

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fitnessstudio“ in der Elisabethstraße in der Stadt Wadern, Stadtteil Wadern



Bauleitplanung

Bearbeitet im Auftrag von

Mohsgrün Immobilien GmbH
vertr. d. Herrn Edgar Mohsmann
Mühlendriesch 11
54314 Hentern

durch

Ingenieurbüro P & P GmbH

Im Gewerbepark 5 | 66687 Wadern
T +49 6871 9028-0
F +49 6871 9028-30
info@paulus-partner.de
www.paulus-partner.de

Büroniederlassungen

Pavillonstraße 23 | 66740 Saarlouis
T +49 6831 120 4038

Südallee 37e | 54290 Trier
T +49 651 9760 9810

Ein Unternehmen der TREYSTA

BEGRÜNDUNG

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
Anna Müller M. A.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
2.	Räumlicher Umfang und Geltungsbereich	5
3.	Bestandsbeschreibung	6
4.	Planungsziele und Zweck der Aufstellung	9
5.	Beschreibung des Vorhabens	9
6.	Verfahrensart	12
7.	Planerische und rechtliche Vorgaben	13
8.	Artenschutz	14
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
9.1	Art der baulichen Nutzung	15
9.2	Maß der baulichen Nutzung	15
9.3	Bauweise	16
9.4	Überbaubare Grundstücksfläche	16
9.5	Verkehrsflächen	17
9.6	Nebenanlagen	17
10.	Grünordnerische Festsetzungen	17
11.	Entwässerung	19
12.	Starkregen	19
13.	Hinweise	20
14.	Auswirkungen der Planung	22

Abbildungsverzeichnis

Abb 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fitnessstudio“ in der Elisabethstraße.	5
Abb 2: Übersichtskarte mit räumlicher Lage des Bebauungsplans, o.M., ©Geoportal Saarland (2025).	6
Abb 3: Blick von der Elisabethstraße in nördliche Richtung (Aufnahme P & P GmbH).	7
Abb 4: Blick von der Elisabethstraße in östliche Richtung (Aufnahme P & P GmbH).	7
Abb 5: Blick auf den Planbereich von der Elisabethstraße aus (Aufnahme P & P GmbH).	8
Abb 6: Vorhaben- und Erschließungsplan „Fitnessstudio“ in der Elisabethstraße, Lageplan, o.M. (Quelle: IBA Krämer, Saarburg).	10
Abb 7: Vorhaben- und Erschließungsplan „Fitnessstudio“ in der Elisabethstraße, Ansichten, o.M. (Quelle: IBA Krämer, Saarburg).	11
Abb 8: Auszug des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Wadern (Geltungsbereich, rot) o.M. genordet (Quelle: Stadt Wadern).	13
Abb 9: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Fitnessstudio“, o.M. (Quelle: P & P GmbH).	19
Abb 10: Starkregengefahrenkarte für den Planbereich, o.M., genordet (Quelle: https://www.shop.lvgl.saarland.de/mogi3d/)	20

1. Einleitung

Das Trainieren im Fitnessstudio erfreut sich im Saarland einer sehr großen Beliebtheit. Um das Freizeit- und Gesundheitsangebot in Wadern zu erweitern und die Attraktivität des Mittelzentrums zu stärken, plant ein privater Investor im Stadtteil Wadern, unmittelbar nördlich des ehemaligen Krankenhauses Wadern, den Bau eines Fitnessstudios.

Zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die Durchführung des Vorhabens wird über einen Durchführungsvertrag gesichert, der die frist- und vorgabengemäße Realisierung festhält.

Da es sich um eine bauliche Nachverdichtung handelt, die sich im zulässigen Rahmen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB bewegt, erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in seiner Sitzung am 21.05.2026 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fitnessstudio“ in der Elisabethstraße in Wadern gefasst.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans wurde das Ingenieurbüro P & P GmbH, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

3. Bestandsbeschreibung

Der Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fitnessstudio“ befindet sich unmittelbar nördlich des ehemaligen Krankenhauses in Wadern im gleichnamigen Stadtteil.

Er wird umrahmt von der Elisabethstraße im Südwesten, der Egon-Reinert-Straße im Norden und der Straße „Am Hals“ im Südosten.



Abb 2: Übersichtskarte mit räumlicher Lage des Bebauungsplans, o.M., ©Geoportal Saarland (2025).

Durch die bestehenden Straßen ist der Planbereich sehr gut innerörtlich wie überörtlich erschlossen.

Die umgebende Bebauung betreffend, befindet sich nordwestlich das Marienhaus Seniorenzentrum St. Maria und nordöstlich die Neupostolischen Kirche Wadern. Östlich befinden sich das Busunternehmen Zarth, ein Unternehmen für Nutzfahrzeugtechnik und ein Betrieb der Elektrotechnik. Weiterhin bestehen unterschiedliche Wohnbebauung im Norden und weiter südlich befindet sich die Rettungswache Wadern.



Abb 3: Blick von der Elisabethstraße in nördliche Richtung (Aufnahme P & P GmbH).



Abb 4: Blick von der Elisabethstraße in östliche Richtung (Aufnahme P & P GmbH).



