



Stadt Bruchsal Gemarkung Bruchsal

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Quartiersdepot efeuCampus“

Teil C: Begründung

C – I Verfahrensvermerke

C – II Planungsbericht

C – I Verfahrensvermerke (Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB)

1.1 <i>Planaufstellungsbeschluss</i> des Gemeinderates gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 19.05.2020
1.2 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 20.05.2020
2.1 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über den Entwurf (Entwurfsbilligung)	am 19.05.2020
2.2 <i>Gemeinderatsbeschluss</i> über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am 19.05.2020
2.3 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 20.05.2020
2.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Gelegenheit zur Stellungnahme	vom 08.06.2020 bis 10.07.2020
2.5 Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme (Schreiben vom 02.06.2020)	Frist 10.07.2020
3. <i>Abwägung und Satzungsbeschluss</i> des Gemeinderates gem. § 10 BauGB (§ 74 LBO)	am _____.____._____
4. Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben	am _____.____._____
5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB (Datum Amtsblatt)	am _____.____._____

C – II Planungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1	Übersichtsplan	4
2	Anlass und Ziele der Planung	4
3	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme und Konzeption	6
4.1	Bestandssituation	6
4.2	Ver- und Entsorgung.....	7
4.3	Energiekonzept und erneuerbare Energien.....	8
4.4	Konzeption.....	8
4.5	Impressionen des Plangebietes	10
5	Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen	11
5.1	Regionalplanung.....	11
5.2	Flächennutzungsplanung und Bebauungspläne.....	12
6	Verfahren	13
7	Umweltbelange	14
7.1	Derzeitiger Umweltzustand und Auswirkungen auf die Umwelt	14
7.2	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	14
7.3	Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.....	15
7.5	Wasserschutzgebiet	15
8	Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	16
8.1	Art der baulichen Nutzung	16
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
8.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.....	17
8.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
9	Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	18
9.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	18
9.2	Werbeanlagen	18
9.3	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der Grundstücke..	18
10	Flächenbilanz	18
11	Kosten	18

1 Übersichtsplan

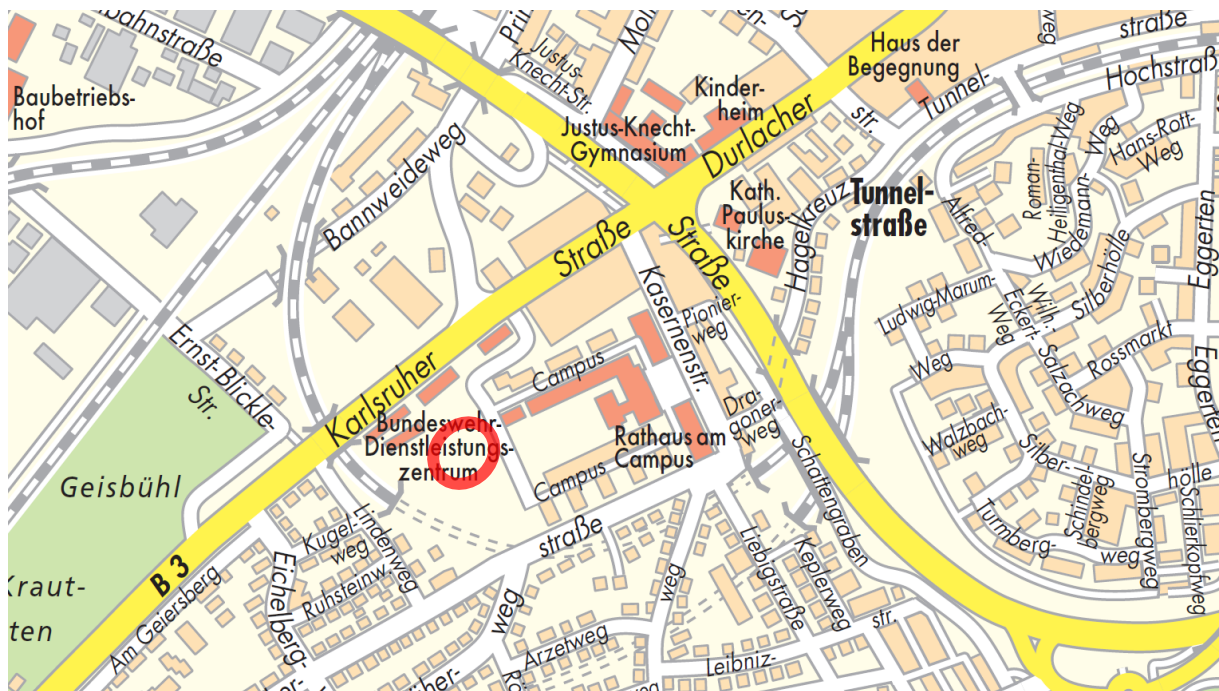


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinden stellen Bauleitpläne auf, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange von Sondergebietsflächen zu berücksichtigen, wie hier beim „Quartiersdepot efeuCampus“. Übergeordnetes Ziel ist die Technologieregion Karlsruhe voranzubringen und ein europaweit führendes Innovationszentrum zu schaffen.

