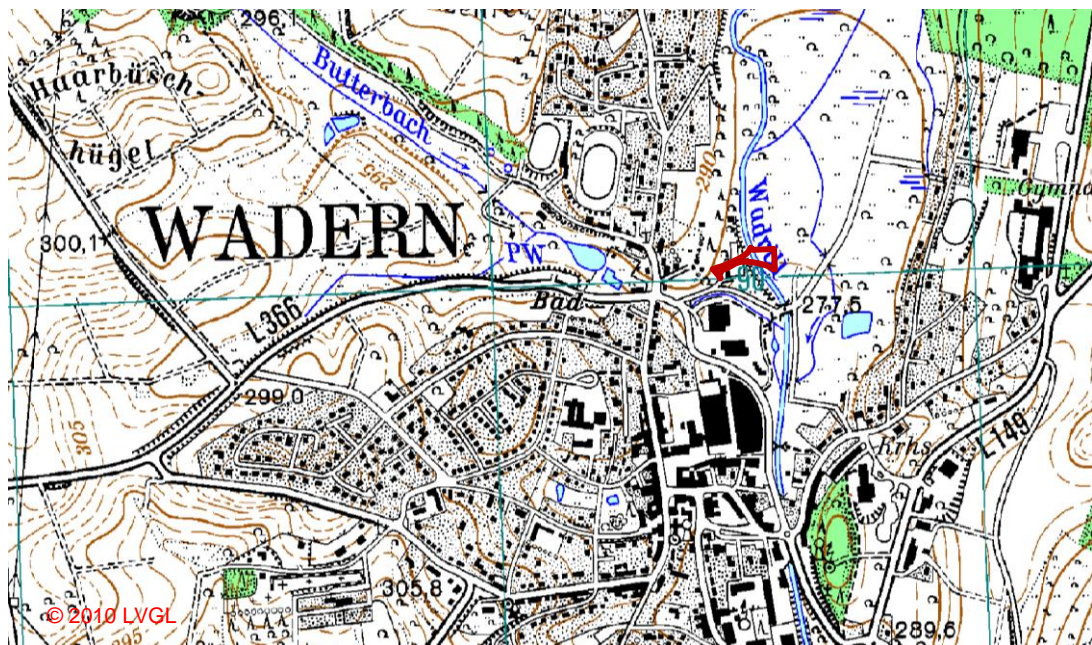




Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kletterzentrum Hochwald“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung

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



Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Edgar Mohsmann
Dipl.-Geogr. Andreas Heinke
Dr. Andreas Huwer

Im Auftrag der Sektion Berg- und Skifreunde
Hochwald e.V. des Deutschen Alpenvereins

Perl im September 2018

PAULUS & PARTNER INGENIEURBÜRO

Hauptsitz
Im Gewerbepark 5
66687 Wadern
Telefon +49 6871 90 28 0
Fax +49 6871 90 28 30

Büroniederlassungen
Am Dreiländereck 11
66706 Perl
Telefon +49 6867 560 600
Fax +49 6867 561 033 6

Kochstraße 13
54290 Trier
Telefon +49 651 9760 9810
Fax +49 651 9760 9815

Gesellschafter und
Beratende Ingenieure:
Edgar Mohsmann
Dipl.-Ing. (FH)

Rainer Nolte
Dipl.-Ing. (FH)

Christian Nagel
Dipl.-Ing. (FH)



Wasserwirtschaft
Verkehrsanlagen
Ingenieurbau
Bauleitplanung
Landschaftspflege
Ingenieurvermessung
Sport- und Freizeitanlagen
Projektsteuerung
SiGe-Koordination

Stadt Wadern
Stadtteil Wadern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kletterzentrum Hochwald“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung gem. § 9 BauGB

Inhalt

1. Aufstellungsbeschluss	3
2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich	4
3. Bestandsbeschreibung	5
4. Beschreibung des Vorhabens	6
5. Planungsziele und Zweck der Aufstellung	9
6. Verfahrensart	9
7. Naturschutz.....	10
8. Planerische und rechtliche Vorgaben	11
8.1. Einpassung der Planung in die Gesamtplanung.....	12
9. Planerische Grundsätze.....	14
9.1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
9.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	14
9.1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	15
9.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
9.1.4. Höhe baulicher Anlagen.....	16
9.1.5. Kfz-Stellplätze	17
9.1.6. Nebenanlagen	17
9.1.7. Verkehrsflächen.....	18
9.2. Grünordnerische Festsetzungen	18
9.3. Entwässerung und Wasserwirtschaft	19
9.4. Hinweise und Empfehlungen.....	20
9.5. Nachrichtliche Übernahme.....	21
10. Auswirkungen der Planung	21
11. Verwirklichung – Flächenverfügbarkeit	24
12. Verzeichnisse.....	24
12.1. Abbildungen.....	24

Begründung gem. BauGB § 9

1. Aufstellungsbeschluss

Der Klettersport in Deutschland ist beliebter denn je. Neben dem Klettern in der Natur gewinnen Training und Wettkampf in der Halle zunehmend an Beliebtheit.

Diesem Trend folgend, plant die Sektion Berg- und Skifreunde Hochwald e.V. des Deutschen Alpenvereins den Neubau einer Kletterhalle in Wadern.

Die Halle ist geplant im Stadtteil Wadern, im Bereich zwischen der Herbert-Klein-Halle und dem Vereinsgelände der DTK Gruppe Hochwald/ Saar e.V. (Deutscher Teckel Club).

Die Stadt Wadern unterstützt das Vorhaben und der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 entsprechend den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kletterzentrum Hochwald“ im Stadtteil Wadern gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Durch die Entwicklung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Entwicklung des Kletterzentrums geschaffen und ein wichtiger Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des sportlichen Angebotes in der Stadt Wadern und im Hochwald geleistet.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes wurde das Ingenieurbüro Paulus & Partner, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern beauftragt.

2. Räumlicher Umfang und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kletterzentrum Hochwald“ befindet sich in der Stadt Wadern, im Stadtteil Wadern und umfasst in der Flur 9 folgende Flurstücke:

Flurstücke 78/2 (TF), 78/3 (TF), 76/3 (TF), 142/9 und 154/11 (TF)
(TF = Teilfläche).

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden: durch die Sportflächen der DTK (Deutscher Teckelklub) Gruppe Hochwald/ Saar e.V. (ehemalige Tennisanlagen),
- im Osten: durch die geplante Zufahrt zu den Flächen des DTK,
- im Süden: durch den Verlauf des Butterbaches,
- im Westen: durch die Verkehrsflächen der L 366.

Die genaue Grenze des Planbereichs ist im unten stehenden Planausschnitt dargestellt (Abbildung 1). Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,30 ha.