Abb 5: Blick auf den Planbereich von der Elisabethstraße aus (Aufnahme P & P GmbH).

Das Gelände fällt entsprechend dem Verlauf der Elisabethstraße in nordwestliche Richtung. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist eine Geländeanpassung (Terrassierung) geplant. Das bestehende Geländere relief bewegt sich im Bereich zwischen ca. 297m und 286m über NHN (Normalhöhen null).

Das Plangebiet wird von artenarmen Grünlandbrachen geprägt. Die Bestände werden von nitrophilen Hochgräsern dominiert. Ein paar jüngere Individuen von *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Fraxinus excelsior* (Esche) und *Juglans regia* (Walnuss) sind zusammen mit einzelnen Sträuchern (hauptsächlich *Sambucus nigra*) in die Brache eingestreut. Alte Bäume und flächige Gebüsche fehlen.

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse ist mutmaßlich von gewachsenem Boden auszugehen. Unterschiedliche geologische Verhältnisse können dabei nicht ausgeschlossen werden. Der Umfang gegebenenfalls erforderlicher Gründungsmaßnahmen ist im Rahmen eines Baugrundgutachtens DIN 4020 zu ermitteln.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Saar-Hunsrück. Abseits davon sind keine Schutzgebiete gem. §§ 23-29 BNatSchG oder Flächen der Schutzgebietskulisse Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) betroffen. Die nächstgelegene Schutzgebietsfläche, das Naturschutzgebiet "Wadrilltal" (N 6407-302) - gleichzeitig auch FFH- und Vogelschutzgebiet – liegt rund 200 m

nordwestlich des Plangebiets jenseits der Bebauung entlang der Johannisstraße bzw. der Egon-Reinert-Straße.

Im Plangebiet sind keine Denkmäler bekannt.

Es befindet sich kein Wald im Planbereich und seinem Umfeld.

Die Abwasserbeseitigung, die Wasserversorgung und die Elektro- und Kommunikationsversorgung sind über die örtlichen Netze gewährleistet.

4. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fitnessstudio“ in der Elisabethstraße dient der planungsrechtlichen Vorbereitung des Baus eines Fitnessstudios. Durch das Vorhaben wird das Freizeit- und Gesundheitsangebot in Wadern erweitert und die Attraktivität des Mittelzentrums gestärkt.

5. Beschreibung des Vorhabens

Bei dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Vorhaben handelt es sich um den Neubau eines Fitnessstudios. Vorhabenträger ist ein privater Investor.

Der Planbereich erstreckt sich wie bereits dargelegt im Bereich nordöstlich der Elisabethstraße und wird nordwestlich von der Egon-Reinert-Straße und südöstlich von der Straße „Am Hals“ begrenzt.

Das Vorhabengrundstück hat eine Größe von ca. 5.240 m². Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung wird ein Teilbereich der bestehenden Verkehrsflächen der Elisabethstraße in den Geltungsbereich mit einbezogen, so dass der Geltungsbereich insgesamt 5.600 m² umfasst.

Die Verkehrsanbindung des Planbereichs erfolgt über die Elisabethstraße, von dort führt hangparallel die Erschließungsstraße zu den gleichermaßen hangparallel angeordneten Kfz-Stellplätzen (ca. 59 Plätze). Je 8 Kfz-Stellplätze wird auf dem Grundstück ein Baum gepflanzt.

Das geplante Gebäude des Fitnessstudios hat eine Grundflächen von ca. 1.320 m²; die Traufhöhe in Bezug zum Parkplatzbereich beläuft sich auf ca. 5 m, die Firsthöhe des Satteldachs auf ca. 6,20

m. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 305 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Am Einfahrtsbereich von der Elisabethstraße beträgt die bestehende Höhe ca. 297 m über NHN.

Zur Errichtung des Gebäudes ist eine Terrassierung des Geländes mittels Stützwänden geplant.

Details des Vorhabens sind aus dem nachstehenden Vorhaben- und Erschließungsplan und den dazugehörigen Gebäudeansichten ersichtlich.

Das Gebäude wird zentral aus südöstlicher Richtung betreten. An Räumlichkeiten sind geplant: Foyer, Entrée und Theke (Empfang), Umkleieräume, Trainingsflächen, Sauna, Solarium, Hydrojet, Personalräume, Technikräume u.W.

Die Nutzung ist sowohl zu Fitnesszwecken als auch Gesundheitszwecken (Reha-Maßnahmen) möglich.