Um das EU-geförderte Leuchtturmprojekt efeuCampus städtebaulich mit einem Auftaktgebäude in das Bruchsaler Stadtbild zu implementieren, bedarf es eines „Quartiersdepot“ auf dem Campus. Das Depot soll Güter auf der „letzten Meile“ mit Fahrzeugrobotern - schadstofffrei - verteilen. Hierfür wurde als Testfeld die ehemalige Dragoner Kaserne ausgelotet. Ziel des Bebauungsplans ist somit die bauordnungsrechtliche Genehmigung des Paketdepots auf dem efeuCampus.

Das Quartiersdepot soll als Zwischenlager für ein- und ausgehende Güter dienen. Vor den Häusern der Anwohnerinnen und Anwohner sollen autonome Transportroboter unterschiedliche Güter abliefern und einsammeln. Die Kommunikation mit dem Lieferroboter soll per App gewährleistet werden. Für einen reibungslosen Ablauf dieser Vorgänge sind sogenannte Pick-up-Points geplant. Diese sollen vor den Häusern platziert werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan „Quartiersdepot efeuCampus“ orientieren sich am konkreten Bedarf des „Logistik- und Distributionsgebäudes“. Er regelt die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen eines „Umschlagplatzes“ zwischen den autonomen selbstfahrenden Robotern und den durch die KEP (Kurier-Express-Paket) Dienstleistern und den Abfallbetrieben angelieferten bzw. abzutransportierenden Gütern sowie Waren.

3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet hat eine Größe von 1.034,00 m² und befindet sich auf der Erweiterungsfläche der ehemaligen Dragonerkaserne, dem heutigen efeuCampus.

Der Geltungsbereich beinhaltet einen untergeordneten Anteil (50,50 m lang und 20,50 m breit) an der nordöstlichen Ecke des städtischen Grundstücks (Flst. Nr. 2435/9), das

im Norden: durch das Bundeswehr-Flurstück an der Karlsruher Str. (Flst. Nr. 2435)

im Osten: durch die Campus-Straße (Flst. Nr. 2435/14);

im Süden: durch das verbleibende städtische Grundstück (Flst. Nr. 2435/9)

im Westen: durch das verbleibende städtische Grundstück (Flst. Nr. 2435/9)

begrenzt wird.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen.