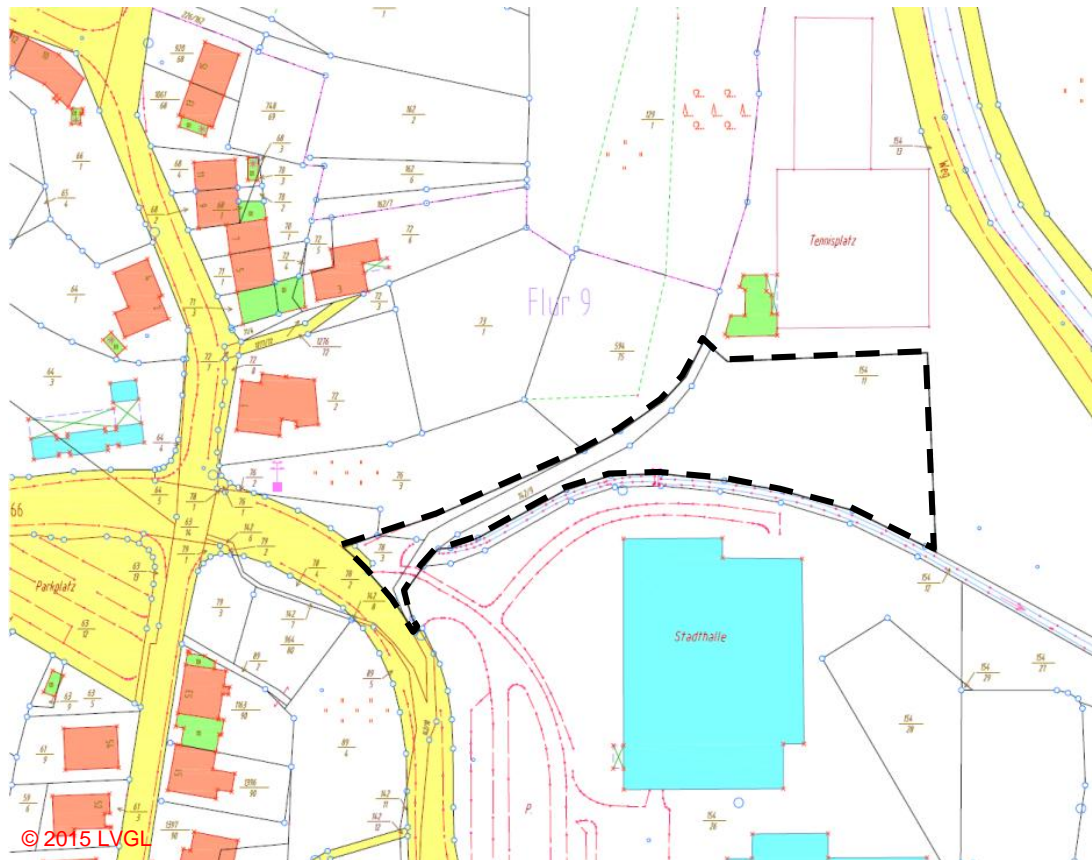


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kletterzentrum Hochwald“ (Grundlage: Kataster LVGL, o.M.)

3. Bestandsbeschreibung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kletterzentrum Hochwald“ wird im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Wadern entwickelt.

Nördlich des Planbereichs befindet sich das Vereinsgelände der DTK Gruppe Hochwald/ Saar e.V., südlich befinden sich die Herbert-Klein-Halle (Stadthalle) und das Hallenbad Waderns, westlich gelegen ist das Freibad der Stadt.

Nordwestlich des Planbereichs, befindet sich die Wohnbebauung der Straße „Christianenberg“, die jedoch nicht in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit dem Planbereich steht.

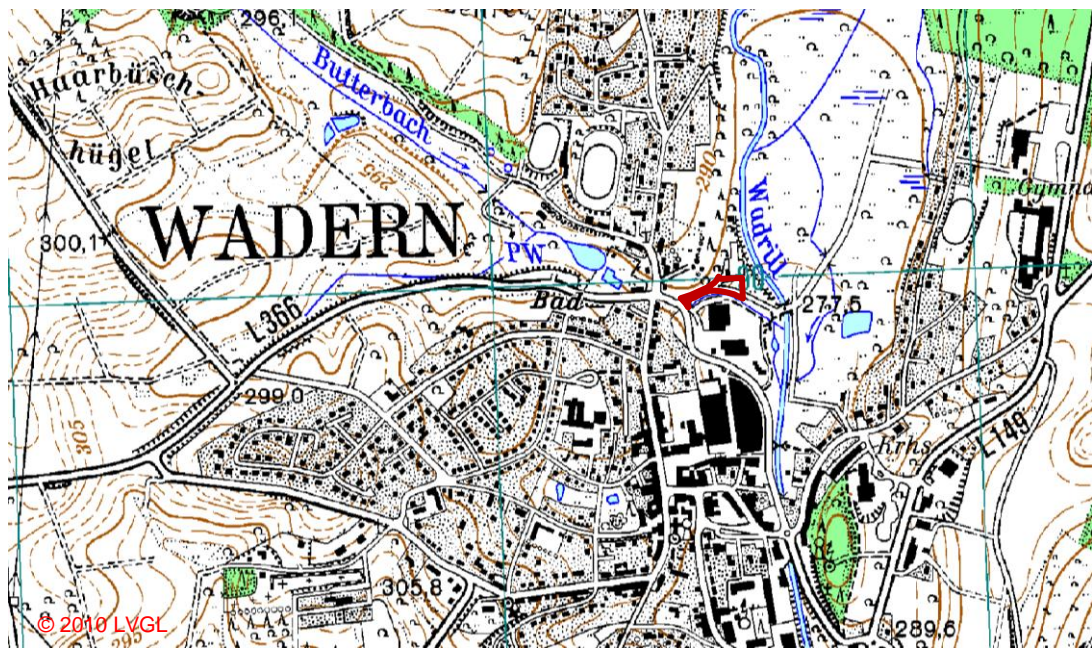


Abbildung 2: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs „Kletterzentrum Hochwald“ (Grundlage: TK 25 d. Saarlandes, o.M.)

Verkehrsmäßig ist der Bereich des Bebauungsplanes bereits über einen bestehenden Erschließungsweg an das öffentliche Verkehrsnetz erschlossen (bestehende Zufahrt zum DTK-Gelände mit Vereinsgebäude).

Das Relief des Geländes ist nahezu eben.

Die Bodenverhältnisse betreffend, ist augenscheinlich von gewachsenem Boden auszugehen. Unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) sind jedoch nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Der Planbereich befindet sich derzeit in einem unbebauten und mit Ausnahme des Erschließungsweges unversiegelten Zustand.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von einer typischen, relativ artenarmen Fettwiese eingenommen. Naturschutzfachlich relevante Biotoptypen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu finden.

