

# **STADT WALLDORF**

## **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB "Pflegeheim Walldorf Süd"**

### **Begründung nach § 34 Abs. 5 BauGB (Entwurf)**

**Stand: 08.05.2025**

Planung:

**STADT**LANDPLAN

**Stefanie Hanisch**

Johannesstraße 5

67346 Speyer

Telefon 06232/68 65 601

Städtebau . Umweltplanung

E-Mail [kontakt@stadt-land-plan.de](mailto:kontakt@stadt-land-plan.de)

## **1. Aufgabe und Anlass der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung**

In Walldorf soll südlich des Astoria-Kreisels im dritten Bauabschnitt des Stadterweiterungsgebietes Walldorf-Süd und in Ergänzung der Sozialen Mitte Walldorf ein Pflegeheim realisiert werden. Die Fläche ist überwiegend dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, enthält aber auch bestehende Verkehrsflächen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche zu schaffen, kommt eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB in Frage (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung).

Das ca. 1,35 ha große Plangebiet umfasst im Wesentlichen den östlichen Teil des unbebauten Grundstücks Flst.Nr. 9939/0 (Ackerfläche) und die Bürgermeister-Willinger-Straße mit Kreisverkehr (Astoria-Kreis) und einem Parkplatz als Lückenschluss zwischen der Bebauung nördlich der Bürgermeister-Willinger-Straße, der Sozialen Mitte und dem ersten Bauabschnitt Walldorf-Süd.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante gemischte Baufläche und Verkehrsfläche dargestellt.

Das geplante Pflegeheim ist Ergebnis eines Wettbewerbs und soll durch einzelne zeichnerische und textliche Festsetzungen im Rahmen der Satzung definiert werden. Des Weiteren sind umweltbezogene Festsetzungen vorgesehen.

Daher hat der Gemeinderat der Stadt Walldorf in seiner öffentlichen Sitzung am 18.03.2025 beschlossen, für den Bereich "Pflegeheim Walldorf Süd" eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Bereits 2019 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Walldorf-Süd 3. Bauabschnitt“ für den Gesamtbereich zwischen der Landesstraße L 723 (Südumgehung) und der Bürgermeister-Willinger-Straße gefasst und mit den Planungsarbeiten begonnen.

Die Entwicklung des dritten Bauabschnittes ist jedoch mit verschiedenen Herausforderungen und Restriktionen, insbesondere hinsichtlich Lärm- und Artenschutz, belastet. Ein zeitnaher Abschluss des Verfahrens ist nicht absehbar. Daher soll das Planungsrecht für das dringend benötigte Pflegeheim vom Bebauungsplanverfahren entkoppelt und durch eine Satzung nach § 34 BauGB geschaffen werden.

## **2. Übergeordnete Planungen/Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan von 1987, berichtigt durch die 4. Teiländerung von 2008, stellt für den zu überplanenden Bereich geplante gemischte Bauflächen, Verkehrsflächen (Bürgermeister-Willinger-Straße) und Ausgleichsfläche (Grünverbindung zum Südpark) dar. Die Satzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dem Landschaftsplan sind keine Darstellungen zu entnehmen, die der Planung entgegenstehen.

Der Einheitliche Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar von 2014 steht nicht im Widerspruch zu der beabsichtigten Nutzung des Geltungsbereichs. In der Raumnutzungskarte des ERP ist das Plangebiet als Teil der Stadterweiterung „Walldorf Süd“ als Siedlungsfläche Wohnen, Planung, nachrichtlich übernommen.

### 3. Planverfahren

Es ist vorgesehen, für das Plangebiet eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 (sog. Klarstellungssatzung) und Nr. 3 (sog. Einbeziehungssatzung) BauGB aufzustellen.

Mit der Klarstellungssatzung können die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden. Voraussetzung ist somit ein Ortsteil, die Grenzen ergeben sich aus dem Bebauungszusammenhang.

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Diese Satzungen können miteinander verbunden werden. Die Kombination beider Satzungen ist beim Plangebiet „Pflegeheim Walldorf Süd“ vorzusehen, da hier nicht nur „einzelne Außenbereichsflächen“ Gegenstand der Planung sind, sondern auch Flächen, die bereits zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören.

Das Aufstellungsverfahren richtet sich nach der Satzung mit den höchsten Verfahrensanforderungen; es gelten somit die städtebaulichen Verfahrensregelungen, die für eine Einbeziehungssatzung nach Nr. 3 vorgesehen sind: Es sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) kann somit abgesehen werden.

Es entfallen zudem folgende Verfahrensbestandteile:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Umweltbericht nach § 2 a BauGB,
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Der Einbeziehungssatzung ist eine Begründung beizufügen, die den Anforderungen des § 2a S. 2 Nr. 1 entspricht. Danach müssen die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Ergänzungssatzung in der Begründung dargelegt werden

#### 3.1 Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Voraussetzung für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Für die geordnete städtebauliche Entwicklung spricht bereits, dass die Fläche im wirksamen FNP der Stadt Walldorf als Baufläche dargestellt ist.