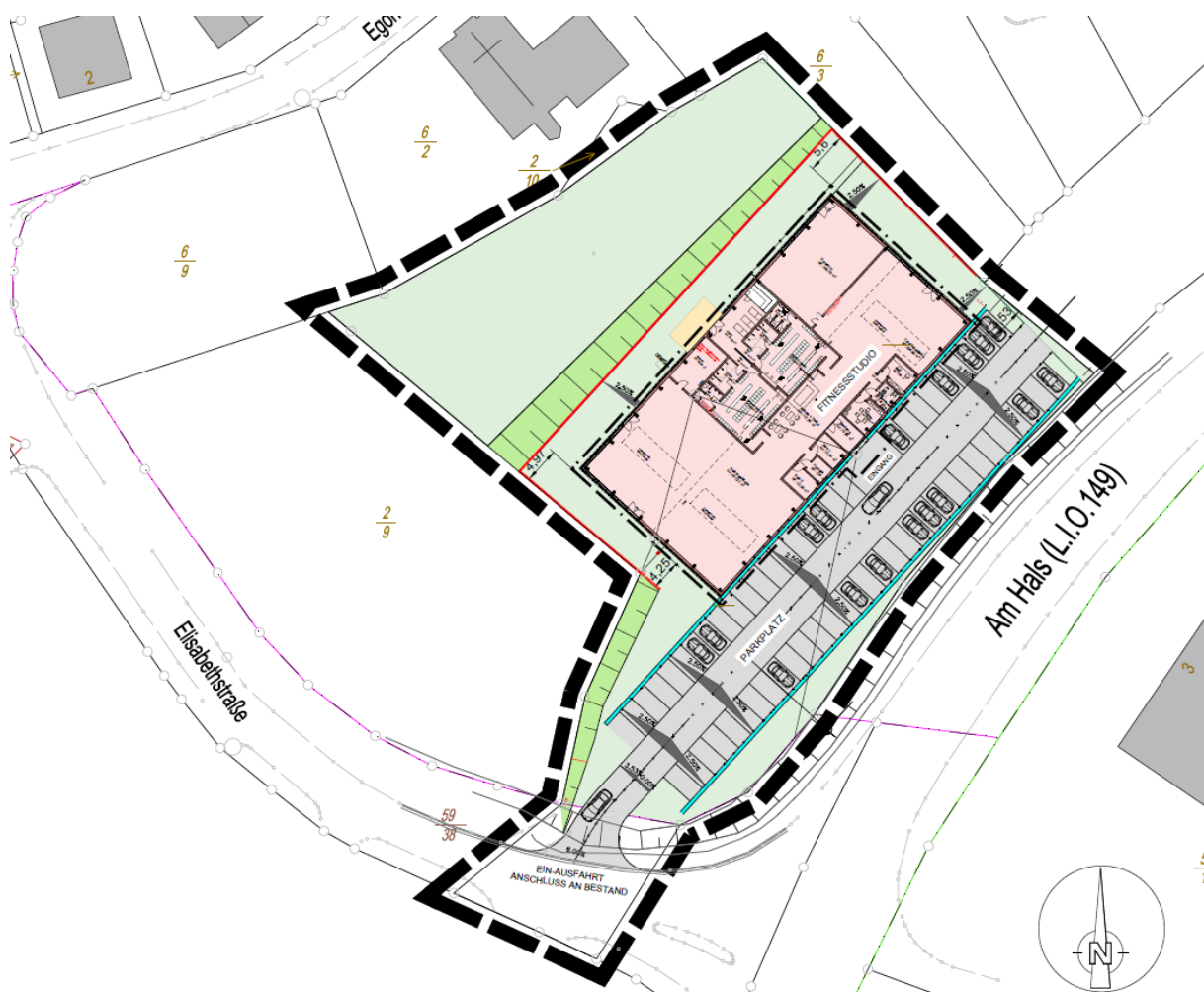


Abb 6: Vorhaben- und Erschließungsplan „Fitnessstudio“ in der Elisabethstraße, Lageplan, o.M. (Quelle: IBA Krämer, Saarburg).



Abb 7: Vorhaben- und Erschließungsplan „Fitnessstudio“ in der Elisabethstraße, Ansichten, o.M. (Quelle: IBA Krämer, Saarburg).

6. Verfahrensart

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fitnessstudio“ in der Elisabethstraße in der Stadt Wadern, wird ein bislang unbepantes Grundstück für die Errichtung eines Fitnessstudios planungsrechtlich vorbereitet.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB dient der Steuerung und planungsrechtlichen Sicherung eines konkret definierten Bauvorhabens einschließlich seiner Erschließung. Grundlage ist ein zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgestimmtes Konzept, das in einem Durchführungsvertrag rechtlich abgesichert wird.

Für die Umsetzung des Vorhabens bedarf es folglich drei Komponenten:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan
2. Durchführungsvertrag
3. Vorhaben- und Erschließungsplan

Im vorliegenden Planvorhaben wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, wodurch auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann. Die besonderen Anforderungen des § 12 BauGB, also insbesondere die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Abschluss eines Durchführungsvertrags, bleiben hiervon unberührt.

7. Planerische und rechtliche Vorgaben

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der geltenden planungsrechtlichen Vorgaben nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie den ergänzenden Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Die Belange übergeordneter Planungsebenen sowie verschiedener Fachplanungen müssen bei der Planung des Vorhabens berücksichtigt werden und sind im Folgenden dargestellt.