Südlich des Planbereichs verläuft der Butterbach, der östlich des Planbereichs in die Wadrill mündet. Bachlauf und Uferrandbereich bleiben, mit Ausnahme des Baus einer Fußgängerbrücke über den Bach, als Zuwegung zu den Parkplätzen der Herbert-Klein-Halle, unverändert.

Der Planbereich wird derzeit von einer Mittelspannungsfreileitung gequert. Im Rahmen der Vorhabenentwicklung wird diese Leitung ins Erdreich verlegt.

Östlich des Planbereichs befinden sich Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Bei der Errichtung von Gebäuden in einem Abstand von unter 30 m zum Waldrand ist gem. § 14 LWaldG bei der Forstbehörde eine Ausnahmegenehmigung einzuholen (siehe nachrichtliche Festsetzungen).

4. Beschreibung des Vorhabens

Zur Förderung des Klettersportes und Stärkung des Sport- und Freizeitangebotes im Hochwald plant die Sektion Berg- und Skifreunde Hochwald e.V. des Deutschen Alpenvereins den Neubau einer Kletterhalle in Wadern.

Das Baugrundstück befindet sich zwischen der Herbert-Klein-Halle (Stadthalle) und den ehemaligen Tennisanlagen (jetzt Sportflächen der DTK Gruppe Hochwald/ Saar e.V.) und ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.000 m². Die für den Bau der Kletterhalle in Anspruch genommene Grundstücksfläche umfasst ca. 800 m², wovon die Gebäudegrundfläche ca. 190 m² einnehmen wird. Die Gebäudehöhe beträgt nutzungsbedingt ca. 14,0 m. Das Gebäude wird in einer Holzständerbauweise errichtet.

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die bestehende Zufahrt zum DTK-Gelände; der ruhende Kfz-Verkehr wird teilweise auf dem Baugrundstück (ca. sechs Kfz-Stellplätze), maßgeblich jedoch auf dem Parkplatz der Herbert-Klein-Halle untergebracht. Durch eine Fußgängerbrücke über den Butterbach wird eine fußläufige Verbindung zwischen Kletterhalle und Stadthalle geschaffen.

An Nutzungen sind entsprechend der bestehenden Konzeption vorgesehen:

- Kletterzentrum für Hallen- und Außenwandklettern, einschl. der zum Betrieb der Kletterhalle erforderlichen Nebenanlagen.

Details zur Gebäudearchitektur sind aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. den nachstehenden Planskizzen ersichtlich.

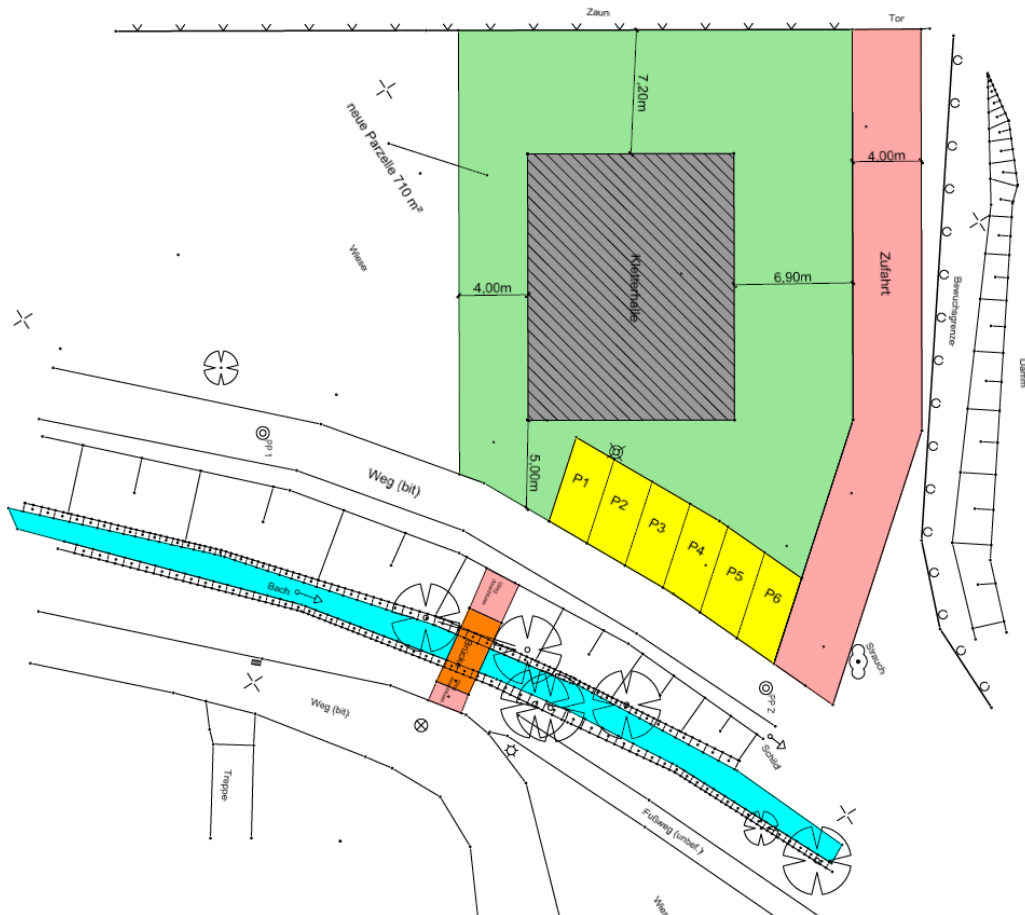


Abbildung 3: Erschließungsplan des Vorhabens
(Quelle: Sektion Berg- und Skifreunde Hochwald e.V. des Deutschen Alpenvereins, o.M.)