Das geplante Pflegeheim fügt sich städtebaulich in die Stadterweiterung Walldorf-Süd ein und stärkt die vorhandene Soziale Mitte am Astoria-Kreisel. Die östlich angrenzenden Flächen im Wohngebiet des ersten Bauabschnitts Walldorf-Süd sind durch eine starke dreigeschossige räumliche Kante entlang der Bürgermeister-Willinger-Straße geprägt, die Flächen gegenüber nördlich der Bürgermeister-Willinger-Straße durch soziale Einrichtungen, insbesondere zur Kinderbetreuung. Das geplante Pflegeheim führt die dreigeschossige Bebauung an der Bürgermeister-Willinger-Straße fort und ergänzt die sozialen Einrichtungen durch eine Einrichtung für pflegebedürftige bzw. alte Menschen. In die Zukunft gedacht kann das Pflegeheim den städtebaulichen Auftakt einer späteren Aufsiedlung des dritten Bauabschnittes Walldorf-Süd bilden. Das geplante Gebäude im Bereich der Einbeziehungssatzung ist Ergebnis eines Architektenwettbewerbes, in dem die städtebaulichen Rahmenbedingungen vorgegeben und entsprechend berücksichtigt wurden.

Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die städtebauliche Satzung nach § 34 BauGB ist als „Städtebauprojekt im bisherigen Außenbereich“ gemäß Anlage 1, Nr. 18.7.2 des UVPG bei einer Größe bis 2 ha nicht UVP-pflichtig.

Im Rahmen von "Natura 2000" (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind im Gebiet sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass aufgrund von Störfallanlagen bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

### **3.2 Begründung der Prägung durch den angrenzenden Bereich**

Bei einer „Einbeziehung“ muss es sich um einzelne Flächen handeln, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind; dies ist bei der vorhandenen Ackerfläche der Fall.

Die einbezogenen Flächen müssen außerdem durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Aus dem angrenzenden Innenbereich können die Zulassungskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden. Diese Kriterien werden in der vorliegenden Satzung durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen konkretisiert.

- Es handelt sich um eine einzelne Außenbereichsfläche als Lückenschluss im Siedlungsgefüge zwischen der Bebauung am Schlossweg, der Bürgermeister-Willinger-Straße bzw. des Vogelkäfigweges.
- Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche für das Pflegeheim leitet sich in Ergänzung der gegenüberliegenden Sozialen Mitte und als Anlage für soziale bzw. gesundheitliche Zwecke, die im östlich angrenzenden Misch- bzw. Allgemeinen Wohngebiet und im nördlich angrenzenden Gebiet am Schlossweg allgemein zulässig wäre, ab.
- Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung resultiert in Anlehnung an die Bebauung an der Bürgermeister-Willinger-Straße (Mehrfamilienhäuser, III-Geschossigkeit) und der Sozialen Mitte (zulässige Grundfläche, sowie auch Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche und Gebäudehöhe der Feuerwehr).

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung verleiht der Fläche die Qualität als Innenbereichsgrundstück im Sinne des § 34 BauGB, ergänzt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen.

## **4. Beschreibung des Planbereichs**

Das ca. 1,4 ha große Satzungsgebiet „Pflegeheim Walldorf Süd“ umfasst den östlichen Teil des Flurstücks 9939/0 (Ackerfläche), Teile der Flurstücke 13806/0 und 13806/1 am Kreisverkehr und Teile der Bürgermeister-Willinger-Straße und deren Randbereiche (Teile der Flurstücke 13832/0, 9995/0, 9995/2, 70/29, 7559/0, 9916/0).

Der Planbereich besteht überwiegend aus Ackerland und den Verkehrsflächen der Bürgermeister-Willinger-Straße, des Astoria-Kreisels und angrenzendem Parkplatz. Zwischen Parkplatz und Ackerfläche liegt ein Streifen mit Heckenstrukturen. Auf der Nordseite der Bürgermeister-Willinger-Straße befindet sich eine Reihe von Apfelbäumen.

### **4.1 Angrenzende Nutzungen**

Südöstlich an das Plangebiet grenzt der erste Bauabschnitt des Baugebiets Walldorf-Süd mit Wohnbebauung an und nordöstlich die Soziale Mitte Walldorf-Süd mit Grundschule und Kindertageseinrichtungen.

Die dortige Bebauung an der Haupteerschließungsachse Bürgermeister-Willinger-Straße ist von III-geschossigen Mehrfamilienhäusern auf der Südseite und großflächigen sozialen Einrichtungen wie der Schillerschule, einer Kinderkrippe und dem Evangelischen Kindergarten geprägt.

Nördlich befindet sich mit der Bebauung am Schlossweg eine eher heterogene, kleinteilige Baustruktur. Direkt am Kreisverkehr befindet sich mit dem Feuerwehrgerätehaus eine größere Halle.