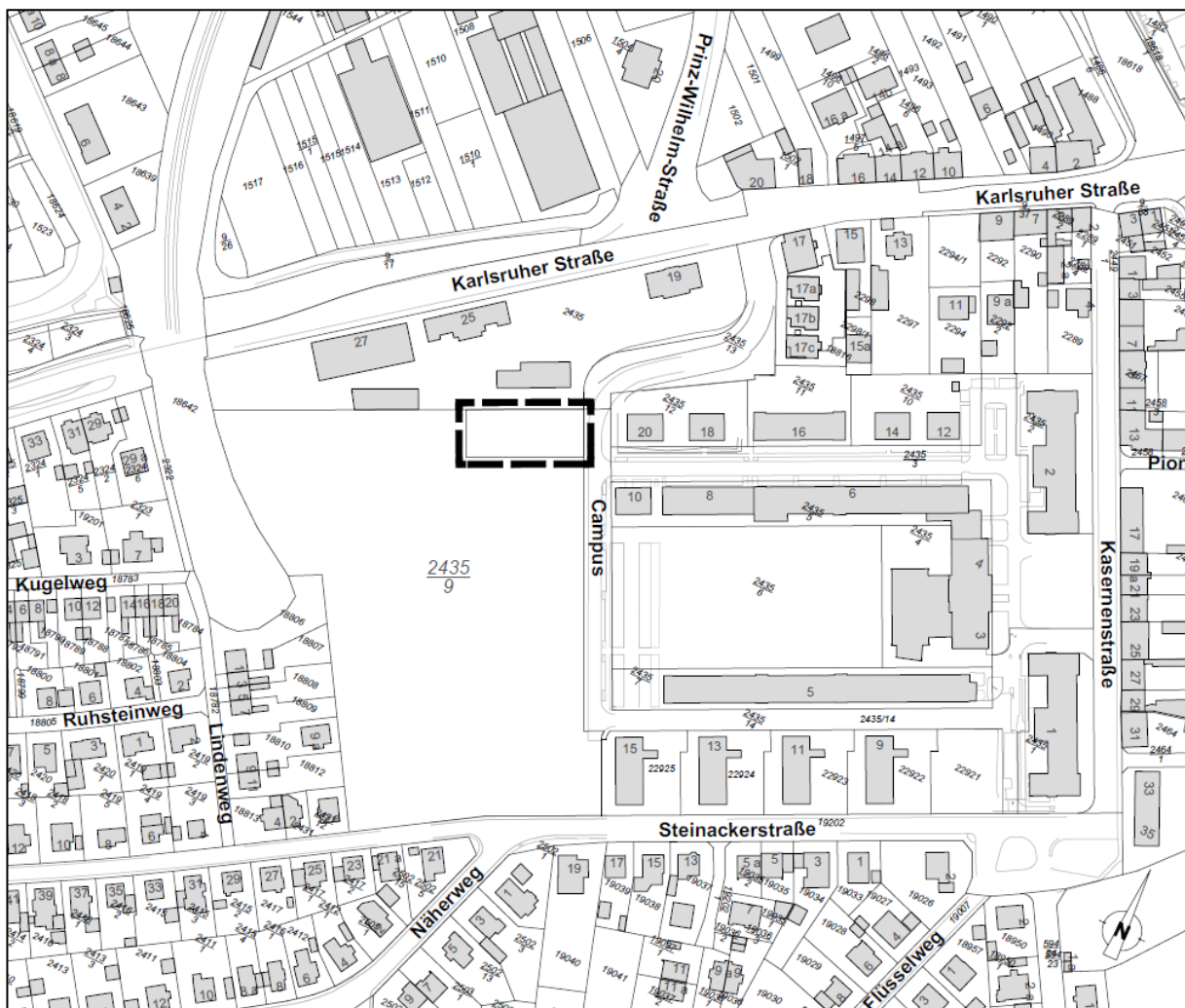


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme und Konzeption

4.1 Bestandssituation

Für das Areal der ehemaligen Dragonerkaserne wurde 2017 ein Bebauungsplan aufgestellt („Dragonerkaserne Teilbereich 1, Änderung 1“). Dieser setzt ein Sondergebiet für Bildung, Forschung und Entwicklung und ein Allgemeines Wohngebiet fest. Ziel dieses Bebauungsplans war es, die vorhandenen und neuen Nutzungen auf dem Dragonerkasernenareal sowie die künftige Entwicklung zu steuern und das Nebeneinander von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, schulischen Einrichtungen, Verwaltung, Büros und Wohnen verträglich zu gestalten.

Derzeit wird ein Teil der Dragonerkaserne durch die SEW-Eurodrive GmbH & Co. KG und durch das IEEM Institut EnergieEffiziente Mobilität der Hochschule Karlsruhe als Forschungs- und Arbeitscampus genutzt. Die weiteren Räumlichkeiten sind durch die städtische Verwaltung und das Justus-Knecht-Gymnasium belegt. Die im Zuge der International University neu errichteten ehemaligen Studentenwohnhäuser im Süden des Geländes wurden privatisiert und dienen entsprechend für private Wohnzwecke.

Die westlich angrenzende Grünfläche wurde nicht in den Geltungsbereich des BBP einbezogen, da hierfür die endgültige Entwicklungskonzeption noch nicht feststeht. Zunächst war hier ein Wohnbauquartier mit energieeffizienten Gebäudekonzepten vorgeschlagen, dann kamen Ergänzungsbauten für Entwicklungsfirmen ins Gespräch, zuletzt eine große regionale Bildungseinrichtung. Der vorliegende Bebauungsplan lässt diese Entwicklungen noch offen.