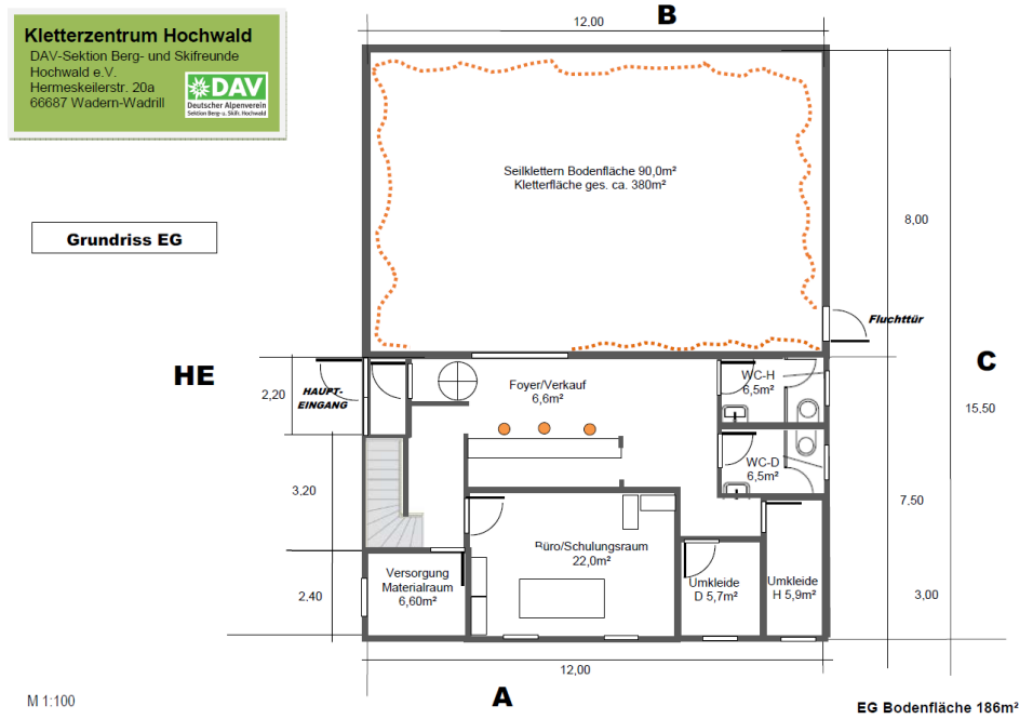


Abbildung 4: Grundriss Erdgeschoss,
(Quelle: Sektion Berg- und Skifreunde Hochwald e.V. des Deutschen Alpenvereins, o.M.)

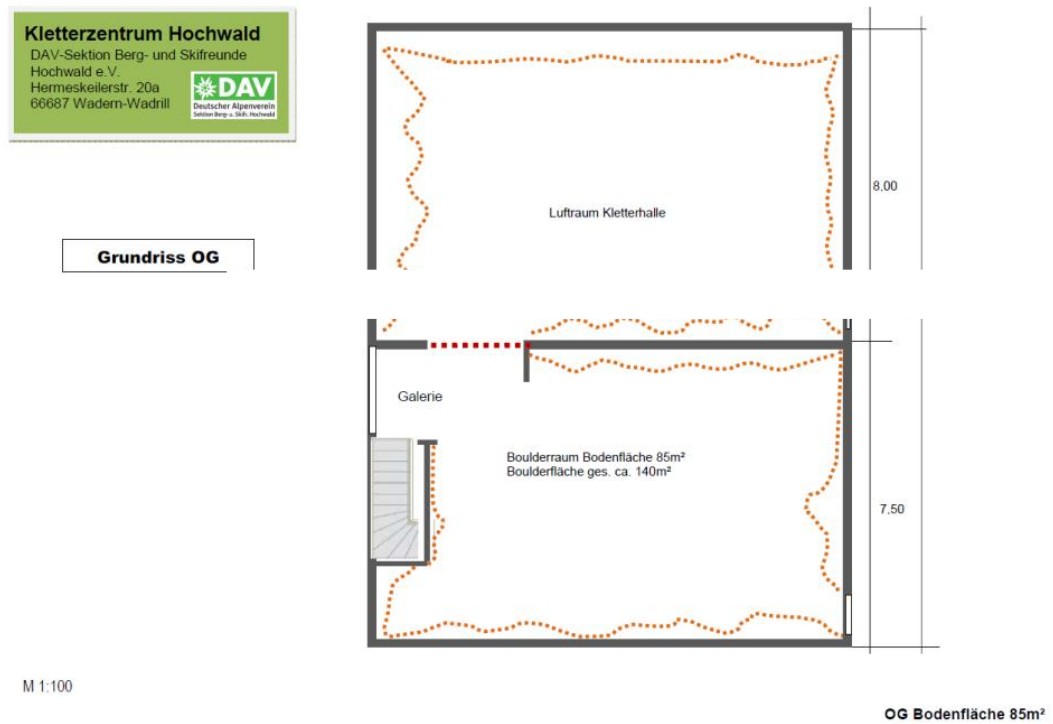


Abbildung 5: Grundriss Obergeschoss,
(Quelle: Sektion Berg- und Skifreunde Hochwald e.V. des Deutschen Alpenvereins, o.M.)



Abbildung 6: Perspektive,
(Quelle: Sektion Berg- und Skifreunde Hochwald e.V. des Deutschen Alpenvereins, o.M.)

Gem. § 12 BauGB wird zwischen der Stadt Wadern und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag mit dazugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan geschlossen.

Vorhabenträger ist die

DAV-Sektion Berg- und Skifreunde Hochwald e.V.
vertreten durch Herrn Manfred Dillschneider
Mühlenstraße 23
66687 Wadern

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u. A. zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten (§ 12 Abs. 1 Satz 1) sowie zur Projektumsetzung gemäß den festgesetzten Parametern (Bauausführung, Baufristen u.W.).

5. Planungsziele und Zweck der Aufstellung

Das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kletterzentrum Hochwald“ liegt in der Entwicklung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Kletterhalle.

Unter städtebaulichen Aspekten ist die Einfügung des Vorhabens in den städtebaulichen Kontext (Sport- und Freizeitanlagenbereich) Zielsetzung der Planung.

6. Verfahrensart

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kletterzentrum Hochwald“ wird im Kontext bestehender Sport- und Freizeitanlagen der Stadt Wadern entwickelt. Südlich des Planbereichs befinden sich die Herbert-Klein-Halle (Stadthalle) und das Hallenbad, nördlich die Sportflächen der DTK Gruppe Hochwald/ Saar e.V. (ehem. Tennisplätze, jetzt Deutscher Teckel Club) und westlich das Freibad der Stadt Wadern.

Der Bebauungsplan dient entsprechend der Nachverdichtung bestehender Sportanlagen.

Die Gesamtfläche des Planbereichs beträgt ca. 3.000 m², entsprechend liegt auch die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter dem Maß von 20.000 m².

Anhaltspunkte, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

oder nach Landesrecht unterliegen, bestehen nicht. Gleichmaßen bestehen keine Ansatzpunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Entsprechend kann die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kletterzentrum Hochwald“ gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Demnach wird u.a. im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c wird nicht angewendet. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Entsprechend ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

7. Naturschutz

Im Rahmen des angewandten vereinfachten Verfahrens wird nach § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der Geltungsbereich des geplanten Kletterzentrums steht im unmittelbaren Kontext zur bestehenden Siedlungsstruktur der Stadt Wadern. Von der Planung sind, mit Ausnahme des Naturparks Saar-Hunsrück, keine geschützten Bestandteile von Natur & Landschaft i. S. d. §§ 23-30 BNatSchG betroffen.

Der Naturpark Saar-Hunsrück dient der Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des südwestlichen Hunsrücks und des Saartales. Da das geplante Gebäude im unmittelbaren Siedlungskontext steht und in einer von Gehölzen umgebenen Talsenke liegt, sind mit der Planung keine relevanten negativen Auswirkungen verbunden, die das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen würden.