Landesentwicklungsplanung

Aus § 1 Abs. 4 BauGB geht hervor, dass sich die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen hat. Die Ziele der Raumordnung werden im Saarland in der Landesentwicklungsplanung definiert. Für das Vorhaben sind der Landesentwicklungsplan „Umwelt“ und der Landesentwicklungsplan „Siedlung“ grundsätzlich relevant. Der Landesentwicklungsplan „Umwelt“ sieht für den Planbereich keine Flächenvorsorgen vor. Sachverhalte des Landesentwicklungsplans „Siedlung“ stehen auf Grund der geplanten Nutzungsstruktur „Fitnessstudio“ dem Vorhaben gleichermaßen nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



Abb 8: Auszug des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Wadern (Geltungsbereich, rot) o.M. genordet (Quelle: Stadt Wadern).

Derzeit ist der Planbereich im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wadern als Sondergebiet „Krankenhaus“ ausgewiesen. Das Krankenhaus wurde zwischenzeitlich abgerissen. Das

Entwicklungsgebot ist somit mitunter nicht mehr gegeben. Unbeschadet dessen ist die geplante Nutzung als städtebaulich und funktional sinnvoll zu sehen. Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

8. Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge von der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten nach BArtSchV bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens zur Umsetzung eines Bebauungsplanes kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Als Datengrundlage dienen die öffentlich zugänglichen Internetquellen des GeoPortals Saarland, Daten des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz sowie weitere Daten zum Vorkommen relevanter Arten im Saarland (Verbreitungsatlanen), allgemein anerkannte wissenschaftliche Erkenntnisse zur Autökologie, zu Habitatansprüchen und zur Lebensweise der Arten. Örtliche Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

Das Plangebiet ist in einen anthropogen stark überprägten Raum eingebunden und grenzt unmittelbar an die vielbefahrene Straße „Am Hals“ an. Arten, die empfindlich auf menschliche Störungen wie Lärm, Licht und visuelle Reize reagieren, können daher im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die wenigen Gehölze im Plangebiet kommen höchstens für einzelne weitverbreitete Kulturfolger unter den heimischen Brutvogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten infrage. Auch als Jagd- und Nahrungslebensraum spielt das Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle. Größe, naturräumliche Ausstattung und isolierte Lage sprechen gegen einen essenziellen Jagdraum für mögliche örtliche Vorkommen.

Fledermäuse sind im Plangebiet lediglich bei sporadischen Transfer- und einzelnen Jagdflügen zu erwarten, da geeignete Quartierstrukturen wie alte Bäume mit Höhlen, Totholz oder Gebäude mit Spaltenquartieren fehlen.

Im Plangebiet fehlen geeignete Laichgewässer, die für ein Vorkommen heimischer Amphibienarten von essenzieller Bedeutung wären. Auch als Landlebensraum ist das Plangebiet aufgrund seiner Größe und isolierten Lage ungeeignet. Vorkommen heimischer Amphibienarten und Beeinträchtigungen derselben können dementsprechend ausgeschlossen werden.

Auch ein Vorkommen heimischer Reptilienarten kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausgeschlossen werden. Dem Plangebiet fehlt das essenzielle Lebensraummosaik aus Sonnenplätzen zur Thermoregulation, Überwinterungsplätzen wie Totholzstrukturen, Geröll, Schotter oder Mauerfugen, Eiablageplätzen sowie Jagdräumen mit schütterer Vegetation.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Einbindung des geplanten Gebiets in die Landschaft, die Ortslage und die umgebende Bebauung sind Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Nachfolgend werden die einzelnen Festsetzungen erläutert.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

- Sondergebiet Fitnessstudio - SO_{FITNESS}

Zulässig sind Nutzungen im Bereich Fitness und Gesundheit sowie die dazu erforderlichen Gebäude, Anlagen, Verkehrsflächen und Stellplätze.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Gem. § 12 Abs. 3 BauGB besteht keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die BauNVO. Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt vorhabenbezogen.

Gemäß § 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Begründung:

Die festgesetzte Nutzungsart orientiert sich am Vorhabenkonzept und ergibt sich aus dem unmittelbaren städtebaulichen und räumlichen Kontext des Plangebiets.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

- die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6

- die Höhe baulicher Anlagen als $GH_{MAX} = 305,00$ m über Normalhöhennull

Referenzpunkt für Höhenfestsetzungen:

- Zur Einordnung von Höhen von baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung ein Referenzpunkt eingetragen. Angegeben ist die Höhenlage basierend auf der mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN92). Der Referenzpunkt ist in der Planzeichnung eingetragen und mit 296,99 m ü. NHN definiert.

Maximale Gebäudehöhe ist die höchste Gebäudekante des Gebäudes.

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem Vorhabenkonzept: Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt im Rahmen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO und entspricht in etwa der Grundflächenausnutzung der benachbarten Grundstücke.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe dient der Begrenzung der vertikalen Ausdehnung, womit sich das Vorhaben an die bestehende Höhenentwicklung anpasst. Mit dieser Regelung wird die städtebauliche Eingliederung des Vorhabens in das Umfeld gesichert, während die Umsetzbarkeit des Vorhabenkonzepts gewährleistet ist.

9.3 Bauweise

Für den Geltungsbereich wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgelegt. Zulässig sind Gebäudeaußenkanten > 50m.