Abb. 3: Strukturkonzept efeuWohnen oder HWK (ohne Maßstab)

Topografisch steigt das Campus-Gelände Richtung Süden an, wobei die Oberkante Fahrbahn bei der Hausnr. 20 auf 128,25 m über Normalnull liegt. Daher wurde dieser Punkt auch als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gewählt. Die verkehrliche Erschließung findet ebenfalls über die Straße „Campus“ statt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekommunikation) zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes befinden sich in der Bestandsstraße „Campus“ und sind ausreichend bemessen, um weitere Anschlüsse aufnehmen zu können. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Hierfür ist für das Dachflächenwasser ein neuer Anschluss an den Regenwasserkanal im Zufahrtsweg herzustellen. Für befestigte Flächen ist sickerfähiges Pflaster mit Anschluss an die vorhandene Mischwasserleitung vorzusehen. Das Schmutzwasser kann wie bisher über die bestehende Leitung abgeführt werden. Es ist aber mit dem Entwässerungsantrag die Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Da es sich hierbei um eine private Leitung handelt an der auch das Anwesen Bergstr. 73 angeschlossen ist und über dieses Grundstück verläuft, muss das Vorhaben mit der Stadtverwaltung abgesprochen und eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden.

Auf dem städtischen Grundstück befinden sich Leitungen der Stadtwerke Bruchsal GmbH. Die genaue Lage der unterirdischen Leitungen sind vor Baubeginn zu vermessen und in der Bauausführung zu berücksichtigen.

4.3 Energiekonzept und erneuerbare Energien

Die Stadt Bruchsal hat sich mit den im Januar 2020 vom Gemeinderat beschlossenen Klimaschutzziele das Ziel gesetzt, ihre Treibhausgasemissionen bis 2050 um 90 % auf Basis von 1990 zu senken.

Für eine energieeffiziente Wärmeversorgung besteht die Möglichkeit zum Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz auf dem Campusgelände. Es wird von der Stadtwerke Bruchsal GmbH vorwiegend auf Basis von Biogas und Kraft-Wärme-Kopplung betrieben. In diesem Fall ist die Nutzung thermischer Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung ausgeschlossen.

Zur Solarstromnutzung werden im Bebauungsplan „Quartiersdepot efeuCampus“ Photovoltaikanlagen nur auf dem Dach erlaubt.

4.4 Konzeption

Das efeu-Campus Quartiersdepot ist ein vorwiegend gewerblich genutztes Gebäude mit der Hauptfunktion, als Logistik- und Distributionsgebäude und „Umschlagplatz“ zwischen den autonom selbstfahrenden Robotern, den KEP1-Dienstleistern und den Abfallbetrieben angelieferten und abzutransportierenden Gütern und Waren. Es stellt somit die Schnittstelle des Logistiksystems efeu-Log zur Außenwelt, d.h. zu den Ver- und Entsorgungsdienstleistern dar.

In dieser Eigenschaft übernimmt das Quartiersdepot verschiedene Einzelfunktionen, wie:

- Lager/ Regalsystem
- Büroraum für den Betreiber
- Sozialräume (WC-, Wasch-, Umkleide- und Aufenthaltsräume)
- Server-/Technikraum für den Betrieb des Quartiersdepots und des efeuLog
- Wartepplätze für zwischengepufferte Fahrzeuge
- Wartungsbereich für Fahrzeuge
- Ladestationen für Fahrzeuge
- Übergabeböcke für die automatische Übernahme bzw. Rückgabe von efeuLog-Transportboxen durch die efeuLog-Fahrzeuge.

Darüber hinaus soll das Quartiersdepot jedoch auch für das Quartier und die Stadt Bruchsal öffentlichkeitswirksam und im Sinne einer Drittverwendung multifunktional sein und somit auch weitere sinnvolle Nutzungen ermöglichen.