Im Zuge des Vorhabens wird eine relativ artenarme Fettwiese überplant, die aufgrund ihrer Artenkombination und Strukturarmut ohne besondere naturschutzfachliche Bedeutung ist. Unter den Gräsern dominieren die typischen nitrophilen konkurrenzstarken Arten *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer), *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanz), *Dactylis glomerata* (Gewöhnliches Knaulgras). An weiteren Arten sind lediglich wenige ubiquitäre Kräuter und Stauden wie bspw. *Rumex obtusifolius* (Stumpfblättriger Ampfer), *Taraxacum officinale* (Wiesen-Kuhblume), *Ranunculus repens* (Kriechender Hahnenfuß), *Plantago lanceolata* (Spitz-Wegerich) oder *Cerastium holosteoides* (Gewöhnliches Hornkraut) zu finden.

Die Wiesen sind aufgrund ihrer derzeitigen Ausstattung nicht als Lebensraumtyp i. S. d. Anhangs I der FFH-Richtlinie einzustufen. Es finden sich auch keine entsprechenden Hinweise oder Kartierungen im landesweiten Biotopkataster. Pflanzenarten der Roten-Liste konnten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht festgestellt werden.

Die umgebenden Gehölzbestände werden von der vorliegenden Planung nicht tangiert; gleiches gilt für die nahegelegenen Fließgewässer. Die geplante Fußgängerbrücke wird aufgrund der geringen Größe derselben und der wenig naturnahen Verhältnisse des Butterbaches im Planungsbereich weder hinsichtlich der Fließgewässerökologie noch der assoziierten Vegetation erhebliche negative Beeinträchtigungen hervorrufen können.

Das Plangebiet bietet in seiner derzeitigen Ausstattung und der siedlungsnahen Lage keine geeigneten Lebensräume für seltene oder bedrohte Tierarten und ist diesbezüglich nur von geringer Bedeutung. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten des Plangebietes und der angrenzenden Siedlungsbereiche, können Habitatspezialisten wie bodenbrütende Vogelarten, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien oder viele monophage Wirbellose im Vorfeld bereits ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die geringe Flächengröße in Verbindung mit den siedlungsbedingten Störfaktoren keine essentiellen Habitatfunktionen betroffen sein können, deren Verlust zu Beeinträchtigungen der lokalen Population wertgebender Tierarten führen könnte. Ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG kann demnach ebenso ausgeschlossen werden, wie eine Schädigung von Arten des § 19 BNatSchG.

Sollten im Bereich der geplanten Fußgängerbrücke Gehölzrodungen erforderlich werden, ist eine gutachterliche Überprüfung der Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen und ggf. erforderlich werdende Maßnahmen im Einvernehmen mit dem LUA abzustimmen.

8. Planerische und rechtliche Vorgaben

Bei der Planentwicklung hat die Stadt Wadern weitestgehend Planungs- und Gestaltungsfreiheit. Das entbindet nicht davon bestehende und überörtliche

Planungen, Fachplanungen und sonstige rechtliche Vorgaben zu berücksichtigen und gegebenenfalls in die Abwägung einzustellen.

8.1. Einpassung der Planung in die Gesamtplanung

8.1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Maßgeblich für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist der Landesentwicklungsplan mit den beiden Teilabschnitten „Umwelt“ (LEP-Umwelt) vom 13. Juli 2004 (zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschlusswirkung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011) und „Siedlung“ (LEP-Siedlung) vom 14. Juli 2006.

Ziele der Landesplanung sind verbindliche Vorgaben, an welche sich dieser Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG anzupassen hat. Eine Verfeinerung und Ausdifferenzierung der Ziele der Raumordnung ist zwar möglich, ihre Überwindung im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB allerdings nicht.

Grundsätze der Landesplanung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung eines Raumes als Vorgaben für die Ermessens- und Abwägungsentscheidungen. Grundsätze sind im Sinne einer Abwägungsdirektive zu berücksichtigen und daher einer nachvollziehbar begründeten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich.

8.1.1.1. Landesentwicklungsplan Umwelt

Gemäß Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ (LEP-Umwelt) sind für den Planbereich „Kletterzentrum Hochwald“ keine Festsetzungen getroffen.

Die östlich gelegenen Vorranggebiete für den Hochwasserschutz bzw. den Naturschutz werden durch die Planung nicht tangiert.

Der Standort des Bebauungsplans ist aus der folgenden Abbildung ersichtlich.

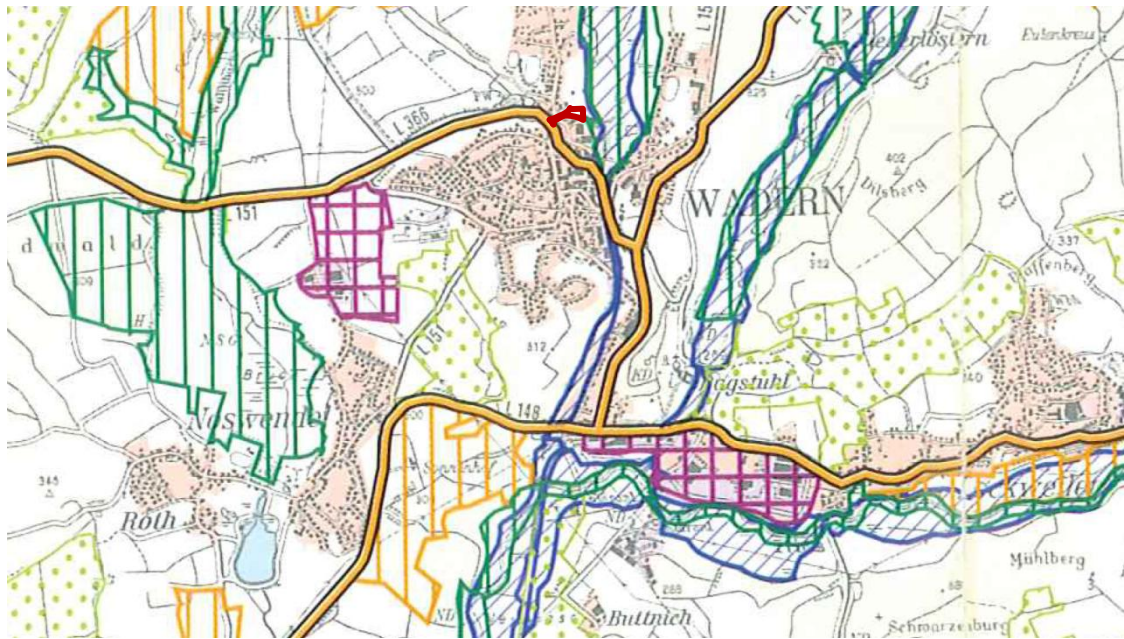


Abbildung 7: Auszug aus dem LEP Teilabschnitt Umwelt (o.M.)

