

### **3. Beschreibung des Planbereiches**

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Schwarzwaldstraße, im Süden durch den Kirchmattweg bzw. den Waldsteg. Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flst.Nr. 237 und 6/1. Im Westen wird die Gebietsgrenze gebildet durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flst.Nr. 159, 232/1, 249, 248 und 265. An der Schwarzwaldstraße liegen Brachflächen eines ehemaligen Sägewerks.

Neben dem Muhrbach verläuft im Talgrund ein Wassergraben. Der überwiegende Teil des Gebietes wird als eher extensive Mähwiese genutzt. Im Umfeld des ehemaligen Sägewerks und entlang des Muhrbachs befinden sich Gehölz- und Ruderalflächen. Im Gehölzsaum des Muhrbaches steht nahe der Verdolung des Muhrbachs eine mächtige Eiche.

Im südlichen Teil des Plangebietes werden hohe Flächenanteile von Wohngebäuden und Hausgärten eingenommen: Entlang des Waldstegs und des Kirchmattweges befinden sich ein- bis zweigeschossige freistehende Gebäude, die überwiegend der Wohnnutzung dienen. Auf den rückwärtigen Grundstücken Flst.Nr. 248 und 248/1 befinden sich zwei eingeschossige, freistehende Wohngebäude (Kirchmattweg 6 und 6a).

Die Gebäude, Anlagen und Lagerflächen des ehemaligen Sägewerksbetriebes auf den städtischen Flurstücken 159 und 232/1 sind weitestgehend abgebrochen und entfernt. Das Flurstück 159 südlich der Schwarzwaldstraße wurde Anfang Oktober 2014 abgeräumt, ist weitgehend vegetationslos bzw. mit Ruderalfluren in den Randbereichen bestanden. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 159/1 an der Schwarzwaldstraße befindet sich ein Wohngebäude aus den 1990er Jahren und auf dem westlich angrenzenden Grundstück 159/2 eine Trafostation.

Teile des Flst. 232/1 sind insbesondere in südlicher Richtung zum dort befindlichen Wassergraben aufgefüllt. Über das Flst. 232/1 verläuft ein Weg, der die Wohngebäude auf den Grundstücken Flst.Nrn. 248 und 248/1 erschließt. Auf Teilflächen von Flst. 232/1 befindet sich noch ein mit Schotter befestigter Lagerplatz, **der u.a. zum Parken genutzt wird**. Diese Schotterfläche wurde im Rahmen der Abriss- und Altlastensanierungsmaßnahmen des ehemaligen Sägewerks als künstliche Auffüllung zur Verfestigung des Bodens hergestellt.

### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **4.1 Bebauungsplan "Kirchmatt/Waldsteg"**

Der seit dem 25.06.1999 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Kirchmatt/Waldsteg" wird durch den Bebauungsplan "Kirchmatt/Waldsteg, 1. Änderung" ersetzt.

#### **4.2 Landschaftsschutzgebiet**

Teile des Planungsgebietes zählen zum rechtskräftig ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet "Bühler Tal", das den Stadtteil Neusatz großflächig umgibt.

Die nördliche Grenze verläuft im Planungsgebiet entlang des Muhrbaches, ausgenommen die geplante 2. Reihe-Bebauung, die südliche Grenze orientiert sich am Rand der Bebauung am Kirchmattweg bzw. Waldsteg; lediglich das bestehende Gebäude Waldsteg 8 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

klassischem 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 5,0 m wird der Einsatz von elektrischen Garagentorantrieben empfohlen.~~

### 5.2.2 Brücke Muhrbach

Die Überdeckung 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.)

## **6. Städtebauliche Konzeption**

Die grundlegende Konzeption des bestehenden Bebauungsplans mit überbaubaren Grundstücksflächen für die vorhandene Bebauung bzw. für die noch nicht bebauten Grundstücke entlang des Kirchmattweges, des Waldsteges und der Schwarzwaldstraße wird beibehalten. Im Bereich des ehemaligen Sägewerkes wird eine Baufläche entlang der Schwarzwaldstraße vorgesehen, die mit nach Norden zweigeschossig in Erscheinung tretenden Doppel- und/oder Einzelhäusern bebaut werden kann. In zweiter Reihe ist keine Bebauung mehr vorgesehen. Die Muhrbachaue wird somit komplett freigehalten und als Grünfläche festgesetzt.

### **6.1 Äußere und innere Verkehrserschließung**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der L 83 a, der Landesstraße (Schwarzwaldstraße). Von der Schwarzwaldstraße aus werden über den Waldsteg und den Kirchmattweg die südlich gelegenen Bauflächen erreicht. Die bestehende 2. Reihe-Bebauung am Kirchmattweg ist wie bisher über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Schwarzwaldstraße aus über die Muhrbachaue erschlossen.

