinheiten gesamt: ca. 462 Wohneinheiten

Einwohner zukünftig: ca. 1.180 Einwohner

Die als Geltungsbereiche „B“, „C“ und „D“ festgesetzten Ausgleichsflächen sind 200 m², 5.000 m² und 14.700 m² groß.

5. Natur und Landschaft / Artenschutz

5.1 Umweltbericht und Eingriffsregelung

Der Umweltbericht (UB) beinhaltet die Umweltprüfung und stellt gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar, dessen Ergebnis in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Zur vorliegenden Planung wurde durch das Büro Team Ness, Heidelberg der Umweltbericht vom 19.11.2025 erarbeitet.

Im Rahmen des UB wurden die vorhandenen Schutzgüter (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) bewertet und hinsichtlich der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Bebauung untersucht sowie die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Ebenfalls berücksichtigt wurden die artenschutzrechtlichen Belange, die sich aus den Fachbeiträgen des Büros ATP, Filderstadt ergeben (siehe Ziffer 5.2).

Im UB werden Empfehlungen für Festsetzungen gegeben, die der Vermeidung / Minimierung von Eingriffen dienen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde unter Berücksichtigung dieser Planoptimierungen durchgeführt und hat dabei ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden von 161.245 Ökopunkten ermittelt. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen besteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 76.519 Ökopunkten. Darin enthalten sind sowohl die neuen Pflanz- und Begründermaßnahmen im Plangebiet als auch die für den Artenschutz benötigten externen Ausgleichsflächen. Schutzgutübergreifend besteht somit ein rechnerischer Gesamt-Kompensationsbedarf von 237.764 Ökopunkten, der durch plan-externe Maßnahmen auszugleichen ist.

Die aus dem UB hervorgehenden naturschutzrechtlichen bzw. artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die einer planungsrechtlichen Sicherung bedürfen, wurden im Bebauungsplan festgesetzt und sind unter der Ziffer 8. der Begründung zum Bebauungsplan näher beschrieben. Darüber hinaus sieht der Umweltbericht im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung Maßnahmen zur Überwachung und Kontrolle vor, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. entgegenzuwirken.

5.2 Artenschutz

In Sachen Artenschutz ist zunächst grundsätzlich zwischen den Maßnahmen, die zur Umsetzung der Bundesgartenschau 2019 erforderlich waren und denen, die nun zusätzlich im Zuge der weiteren Aufsiedlung des Stadtteils Neckarbogen erforderlich werden, zu unterscheiden.

Artenschutzmaßnahmen vor der Bundesgartenschau 2019:

Die hierzu erforderlichen Maßnahmen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 19/10 „Infrastruktur Neckarbogen“ bereits ab 2011 erarbeitet (Umweltbericht des Grünflächenamtes vom 28.06.2013) und sind bereits umgesetzt. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Maßnahmen erfolgte durch Gemeinderatsbeschluss vom 24.07.2013 (GR-Drucksache Nr. 222/2013). Die für die Mauereidechse bzw. Zauneidechse erforderlichen Ausnahmegenehmigungen wurden durch die höhere Naturschutzbehörde am 01.03.2013 und 28.08.2014 erteilt. Analog zur bisherigen Vorgehensweise (z.B. BP 19/16 „Neckarbogen Ost“ für die sog. Stadtausstellung) werden diese Ausgleichsflächen den jeweiligen Bebauungsplänen im Neckarbogen anteilig zugeordnet. Dies wird für vorliegenden Bebauungsplan mit Antrag Ziffer I.4. dieser GR-Drucksache beantragt.

Zusätzliche Artenschutzmaßnahmen zur Aufsiedlung des Stadtteils Neckarbogen:

Wie bereits bei den bisherigen Planaufstellungen im Neckarbogen, wird der Artenschutz für die Gesamtentwicklung des Stadtteils Neckarbogen ganzheitlich betrachtet. Daher wurden zunächst für die einzelnen Bebauungsplangebiete durch das Büro ATP aktuelle artenschutzfachliche Beurteilungen durchgeführt und die Gesamtbetrachtung im Bericht vom Juni 2020 dargelegt. Im Verlauf des Jahres 2023 erfolgten erneute Begehungen des Plangebietes, welche Grundlage für eine aktualisierte artenschutzfachliche Beurteilung und ein daraus resultierendes Maßnahmenkonzept (ATP – Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Dezember 2023, aktualisiert April 2024 und September 2025) ist.

