

4.8 Sanierungsgebiet

Die Flächen entlang der Schwarzwaldstraße sowie der unbebaute Talraum liegen im Sanierungsgebiet "Ortskern Neusatz". Der Abbruch des Sägewerks erfolgte als Ordnungsmaßnahme.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Neubebauung Schwarzwaldstraße

In der Sitzung des Ortschaftsrates Neusatz am 03.02.2015 wurden verschiedene Planvarianten vorgestellt und mit folgendem Ergebnis diskutiert:

- Max. 2-geschossige Gebäude zur Schwarzwaldstraße, dabei wären (auch) MFH vorstellbar
- Kein Pultdach, sondern Satteldach und traufseitig zur Straße, aber mit Möglichkeit zur Errichtung von Gauben
- Gebäudetiefe max. 12 m und -breite max. 18 m
- 2. Reihe-Bebauung erwünscht

Die 2. Reihe-Bebauung wurde geprüft und letztendlich wegen der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Biotopstruktur und Landschaftsbild verworfen. Zudem wäre die Erschließung wegen der Tallage sehr aufwendig.

5.2 Erschließung Schwarzwaldstraße

5.2.1 Anbindung über Schwarzwaldstraße

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die neuen Bauflächen am Muhrbach über eine kurze neu zu erstellende Wohnstraße (Mischverkehrsfläche) von der Schwarzwaldstraße aus erreicht. Dort waren Garagen und Stellplätze für die geplante Neubebauung an der Schwarzwaldstraße als Stellplatzanlage unterhalb der Stützmauer zur Schwarzwaldstraße hin vorgesehen.

Im Rahmen der Neukonzeption ergab sich die Frage nach der direkten Anfahrmöglichkeit über die Schwarzwaldstraße. Dazu liegt vom Referat 45 Abteilung 4 beim Regierungspräsidium Karlsruhe (RP Karlsruhe) als zuständigem Straßenbaulastträger folgende Stellungnahme vor (Email vom 11.11.2014):

- Der betroffene Bereich der Landesstraße L 83a liegt innerhalb der nach Straßengesetz (StrG) festgesetzten Ortsdurchfahrt von Bühl-Neusatz. Damit sind an dieser Stelle weitere Zufahrten oder Zugänge zur Landesstraße gestattet, wenn diese die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Die neue Wohnanlage (3 x 4-6 WE) kann direkt von der Landesstraße erschlossen werden.
- Die Landesstraße beinhaltet an der genannten Stelle eine Stützmauer mit Gehweg. Diese Konstruktion muss dann zukünftig durch entsprechende Erdanschüttungen ersetzt werden. Die hierfür notwendigen konstruktiven Änderungen an der Stützmauer sind mit dem Ref. 43 abzustimmen. Die Stützwand wird nach der Bebauung keine Funktion mehr erfüllen, deshalb sollte die Kappe und der Kragarm zurückgebaut werden, um eine Verfüllung und Verdichtung dieses Bereiches zu ermöglichen. Der Gehweg ist dort dann mit klassi-

schem Aufbau neu herzustellen und geht bzw. verbleibt einschließlich Bordstein in der Bau- und Unterhaltungslast der Stadt Bühl (gemäß § 43 Abs. 4 StrG).

- Für den Übergang zur Treppe des Nachbarhauses sollte noch eine Lösung gefunden werden.
- Für die notwendigen Umbauten im Bereich Straße, Stützmauer, Gehweg und der neuen Zufahrten ist eine entsprechende Fachplanung vorzulegen.

Diese Detailplanung ist vom zukünftigen Bauherrn/Investor zu erbringen. Durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass der Rückbau Teil der Erschließung der Grundstücke ist und die Fachplanung mit dem RP Karlsruhe abzustimmen ist. Dabei ist auch der erforderliche Abstand von Garagen und Stellplätzen zur Schwarzwaldstraße zu klären. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird entsprechend einer Anregung des Polizeipräsidiums Offenburg empfohlen, einen Mindestabstand von 5 m zur Schwarzwaldstraße einzuhalten, um die Straße beim Einparken vollständig zu räumen. Bei einem Abstand von unter 5 m mit direktem Anschluss an die Schwarzwaldstraße wird der Einsatz von elektrischen Garagentorantrieben empfohlen.

5.2.2 Brücke Muhrbach

Die Überdeckelung des Muhrbachs (in der Planzeichnung als "Verdolung" gekennzeichnet) wurde am 14.04.2015 vom Büro RS-Ingeniere, Achern, begutachtet.

Das Bauwerk befindet sich in einem noch ausreichenden Zustand:

- Die Standsicherheit des Bauwerkes ist gegeben.
- Die Dauerhaftigkeit des Bauwerkes kann auf längere Sicht beeinträchtigt sein.
- Laufende Unterhaltung ist erforderlich.
- Eine mittelfristige Instandsetzung (innerhalb der nächsten 3 Jahre) ist erforderlich. Die Kosten für eine Generalinstandsetzung des Bauwerkes werden mit 100.000 € brutto abgeschätzt.
- Bei einer Umnutzung als Baustellenzufahrt, sollte vorab eine Nachrechnung der Brückenüberfahrt durchgeführt werden. Da keine Bestandsunterlagen des Bauwerkes vorliegen, ist es erforderlich hierzu weitere Untersuchungen am Bauwerk vorzunehmen. So ist die Betonstärke der Stahlbetonplatte vor Ort fest zu stellen und der untere Bewehrungsgehalt mittels Bewehrungssuchgerät zu ermitteln.

Da die 2. Reihe-Bebauung entfällt, sind eine Umnutzung als Baustellenzufahrt und die damit verbundenen Bauwerksuntersuchungen aufgrund der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

5.2.3 Entwässerung

Das Regenwasser soll in den Muhrbach geleitet werden, da die Regenwasserleitung in der Schwarzwaldstraße nicht für weitere Mengen dimensioniert ist, während die Schmutzwasserleitung an den bestehenden Kanal in der Schwarzwaldstraße angeschlossen werden soll. Der SW-Kanal liegt ca. 3 m unterhalb der Straßenoberfläche.

Das Gebäude Schwarzwaldstr. 24 ist schmutz- und regenwassermäßig an die Schwarzwaldstraße angebunden, scheint aber auch noch einen RW-Anschluss in den Muhrbach zu haben. (Es liegt ein Entwässerungsantrag mit Ableitung in den südlich im Tal verlaufenden Entwässerungskanal vor.)

Inwiefern und wie viele Anschlussstützen in der Schwarzwaldstraße liegen, müsste über eine Befahrung in Erfahrung gebracht werden. Bei einer Nachverdichtungsbebauung mit Mehrfamilienhäusern könnten bis zu 2 Häuser über einen Anschluss laufen, 3 Häuser wären zu viel (wegen der Fragestellung der Durchbohrungsmöglichkeit der Stützmauer). Bei 3 Doppelhäuser müssten allerdings 6 Einzelanschlüsse errichtet werden (hier müsste dann geprüft werden, ob die Stützwand durchbohrt werden kann.)

5.3 Hochwasserschutz

Aufgrund des bisherigen Entwurfsstatus der Hochwassergefahrenkarten vom 9. Juli 2015 wurde die Ausbreitungsfläche des HQ100 im Rahmen des Änderungsverfahrens durch das Ingenieurbüro hydrotec aus Aachen überprüft und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Betroffen sind die Bereiche entlang des Muhrbachs und eine Teilfläche der Schwarzwaldstraße (als Fließweg mit geringen Einstautiefen) und damit geringfügig die Baugrundstücke an der Schwarzwaldstraße, jedoch nicht die überbaubaren Grundstücksflächen.

Durch die Festlegung der Mindesthöhe der untersten Geschosse der Neubebauung an der Schwarzwaldstraße soll sichergestellt werden, dass selbst bei einem absoluten Extremereignis das Wasser im Tal abfließen kann, ohne dass die Gebäude beeinträchtigt werden.

5.4 Altlasten

Die Fläche des ehemaligen Sägewerkes ist aufgrund der Belastungen als eine Altlastenfläche gemäß BBodSchG eingestuft.

Es wurde ein grundsätzlicher Sanierungsbedarf für bestimmte Teilbereiche festgestellt.

Gegenwärtig werden weiterhin an vorhandenen Grundwassermessstellen Kontrolluntersuchungen durchgeführt. Es liegen Bewertungsprotokolle des Landratsamtes Rastatt (20.11.2012) und Gutachten des Büros GHJ, Karlsruhe, vom 10.02.2012, 18.01.2013 und zuletzt vom 14.04.2016 vor.

- AA 02184-001 (südliche Teilfläche, in Planzeichnung gekennzeichnet)
Vorhaben: Sicherungsmaßnahme, Büro GHJ, Kommunale Altlast
Wirkpfad: Boden-Grundwasser
Handlungsbedarf: Fachtechnische Kontrolle, Überwachung des hinnehmbaren Schadens
Die Sicherungsmaßnahmen (Teilaushub, Folienabdeckung) wurden abgeschlossen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Hinweise: Bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen auf der Altlast sind Beteiligungen der Umweltbehörden im Rahmen von Bauplanungs- oder sonstigen Genehmigungsverfahren erforderlich.
- AA 02184-002 (nördliche Teilfläche an Schwarzwaldstraße):
Vorhaben Detailuntersuchung, Büro GHJ, Kommunale Altlast
Wirkpfad: Boden-Grundwasser
Handlungsbedarf: Belassen mit Entsorgungsrelevanz
Die Erkundung ergab, dass keine weiteren Ablagerungsmaterialien außer den in 2011 vorhanden sind. Schadstoffe wurden nicht weiter festgestellt. Die Maßnahmen können abgeschlossen werden.
Hinweise: Bei Baumaßnahmen auf der Altlast sind Beteiligungen der Umweltbehörden im Rahmen von Bauplanungs- oder sonstigen Genehmigungsverfahren erforderlich.