



Dezernat IV

**Planungs- und Baurechtsamt**

Datum 16.12.2024

Gz. 63.3/Vo-61.22.20-  
384854/2024

Telefon 56-3235

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	04.02.2025	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	13.02.2025	öffentlich

Bezug:

GR-Drucksache 218/2024

(Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Entwurf am 07.10.2024)

Anlagen

- Lageplan vom 01.08.2024 des Planungsbüros Dr.-Ing. Schaufler, Eberbach,
- Begründung vom 01.08.2024 des Planungsbüros Dr.-Ing. Schaufler, Eberbach,
- Bericht vom 09.12.2024 zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Betreff

**Bebauungsplan 34/36 Heilbronn -Böckingen "Schulcampus Grünewaldstraße"****- Satzungsbeschluss -****I. Antrag**

1. Den Abwägungsvorschlägen in beiliegendem Bericht des Planungsbüros Dr.-Ing. Schaufler aus Eberbach vom 09.12.2024 zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.
2. Aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26), in Verbindung mit dem § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37), werden der

Bebauungsplan 34/36 Heilbronn-Böckingen

**„Schulcampus Grünewaldstraße“**

zur Änderung der Bebauungspläne 33A/3, 34/III und 34/18 sowie der Ortsbausatzung 1939 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
für die Flurstücke 1499 tw. (Landwehrstraße), 1501, 1501/1 tw. (Grünewaldstraße), 1549/4, 1549/5 und 1580 tw. (Grünewaldstraße)

und die örtlichen Bauvorschriften

als

## Satzungen

beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Planungsbüros Dr.-Ing. Schaufler aus Eberbach vom 01.08.2024 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen.

Für den Bebauungsplan gelten

- die Begründung vom 01.08.2024,
- der Gestaltungsplan vom 10.10.2023,
- die schalltechnische Untersuchung vom 16.05.2024,
- die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom November 2023.

### II. Sachverhalt

#### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt relativ zentral im Stadtteil Böckingen. Im Süden wird das Plangebiet durch die Heidelberger Straße und im Westen durch die Grünewaldstraße begrenzt. Es grenzt im Norden an die bebauten Grundstücke der Grünewaldstraße bzw. des Fasanenwegs und im Osten an die bebauten Grundstücke der Sommerstraße bzw. an die Salzburger Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,74 ha.

#### 2. Planungserfordernis

Nach § 30 des Schulgesetzes für Baden-Württemberg dient die regionale Schulentwicklung der dauerhaften Sicherung eines regional ausgeglichenen, alle Bildungsabschlüsse umfassenden Bildungsangebots in zumutbarer Erreichbarkeit. Ausgehend von den Leitzielen der Heilbronner Bildungspolitik (insbesondere Chancengleichheit und Bildungsgerechtigkeit) soll sichergestellt werden, dass jedes Kind entsprechend seinen Begabungen und Neigungen optimal gefördert werden kann.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung, der bereits geborenen Kinder und der Gegenüberstellung von baulichen Kapazitäten und Erweiterungsmöglichkeiten ergibt sich in der Kernstadt Heilbronn und im Stadtteil Böckingen ein steigender Raumbedarf, der mit den derzeit vorhandenen Kapazitäten nicht gedeckt werden kann. Eine Umverteilung durch Anpassung der Grundschulbezirke kann hier keine Entlastung bringen. Daher ist die Schaffung neuer Schulräume bzw. -kapazitäten erforderlich.

Durch die Zusammenlegung der benachbarten Neckartalschule und Grünewaldschule zu einem gemeinsamen Schulcampus und den Neubau eines modernen Schulgebäudes sowie die geplante Umnutzung eines Teils der Verkehrsfläche der Landwehrstraße zum Schulgelände kann ein maßgebliches Projekt zur zukunftsgerechten Schulentwicklung im Stadtteil Böckingen realisiert werden. Der Gemeinderat hat zu diesem Projekt bereits diverse Beschlüsse gefasst (siehe Ziffer 10.).

Da das bestehende Planungsrecht die Umsetzung dieser Planungsziele nicht zulässt, ist die

Aufstellung des Bebauungsplans 34/36 Heilbronn-Böckingen „Schulcampus Grünewaldstraße“ erforderlich.

### 3. Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich beim Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die sonstigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorliegen.

### 4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heilbronn ist das Plangebiet als stark durchgrünte Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Die beiden Schulstandorte sind außerdem bereits im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch das Symbol „Schule“ dargestellt. Der Bebauungsplan 34/36 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 5. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten bislang drei verschiedene Bebauungspläne bzw. Baulinienpläne, teilweise in Verbindung mit der Ortsbausatzung 1939.

Im südlichen Teil des Plangebiets setzen der Baulinienplan 34/III „Im Mittleren Weg“ aus dem Jahr 1937 und der Baulinienplan 33A/3 „Heidelberger Straße, Adolf-Alter-, Landwehr-, Karl - Marx-, Großgartacher Straße“ aus dem Jahr 1952 nur die Straßenverläufe und die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen fest. Sie gelten jeweils in Verbindung mit der Baustufe IIb der Ortsbausatzung 1939.

Für den nördlichen Teil des Plangebiets gilt der Bebauungsplan 34/18 „Mittlerer Weg“ rechtsverbindlich seit 20.08.1964. Dieser Bebauungsplan setzt hier ein allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Schulgelände“ fest.

Die Bebauungspläne 33A/3, 34/III, 34/18 und die Ortsbausatzung 1939 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 34/36 aufgehoben.

### 6. Städtebauliche Erläuterungen

Entsprechend den unter Ziffer 2. genannten Planungszielen sieht das städtebauliche Konzept die Schaffung eines gemeinsamen Schulcampus durch die Zusammenlegung zweier Schulen (Grünewaldschule und Neckartalschule) vor. Um einen Gesamtcampus bilden zu können und gleichzeitig Flächen zu gewinnen, wird ein Teil der Landwehrstraße, die bislang zwischen den bestehenden Schulgrundstücken verläuft und diese trennt, in die Planung einbezogen und zu einem über den Schulcampus verlaufenden Fuß- und Radweg umgestaltet.

Die Sperrung bzw. Unterbrechung der Landwehrstraße für den motorisierten Durchgangsverkehr wurde im Vorfeld geprüft. Der Umbau deckt sich gleichsam mit den verkehrlichen Zielvorstellungen der Stadt, nach denen die Landwehrstraße als Bestandteil der „Radroute Nordwest (Biberach/Kirchhausen – Frankenbach – Böckingen) in Teilabschnitten bereits zur Fahrradstraße umgestaltet wurde. Die Durchgängigkeit der Fuß- und Radwegeverbindung bleibt auch nach der Campusbildung für die Öffentlichkeit erhalten.

Das 1939 errichtete Schulgebäude der Neckartalschule (Landwehrstraße 70) wird durch ein größeres, modernes dreigeschossiges Schulgebäude mit Flachdach ersetzt. Das neue Schulgebäude wird über deutlich mehr Unterrichtsräume sowie eine zeitgemäße Ausstattung und Haustechnik verfügen.

Da das neue Schulgebäude teilweise die Fläche der zu schließenden Landwehrstraße beansprucht, wird die geplante Fuß- und Radwegeverbindung um ca. 14 m nach Süden verschoben und als geschwungener, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzter Weg ausgebildet. Im Zuge der Schulcampusbildung wird auch der Pavillon Grünwaldstraße 14 saniert. Die Pausenhöfe, Spielplätze und Freiflächen des neuen Schulcampus werden ebenfalls umgebaut und zeitgemäß gestaltet.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an die Ecke Salzburger Straße / Münzer Straße, ist die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes vorgesehen, der von den Bewohnern der näheren Umgebung genutzt werden kann.

Im südwestlichen Bereich der Grünwaldstraße entlang des heutigen Schulgeländes der Grünwaldschule befinden sich öffentliche Parkplätze, die von den Beschäftigten der Grünwaldschule genutzt werden. Dieser ca. 7,5 m breite und ca. 90 m lange Parkstreifen wird dem Campusgrundstück zugeschlagen und kann damit als private Stellplatzanlage des Schulcampus genutzt werden.

Flächenbilanz:

Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 1,70 ha	98 %
<u>Fläche für Spiel- und Versorgungsanlagen</u>	<u>ca. 0,04 ha</u>	<u>2 %</u>
Fläche des Plangebiets	ca. 1,74 ha	100 %

## 7. Verkehr, Erschließung, Infrastruktur

### Erschließung

Der Schulcampus wird hauptsächlich über die Grünwaldstraße erschlossen. Die kleineren Straßen bzw. Wege im bebauten Umfeld haben nur eine untergeordnete Funktion im Erschließungssystem des Schulcampus.

Die Landwehrstraße wird im Bereich des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr geschlossen und als Bestandteil der Fahrradstraße „Landwehrstraße“ (Radroute Nordwest) durch einen geschwungenen Geh- und Radweg innerhalb einer Grünverbindung ausgebaut. Der Bebauungsplan setzt hier ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit fest, wobei das Fahrrecht aber nur für Radfahrer gilt.

Da für den motorisierten Fahrverkehr somit eine direkte Verbindung zwischen der Grünwaldstraße in die Neckargartacher Straße künftig nicht mehr möglich ist, entsteht eine Unterbrechung im lokalen Straßennetz. Um die Erschließungsoptionen in dieser Hinsicht auszugleichen bzw. zu optimieren, ist vorgesehen, in der Heidelberger Straße aus westlicher Richtung eine Linksabbiegespur zur Neckargartacher Straße herzustellen. Es ist geplant, dass die neue Abbiegebeziehung bis Ende 2025 hergestellt wird.

## Parkierung

Im südwestlichen Bereich des Campusgeländes an der Grünwaldstraße wird eine private Stellplatzanlage errichtet bzw. umgestaltet, welche von Montag bis Freitag 7:00-17:00 Uhr und Samstag 7:00-13:00 Uhr für die Beschäftigten der Schule vorbehalten wird und darüber hinaus im Tageszeitraum (bis 22.00 Uhr) der öffentlichen Parkierung zur Verfügung steht. Auf dem Gelände des Schulcampus sind auch ausreichend Fahrradstellplätze vorgesehen.

## 8. Lärmschutz

### 8.1. Schalltechnische Untersuchung

Um lärmschutzrelevante Aspekte zu ermitteln und zu bewerten, wurde die Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG rw bauphysik aus Schwäbisch Hall mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt, welche einerseits die Immissionen durch den umliegenden Verkehr sowie andererseits eventuelle Auswirkungen des Campusgeländes auf die Umgebung betrachtet. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose vom 16.05.2024, die dem Bebauungsplan 34/36 zugrunde liegt, sind im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

### 8.2. Schallschutzmaßnahmen, Schulsportplatz

Wegen der prognostizierten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden nach Empfehlungen des Gutachtens folgende Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 auszubilden. Im Einzelfall genügen die Schalldämmmaßnahmen niedrigerer Lärmpegelbereiche, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund der abschirmenden Wirkung vorhandener Gebäude ein entsprechend niedrigerer maßgebender Außenlärmpegel vorliegt.
- Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109, an deren Fassaden Beurteilungspegel von mehr als 55 dB(A) am Tag zu erwarten sind, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Weiter wird aufgezeigt, dass die Stellplätze im Plangebiet im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) maximal bis zu 10-mal pro Jahr im Rahmen eines sog. „seltenen Ereignisses“ (z.B. Schulabschlussfeiern) genutzt werden dürfen. Da sich die Stellplätze auf dem Schulgelände befinden und nach 22:00 Uhr nicht mehr genutzt werden sollen, sind hier keine Überschreitungen der Richtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erwarten.

Da die Nutzung des Schulsportplatzes im nördlichen Teil des Plangebietes zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) führen kann, wurde dieses Thema im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens rechtlich und fachlich bearbeitet.

