

**F**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

In der Fassung vom 10.10.2022

## **F. Begründung zum Bebauungsplan**

### **1. Planerfordernis**

Das Haus Spielberg beherbergt eine stationäre Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderungen und / oder Mehrfachbehinderungen mit 24 Plätzen zuzüglich 2 Plätzen Kurzzeitbetreuung und einer Tagesförderstätte für 8 Personen. Das bestehende Gebäude wurde 1994 in Betrieb genommen und erfuhr bis heute verschiedene Um- und Anbauarbeiten.

Das bestehende Gebäude entspricht weitgehend nicht den Anforderungen der Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs (Landesheimbauverordnung - LHeimBauVO). Die LHeimBauVO regelt die bauliche Gestaltung, Größe und Standorte stationärer Einrichtungen. Zielsetzung ist die Erhaltung von Würde, Selbstbestimmung und Lebensqualität durch die Schaffung von Normalität und Privatsphäre für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Eine Analyse des Betreibers ergab, dass eine Bauwerksertüchtigung zur Anpassung an die Bestimmungen der LHeimBauVO wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Weiterhin müsste während der Umbauarbeiten der Einrichtungsbetrieb eingestellt und ein Interimsquartier bezogen werden.

Unter Berücksichtigung ökonomischer Aspekte sowie Sicherstellung, dass die Einrichtung künftig vollumfänglich den Vorgaben der LHeimBauVO entspricht, möchte der Vorhabenträger einen Neubau realisieren. Nach Fertigstellung der neuen Räumlichkeiten soll das Bestandsgebäude zur Beherbergung von Tagesfördergruppen, den benötigten Räumlichkeiten für die ambulante Assistenz sowie erforderliche Personal- und Verwaltungsräume umgebaut werden.

Zur Sicherung der dargestellten Entwicklung und Ordnung sowie zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Wird in einem vorhabenbezogenen

Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

## **2. Planungsverfahren**

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Vorhabenträger gestellt worden. Die Gemeinde Karlsbad kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag.

Eine schalltechnische Untersuchung, eine FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet 7116-341 „Albtal mit Seitentälern“, ein Fachbeitrag Artenschutz und ein Umweltbericht wurden verfasst.

## **3. Abgrenzung des Plangebiets**

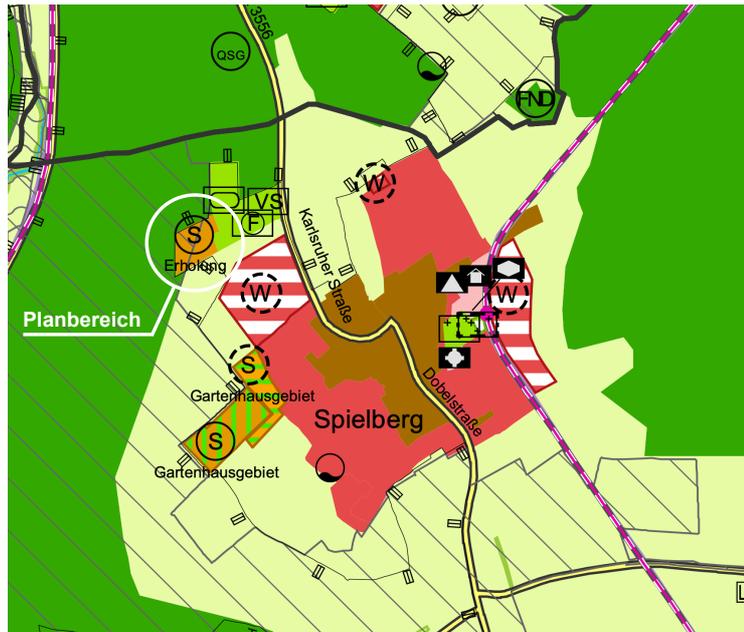
Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil der B-Plan-Satzung.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 5644, Am Talberg 18 in 76307 Karlsbad. Das das Flurstück von Nord-Ost nach Süd-West kreuzende FFH-Gebiet 7116-341 „Albtal mit Seitentälern“ ist nicht Bestandteil des Umgriffs.

Das bestehende Gebäude Am Talberg 18 wird in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, da es nach Fertigstellung des projektierten Neubaus umgebaut werden soll.

#### 4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP NVK) als Sonderbaufläche mit der Nutzungsangabe „Erholung“ dargestellt. Nordöstlich schließt das Vereinsgelände des SV Spielberg als Vereinssonderfläche mit Sport- und Festplatz an.



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 (FNP NVK)

Die Bebaubarkeit der Flächen beurteilt sich bisher unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Das geplante Konzept steht städtebaulich sowie hinsichtlich der geplanten Nutzung im Einklang mit den Entwicklungszielen der Gemeinde Karlsbad.

#### 5. Örtliche Gegebenheiten

##### 5.1 Nutzung

Das Baugrundstück (östliche Teilfläche des Flurstück-Nr. 5644) liegt im Außenbereich an der Straße Am Talberg im Nordwesten von Spielberg am Waldrand beim SV-Sportplatz.

Der westliche Teil des Baugrundstücks ist Wald, in dem eine Freizeitstätte für Kinder und Jugendliche mit fünf Nurdachhäusern (Gruppenunterkunft), Lagerfeuerstelle,

Tischtennisplatten und Grillplatz liegt, die an Schulklassen, Gruppen, Vereine und Familien als Unterkunft vermietet wird. Das Gelände ähnelt einem Parkwald.

Auf dem östlichen Teil des Baugrundstücks liegt das bestehende Gebäude. Die Freiflächen setzen sich aus Parkplatzflächen, Wegen, Sitzplätzen, Hütten, Garagen und Gartenflächen zusammen. In den Randbereichen befinden sich Bäume, heckenartige Strauchpflanzungen und Saumstreifen.

## **5.2 Baustruktur**

Der Neubau wird parallel zur östlichen Grundstücksgrenze (Flurstück Nr.: 5647) errichtet. Die Wohngruppen verfügen über einen zentralen Aufenthaltsbereich mit zugeordneter Küche und einer Balkon- bzw. Terrassenfläche. Die Flure sind, zur Vermeidung langer Flurflächen, um den zentralen Wohnbereich angeordnet. Die direkte Anknüpfung der Funktionsräume sorgt für einen arbeitsökonomischen Personaleinsatz. Durch niedrige Fensterbrüstungen ist der Blick nach Außen uneingeschränkt barrierefrei möglich.

Das Bestandsgebäude wird nach Herstellung des Neubaus im Innern angepasst und ertüchtigt. Hier werden die Tagesfördergruppen, die benötigten Räumlichkeiten für die ambulante Assistenz sowie erforderliche Personal- und Verwaltungsräume untergebracht.

Die fünf Nurdachhäuser im westlichen Grundstücksbereich sind nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## **5.3 Erschließung**

Das Grundstück ist über das vorhandene Straßennetz erschlossen. Die nächste Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs, die Straßenbahnlinie S11 vom KVV, ist ca.1 km Luftlinie entfernt.

## **6. Städtebauliches Konzept**

Die projektierten Wohngruppen sind durch zwei Baukörper mit zwischenliegender Erschließung gegliedert. Sie fügen sich in die vorhandene Gelände- und Bebauungssituation ein, indem die Geschossigkeit und Höhe der umliegenden

Bebauung aufgenommen wird. Eine Anbindung an das Bestandsgebäude ist durch die Ausbildung eines überdachten Verbindungsgangs möglich.

Östlich wird die Ausrichtung der benachbarten Bebauung (Flurstück Nr.: 5647) aufgenommen, wodurch eine platzartige Zugangssituation im Verbund mit dem Bestandsgebäude entsteht. Dadurch erfährt die bisher willkürliche Ausrichtung der umliegenden Bebauung eine qualitative Ordnung.

## **7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“ festgesetzt, was der vorhandenen Nutzung im Bestandsgebäude entspricht. Zulässig sind:

- Stationäre Pflegeeinrichtungen, ambulant betreute Wohngemeinschaften und betreutes Wohnen
- Tageseinrichtungen für betreuungsbedürftige Personen, insbesondere Tagesfördereinrichtungen zur Erbringung von Leistungen nach dem SGB XII
- Jugendheim einschließlich Freizeitangeboten
- Ferner sind die der Hauptnutzung dienenden Funktions- und Nebenräume (z.B. Wohnungen für Mitarbeiter, Auszubildende und Betreuungspersonal, Verwaltungs-, Personal-, Dienst- Lager- Wasch- und Technikräume, Mehrzweckräume, Gemeinschaftsräume, Umkleideräume, Bad und Pflegeräume, Küche, Essräume bzw. Speisesaal, WC-Anlagen) zulässig
- Zugehörige Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Umfangs gem. Ziffer 5

Darüber hinaus sind innerhalb der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Nur in untergeordnetem Umfang und nur, soweit der Hauptnutzung dienend können ausnahmsweise Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

## 7.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl sowie durch die maximal zulässigen Wand-, First- und Gebäudehöhen gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich am Bestandsgebäude im Teilbereich A.

Die Wand-, First- und Traufhöhen sind auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe BZH (in Meter über Normalhöhennull) zu beziehen.

Die Wandhöhe WH bemisst sich am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut von Satteldächern, bzw. der Oberkante Flachdachattika des obersten Vollgeschosses.

Die Firsthöhe FH bemisst sich am höchstgelegenen Punkt der Dachhaut von geneigten Dachflächen.

Die Gebäudehöhe GH bemisst sich bei Gebäuden mit Flachdach am höchstgelegenen Punkt baulicher Anlagen im obersten Nicht-Vollgeschoss.

Gebäudehöhe bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen oder Flachdach (Teilbereich A und B):

Für Gebäude mit geneigten Dachflächen sind die maximalen Gebäudehöhen über die Wandhöhe WH und die Firsthöhe FH festgesetzt.

Für Gebäude mit Flachdach sind die maximalen Gebäudehöhen über die Wandhöhe WH und die Gebäudehöhe GH festgesetzt.

Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach und optional zusätzlichem Staffelgeschoss (Teilbereich C):

Für Gebäude mit Flachdach sind die maximalen Gebäudehöhen über die Wandhöhe WH und die Gebäudehöhe GH festgesetzt.

Ein Staffelgeschoss ist das oberste Geschoss, das i.d.R. gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist. Staffelgeschosse dürfen keine Vollgeschosse gemäß Definition der Landesbauordnung Baden-Württemberg sein.

Die im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzte Wandhöhe WH und Gebäudehöhe GH darf mit Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,50 m und mit gebäudetechnischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Photovoltaik) um bis zu 1,00 m überschritten werden. Bei einer Überschreitung der zulässigen Wandhöhe WH bzw. Gebäudehöhe GH ist mit den Aufbauten und Anlagen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante abzurücken. Dadurch sind diese Aufbauten für den Betrachter weniger auffällig.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird entsprechend den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf, wenn keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 und 2 BauNVO benannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Durch die extensive Begrünung von Flachdächern werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt minimiert.

### **7.3. Stellung baulicher Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

### **7.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Im Teilbereich B soll ein Verbindungsgang entlang der eingezeichneten Wegbegrenzungen zwischen den Gebäuden von Teilbereich A und B entstehen. Zwischen dem Verbindungsgang im Teilbereich B und dem Gebäude im Teilbereich C darf die Abstandsfläche nach § 5 Landesbauordnung (LBO) unterschritten werden. Dadurch kann sich der nördliche Baukörper besser in die vorhandene Topografie einfügen. Gleichzeitig bleiben die Wegebeziehungen zwischen den Gebäuden kürzer. Die Regelungen des Brandschutzes bleiben hiervon unberührt. Die Belichtung und Belüftung von angrenzenden Wohn- und Aufenthaltsbereichen bleibt gewährleistet.

### **7.5. Flächen für Stellplätze**

Ebenerdige PKW-Stellplätze sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. PKW-Stellplätze dürfen als Carport mit Flachdach und Dachbegrünung hergestellt werden. Garagen sind unzulässig. Alle Stellplätze sind nord-westlich vom Teilbereich A angeordnet, um die platzartige Zugangssituation zwischen den Gebäuden möglichst frei von Fahrverkehr zu halten. Die Wende- und Warteplätze für die Busse der Tagesförderstätte sind hinsichtlich einer barrierefreien Erschließung im Zugangsbereich erforderlich.

### **7.6. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Für Behindertenwohnheime ist 1 PKW-Stellplatz je 10 Bewohnerplätze, mindestens jedoch 3 PKW-Stellplätze, herzustellen. Weiterhin ist 1 Fahrradstellplatz je 10 Bewohnerplätze herzustellen.

Für Tagesfördergruppen ist 1 PKW-Stellplatz je 3 Beschäftigte herzustellen. Weiterhin ist 1 Fahrradstellplatz je 3 Beschäftigte herzustellen. Beschäftigte sind betreuende Personen.

Für Jugendfreizeitheime ist 1 PKW-Stellplatz je 15 Besucherplätze herzustellen. Weiterhin ist 1 Fahrradstellplatz je 3 Besucherplätze herzustellen.

### **7.7. Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen sowie Versorgungseinrichtungen, die für die Stromversorgung notwendig sind, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

## **8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Talberg 18“ in Karlsbad-Spielberg wurde unter Berücksichtigung des bestehenden Sportanlagenlärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) beurteilt.

Durch den Sportanlagenlärm ergeben sich in allen Beurteilungszeiträumen Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Mischgebiete im Tageszeitraum. Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV für Mischgebiete im Nachtzeitraum an zu den Parkplätzen des Vereinsheims orientierten Fassaden sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zwischen den Parkplätzen des Vereinsheims und dem neuen Gebäude im Plangebiet festzusetzen. Diese können beispielsweise in Form einer abgetreppten Lärmschutzwand mit einer Gesamtlänge von 30 m und einer Höhe von 1,5 m bis 2,5 m ausgeführt werden.

Es wird unabhängig hiervon empfohlen, bei zukünftigen Einzelereignissen, wie z. B. Heimspielen und Sportfesten, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens darauf zu achten, dass keine unnötigen Lärmbelastungen für die geplante Bebauung entstehen, wie z. B. durch Anordnung der Lage von Musikdarbietungen, Ausrichtung von Lautsprechern oder Begrenzung der Zeiten.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.