In westliche und südwestliche Richtung grenzt der Außenbereich mit Ackerflächen an.

## **5. Rahmenbedingungen**

Der Geltungsbereich der vorliegenden § 34-BauGB-Satzung ist Teil des dritten Bauabschnittes der Stadterweiterung „Walldorf-Süd“, die seit den 1990er Jahren planerisch entwickelt und nach und nach realisiert wird.

Die Bürgermeister-Willinger-Straße ist in diesem Abschnitt noch vom Ausbau als Bundesstraße geprägt und soll mit der Erschließung in ihrer Lage verbleiben, künftig aber vom Ausbau an eine innerstädtische Straße angepasst werden.

Die bisherigen Planungsüberlegungen zum dritten Bauabschnitt sehen in Fortsetzung des ersten Bauabschnitts entlang der Bürgermeister-Willinger Straße weitere Geschosswohnungsbauten als städtische Achse vor. In der Tiefe des Gebietes sind Wohngebäude für individuelles Wohnen mit Reihen- und Doppelhäusern vorgesehen. Zum ersten Bauabschnitt ist eine gliedernde Grünfläche vorgesehen, die an den Südpark angebunden ist und auch die Frischluftzufuhr in die Wohnstadt unterstützen soll. Der Südpark in Richtung der Umgehungsstraße bildet den Abschluss des Gebietes nach Süden und schließt den bebauten Bereich ab.

Die Stadt Walldorf beabsichtigt nun den Neubau eines ergänzenden neuen Pflegeheims im dritten Bauabschnitt an der Bürgermeister-Willinger-Straße. Über das bestehende Pflegeheim der Astor-Stiftung in der Kernstadt kann die Gesamtversorgung für die Pflege in Walldorf nicht mehr allein geleistet werden. Der Bedarf für weitere Pflegeplätze in Walldorf ist schon jetzt vorhanden und wird aufgrund der demographischen und sozialen Entwicklung der Gesellschaft weiterhin ansteigen. Durch den Bau eines weiteren Pflegeheimes soll daher eine wohnortnahe, gemeinwesenorientierte Wohn- und Versorgungsstruktur für körperlich pflegebedürftige, alte oder erkrankte Menschen weiterentwickelt werden, die es ermöglicht, im

vertrauten Wohnort bleiben zu können.

Das neue Pflegeheim soll mit 100 Plätzen auf dem ca. 7.300m<sup>2</sup> großen Grundstück am Astoria-Kreisel realisiert werden. Bauherr der Einrichtung ist die Stadt Walldorf. Die Trägerschaft mit dem Betrieb wird die Astor-Stiftung übernehmen.

Auf der Westseite des Grundstückes ist eine Zufahrt zum künftigen Wohngebiet Walldorf-Süd 3. BA vorgesehen, die auch das Pflegeheim auf der rückwärtigen Seite erschließen soll.

Im Jahr 2023 wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt, um eine gute städtebauliche und architektonische Lösung für diesen Bereich zu finden. Der Preisträgerentwurf soll nun realisiert werden. Mit der zentralen Lage des Grundstücks am Astoria-Kreisel wird das neue Gebäude den Auftakt zum späteren Gebiet „Walldorf-Süd 3. BA“ und auch ein Gegenüber zu den Gemeinschaftseinrichtungen in der Sozialen Mitte bilden.

### **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Der Standort des Pflegeheims am Astoria-Kreisel nimmt an der Schnittstelle zur Kernstadt eine wichtige städtebauliche Funktion ein. Dabei soll sich das Pflegeheim in die künftige Bauflucht der geplanten nach Westen hin anschließenden Geschosswohnungen an der Bürgermeister-Willinger-Straße und insgesamt in die spezifische städtebauliche Umgebung einfügen.

Auf dem Grundstück ist eine kompakte dreigeschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss geplant.

Der Hauptzugang des Pflegeheims orientiert sich zur Bürgermeister-Willinger-Straße im Anschluss an den Platzbereich am Kreisverkehr, sodass die Hauptzufahrt zum Gebäude über den öffentlichen Parkplatz am Astoria-Kreisel erfolgen kann. Im Anschluss an den bestehenden Parkplatz sollen die erforderlichen Besucherstellplätze und eine Vorfahrt für Taxen, Rettungsfahrzeuge und dergleichen untergebracht werden.

Auf der Westseite des Pflegeheimgrundstücks werden an der Zufahrt zum späteren Wohngebiet „Walldorf-Süd 3. BA“ weitere Erschließungsfunktionen für die Pflegeeinrichtung untergebracht.

Auf der südöstlichen Seite des Pflegeheims ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, welche die geplante Zäsur zwischen dem ersten und dritten Bauabschnitt bildet. Der angrenzende Teil der Außenanlagen des Pflegeheims ist als Teilfläche dieser Grünzäsur konzipiert, die auch öffentliche fußläufige Verbindungen zum Südpark und in den ersten Bauabschnitt des Gebietes „Walldorf-Süd“ aufnimmt.

## **6. Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **6.1 Angrenzende Bebauungspläne**

An die Satzung „Pflegeheim Walldorf-Süd“ grenzen drei rechtskräftige Bebauungspläne unmittelbar an:

- Für das östlich angrenzende Wohngebiet gilt der Bebauungsplan "Walldorf-Süd, 1. Bauabschnitt, 1. Änderung" (rechtskräftig seit dem 04.11.2010).
- Nordöstlich grenzt der Bebauungsplan „Soziale Mitte Walldorf Süd“ an (rechtskräftig seit dem 20.11.2010).
- Nördlich grenzt der einfache Bebauungsplan „Bürgermeister-Willinger-Straße“ an (rechtskräftig seit dem 15.12.2007), der eine Bebauung in 2. Reihe nördlich der Bürgermeister-Willinger-Straße und eine Fußwegeverbindung zum Schlossweg zum Inhalt hat.

## **6.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in städtischem Eigentum und im Eigentum der Pfarrpfündestiftung der Erzdiözese Freiburg (Flst.Nr. 9939/0). Das Baugrundstück für das Pflegeheim wird künftig über Erbpacht gesichert.

## **6.3 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiete "Brunnen Wiesloch" (Nr. 226021) sowie des "Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe Sandhausen" (Nr. 226210). Das Plangebiet berührt dabei nur die Zonen III B beider Gebiete. Die entsprechenden Rechtsverordnungen sind zu beachten.

Das Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe Sandhausen befindet sich derzeit im Verfahren.

## **7. Umweltbelange**

Auch in Fällen, in denen kein Umweltbericht zu erstellen ist, sind die umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB in die Abwägung einzustellen. Ebenso gelten die naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelungen auch für die Einbeziehungssatzung.

Die Umweltbelange werden bei der Planung wie folgt berücksichtigt:

### **7.1 Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Für das Gesamtgebiet Walldorf-Süd wurde ein Ausgleichsflächenkonzept in Form des Südparks und damit verbundener gliedernder Grünflächen zwischen den Bauflächen von Anfang an mitgeplant. Auch das vorliegende Plangebiet beinhaltet mit dem Grünzug zwischen Pflegeheim und dem ersten Bauabschnitt Walldorf-Süd einen Teil davon.

Der nach Walldorfer Beschlusslage erforderliche vollständige Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft konnte daher bereits durch die vorliegende Gesamtplanung weitgehend im Plangebiet „Walldorf-Süd“ selbst nachgewiesen werden. Die Differenz an erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird auf der Gemarkung geschaffen bzw. durch Anrechnung bereits freiwillig durchgeführter Maßnahmen nachgewiesen.

Um die geordnete Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen über die Gesamtdauer der Aufsiedlung von Walldorf-Süd zu ermöglichen, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde in der Vergangenheit vereinbart, dass die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen zwar an die abschnittsweise Aufsiedlung gekoppelt wird, aber losgelöst vom tatsächlichen Ausgleichserfordernis der Teilabschnitte erfolgt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen damit am Ende der Aufsiedlungszeit vollständig geschaffen sein. In diesem Sinne wurde im Rahmen der Einbeziehungssatzung für das Pflegeheim mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen, dass für das vorliegende vereinfachte Verfahren keine gesonderte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgelegt werden muss.

Es werden aber auf das Vorhaben zugeschnittene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum vorgezogenen Ausgleich festgesetzt, durch die dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeschlossen werden können (siehe auch 7.2 Artenschutz).

### **7.2 Artenschutz**

Aufgrund der Artenausstattung des Plangebiets und seiner Umgebung, insbesondere des Vorkommens der Haubenlerche, sind die Belange des besonderen Artenschutzes sowie die Belange des europäischen Artenschutzes zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung (vgl. Walldorf Pflegeheim, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, IUS Team Ness GmbH, Heidelberg, April 2025) wurden die Vorkommen der relevanten Arten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) im Vorhabenbereich dokumentiert, die potenziellen Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ermittelt und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Im Zuge der Planung werden bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen. Durch die Rodung von Höhlenbäumen und Gebüsch sind Höhlen- und Gebüschbrüter aus der Gruppe der Vögel sowie Fledermäuse und Reptilien betroffen.

Zur Überprüfung der Bestandssituation wurden im Jahr 2021 Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien erfasst. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit ist für einige europäische Vogelarten, insbesondere Haubenlerche, Haussperling und Klappergrasmücke sowie der FFH-Arten Zaun- und Mauereidechse zu erwarten.

Durch das Vorhaben könnten grundsätzlich folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG eintreten: Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Tieren der besonders geschützten Arten (i.S.v. § 44 (1) Nr. 1) und Zerstörung/Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (i.S.v. § 44 (1) Nr. 3).