Begründung:

Der § 22 Abs. 4 BauNVO erlaubt eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise resultiert aus dem Bebauungskonzept. Da die geplante Gebäudelänge das maximale Maß einer offenen Bauweise (50 m) überschreitet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudeaußenkanten > 50m zulässt.

9.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die Baugrenzen korrespondieren mit der festgesetzten Bauweise. Sie ordnen und begrenzen die Bodennutzung und sichern zugleich Gestaltungsspielraum für die detaillierte Ausgestaltung des Vorhabenkonzepts.

9.5 Verkehrsflächen

Der an den Vorhabenbereich angrenzende Teil des Flurstücks 59/38 (bestehende Elisabethstraße) wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Vorhabenbezogene Erschließungsanlagen sind innerhalb der Sondergebietsflächen allgemein zulässig.

Begründung:

Die Elisabethstraße ist eine ausgebaute kommunale Straße, die auf Grundlage des zwischenzeitlich abgerissenen Krankenhauses der Stadt Wadern dimensioniert und entsprechend leistungsfähig ausgebaut ist. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Vorhabenerschließung wird ein Teilbereich der Elisabethstraße als Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

9.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen) sind in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Begründung:

Nebenanlagen sind von ihrer Raumwirkung untergeordnet und werden entsprechend auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen.

10. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind.

Weiterhin wird festgesetzt, dass je 8 neu angelegter Kfz-Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden Pflanzen der nachstehenden Pflanzlisten empfohlen. Die Anordnung kann flexibel erfolgen.

Pflanzlisten

Für Pflanzungen innerhalb des Planbereichs werden Pflanzen der nachstehenden Pflanzlisten empfohlen:

A) Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus-, Pyrus-, Malus spec.	Obsthochstämme
Sorbus domestica	Speierling

Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme (StU 14/16 cm, bei Obst auch StU 10/12 cm)

B) Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Mespilus germanicus	Mispel
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 100 - 125 cm, mind. 4 Triebe

Begründung

Beim Vorhaben handelt es sich um ein gewerbliches Vorhaben. Durch die gewählten Festsetzungen erfolgt eine maßvolle zusätzliche Bepflanzung mit orts- und standorttypischen Pflanzen. Durch die Bepflanzung wird die Einfügung des Vorhabens in die Landschaft verbessert.

11. Entwässerung

Das geplante Grundstück wird im Trennsystem entwässert.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal in der Elisabethstraße.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt gepuffert über ein Regenrückhaltebecken und einen offenen Graben in den örtlichen Regewasserkanal.

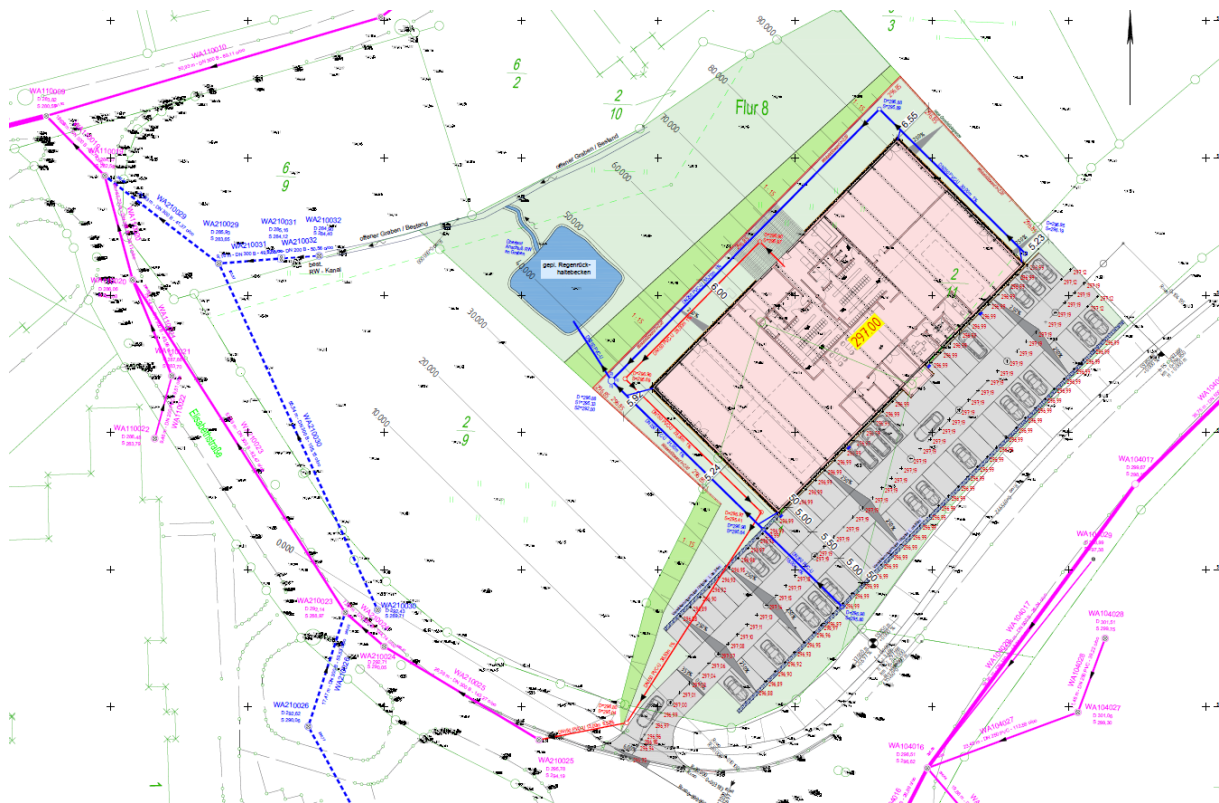


Abb 9: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Fitnessstudio“, o.M. (Quelle: P & P GmbH).