Der Ausbauquerschnitt der vorhandenen Erschließungsstraßen wird nicht verändert.

### **6.2 Ruhender Verkehr**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Baugrundstücken selbst; die Gebäude an der Schwarzwaldstraße können nach konstruktiver Änderung des Unterbaues der Landesstraße (Abbruch der Stützmauer und Ersatz durch eine entsprechende Erdauffüllung, siehe 5.2.1) künftig direkt angefahren werden; somit ist auch hier die Parkierung auf den Grundstücken zwischen den Gebäuden oder integriert ins Gebäudeerdgeschoss möglich. Zusätzlich wird im Bereich der vorhandenen Trafostation eine gesonderte Fläche für Stellplätze und Garagen angeboten.

Die vorhandene Schotterfläche im Bereich der Talaue außerhalb des Landschaftsschutzgebietes wird als "Parken Bestand" im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Fläche soll weiterhin und dauerhaft für das Parken genutzt werden können und wird u.a. als Parkplatz für den nahegelegenen Friedhof benötigt. Die Flächenabgrenzung erfolgte auf Beschluss des Ortschaftsrates Neusatz in der Sitzung vom 26.07.2016. Bei künftigen Veränderungen an der Fläche wie z.B. Aufschüttungen und Nivellierungen sind die einschlägigen Vorschriften insbesondere im Naturschutzrecht zu beachten und entsprechende Genehmigungen einzuholen.

### **6.3 Fußgänger und Radfahrer/Wege**

Die heute vorhandene Fußwegebeziehung vom Kirchmattweg zur Schwarzwaldstraße, die überwiegend auf Privatgrundstücken verläuft, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Sicherung durch Gehrechte) weiterhin sichergestellt.

### **7.3 Bauweise**

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise für eine Bebauung mit Einzel- und/oder Doppelhäusern festgelegt. Damit wird der vorhandenen Baustruktur entsprochen.

### **7.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt.

### **7.5 Stellung baulicher Anlagen**

Die baulichen Anlagen sind entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Einträge zu errichten. Mit der Festsetzung soll eine Stellung der baulichen Anlagen parallel zu den Höhenlinien erreicht werden.

### **7.6 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in WA 2**

Die verkehrliche Situation im Bereich des Kirchmattweges und des Waldsteges ist äußerst beengt. Die Zufahrtsmöglichkeit von der Schwarzwaldstraße aus ist wegen des erheblichen Höhenunterschiedes zwischen Schwarzwaldstraße und Talgrund schwierig. Daneben soll in den ruhigen Bereich der Bachaue möglichst wenig weiterer Verkehr hineingezogen werden. Aus diesen Gründen wurde die Zahl der Wohneinheiten bereits im Bebauungsplan 1998 auf je zwei im Gebäude begrenzt. Verhindert werden sollen damit auch größere zusammenhängende Stellplatzeinrichtungen im ökologisch wertvollen Plangebiet. Im Übrigen nimmt diese Festsetzung die vorhandene Struktur im Bereich der angrenzenden Baugebiete auf.

Für die zentralen Bereiche direkt an der Schwarzwaldstraße (WA 1) wird keine Begrenzung der Zahl der Wohnungen festgesetzt, da hier auch eine verdichtete Bebauung mit einzelnen Mehrfamilienhäusern denkbar ist.

### **7.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Es hat sich gezeigt, dass die restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplans 1998 nicht für alle Baugrundstücke entlang des Waldstegs und der Kirchmattweges die gleichen Möglichkeiten zur Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen boten. Entsprechende Bauanfragen mussten daher abgelehnt werden, da sie nicht bebauungsplankonform waren.

Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind künftig einheitlich in den seitlichen Abstandsflächen (Garagen und Stellplätze) und im Vorgartenbereich (bis zu 2 Stellplätze) zulässig. Für die rückwärtigen bzw. abweichend zugeschnittenen Grundstücke Flst.Nrn. 248, 248/1, 265, und 6/1 wird eine gesonderte Regelung geschaffen, die Garagen und Stellplätze auf einer Grundfläche bis zu 75 m<sup>2</sup> je Baugrundstück erlaubt; dies ermöglicht z.B. 1 Doppelgarage und 2 Stellplätze außerhalb des "Baufensters".

Mit Garagen und Carports ist ein Mindestabstand von 5 m zur Schwarzwaldstraße (Landesstraße) einzuhalten, um die Fahrbahn beim Einparken vollständig räumen zu können.

Um den Erfordernissen der Bewirtschaftung der Grundstücke mit zum Teil sehr großen Wiesen- und Gartenflächen im topografisch bewegten Plangebiet gerecht zu werden, werden außerhalb des Baufensters Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt