

1. Planerische Rahmenbedingungen am Standort „am Kohlrain“

1.1 Plangebiet

Das 772 m² große Plangebiet umfasst das städtische Grundstück Flst-Nr. 222. Es wird Süden durch die Landesstraße 370 (Eugen Bolz Straße), im Norden durch die Straße am Kohlrain und Osten durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Westen schließt ein Wohn- und Betriebsgebäude an. Dieses wird im Übergang zum Plangebiet als Werkstatt und Waschhalle genutzt. Auf den Vorflächen stehen gebrauchte Fahrzeuge. Die Tankstellennutzung wurde inzwischen aufgelassen. Die Umgebungsbebauung ist heterogen und verfügt über ein bis zwei Geschosse zzgl. Dachgeschoss. Die Fläche des Plangebiets ist größtenteils versiegelt und wurde durch einen Autohändler genutzt.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Bebauung und Nutzung

Durch eine zweigeschossige Wohnbebauung zzgl. Dachgeschoss wird die vorhandene Wohnbebauung im Osten in westliche Richtung fortgesetzt. Am Standort ist eine zweigeschossige Bebauung zzgl. Dachgeschoss mit Satteldach vorstellbar. Nach derzeitigem Stand können in den Neubauten rund 20 geflüchtete Menschen untergebracht werden.

1.2.2 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung soll über die Straße am Kohlrain erfolgen. Die für die jetzt geplante Nutzung baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind im Plangebiet vorzusehen. Zur L 370 ist ab der Hinterkante Straße ein Abstand von 15m mit den Gebäuden einzuhalten. Das Flurstück ist durch einen Mischwasserkanal DN 500 STB entwässerungstechnisch ausreichend erschlossen. Eine entwässerungsmäßige Erschließung über die Eugen-Bolz-Straße ist nicht möglich.

1.2.3 Energiekonzept

Eine Fernwärmeversorgung ist nicht möglich. Ein Erdgasanschluss ist direkt über die vor dem Gebäude Am Kohlrain 4 liegende Leitung möglich.

1.2.4 Grün und Freiraum

Relevante Grün- und Freiraumstrukturen sind bei der Planung nicht zu beachten.

1.2.5 Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Gebäude müssen sich somit in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

1.2.6 Liegenschaften

Das Grundstück Flst-Nr. 222 befindet sich im Eigentum der Universitätsstadt und soll veräußert werden. Etwaige Erschließungsbeiträge übernimmt die Stadt, eine Abwassernachveranlagung fällt im üblichen Maße an. Die Entsorgungskosten für mögliche Altlasten werden in der Regel bis zur Höhe des Kaufpreises erstattet.

1.2.7 Umweltbelange

<i>Schutzgebiete Natur + Landschaft</i>	
Natura 2000, LSG, NSG, ND, geschützte Biotop, Waldschutz, Naturpark, WSG	nicht vorhanden

Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten	nicht vorhanden			
Ausgleich erforderlich?	nein			
Lärm (<i>Schiene, Straße, Gewerbe, Freizeit</i>)	KFZ Werkstatt im Westen, L370 im Süden; B 28 neu im Norden, Lärmschutzgutachten in Bearbeitung			
Hochwasserschutz (HQ 100)	nein			
Altlasten	Obj.-Nr. 04510 "Eugen-Bolz-Straße 64 (Abstellplatz)" Es handelt sich um einen Kfz-Abstellplatz neben einer Tankstelle, die sich zum Zeitpunkt der Feststellung noch in Betrieb befand. Bei der Orientierenden Untersuchung 2008 wurden BTEX-Verunreinigungen durch Tropfverluste festgestellt. Genauere Informationen und der Sachstand werden derzeit beim Landratsamt abgefragt.			
<i>Bewertung nach Schutzgutbeeinträchtigung</i>	fachlich vertretbar	mit Bedenken	mit Einschränkungen	kritisch
<i>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</i>	x			
<i>Boden</i>	x			
<i>Wasser</i>	x			
<i>Luft / Klima</i>	x			
<i>Landschaftsbild und Erholung</i>				
<i>weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</i>	x			
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	x			