12. Starkregen

Das Vorhaben ist auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht unmittelbar von Starkregeneinwirkungen betroffen. Starkregeneinwirkungen bestehen lediglich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, die eine Abflusslinie in Ost-West-Richtung darstellt. Durch die geplante Geländeterrassierung erfolgt eine grundsätzliche Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit aus dem Planbereich. In Zusammenarbeit mit der geplanten Rückhaltung von Niederschlagswasser ergeben sich durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die örtliche Starkregensituation.



Abb 10: Starkregengefahrenkarte für den Planbereich, o.M., genordet (Quelle: <https://www.shop.lvgl.saarland.de/mogi3d/>)

13. Hinweise

Bodengutachten

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, den Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten durch ein Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Behandlung von Oberboden

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet.

Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß saarländischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Munitionsgefahren

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch ein entsprechendes Fachunternehmen und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen.

Denkmalschutz

Allgemein gilt, im Falle des Fundes von Denkmälern oder Denkmalresten ist das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG), insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12, einzuhalten.

Einweisungspflicht

Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen; Maßnahmen sind ggf. mit den Leitungsträgern abzustimmen.

14. Auswirkungen der Planung

Siedlungsstruktur

Der Planbereich entwickelt sich innerhalb eines bereits weitgehend von Siedlungsflächen umschlossenen Bereichs. Es handelt sich somit um die Entwicklung eines sogenannten „Außenbereichs im Innenbereich“. Die bestehende Siedlungsstruktur wird hierdurch in städtebaulich sinnvollerweise nach innen ergänzt und fortentwickelt.

Dabei kann auf vorhandene Erschließungsanlagen sowie bestehende technische Infrastrukturen zurückgegriffen werden, wodurch eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung ermöglicht wird. Die geplante Nachverdichtung trägt zu einer effizienten Nutzung bereits erschlossener Flächen bei und entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Das Vorhaben steht in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit bereits bebauten Siedlungsflächen, sodass keine wesentlichen Veränderungen der übergeordneten Siedlungs- oder Freiraumstruktur der Stadt Wadern zu erwarten sind. Vielmehr fügt sich die geplante Entwicklung in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen ein und stärkt die bestehende Siedlungseinheit in ihrer räumlichen Kontinuität.

Städtebau

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines bereits baulich geprägten Umfeldes, das durch eine Mischung aus größeren Baukörpern und unterschiedlichen Nutzungsstrukturen charakterisiert wird. Hierzu zählen unter anderem ein Seniorenwohnheim, kirchliche Einrichtungen, ein Busunternehmen, weitere gewerbliche Betriebe sowie bestehende Wohnbebauung. Die Umgebung weist damit bereits heute eine vergleichsweise verdichtete und heterogene städtebauliche Struktur auf.

Vor diesem Hintergrund fügt sich das geplante Vorhaben unter städtebaulichen Gesichtspunkten sowohl hinsichtlich seiner flächenbezogenen Ausdehnung als auch in Bezug auf seine Höhenentwicklung verträglich in den vorhandenen Siedlungskontext ein. Die Dimensionierung der geplanten Bebauung orientiert sich an den bestehenden baulichen Strukturen der Umgebung und nimmt mitunter die ortsüblichen Maßstäbe auf.

Durch die geplante Entwicklung erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Situation. Gleichzeitig trägt das Vorhaben zu einer funktionalen Stärkung des Standortes und zu einer nachhaltigen Innenentwicklung bei, ohne hierbei unverträgliche Auswirkungen auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu erzeugen.

Erschließung des Plangebiets / Verkehrsbelastung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Elisabethstraße, die sowohl an die Straße „Am Hals“ als auch an die Egon-Reinert-Straße angebunden ist. Hierdurch ist eine leistungsfähige und sichere verkehrliche Anbindung des Planbereichs gewährleistet. Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr, den Radverkehr sowie für Fußgänger gleichermaßen gut erreichbar.

Zur Umsetzung des Vorhabens sind außerhalb der internen Gebietserschließung keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsanlagen erforderlich. Die bestehende Infrastruktur ist grundsätzlich geeignet, die durch das Vorhaben entstehenden Verkehre aufzunehmen.