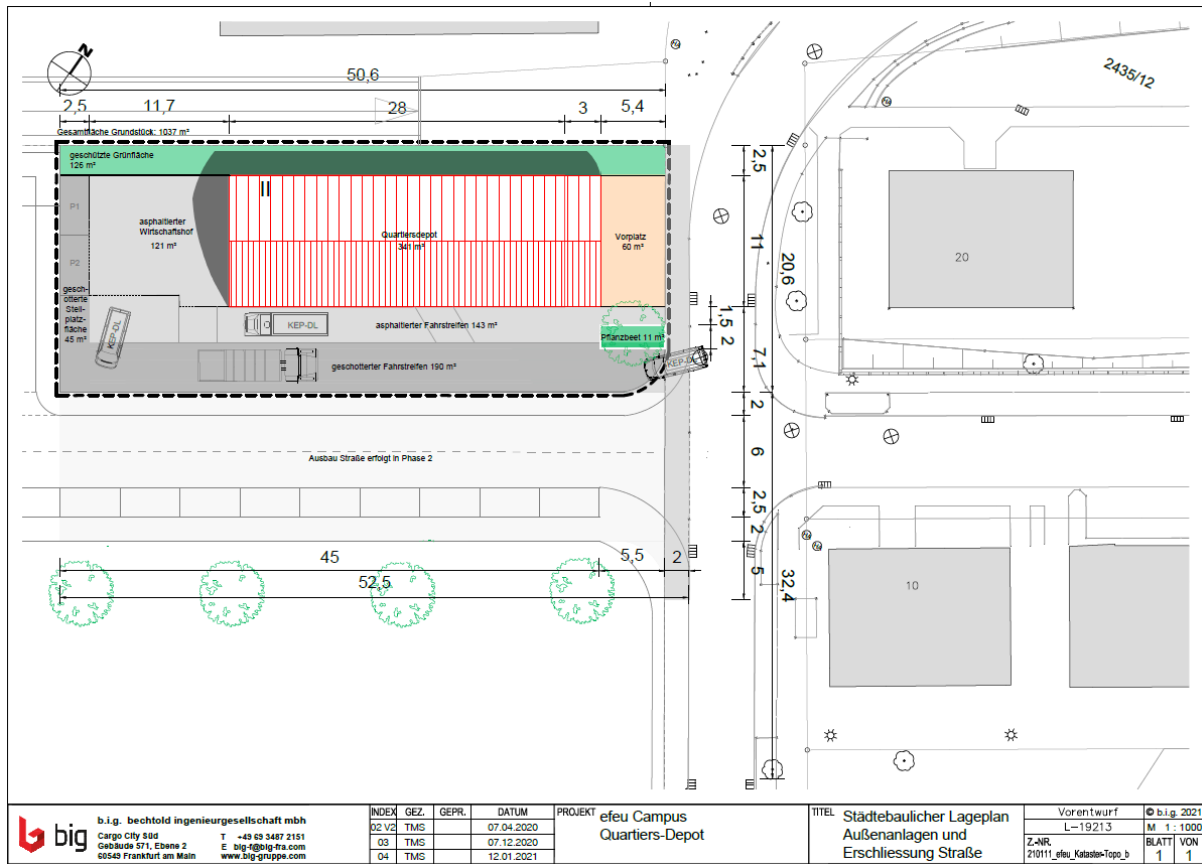


Abb. 5: Lageplan (ohne Maßstab)

4.5 Impressionen des Plangebietes



Abb. 6: Fotodokumentation des Plangebietes

5 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgelegt.

Im Regionalplan des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegend Wohn- und Mischnutzung dargestellt. Belange der Regionalplanung stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

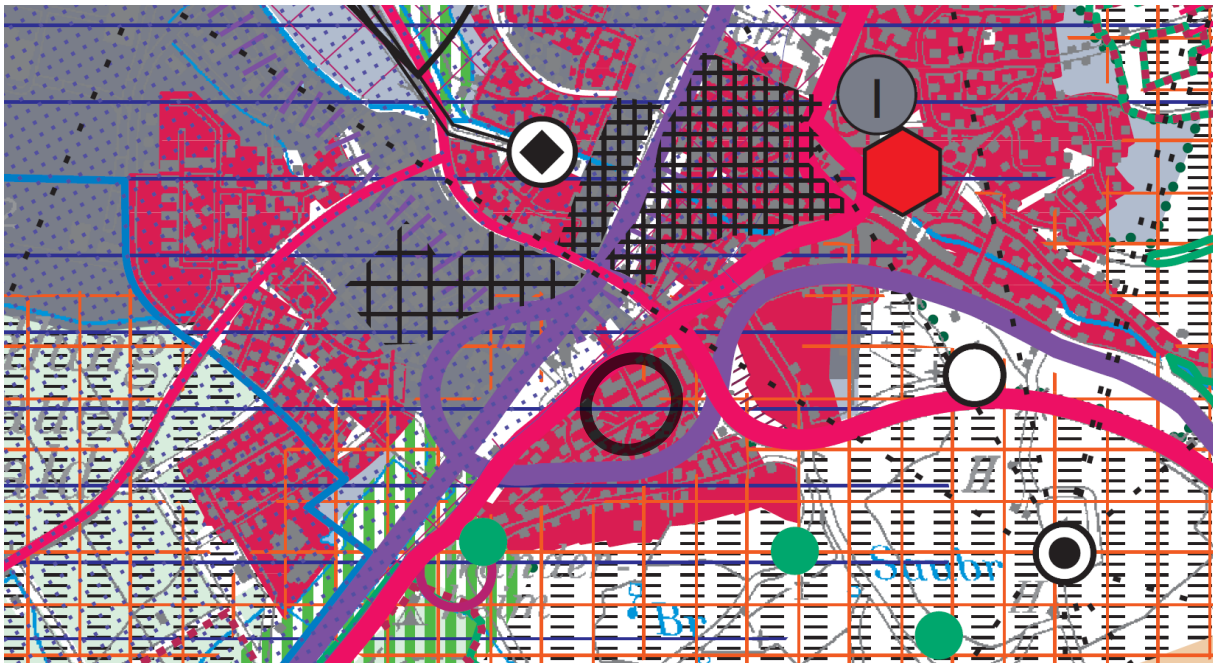


Abb. 6: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2003 für die Region Mittlerer Oberrhein (ohne Maßstab)