Negative Auswirkungen auf die Zielsetzungen der Landesplanung sind entsprechend nicht zu erwarten.

8.1.1.2. Landesentwicklungsplan Siedlung

Durch die Planung werden die rechtlichen Voraussetzungen zum Bau einer Kletterhalle geschaffen. Sachverhalte des Landesentwicklungsplans Siedlung werden durch die Planung nicht berührt.

Das Vorhaben steht somit den landesplanerischen Zielsetzungen nicht entgegen.

8.1.2. Flächennutzungsplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wadern ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kletterzentrum Hochwald“ als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Diese erstreckt sich zwischen den Flächen für den Gemeinbedarf der Herbert-Klein-Halle/ Hallenbad und den Sportflächen der DTK Gruppe Hochwald/ Saar e.V, die als Grün- und Sportflächen ausgewiesen sind.

Die geplante Nutzungsart „Kletterzentrum“ stellt einen Lückenschluss bzw. eine Verdichtung bestehender Freizeit- und Sportnutzungen im Quartierbereich dar und ist unter städtebaulichen Aspekten entsprechend sehr sinnvoll.

D.h. durch die Planung wird die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Die „Sportnutzung“ des Planbereichs fügt sich

vielmehr in bestehenden Nutzungen des Quartierbereichs ein und verdichtet diese sinnvoll.

Da der Bebauungsplan nicht unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 der Flächennutzungsplan der Stadt Wadern im Wege der Berichtigung angepasst.

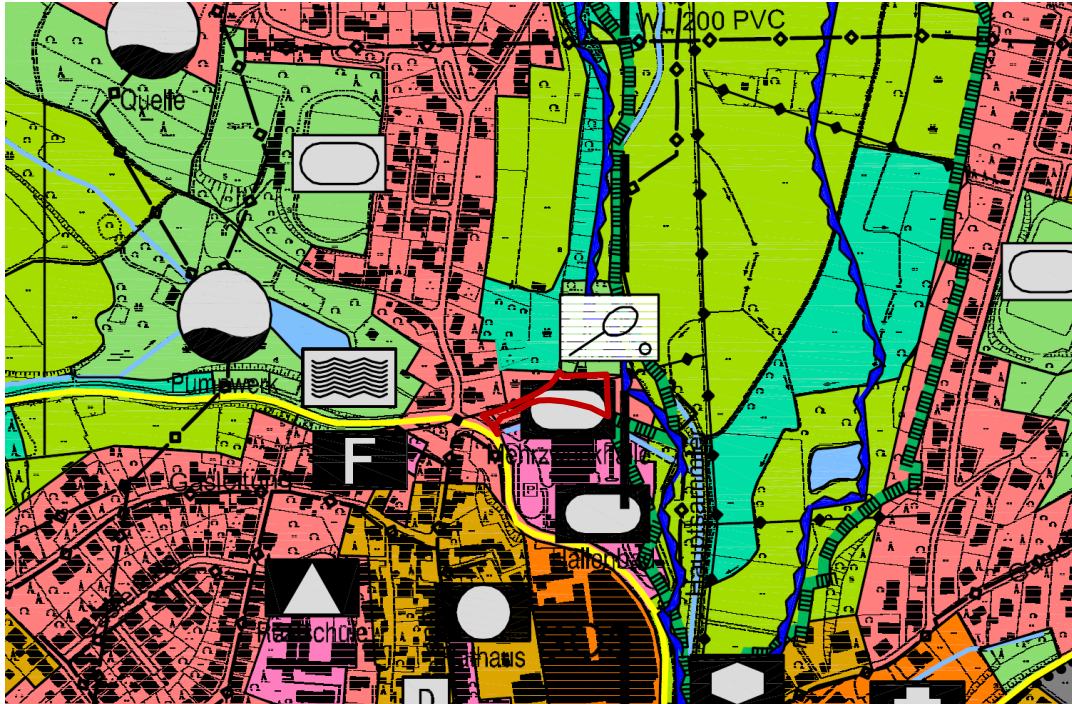


Abbildung 8: Auszug des Flächennutzungsplans mit Darstellung des Geltungsbereichs (rote Umrahmung, o.M.)

Weitere überörtliche oder rechtliche Vorgaben bestehen hinsichtlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht.

9. Planerische Grundsätze

9.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kletterzentrum Hochwald“ wird gem. § 11 BauNVO als **Sondergebiet „Kletterzentrum“** festgesetzt.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, hier:

- Kletterzentrum für Hallen- und Außenwandklettern, einschl. der zum Betrieb der Kletterhalle erforderlichen Nebenanlagen.

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen für das Hallen- und Außenwandklettern,
- Büro- und Schulungsräume
- Materialräume
- Technik- und Funktionsräume,
- Erschließungsanlagen- und Flächen,
- Stellplätze u.W.

Begründung:

Die Art der baulichen Nutzung begründet sich in den vorhabenbedingten Nutzungsarten mit den Schwerpunkten Hallen- und Außenwandklettern. Darüber hinaus sind zur Gewährleistung des Betriebes alle dazu erforderlichen Nebenanlagen, wie z.B. Büro-, Schulungs- und Materialräumen, Technik- und Funktionsräumen, Erschließungsanlagen- und flächen, Stellplätze u.W. zulässig.

9.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Sondergebietes Kletterzentrum als Festsetzung getroffen:

- Zulässige Gebäudegrundfläche (GGF): 250 m² als Höchstmaß.

Begründung:

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** ist, neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen, ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element.

Durch die Festsetzung der zulässigen **Gebäudegrundfläche (GGF)** wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad des Grundstücks aus ökologischen Gründen auf ein Minimum beschränkt. Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

9.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden die Ausweisung von **Baugrenzen** gem. § 23 BauNVO bestimmt.

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen des § 14 BauNVO und der §§ 7f LBO zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung einer offenen Bauweise resultiert aus dem Vorhaben und liegt im Interesse der Stadt Wadern die Planung an die bestehende Struktur der näheren räumlichen Umgebung anzupassen und den derzeitigen (offenen) Zustand des Naturhaushalts zu schützen. Daher wird die Bauweise für den Planbereich als „offen“ festgesetzt. Demnach sind zwischen den Hauptbaukörpern seitliche Grenzabstände gemäß § 7 LBO einzuhalten und die maximale Ausdehnung baulicher Anlagen ist auf 50 m beschränkt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen sind bauliche Vorhaben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauplanungsrechtlich unzulässig. Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird gleichermaßen der Bodenschutzklausel i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB, dass heißt dem umweltgerechten, sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Desweiteren wird der Nachbenschutz berücksichtigt und eine städtebauliche Raumwirkung und Raumgliederung innerhalb des Gebiets erreicht.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf. Geplante Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese sogenannte Baugrenze nicht überschreiten, jedoch dürfen sie hinter der Baugrenze zurücktreten.