Um für die Artengruppe der europäischen Vögel Verbotstatbestände durch Fang, Verletzung oder Tötung zu vermeiden, wird in den Gutachten darauf hingewiesen, dass eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Hauptbrutzeit (31.10. – 28.02.) erfolgen darf und Maßnahmen an Gebäuden zur Minderung des Vogelschlagrisikos zu treffen sind.

Darüber hinaus lässt sich bei Vollzug der Planung für bestimmte Vogelgilden ein Verbotstatbestand hinsichtlich der Fortpflanzungs-, Ruhe und Nahrungsstätten erwarten, weshalb für betroffene Arten entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Anlage einer an Sämereien reichen Blühbrache im Umfang von ca. 850 m² innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (für die Arten Stieglitz und Dorngrasmücke) vorzusehen sind.

Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Neckarbogen ebenfalls vorzufindende Mauereidechse wurde auch im gegenständlichen Geltungsbereich in geringer Zahl nachgewiesen. Größtenteils ist davon auszugehen, dass es sich bei den vorgefundenen Tieren um Individuen handelt, die aus den westlich gelegenen Bereichen im Hafenspark stammen, wo erheblich günstigere Habitatbedingungen vorzufinden sind.

Zur Verminderung baubedingter Tötungsrisiken wird empfohlen die Mauereidechsen abzufangen und auf planexterne Flächen umzusetzen. Des Weiteren soll ein Schutzzaun während der Bauphase das Wiedereindringen der Reptilien verhindern. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch wiederholte baubegleitende Kontrollen auf Individuen unter zusätzlich ausgelegten künstlichen Verstecken und entlang von Zäunen.

Da bei Bodeneingriffen die Tötung einzelner Individuen trotz dieser Maßnahmen unvermeidbar ist und somit der Verbotstatbestand von Fang, Verletzung oder Tötung gemäß § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG nicht vollständig vermieden werden kann, wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Ausnahme bei der zuständigen Behörde beantragt. Die entsprechende Genehmigung erfolgte im Mai 2025.

Auch die Wechselkröte wurde in vorliegendem Plangebiet aufgefunden. In Folge dessen sind für das Plangebiet Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen, die mit dem Bebauungsplan gesichert werden.

Als bauzeitliche Maßnahme sind ein Amphibienschutzzaun und das Anlegen künstlicher Verstecke um das Gesamtgebiet vorgesehen. Durch wiederholte baubegleitende Kontrollen auf Individuen und das Versetzen gefundener Tiere in den Bereich des Hafensbergs soll das Tötungsrisiko weiter vermindert werden.

Als dauerhafte Maßnahmen sind der Einbau einer Amphibien-Absperreinrichtung entlang eines Teils des Südwestrands des Geltungsbereichs und im Süden in den Bereich der Paula-Fuchs-Allee, sowie der Einbau von durch Roste abgedeckte Rinnen und Unterschlupfmöglichkeiten vorgesehen.

6. Bisheriges Aufstellungsverfahren

Am 22.07.2010 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans 19/10 Heilbronn „Neckarvorstadt“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. In gleicher Sitzung wurde beschlossen, das Plangebiet künftig „Neckarbogen“ zu benennen.

Vom 16.08.2010 bis 27.08.2010 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Ebenso fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

In der Gemeinderatsitzung am 24.07.2013 fand mit dem Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan 19/10 „Infrastruktur Neckarbogen“ die Abwägung der dabei vorgebrachten Stellungnahmen statt (GR-Drucksache Nr. 222 vom 01.07.2013 mit Anlage des Berichts vom 01.07.2013 über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung).

Nach Ausarbeitung eines Planentwurfs für den vorliegenden Bebauungsplan 19/24 „Neckarbogen West“ wurde vom 03.06.2025 bis 04.07.2025, mit Verlängerung bis zum 11.07.2025 die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die hierzu vorgebrachten Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken werden im beiliegenden Bericht vom 05.11.2025 wiedergegeben und behandelt.

Mit vorliegender Drucksache wird der Entwurfsbeschluss für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Teilgebiet „Neckarbogen West“ sowie für den Bebauungsplan 19/24 „Neckarbogen West“ beantragt. Nach Beschlussfassung kann die Veröffentlichung der Planunterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen.

7. Eigentumsverhältnisse und Projektentwicklung

Die überplanten Flächen befinden sich vollständig in städtischem Besitz. Für die Umsetzung der Planung muss eine Neuordnung der Flächen erfolgen.

Der Gemeinderat hat am 24.01.2019 (GR-Drucksache Nr. 001 vom 06.12.2018) der Konzeption zur weiteren Aufsiedlung des Neckarbogens zugestimmt. Demnach wurde die Gesamtverantwortung des künftigen Aufsiedlungsprozesses dem Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung übertragen.

Die Konzeption sieht hierzu die Beibehaltung der bereits zur Stadtausstellung der Bundesgartenschau erfolgreich erprobten Vorgehensweisen vor:

- Grundprinzip ist weiterhin die kleinteilige Grundstücksvergabe. Es erfolgen Konzeptvergaben nach Durchführung von Investorenauswahlverfahren (Qualitätswettbewerb). Es sollen auch Baugruppen eingebunden werden.

- Städtebauliche Rahmenbedingungen und gestalterische Grundlagen werden durch das Baudezernat eingebracht.
- Prozessbegleitende Qualitätssicherung erfolgt durch die Fortschreibung des Gestaltungshandbuches sowie die Einrichtung einer Baukommission als beratendes Gremium.
- Die abschließende Entscheidung im Auswahlverfahren mit Grundstücksanhandgabe obliegt dem Gemeinderat.

8. Einnahmen und Ausgaben

Für die Stadt entstanden Kosten für Grunderwerb, die Aufbereitung der Flächen im Rahmen eines Baugrundmanagements, die Erschließung sowie die Bereitstellung und Unterhaltung der Ausgleichsflächen. Die Kosten für das Plangebiet ergeben sich dabei anteilig aus den für das Gesamtgebiet BUGA 2019 / Stadtquartier Neckarbogen zu erwartenden Investitionskosten.

Einnahmen in noch zu ermittelnder Höhe werden durch den Verkauf der künftigen Baugrundstücke erzielt.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich um ein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung. Nach Beschlussfassung wird das Vorhaben entsprechend der Leitlinien veröffentlicht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet nach den Vorschriften des Baugesetzbuches statt. Nach Beschlussfassung werden hierzu die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 44 Tagen öffentlich ausgelegt.

V. Klimarelevante Auswirkungen

Keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.

Begründung:

Stadtklima

Das Plangebiet war jahrzehntelang nahezu vollständig versiegelt. Dort stehende Gewerbegebäude wurden im Zuge der vorbereitenden Arbeiten zur Bundesgartenschau 2019 zwischen 2006 und 2008 abgerissen. Während der BUGA wurde das Areal unter dem Namen Sommerinsel gärtnerisch gestaltet und anschließend planmäßig baureif gemacht. Den vor-maligen gewerblichen Nutzungen gegenüber steht die vorgesehene Nutzung als urbanes Gebiet mit bauleitplanerischen Festsetzungen zu Dach- und Hofbegrünung sowie Pflanzgeboten für Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen.

Im Bebauungsplan sind folgende Punkte aufzuzählen, die das Stadtklima positiv beeinflussen:

- Begrünung von Dächern und Dachterrassen
- Pflanzgebot für Straßenbäume und Bäume innerhalb des Baufensters
- Intensive Bepflanzung von Innenhofflächen

Angesichts der Tatsache, dass das Plangebiet in seinem vormaligen Zustand als gewerblich genutzte Fläche keinen ökologischen Mehrwert aufwies ist eine Verschlechterung des Stadtklimas durch den Neubau nicht zu erwarten.

Globaler Klimaschutz

Der Bau der geplanten Gebäude ist mit einem Ausstoß von Klimagasen verbunden, deren Auswirkungen durch folgende Maßnahmen langfristig ausgeglichen oder abgemildert werden sollen:

- Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet zur Stromversorgung (aufgeständerte Photovoltaikpaneele auf den Dächern)
- Gebäude mit hohem Energiestandard
- Kurze Wege zwischen Wohnen, Einkaufen und Arbeiten durch die zentrale Lage
- Optimale Anbindung an den ÖPNV
- Vermeidung der Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Außenbereichsflächen
- Versorgung des Gebietes mit Nahwärme