Die Prüfung kommt zum Ergebnis, dass eine erhebliche Störung streng geschützter Arten und heimischer Vogelarten nicht stattfindet. Gehölzrückschnitt und Rodung von Höhlenbäumen ist grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) und außerhalb der Wochenstuben- bzw. Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse (April bis Oktober) zulässig.

Es sind folgende Maßnahmen (s. auch 8.5) durchzuführen:

- Fäll- und Rodungszeitenbeschränkung (Vermeidungsmaßnahme)
- Einzäunen von Vorhabenflächen mit Reptiliensperren (Vermeidungsmaßnahme)
- Umsiedeln von Eidechsen (Vermeidungsmaßnahme)
- Haubenlerchenmonitoring (Vermeidungsmaßnahme)
- Ausbringen von 2 künstlichen Nisthilfen für die Kohlmeise (CEF-Maßnahme)
- Anlage von Heckenstrukturen für die Klappergrasmücke (CEF-Maßnahme)
- Schaffung geeigneter Ausgleichsflächen für das Graue Langohr und die Mauer- und Zauneidechse (CEF-Maßnahme, FCS-Maßnahme für die Zauneidechse)
- Optimierung von Lebensräumen für die Haubenlerche auf städtischen Ackerflächen westlich der A5 und Maßnahmen zur Steigerung des Ausfliegeerfolgs bei Bruten (FCS-Maßnahme)

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zusammenhang mit dem Neubau des Pflegeheims für Kohlmeise, Klappergrasmücke, Graues Langohr und die Mauereidechse ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Haubenlerche und der Zauneidechse ist ein Ausnahmeantrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich und es werden FCS-Maßnahmen erforderlich (FCS = favourable conservation status = Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands).

Im Geltungsbereich ist das Brutvorkommen der streng geschützten Haubenlerche von besonderer Bedeutung, da infolge der geplanten Bebauung unvermeidbar artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Haubenlerche eintreten werden. Die Schutzkonzeption sieht vor, dass die

aus Sicht der Haubenlerche nachteilig betroffenen Lebensraumfunktionen vollumfänglich westlich der A5 etabliert werden

Bei der Zauneidechse fehlen zur Anlage von Ersatzhabitaten geeignete Flächen im räumlichen Zusammenhang. Für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verfügbare und fachlich geeignete Flächen befinden sich in einem Radius von knapp 1.000 m zum Geltungsbereich, jedoch getrennt durch die Umgehungsstraße L 723. Durch die Barrierewirkung ist der räumliche Zusammenhang nicht mehr gegeben.

Die Einbeziehungssatzung kann deshalb nur auf der Grundlage der Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG, jeweils für Haubenlerche und Zauneidechse, rechtskräftig werden.

### **7.3 Grünkonzept**

Für die Pflegeeinrichtung werden Freibereiche geplant, die den Bewohnern und deren Besuchern zur Verfügung stehen.

Die Freiflächen auf dem Baugrundstück sind zu begrünen und zu bepflanzen. Freiflächen, die nicht der Erschließung des Gebäudes dienen, sollten qualitätsvollen Aufenthaltscharakter haben und Verweilmöglichkeiten bieten. Auf eine hochwertige Gestaltung des Wohnumfeldes mit Begegnungsräumen auch zum angrenzenden Wohnquartier wird Wert gelegt. Stellplätze sind mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen.

Neben funktionalen Erfordernissen wie Barrierefreiheit muss die Entwicklung der Grün- und Freiflächen auch Belange wie Ausgleich, Erholung, Klimaanpassung und Regenwassermanagement berücksichtigen.

Zudem ist geplant, die nach Südosten orientierten privaten Freibereiche des Pflegeheims gestalterisch mit der öffentlichen Grünzäsur zwischen erstem und drittem Bauabschnitt zu verbinden und diese zu stärken. Die Grünzäsur wird multifunktional als Retentions- und Ausgleichsfläche bzw. Frischluftschneise gestaltet und als öffentliche Grünfläche gesichert.

Das Gebäude wird ebenfalls mit in die Begrünung einbezogen, indem die Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen sind; dies umfasst auch eine mögliche intensive Begrünung als Dachgärten für die Bewohner.

### **7.4 Minderung der Versiegelung**

In der Satzung wird die Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge für Wege, Stellplätze, notbefahrbare Flächen und gering frequentierte Flächen vorgeschrieben. Damit sollen nachteilige Auswirkungen durch die künftige Bebauung in die Schutzgüter Boden und Wasser vermindert werden, da wasserdurchlässige Beläge einen Teil der Funktionserfüllung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe erhalten.

Die vorgeschriebene Begrünung von Flachdächern trägt dazu bei, die negativen Auswirkungen von Bebauung und Versiegelung auf den Naturhaushalt zu mindern. Somit wird die Aufheizung der Flächen reduziert und im gewissen Umfang auch eine Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser ermöglicht.