Ein **Vortreten von Gebäudeteilen** in geringfügigem Ausmaß kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen des § 14 BauNVO und der §§ 7f LBO zulässig.

9.1.4. Höhe baulicher Anlagen

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Kletterhalle wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wie folgt festgesetzt:

- Zulässige Gebäudehöhe (GHmax.): 14,50 m als Höchstmaß; Bezugshöhe ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt. Die Geländebestandshöhe ist vor Baubeginn in der Örtlichkeit zu sichern.

Begründung:

Zur Bestimmung der dritten Dimension im Städtebau erfolgt die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO. Dadurch wird einer Überprägung des Gebiets durch überdimensionierte und überhöhte Baukörper entgegengewirkt und eine gegenseitige negative Beeinflussung, beispielsweise Verschattung, vermieden. Als Gebäudehöhe gilt die oberste Gebäudekante.

9.1.5. Kfz-Stellplätze

Flächen für Kfz-Stellplätze sind nur zulässig in den entsprechend gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen (siehe Planzeichnung) sowie innerhalb des festgelegten Baufensters.

Begründung:

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs des Vorhabens steht primär der Parkplatz der Herbert-Klein-Halle zu Verfügung.

Für Personal/ Übungsleiter werden darüber hinaus ca. sechs Kfz-Stellplätze im unmittelbaren Umfeld des Kletterzentrums zu Verfügung gestellt.

Durch diese „Parkplatzregelung“ ist gewährleistet, dass das Umfeld der Kletterhalle durch den fließenden Verkehr sehr geringe Beeinträchtigungen erfährt.

9.1.6. Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung und Behandlung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Begründung:

Nebenanlagen sind in der Regel von städtebaulich untergeordneter Bedeutung; entsprechend gering ist die Gefahr negativer städtebaulicher Auswirkungen, die von ihnen ausgehen kann. Für den Planbereich wird aus diesem Grund auf die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen verzichtet (mit Ausnahme der Flächen für Kfz-Stellplätze).

9.1.7. Verkehrsflächen

Die bestehenden Verkehrsflächen innerhalb des Planbereichs werden planungsrechtlich als Verkehrsflächen festgesetzt.

Als zusätzliche (neue) Zufahrt zum nördlich an den Planbereich angrenzenden Gelände des DTK wird im östlichen Planbereich eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: „Zufahrt DTK“, angelegt.

Begründung:

Der Planbereich verfügt bereits über bestehende Verkehrsflächen. Diese werden nunmehr planungsrechtlich gesichert. Die bestehende Zufahrt zum DTK Gelände wird nunmehr auch zur Erschließung der neuen Kletterhalle genutzt.

Um die östliche Zufahrt zu den Freiflächen des DTK-Geländes sicherzustellen wird in diesem Bereich eine Fläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: „Zufahrt DTK“, angelegt.

9.2. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind alle rückwärtig der Gebäude gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen oder Gärten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Zur Anpflanzung sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze gem. den nachstehenden Pflanzlisten zulässig:

A) Pflanzenliste Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Prunus-, Pyrus-, Malus spec.</i>	Obsthochstämme

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

B) Pflanzenliste Sträucher:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix spec.</i>	Weiden

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

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen

Zum Schutz des nördlichen Uferrandbereiches des Butterbaches werden die Grünflächen zwischen dem bestehenden Erschließungsweg und dem Bach als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ausgewiesen. Zulässig innerhalb des geplanten Bereichs ist eine Fußgängerbrücke. Die Genehmigung dieser Brücke ist in einem separaten Verfahrens nach § 78 SWG zu beantragen.

9.3. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Entwässerungssystem: Der Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasserableitung: Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen geplanten Schmutzwasserkanal, der östlich des Planbereichs an den Hauptsammler des EVS angeschlossen wird. Die Schmutzwasserentsorgung ist entsprechend über die Kläranlage Dagstuhl gesichert. Erforderliche Anschlussgenehmigungen werden beim Leitungsträger eingeholt und mit diesem abgestimmt.

Niederschlagswasserableitung: Die Niederschlagswasserableitung des Plangebietes erfolgt in den südlich des Planbereichs verlaufenden Butterbach.

Die Anlagen zur Regenwasserableitung sind zeitgleich mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems sicherzustellen.

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund, ausgenommen Entwässerung über Böschungen und großflächige Versickerung über die belebte Bodenzone, ist verboten.

Erdaufschlüsse, durch welche die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert wird, vor allem, wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder seine schlecht reinigende Schicht aufgedeckt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann, sind verboten.

9.4. Hinweise und Empfehlungen

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

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

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei der Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

Im Falle des Fundes von Denkmalresten ist das saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG) insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. SDschG § 12, einzuhalten.

Einweisungspflicht: Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.

Bestehende Leitungen sind bei Baumaßnahmen zu sichern bzw. ggf. zu verlegen.

Erforderliche Anpassungen von Leitungen und Leistungen soll der Vorhabenträger bereits im Vorfeld mit den Netzwerken Wadern/ der energis-Netzgesellschaft mbH abstimmen.

Vor der konkreten Rodung von Gehölzen wird empfohlen, die entsprechenden Strukturen zum gegebenen Zeitpunkt auf die aktuelle Funktion als Fortpflanzungsstätte zu überprüfen.

Schmutzwasserableitung: Die Einleitung von Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal des EVS ist mit diesem abzustimmen.

Fußgängerbrücke: Die Genehmigung für die geplante Fußgängerbrücke über den Butterbach ist in einem separaten Verfahren nach § 78 SWG zu beantragen.

9.5. Nachrichtliche Übernahme

Östlich des Planbereichs befinden sich Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Bei der Errichtung von Gebäuden in einem Abstand von unter 30 m zum Waldrand ist gem. § 14 LWaldG bei der Forstbehörde eine Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Die Forstbehörde genehmigt Ausnahmen, wenn:

Nr. 1. der Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks eine Grunddienstbarkeit mit dem Inhalt bestellt, die forstwirtschaftliche Nutzung des von der Abstandsunterschreitung betroffenen Grundstücks einschließlich sämtlicher Einwirkungen durch Baumwurf zu dulden und insoweit auf Schadensersatzansprüche aus dem Eigentum zu verzichten und

Nr. 2. aufgrund der Standortgegebenheiten, insbesondere der Geländeauf-
formung, der Waldstruktur sowie der Windexposition keine erhöhte Baum-
wurfgefahr besteht.

Dem Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme ist ein Plan beizufügen, aus dem die Flurstücksbezeichnung des Grundstücks sowie die genaue Lage des zu errichtenden Gebäudes auf dem Grundstück hervorgehen.