5.2 Flächennutzungsplanung und Bebauungspläne

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal aus dem Jahr 2011 ist das Plangebiet als Sondergebietsfläche dargestellt. Rechtsgültige Bebauungspläne existieren nicht.

Daher entspricht die Planung der übergeordneten planerischen Festlegung, die Fläche für ein Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ vorzusehen.

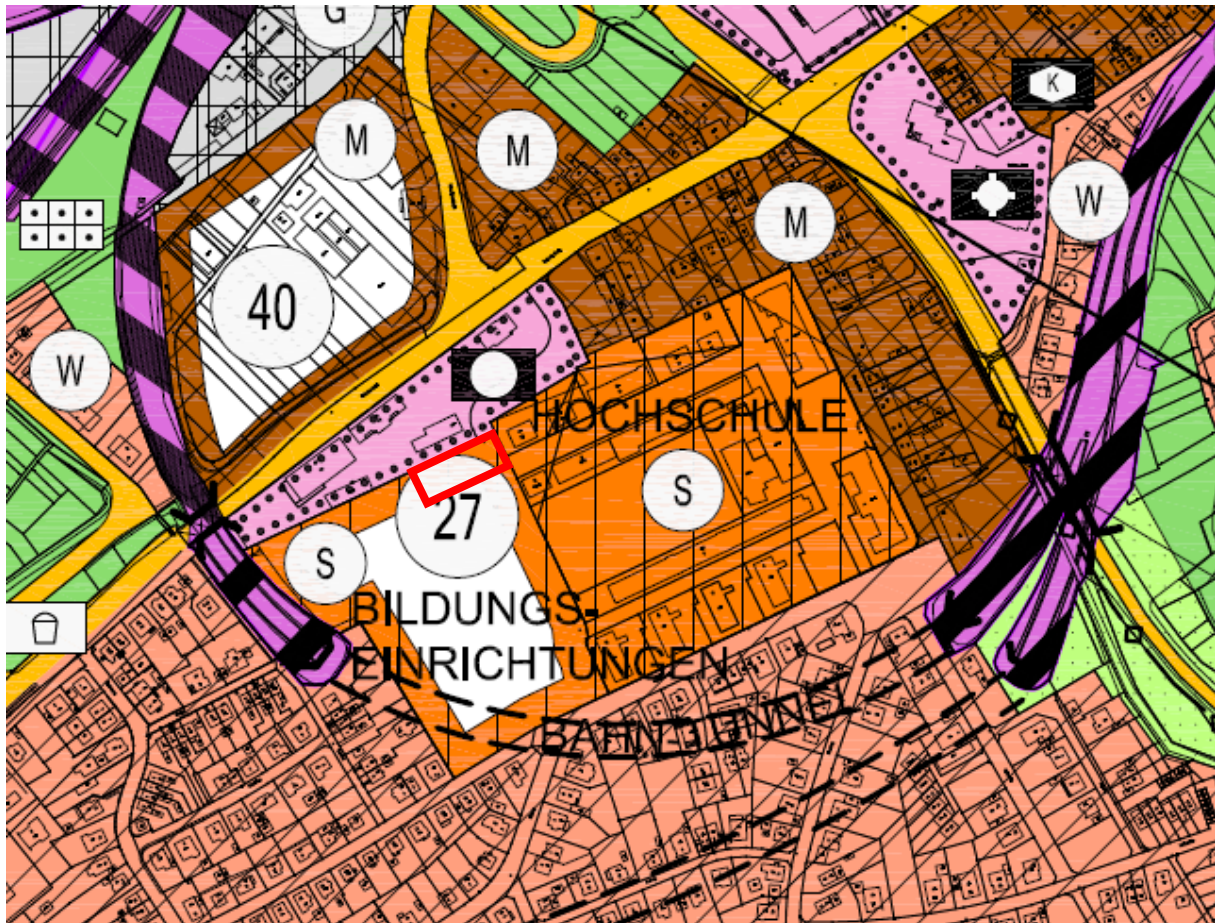


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 der VVG Bruchsal (ohne Maßstab)

6 Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist, dass

- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Nachverdichtung oder der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen. Es handelt sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die zulässige Grundfläche bleibt unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Planung nicht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Ein FFH-Gebiet oder Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht tangiert.