Der Schulsportplatz ist rechtlich nicht als Anlage für sportliche Zwecke zu beurteilen. Daher greift hier die Privilegierung nach § 5 Abs. 3 der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) hinsichtlich der Nutzung des Platzes für den Schulsport. Die Zumutbarkeit des Schulsportlärms ist daher nicht an der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu bemessen. Im öffentlichen Interesse ist es sinnvoll, den vorhandenen Schulsportplatz (ohne Lautsprecheranlage, Platzbeleuchtung und Zuschauertribüne) auch weiterhin inmäßigem Umfang als Spiel- und Bolzplatz für Kinder und Jugendliche aus dem umliegenden Wohngebiet zu nutzen und damit Platz und Kosten für einen neu zu errichtenden Sportplatz

an anderer Stelle (ebenfalls in bewohnter Umgebung) einzusparen.

Zur Minderung der Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung gegenüber dem Schulsportplatz wurden daher folgende vom Gutachter empfohlene Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Tore und Zäune der Schulsportanlagen auf dem Campusgelände sind mit einem elastischen Prallschutznetz zu versehen.
- Die außerschulischen Betriebszeiten der Schulsportanlagen sind nur zwischen 8.00 und 20.00 Uhr und außerhalb der gesetzlichen Ruhezeiten möglich. Sie sind an Werktagen auf 80 Minuten und an Sonn- und Feiertagen auf 60 Minuten zu begrenzen. In der Betriebsordnung für Schulsportanlagen sind die Nutzungsbedingungen durch geeignete Aufsichtsmaßnahmen sicherzustellen.

## 9. Örtliche Bauvorschriften

In den Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung aufgenommen. Für Neubauten im Plangebiet wird die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen vorgeschrieben und Stützmauern/-elemente sind mit Natursteinmaterialien herzustellen. Ebenso werden Geländeänderungen durch eine örtliche Bauvorschrift auf maximal  $\pm 1,5$  m begrenzt.

## 10. Bauprojekt Neckartalschule sowie bisheriges Aufstellungsverfahren

### 10.1. Bauprojekt:

Ein entsprechender Vorprojektbeschluss ist durch den Gemeinderat am 14.10.2021 erfolgt (GR-Drucksache 265/2021).

Die Genehmigung der Entwurfsplanung und Kostenberechnung ist in der Gemeinderatssitzung am 21.12.2023 erfolgt (GR-Drucksache 290/2023).

Ein vorgezogener Baubeschluss für die „Umgestaltung Pausenhof Grünwaldschule“ und „Rückbau und Neubau Kinderspielplatz Salzburger Straße“ wurde durch den Gemeinderat am 14.05.2024 erteilt (GR-Drucksache 090/2024).

### 10.2. Bebauungsplanverfahren:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 15.02.2024 bis 18.03.2024 durchgeführt. Die dabei abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen wurden im Bericht des Planungsbüros Dr.-Ing. Schaufler vom 01.08.2024 wiedergegeben und im Rahmen der GR-Drucksache 218/2024 (Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Entwurf) in die Abwägung eingestellt.

Der Aufstellungsbeschluss sowie die Zustimmung zum Entwurf für die Veröffentlichung des Bebauungsplans 34/36 Heilbronn-Böckingen „Schulcampus Grünwaldstraße“ wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 07.10.2024 gefasst (GR-Drucksache 218/2024). Fragestellungen, die sich im Rahmen dieser Gemeinderatssitzung ergaben, sind nachfolgend unter Ziffer 10.3. aufgeführt und behandelt.

Die Veröffentlichung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 21.10.2024 bis 03.12.2024. Dabei wurden insgesamt sieben Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen abgegeben, die im beiliegenden Bericht des Planungsbüros Dr.-Ing. Schaufler vom 09.12.2024 wiedergegeben und behandelt sowie mit vorliegender GR-Drucksache dem Gemeinderat zur Abwägung vorgelegt werden.

Mit der vorliegenden GR-Drucksache wird der Satzungsbeschluss beantragt, da nach Veröffentlichung keine inhaltlichen Änderungen am Entwurf des Bebauungsplans 34/36 Heilbronn – Böckingen „Schulcampus Grünewaldstraße“ mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen erforderlich sind.

10.3.