Durch die geplante Nutzung entsteht zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets, der vorhandenen Netzstruktur sowie der guten Verteilungsmöglichkeiten im umliegenden Straßennetz sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrswege zu erwarten. Auch nachteilige Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Umfeld des Planbereichs bestehen bereits verkehrliche und nutzungsbedingte Vorbelastungen. Diese resultieren insbesondere aus den vorhandenen Nutzungen wie dem Seniorenwohnheim, der Kirche sowie den angrenzenden gewerblichen Betrieben. Das Gebiet ist somit bereits durch regelmäßige Ziel- und Quellverkehre geprägt. Vor diesem Hintergrund fügt sich das mit dem Vorhaben verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen in die bestehende städtebauliche und verkehrliche Situation ein, ohne dass eine wesentliche Verschärfung der bestehenden Belastungssituation zu erwarten ist.

Darüber hinaus begünstigt die integrierte Lage des Plangebiets die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel. Die gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sowie die bestehende Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz tragen dazu bei, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung zu fördern.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird dem bestehenden Mischwasserkanal in der Elisabethstraße zugeleitet. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken sowie einen offenen Entwässerungsgraben in den örtlichen Regenwasserkanal.

Durch die vorgesehene Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers wird eine geordnete Ableitung sichergestellt und eine zusätzliche Belastung des vorhandenen Kanalnetzes minimiert. Die bestehenden Entwässerungsanlagen sind grundsätzlich geeignet, die im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung anfallenden Abwassermengen aufzunehmen.

Die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist damit gewährleistet. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die bestehende Entwässerungssituation oder auf angrenzende Grundstücke sind nicht zu erwarten.

Darüber hinaus trägt die offene Führung des Niederschlagswassers über den Entwässerungsgraben zu einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung bei und unterstützt die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen eines nachhaltigen Umgangs mit Oberflächenwasser.

Starkregen / Oberflächenwasser

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist der geplante Baukörper selbst nicht wesentlich durch Starkregeneinwirkungen gefährdet. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft jedoch eine natürliche Abflusslinie für oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser, sodass dort bereits im Bestand entsprechende Vorbelastungen bestehen.

Im Rahmen des Vorhabens erfolgt eine Geländeterrassierung, durch die die Oberflächenabflüsse innerhalb des Plangebiets gezielt geführt und die Abflussgeschwindigkeit reduziert werden. Ergänzend ist eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen, wodurch Abflussspitzen gedämpft und die bestehende Entwässerungssituation entlastet werden.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und zur Geländeprofilierung wird insgesamt eine geordnete Ableitung des Oberflächenwassers sichergestellt. Eine Verschärfung der örtlichen Starkregensituation oder nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke sind daher nicht zu erwarten.

Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplanten Maßnahmen eine Verbesserung der Abflusssituation gegenüber dem bisherigen Zustand erreicht wird.

Nutzungsverträglichkeit / Wechselwirkungen

Das Umfeld des Planbereichs ist durch unterschiedliche Nutzungsarten geprägt. Hierzu zählen insbesondere ein Seniorenwohnheim, eine kirchliche Einrichtung, gewerbliche Nutzungen sowie Wohnbebauung. Der Bereich weist damit bereits eine funktional gemischte städtebauliche Struktur auf.

Von den bestehenden Nutzungen gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das geplante Vorhaben aus. Insbesondere sind keine unzumutbaren Immissionen, etwa in Form von Lärm-, Geruchs- oder Verkehrsbelastungen, zu erwarten. Gleichzeitig ist die geplante Nutzung als Fitnessstudio gegenüber typischen Einwirkungen eines innerörtlich geprägten Umfelds vergleichsweise unempfindlich.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Umfang der Nutzung in die vorhandene Gebietsstruktur ein. Zudem werden zu den umliegenden Nutzungen ausreichende Abstände eingehalten, sodass gegenseitige Beeinträchtigungen weitgehend ausgeschlossen werden können. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der bereits vorhandenen Nutzungsdurchmischung sind keine erheblichen Nutzungskonflikte oder nachteiligen Wechselwirkungen zwischen dem Vorhaben und den umliegenden Nutzungen zu erwarten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben mit den bestehenden Nutzungen städtebaulich verträglich ist und keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Umfelds hervorruft.

Schutzgebiete/Artenschutz

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück. Aufgrund seiner Lage im Siedlungsbereich der Stadt Wadern sowie der unmittelbaren Nähe zur stark befahrenen Straße „Am Hals“ sind jedoch keine Beeinträchtigungen der Schutz-, Pflege- und Erholungsfunktionen des Naturparks zu erwarten.

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Innenbereich zuzuordnen. Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Grünlandbrachen sowie die wenigen, überwiegend jüngeren Gehölze lassen aufgrund ihrer geringen Ausdehnung und der isolierten Lage keine für planungsrelevante Arten bedeutsamen Lebensräume oder Teillebensräume erwarten. Artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung der Fristen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 daher nicht zu erwarten.

Klima

Durch die Errichtung neuer Baukörper sowie die zusätzliche Flächenversiegelung kann es grundsätzlich zu kleinräumigen Veränderungen des Mikroklimas, insbesondere zu einer geringfügigen Erwärmung innerhalb des Planbereichs, kommen. Aufgrund des offenen Gebietscharakters sowie der vorhandenen Durchlüftung wirkt sich dies auf das städtebauliche Umfeld jedoch nur in geringem Umfang aus.