Damit sind die Anforderungen für die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens erfüllt.

Gemäß § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

7 Umweltbelange

7.1 Derzeitiger Umweltzustand und Auswirkungen auf die Umwelt

2017 wurde für die gesamte Freifläche eine Untersuchung zum Artenschutz durchgeführt (Artenschutzgutachten gemäß § 44 BNatSchG und Biototypenkartierung, Planungsbüro Beck und Partner, Karlsruhe - s. Anlage).

Die Freifläche des Campus-Areas liegt zwischen der mehrere Meter höher gelegene Steinackerstraße im Süden und der Straße „Campus“ im Osten.
Im Westen grenzt das Untersuchungsgebiet an die Bahnböschung und Gartengrundstücke.

Die Nordgrenze – und damit auch die Nordgrenze des Geltungsbereichs - bildet eine mehrere Meter tiefe Geländekante in Richtung B 3. Diese Geländekante ist durch Zaun und Mauern sowie die Mauern angrenzender Gebäude gesichert. Zum Plangebiet hin ist eine niedrige Böschung ausgebildet. Im Frühjahr wuchs dort eine lückige Grünlandvegetation, außerdem gibt es einige Bäume und etwas Gehölzsukzession.

Der übrige Geltungsbereich ist eine offene Fettwiese mittlerer Standorte die extensiv gepflegt wird. Neben einer Vielfalt von verschiedenen Gräsern und Kräutern sind auch Ruderalarten, Brombeerranken und junge Gehölzsukzession vorhanden.

7.2 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu bewerten, wenn die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Die durch den Bebauungsplan entstehenden festgesetzten Grundflächen liegen unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich für den Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist daher nicht erforderlich.

7.3 Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Auf Grundlage von § 44 BNatSchG erfahren besonders schützenswerte Arten einen weitgehenden Schutz vor Eingriffen durch den Menschen. Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist nicht Teil der Umweltprüfung und somit auch kein Abwägungsbelang. Es ist jedoch notwendig, im Sinne einer Prognose vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen des Bebauungsplanes auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden.

Wie der Artenschutzfachbeitrag belegt, wurde im Zuge mehrerer Vorortbegehungen Mauereidechsen nachgewiesen.

Während der Begehungen am 16.03.2017 und am 30.03.2017 im Rahmen der Voruntersuchungen wurden jeweils mehrere Mauereidechsen entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets beobachtet. In diesem südexponierten Bereich gibt es eine niedrige Böschung, die zu dieser Zeit mit kurzer, niedriger, lückiger Vegetation bewachsen war. Offenbar war zuvor oder im vorangegangenen Herbst gemäht/ gerodet worden. Außerdem gibt es stellenweise freie, besonnte Steinmauerchen sowie die gemauerte Rückwand eines Gebäudes. Auch offene Bodenstellen waren vorhanden. Hier fanden die Tiere geeignete Sonnplätze. Bei den nachfolgenden Begehungen konnten keine Eidechsen mehr beobachtet werden. Weder an den genannten Fundorten noch an anderen Stellen waren Mauereidechsen oder andere Reptilien nachzuweisen.

Die Mauereidechsen hielten sich zeitlich begrenzt ausschließlich an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Bunderwehr-Grundstück an einer offenen, besonnten Böschung/Mauer auf (Teillebensraum).

Als Ergebnis der Untersuchung muss davon ausgegangen werden, dass die Mauereidechsen im Plangebiet keine dauerhaften Ruhestätten und auch keine Fortpflanzungsstätten haben und sich nur zeitweise bei günstigen Bedingungen hier aufhalten. Dies wird auf die zunehmende Sukzession auf der Fläche auf Grund der nur sporadischen Pflege zurückgeführt. In diesem Zustand war das Gelände nicht mehr für Mauereidechsen geeignet.

Der Verbotstatbestand der Tötung kann vermieden werden, wenn die Pflege der Böschung mit Eidechsen-Nachweisen (derzeit bedingt geeigneter Lebensraum für Mauereidechsen) so gestaltet wird, dass der Bewuchs für die Eidechsen zu dicht und zu hochgehalten wird. Dadurch wird eine Einwanderung in das Gebiet verhindert.

Daher erfolgt im Jahr vor Beginn der Maßnahme keine Mahd mehr, um so die Tiere zu vergrämen.