### **7.5 Lärmschutz**

Der Lärmschutz wird, soweit erforderlich, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

Zum Bebauungsplan "Walldorf Süd, 1. Bauabschnitt" wurde vom Ingenieur- und Beratungsbüro Kohnen (IBK) das Schalltechnische Gutachten "IBK-Bericht-Nr. 08-13-01 vom 22.08.2008" erarbeitet. In diesem Gutachten wurden u.a. die Geräuscheinwirkungen des

Straßenverkehrslärms auf das Gebiet "Walldorf-Süd" ermittelt und beurteilt. Als eine der maßgeblichen Emissionsquellen ist die Bürgermeister-Willinger-Straße zu berücksichtigen. Die Berechnungen kamen zum Ergebnis, dass entlang der Bürgermeister-Willinger-Straße Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete bzw. der Orientierungswerte für Mischgebiete auftreten. Die Beurteilungspegel entlang der Bürgermeister-Willinger-Straße betragen bis zu 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.

Bei den damaligen schalltechnischen Berechnungen wurde von einer freien Schallausbreitung im Plangebiet ausgegangen. Dabei wurde nur die aktive Schallschutzmaßnahme entlang der L 723 (Südpark mit Gabionen) berücksichtigt, nicht jedoch eine künftige Bebauung im Plangebiet. Somit zielten die Ergebnisse auf die schalltechnisch ungünstigste Situation ab.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen des Verkehrslärms wurden innerhalb des Bebauungsplans 'Walldorf-Süd, 1. Bauabschnitt' entlang der Bürgermeister-Willinger-Straße passive Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Lärmpegelbereich III nach DIN 4109) und eine fensterunabhängige, schallgedämmte Belüftung für in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen festgesetzt.

Für die "Soziale Mitte Walldorf Süd" auf der gegenüberliegenden Seite der Bürgermeister-Willinger-Straße wurden analog dazu ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Für das Pflegeheim ist davon auszugehen, dass infolge der aktuellen energetischen Anforderungen an Gebäude keine nennenswerten Mehraufwendungen für den Lärmschutz anfallen.

## **8. Planungsrechtliche Festsetzungen**

In einer Einbeziehungssatzung können ergänzende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB aufgenommen werden. Wesentlich ist hier, dass nur einzelne Festsetzungen möglich sind.

### **8.1 Flächen für den Gemeinbedarf**

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ festgesetzt. Damit soll der Standort für das geplante Pflegeheim gesichert und planungsrechtlich ermöglicht werden. Entscheidend ist dabei, dass die Anlage oder Einrichtung der Allgemeinheit dient und dass eine dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird; dies ist mit der Pflegeeinrichtung der Astor-Stiftung der Fall.

Grundsätzlich sind mit dieser Festsetzung auch die mit der wesentlichen Nutzung oder Hauptnutzung verbundenen Nebeneinrichtungen und -anlagen auf der für die Hauptnutzung bestimmten Fläche zulässig und bedürfen keiner besonderen Festsetzung.

Darüber hinaus soll in geringem Umfang auch betreutes Wohnen für Senioren z.B. im Dachgeschoss (Staffelgeschoss) als Wohnnutzung ermöglicht werden, um das soziale Angebot für ältere Menschen in Walldorf abzurunden und den verschiedenen Abstufungen des Betreuungsbedarfs Rechnung zu tragen.

Am Standort sollen in untergeordnetem Umfang auch weitere soziale, medizinische bzw. therapeutische Angebote möglich sein, die den Zweck der Pflegeeinrichtung ergänzen und diese in das Walldorfer Gemeinwesen einbinden.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (maximale Wandhöhe) und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ von 0,5 auf dem ca. 7.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück ermöglicht die geplante Grundfläche des Pflegeheims und spiegelt in etwa das Dichtemaß der umliegenden Bebauung wider. (Die Mehrfamilienhäuser im Mischgebiet an der Bürgermeister-Willinger-Straße mit einer GRZ von 0,6 sind etwas dichter, die anschließende Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Allgemeinen Wohngebiet „Walldorf-Süd“ mit einer GRZ von 0,4 etwas weniger dicht konzipiert. Dies entspricht in etwa auch der Dichte der Sozialen Mitte.)

Die zulässige Grundfläche darf gem. BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert (also bis zu einer GRZ von 0,75) überschritten werden.

Die Gebäudehöhe des Pflegeheims wird durch eine maximale Wandhöhe festgesetzt, die es ermöglicht, die vorgesehenen drei Geschossebenen unterzubringen. Es wird eine Wandhöhe von 12,30 m über einem unteren Bezugspunkt von 106,6 m üNN festgesetzt. Die Bezugspunkthöhe entspricht in etwa dem bestehenden Gelände im Bereich des Besucher-/Schulparkplatzes bzw. dem Astoria-Kreisel; entsprechende Geländehöhen sind zur Information in der Planzeichnung eingetragen.