Im Rahmen der öffentlichen Sitzung vom 07.10.2024 wurden von Stadträten/-innen Fragen und Anregungen zur GR-Drucksache 218/2024 vorgebracht, die im Folgenden aufgeführt und beantwortet werden:

#### Neuordnung und öffentliche Nutzung der Parkierungsflächen in der Grünewaldstraße:

Die Nutzungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit gemäß Ziffer 7. wird vorgesehen. Im Rahmen der Neugestaltung werden dabei 20 Stellplätze hergestellt, davon sind 14 baurechtlich notwendige Lehrerstellplätze inkl. 2 barrierefreie.

Mit der Neuordnung der Stellplätze müssen 7 Bäume gerodet werden, 8 Bäume werden neu gepflanzt. Beim Bestand handelt es sich um eher kleinkronige Ahornarten, lediglich zwei Bäume weisen eine Krone von 5 m bzw. 8 m auf. Mit den Neupflanzungen werden qualitativ hochwertige, standortgerechte und klimaresiliente Arten nachgepflanzt. Im Bebauungsplan wird als Pflanzgebot festgesetzt, dass ein entsprechender Baum pro 210 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen ist, so dass eine stetige und intensive Durchgrünung des Campus mit Bäumen gewährleistet ist.

#### Niederschlagswasserzisternen für Bestandsbauten:

Wie in weiten Teilen Heilbronn sollte aufgrund der anstehenden Geologie auf technische Versickerungsanlagen verzichtet werden (so z.B. Bericht zur Behördenbeteiligung vom 01.08.2024 Ziffer 1, untere Wasserschutzbehörde und Ziffer 5, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau).

Grundsätzlich ist nicht vorgesehen, die bestehende Entwässerung der Dachflächen und des Oberflächenwassers an den Bestandsgebäuden zu ändern. Wie bisher wird das Niederschlagswasser direkt dem Kanal zugeführt. Nach Rücksprache mit den bauenden Ämtern Grünflächenamt und Gebäudemanagement wäre eine diesbezügliche Änderung aus topographischen Gründen schwierig und mit einem erheblichen kostenintensiven Mehraufwand verbunden. Für den geplanten Schulneubau wird das anfallende Dachwasser in Rigolen gesammelt, die dann das Wasser langsam an die Bäume abgeben. Das Oberflächenwasser der Beläge wird, dort wo möglich, durch entsprechendes Belagsgefälle direkt in die Pflanzflächen geleitet.

#### Durchfahrtsmöglichkeit für sog. S-Pedelects

Für Pedelects bis 25 km/h wird es eine Durchfahrtsmöglichkeit geben. Sogenannte S-Pedelects, mit einer Geschwindigkeit bis 45 km/h, sollen straßenverkehrsrechtlich jedoch keine Durchfahrtsmöglichkeit bekommen, da dies aufgrund des hohen Fußgängerverkehrs zu gefährlich ist.

## 11. Bodenordnung und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Heilbronn. Für die Realisierung der Planung werden keine sonstigen privaten Grundstücke in Anspruch genommen. Eine amtliche Umlegung oder ein Tausch ist nicht erforderlich.

## 12. Einnahmen, Ausgaben

Die Kosten für die Umsetzung der Planung werden vollständig von der Stadt Heilbronn getragen.

### **III. Finanzwirtschaft**

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

### **IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben**

Es handelt sich um kein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für Bürgerbeteiligung, da es sich bei dem Vorhaben aus Sicht der Verwaltung um keine wichtige Planung handelt, die unmittelbar raum- oder entwicklungsbedeutsam ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach den geltenden Bestimmungen des Baugesetzbuchs durchgeführt. Die Planunterlagen wurden im Anschluss an die Zustimmung zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 44 Tage lang veröffentlicht.

### **V. Klimarelevante Auswirkungen**

Positive Auswirkungen auf das Klima.

#### Begründung:

Das Vorhaben ist im Hinblick auf eine klimafreundliche Stadtentwicklung als positiv einzustufen. Die Innenentwicklung und Attraktivierung dieses bestehenden Schulstandortes wirkt schonend auf den allgemeinen Flächenverbrauch und sichert bzw. erhöht gleichzeitig die ökologische Wertigkeit im Plangebiet und der Umgebung (z.B. Baumbestand, Dachbegrünung, Wasserdurchlässigkeit/Retention). Die integrierte Lage ermöglicht zudem eine gute ÖPNV-Anbindung.