Zur Sicherheit wird die Fläche vor Beginn von Baumaßnahmen auf Eidechsen abgesucht.

Weitere besonders geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht betroffen, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

7.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 33 LNatSchG.

7.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

8 Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein Sondergebiet „Innovationszentrum“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet ist ein Logistik- und Distributionsgebäude für autonome und urbane Güterlogistik mit Ausstellungsflächen (Showroom), Büro-, Technik- und Nebenräume sowie Lagerflächen (Wirtschaftshof) zulässig.

Kleinteilige Gewerbebetriebe, die dem Charakter des Innovationszentrums unterstützen, wie z. B. ein Kundenzentrum mit Verpflegungsangebot, sollen das „Zentrum“ als Nachbarschaftstreff auf dem efeuCampus unterstützen.

Sonstige Nutzungen, die dem Bedarf eines „Innovationszentrums“ und damit dem Ziel der Planung widersprechen, sind ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie über die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Als unteren Bezugspunkt für die Firsthöhe wird die Oberkante Fahrbahn von 128,25 m ü. NN angenommen. Dieser Wert wurde im Rahmen einer Bestandsaufnahme mit Vermessungen vor Ort ermittelt. Die GRZ orientieren sich an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Einzelfallregelung des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO für geringfügige Überschreitungen der zulässigen Grundfläche kann durch die Baurechtsbehörde angewendet werden.

Die Regelung zur maximalen Firsthöhe orientieren sich an Lagerräume und dem Bedarf der technischen Ausstattungen von Lagerhallen, wie abgehängte Decken zur Leitungsführung innerhalb des Gebäudes.

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe sind nur geneigte Dächer mit einem First zulässig. Flachdächer sind demnach unzulässig. Ziel dabei ist, solartechnische Anlagen, wie PV-Anlagen, auf die Dachflächen zu realisieren und den ortsbildprägenden Charakter mit geneigten Dächern zu erhalten.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt, damit nachbarschaftsschützende Belange eingehalten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, um eine klare städtebauliche Planung mit Raumkanten sicherzustellen, die sich auf die bestehenden Campusgebäude räumlich beziehen.

8.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung des Grundstücks erforderlich sind, sind innerhalb des Baufensters sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Die Flächen sind ausreichend dimensioniert, sodass Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden können.

8.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung von versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen (wenn wasserrechtlich möglich) soll die Bodenfunktionen (z.B. Filterung) wenigstens teilweise erhalten und fördert die dezentrale Versickerung von Oberflächenwasser.

Es ist eine insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt. Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht (z.B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Durch die „Lichtverschmutzung“ der Landschaft wird das Jagdgebiet einiger Fledermausarten stark eingeschränkt. Diese Lichtverschmutzung kann minimiert werden, indem der Lichtkegel der Lampen auf die Nutzfläche beschränkt wird und kein Licht direkt in die angrenzende Landschaft ausstrahlt.

Das Verbot von bestimmten Metalloberflächen, die der Witterung ausgesetzt sind, soll verhindern, dass der Boden und das Grundwasser mit Schwermetallen belastet wird.

9 Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um ein gestalterisches Einfügen zur vorhandenen Bebauung des angrenzenden Campusgeländes zu erreichen, werden Bauvorschriften zur Gestaltung der Fassaden erlassen. Die Vorgaben zur Farbwahl sollen gewährleisten, dass das Ortsbild durch eine passende Farbwahl erhalten bleibt.

9.2 Werbeanlagen

Um eine Überdimensionierung bzw. Häufung zu vermeiden und ein relativ homogenes Straßenbild zu erhalten, werden Vorschriften zu Werbeanlagen erlassen. Die Begrenzung in Anzahl, Größe und Höhe soll die Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum begrenzen, ohne die Werbewirkung gänzlich zu verhindern.

9.3 Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der Grundstücke

Zur Wahrung eines qualitätvollen Erscheinungsbildes sind Lagerflächen und Abfallsammelplätze einzuhausen und/ oder einzugrünen.

Für ein Mindestmaß zu einem einheitlichen Erscheinungsbild werden Vorgaben zur Grundstücksgestaltung erlassen, die ökologischen Anforderungen gerecht werden.

10 Flächenbilanz

#	Bezeichnung	ca. Flächen in m ²	ca. Flächen in %
1	Sonderbauflächen	907,75	87,79
2	Private Grünfläche	126,25	12,21
Geltungsbereich		1.034,00	100,00

11 Kosten

Für den Bebauungsplan entstehen keine Kosten.