Die maximale Wandhöhe darf durch ein allseits um mind. 2,30 m zurückspringendes Staffelgeschoss um bis zu 2,50 m überschritten werden. Dadurch wird gewährleistet, dass der öffentliche Straßenraum durch die Gebäudekante/Wandhöhe des dritten Geschosses geprägt wird und das Dachgeschoss deutlich zurückversetzt ist. Die festgesetzte Wandhöhe bewegt sich im Rahmen der durch die Umgebung vorgegeben Gebäudehöhen. Neben der prägenden Umgebungsbebauung der Mehrfamilienhausbebauung an der Bürgermeister-Willinger-Straße mit einer Wandhöhe von 11 m wird auch die Soziale Mitte und insbesondere die Feuerwehr mit einer Firsthöhe von ca. 13 m als maßgebend angesehen.

Als Fortführung der bestehenden dreigeschossigen Randbebauung an der Bürgermeister-Willinger-Straße im Baugebiet Walldorf-Süd sind für das Pflegeheim ebenfalls maximal drei Vollgeschosse zulässig. Dies ist auch im Einklang mit der künftig geplanten Randbebauung im dritten Bauabschnitt.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise, aber mit Gebäudelängen von mehr als 50 m. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch großzügige Baugrenzen festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen der Baustruktur der Sozialen Mitte mit ihren größeren Sonderbaukörpern und setzen diese Struktur im Satzungsgebiet fort.

Mit diesen Festsetzungen soll der aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene und in Abstimmung mit der Stadt Walldorf konkretisierte Preisträgerentwurf umgesetzt werden.

## **8.3 Verkehrsflächen**

Der im Geltungsbereich liegende Teil der Bürgermeister-Willinger-Straße mit Astoria-Kreisel, Parkplatz und Randflächen wird als Verkehrsfläche festgesetzt, ebenso die Einmündung und der Beginn der geplanten Erschließungsstraße westlich des Pflegeheims.

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ wird die optionale Erschließungsfläche südlich des Pflegeheims festgesetzt. Sie soll, soweit sie (noch) nicht für

Erschließungszwecke benötigt wird, als temporärer südlicher Gebietsabschluss begründet werden.

#### **8.4 Öffentliche Grünfläche „Grünzäsur“**

Entsprechend Grünordnungskonzept zum Gesamtgebiet „Walldorf-Süd“ wird die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche als Ausgleichsfläche und zur Durchgrünung festgesetzt.

Die Grünzäsur dient einerseits dem planinternen Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, soll andererseits aber auch als öffentliche Grünanlage Ansprüche der Bevölkerung an die Naherholung erfüllen. Er wird mit einem Mosaik aus Grünlandflächen, Bäumen und Gehölzen ausgestaltet.

Es sollen überwiegend die heimischen Arten Schlehe, Feld-Ahorn, Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Echte Hunds-Rose und Feld-Ulme gepflanzt werden.

Die Grünzäsur entfaltet somit als Teil der Grünflächenstruktur im Gebiet Walldorf-Süd eine multifunktionale Kompensationswirkung für die Schutzgüter Biotope (Pflanzen) und Tiere (Vögel) und mindert die Auswirkungen des Vorhabens auf Klima und Landschaftsbild.

#### **8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Es werden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und zum Boden- und Grundwasserschutz festgesetzt. Damit wird der Eingriff des Vorhabens in das Schutzgut Wasser vermindert, da die Neuversiegelung verringert und die Infiltration von Niederschlagswasser ermöglicht wird. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird insofern gemindert, als wasserdurchlässige Beläge einen Teil der Funktionserfüllung der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe erhalten.

Des Weiteren werden die gem. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlenen und erforderlichen Vermeidungs- und CEF/FCS-Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt (vgl. Walldorf Pflegeheim, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, IUS Team Ness GmbH, Heidelberg, April 2025).

##### **Haubenlerche**

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung wird der Status der Haubenlerche während der Baumaßnahmen kontinuierlich durch ein Monitoringprogramm überwacht.

##### Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Infolge der Baufeldfreimachung geht auch nach Durchführung der gängigen Vermeidungsmaßnahmen eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Haubenlerche verloren. Prognosesichere Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zur Schaffung von Lebensstätten für die Haubenlerche sind nicht bekannt. Aufgrund der besonderen Empfindlichkeit der auch auf der Gemarkung Walldorf stark zurückgehenden, individuenarmen Bestände, können sich baubedingt erhebliche Störungen, auch von Einzelindividuen, erheblich auf die lokale Individuengemeinschaft und so nachteilig auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken.

Daher ist die Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu beantragen. Im Rahmen von FCS-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Population) erfolgt die Stützung von Haubenlerchenvorkommen bzw. deren Habitate auf Walldorfer Gemarkung bzw. denen in Nordbaden. Alle Maßnahmen werden durch ein qualifiziertes Monitoring und Risikomanagement begleitet.

##### **Klappergrasmücke**

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung erfolgt die Baufeldfreimachung und damit zusammenhängend das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit.