Kaltluftentstehungsgebiete oder bedeutsame Kaltluftabflussbahnen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die klimatische Funktion des Umfelds bleibt somit erhalten. Aufgrund der

Lage innerhalb eines bereits baulich geprägten Siedlungsbereichs und der vergleichsweise begrenzten zusätzlichen Überbauung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die örtliche oder kleinklimatische Situation zu erwarten.

Zudem tragen die vorgesehenen Freiflächen sowie die offene Einbindung des Vorhabens in das Umfeld dazu bei, die natürliche Luftzirkulation weiterhin zu gewährleisten. Insgesamt ist daher nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Klima beziehungsweise der klimatischen Verhältnisse im Umfeld auszugehen.

Boden

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu Eingriffen in den Bodenhaushalt, insbesondere durch die Neuversiegelung bislang unbebauter beziehungsweise teilversiegelter Flächen. Damit verbunden sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit, der Wasserspeicherung sowie der Bodenökologie.

Die zulässige Flächeninanspruchnahme wird jedoch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere durch die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ), auf das für die Umsetzung des Vorhabens erforderliche Maß beschränkt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Bodenversiegelung auf ein städtebaulich und funktional notwendiges Maß reduziert bleibt.

Darüber hinaus erfolgt die Entwicklung des Vorhabens innerhalb eines bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereichs, sodass keine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unzerschnittener Außenbereichsflächen erfolgt. Die vorhandene Infrastruktur kann weitgehend mitgenutzt werden, wodurch zusätzliche Eingriffe minimiert werden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Festsetzungen und der begrenzten Flächeninanspruchnahme insgesamt nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Der Planbereich befindet sich an einem nach Norden abfallenden Hang und ist maßgeblich durch die topographischen Gegebenheiten geprägt. Das städtebauliche Umfeld weist sowohl großmaßstäbliche Baukörper als auch Wohnbebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Das geplante Vorhaben orientiert sich hinsichtlich seiner Kubatur und Höhenentwicklung an den bestehenden baulichen Strukturen im Umfeld. Mit einer Gebäudehöhe von ca. 6,20 m bleibt das Fitnessstudio zudem deutlich unter beziehungsweise im Bereich der

Höhenentwicklung anderer prägender Baukörper im Umfeld, insbesondere des Seniorenwohnheims und der Kirche.

Zur Sicherstellung einer verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe sowie zur Höhenentwicklung getroffen. Aufgrund der Hanglage tritt der Baukörper gegenüber der Straße „Am Hals“ nur eingeschränkt in Erscheinung. Die topographische Situation bewirkt somit eine optisch zurückhaltende Wirkung des Vorhabens und reduziert dessen Fernwirkung.

Das Vorhaben entwickelt sich innerhalb eines bereits baulich geprägten Siedlungszusammenhangs und führt nicht zu einer weiteren Inanspruchnahme bislang un bebauter Außenbereichsflächen. Prägende Landschaftsstrukturen werden nicht beeinträchtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

Durch die Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges sowie die Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur fügt sich das Vorhaben insgesamt städtebaulich verträglich in sein Umfeld ein.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das geplante Vorhaben städtebaulich und funktional verträglich in das bestehende Umfeld einfügt. Der Planbereich befindet sich innerhalb eines bereits weitgehend von Siedlungsflächen umschlossenen Bereichs und stellt eine sinnvolle Innenentwicklungsmaßnahme im Sinne einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen wird eine effiziente Nachverdichtung ermöglicht, ohne zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

Die bestehende verkehrliche und technische Infrastruktur ist geeignet, die mit dem Vorhaben verbundenen zusätzlichen Anforderungen aufzunehmen. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes, die Entwässerungssituation oder die örtliche Starkregenvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten. Vielmehr tragen die geplanten Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Geländeprofilierung zu einer geordneten Oberflächenwasserbewirtschaftung und teilweise sogar zu einer Verbesserung der bestehenden Situation bei.

Auch hinsichtlich der Nutzungsverträglichkeit ergeben sich keine erheblichen Konflikte mit den umliegenden Nutzungen. Das Vorhaben fügt sich in die bereits funktional gemischte

Gebietsstruktur ein und ist gegenüber den vorhandenen Vorbelastungen unempfindlich. Nachteilige Wechselwirkungen oder unzumutbare Immissionen sind nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Natur und Landschaft bleiben insgesamt begrenzt. Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans auf das notwendige Maß beschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Mikroklimas, des Orts- und Landschaftsbildes oder prägender Landschaftsstrukturen sind aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges, der topographischen Einbindung sowie der vorgesehenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung nicht zu erwarten.

Insgesamt stehen dem Vorhaben aus städtebaulicher, verkehrlicher, wasserwirtschaftlicher, klimatischer sowie landschafts- und umweltbezogener Sicht keine erheblichen öffentlichen Belange entgegen. Das Vorhaben trägt vielmehr zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur nachhaltigen Innenentwicklung der Stadt Wadern bei.