### CEF-Maßnahmen

Durch den Neubau des Pflegeheims geht eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Klappergrasmücke verloren. Zur Wahrung der ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte werden Heckenstrukturen für die Klappergrasmücke angelegt.

### **Ungefährdete Gebüsch- und Baumbrüter**

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung erfolgt das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit.

### **Ungefährdete Höhlenbrüter**

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung erfolgt das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit.

### CEF-Maßnahmen

Im Zuge der Baufeldfreimachung geht eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Kohlmeise verloren. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme werden 2 Nisthilfen pro Revier im Umfeld des Baufeldes ausgebracht. Dadurch kann die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Ohne CEF-Maßnahmen könnte ein Ausweichen in unbeeinträchtigte Bereiche nicht vorausgesetzt werden, da Höhlenbrüter auf bestehende und unbelegte Nistmöglichkeiten (Höhlen, Nischen) zur Nestanlage angewiesen sind.

### **Zwergfledermaus**

Obleich nicht von überwinternden Zwergfledermäusen ausgegangen wird, erfolgt vorsorglich die Überprüfung vorhandener Baumhöhlen auf Besatz. Diese werden bei Negativbefund verschlossen. Dadurch kann die Tötung von Tieren bei den Baumfällungen vermieden werden.

### **Graues Langohr**

#### CEF-Maßnahmen

Die Nutzung des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat wurde nachgewiesen. Insbesondere das im Nordosten gelegene Gartengrundstück bietet mit seinem Strukturreichtum und der Nähe zum beleuchteten Parkplatz am Astoria-Kreisel günstigen Nahrungsraum. Eine valide Einschätzung, welche Bedeutung der Geltungsbereich als Nahrungsraum für die Art hat, wäre nur mit hohem Erfassungsaufwand möglich. Es wird daher vorsorglich von einer Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte ausgegangen.

Zur Wahrung der ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden Ausgleichshabitate für das Graue Langohr angelegt (Artenanreicherung von Grünland).

### **Mauereidechse**

Zur Vermeidung des Tötungsrisikos durch Baufeldfreimachung und Bauarbeiten wird das Baufeld mit Reptiliensperren eingezäunt und die Eidechsen werden aus den derzeit besiedelten Bereichen in die Umgebung (westliche Böschung an der Bürgermeister-Willinger-Straße) vergrämt. Mauereidechsen sind vergleichsweise störungsunempfindlich und finden in der Umgebung des Geltungsbereichs leicht geeignete Ersatzhabitate.

### **Zauneidechse**

Zur Vermeidung des Tötungsrisikos durch Baufeldfreimachung und Bauarbeiten wird das Baufeld mit Reptiliensperren eingezäunt und die Eidechsen müssten aus den derzeit besiedelten Bereichen in geeignete Ausweichhabitate in räumlichem Zusammenhang umgesiedelt werden.

### Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind keine geeigneten Ausweichhabitate bzw. Flächen für die Herstellung geeigneter Ausweichhabitate im räumlichen Zusammenhang bekannt. Die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen ist daher nicht möglich und damit wird der Verbotstatbestand der Tötung erfüllt. Es wird eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Die Lebensräume der Eidechsen im Geltungsbereich gehen durch die Beräumung des Baufeldes und den damit verbundenen Erdarbeiten vollständig verloren. Es muss davon ausgegangen werden, dass vom Vorhaben die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von sechs adulten Zauneidechsen betroffen sind. Zur Sicherung des Erhaltungszustands der Population (FCS-Maßnahme) werden Ausgleichshabitate für die Zauneidechse zwischen der L 723 und dem Kleinfeldweg angelegt. Zur Aufwertung geeignete Flächen, die noch nicht von Eidechsen besiedelt sind und sich in kurzer Zeit herstellen lassen, gibt es nur südlich der als Barriere wirkenden L 723. Die Aufwertung erfolgt durch die weitere Anlage von Heckenstrukturen, Sandlinsen mit Totholzhaufen und der Artenanreicherung von Grünland durch Saatstreifen gemäß den Vorgaben der saP.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Dachgestaltung**

Durch das geplante Pflegeheim wird der neue südliche Ortsrand von Walldorf als Lückenschluss zumindest übergangsweise vervollständigt. Allerdings wird das Gebäude auch künftig die prägende Adresse am Astoria-Kreisel und Entree ins Gebiet Walldorf-Süd sein. Daher werden Regelungen zur Dachform getroffen, um die neue Bebauung in das künftige Erscheinungsbild von Walldorf-Süd einzubinden.

Es sind nur Flachdächer bis 3° zulässig. Dies gilt auch für etwaige Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen. Die Dachflächen sind nach den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung mindestens extensiv zu begrünen.

## **10. Statistik**

Geltungsbereich	ca. 1,36 ha	100 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,73 ha	54 %
Verkehrsfläche	ca. 0,52 ha	38 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbest.	ca. 0,04 ha	3 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,07 ha	5 %

Speyer, den 08.05.2025

Stefanie Hanisch  
**STADTLANDPLAN**