10. Auswirkungen der Planung

Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung des Stadtteils Wadern betreffend, wird durch die Entwicklung des Bereichs „Kletterzentrum Hochwald“ eine funktional und städtebaulich sinnvolle und der Siedlungsstruktur des Stadtteils (Sport- und Freizeitanlagen) angepasste Bebauung entwickelt. Durch die Innenentwicklung des Bereichs „Kletterzentrum Hochwald“ und Verdichtung bestehender Sport- und Freizeitflächen wird dem § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (Vorrang der Innenentwicklung) in hohem Maß Rechnung getragen.

Städtebau

Unter städtebaulichen Aspekten fügt sich die Planung in das Umfeld des Quartierbereichs ein. Auf Grundlage der Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird eine bauliche Entwicklung im Planbereich erzielt, die Maßstäblichkeit und Gestaltung in Bezug zum bestehenden städtebaulichen Umfeld (Herbert-Klein-Halle) wahrt. Die geplante Baustruktur gewährleistet somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

Erschließung, Verkehr, Lärm

Das Baugebiet ist bereits über bestehende Verkehrsflächen an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die fußläufige Anbindung des Planbereichs sowie die des Radverkehrs erfolgen über das gleiche Verkehrsnetz sowie eine neue Fußgängerbrücke, die die Verbindung zur Herbert-Klein-Halle und deren Kfz-Stellplätzen darstellt.

Somit wird der Planbereich sowohl für den motorisierten Verkehr als auch den Rad- und Fußgängerverkehr erschlossen und bestehende Erschließungsanlagen optimal genutzt.

Auf Grund des geringen städtebaulichen Umfangs des Vorhabens und der Nutzung bestehender Erschließungs- und Kfz-Parkanlagen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen (Lärm, Abgase, Gesamtverkehrsaufkommen) auf das Umfeld des Vorhabens durch den zusätzlich entstehenden Verkehr zu erwarten.

Boden

Durch die Entwicklung des Planbereichs entstehen Auswirkungen auf den Boden, maßgeblich in Form von Versiegelung. Durch die Festsetzung der Gebäudegrundfläche auf max. 250 m² wird einer übermäßigen Versiegelung entgegengewirkt und die negativen Auswirkungen auf die Bodensituation werden begrenzt. Die Empfehlungen zur Behandlung des Oberbodens bei Baumaßnahmen sowie die bodengutachterliche Begleitung ergänzen den schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Natur und Ökologie

Die durch das Vorhaben entstehenden negativen Beeinträchtigungen auf die Natur sind maßgeblich auf das Teilschutzgut Vegetation beschränkt. Die von der Planung betroffene Fettwiese ist jedoch ohne besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsbereiche und der geringen standörtlichen Differenzierung der Biotoptypen sind Vorkommen bedrohter oder gefährdeter Tierarten nicht zu erwarten. Entsprechende Konflikte im Sinne des USchadG bzw. des BNatSchG können daher ausgeschlossen werden.

Klima und Luft

Der Planbereich erfüllt auf Grund seiner topographischen und städtebaulichen Lage keine maßgeblichen kleinklimatischen Funktionen (Kaltluftbildung bzw. Kaltluftabfluss). Durch die geplante offene Bebauung ergeben sich allenfalls geringe klimatische Auswirkungen in Form von Erwärmungen, so dass die Auswirkungen der Planung bezüglich der Punkte Klima und Luft als sehr gering bewertet werden können.

Landschaftsbild

Die Planbereich befindet sich innerhalb der Ortslage von Wadern und ist von einer bestehenden Siedlungsstruktur (Herbert-Klein-Halle und DTK-Clubhaus) umgeben. Weiterhin ist der Planbereich durch einen randlich gelegenen hohen Baumbestand gekennzeichnet. Trotz der relativ großen, betriebsbedingten Höhe des Vorhabens wird dieses gut in die Landschaft eingebunden, so dass von sehr geringen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgegangen werden kann.

Einwirkungen auf den Planbereich und Wechselwirkungen

Auf Grund der geplanten Nutzungsart des Vorhaben sowie der Lage in einem bereits von sportlicher Nutzung geprägten Bereich sind keine externen Einwirkfaktoren auf den Planbereich und das Vorhaben absehbar.

Auch von der nordwestlich gelegenen Wohnbebauung sind gleichermaßen keine Einwirkungen auf den Planbereich zu erwarten, genauso resultieren aus dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf diese Wohnbebauung.

Zusammenfassend ist also von keinen negativen Wechselwirkungen zwischen Planbereich und umliegendem Quartierbereich auszugehen.

Zusammenfassung

Die Entwicklung des „Kletterzentrums Hochwald“ stellt eine sinnvolle Entwicklung und Innenverdichtung des Sport- und Freizeitbereichs der Stadt Wadern im Umfeld der Herbert-Klein-Halle dar. Bestehende Erschließungsanlagen werden genutzt und in die neue Nutzungskonzeption eingebunden. Unter städtebaulichen und strukturell-/ funktionalen Aspekten erfolgt eine positive Weiterentwicklung des Quartierbereiches. In ihrer Gesamtheit überwiegen die positiven Auswirkungen des Vorhabens. Durch den Bau des „Kletterzentrums Hochwald“ erhalten Stadt und Region eine neue sportliche Attraktion und erfahren eine Aufwertung des Freizeit- und Tourismusangebotes.

11. Verwirklichung – Flächenverfügbarkeit

Der Baugrund für das „Kletterzentrum Hochwald“ befindet sich in Eigentum der DAV-Sektion Berg- und Skifreunde Hochwald e.V. Die umliegenden Flächen, Verkehrsflächen und Grünflächen, befinden sich in Eigentum der Stadt Wadern. Unter diesen Aspekten ist von einer kurzfristigen Umsetzung und Bebauung des Planbereichs auszugehen.

12. Verzeichnisse

12.1. Abbildungen

Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kletterzentrum Hochwald“ (Grundlage: Kataster LVGL, o.M.)

Abbildung 2: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs „Kletterzentrum Hochwald“ (Grundlage: TK 25 d. Saarlandes, o.M.)

Abbildung 3: Erschließungsplan des Vorhabens
(Quelle: Sektion Berg- und Skifreunde Hochwald e.V. des Deutschen Alpenvereins, o.M.)

Abbildung 4: Grundriss Erdgeschoss,
(Quelle: Sektion Berg- und Skifreunde Hochwald e.V. des Deutschen Alpenvereins, o.M.)

Abbildung 5: Grundriss Obergeschoss,
(Quelle: Sektion Berg- und Skifreunde Hochwald e.V. des Deutschen Alpenvereins, o.M.)

Abbildung 6: Perspektive,
(Quelle: Sektion Berg- und Skifreunde Hochwald e.V. des Deutschen Alpenvereins, o.M.)

Abbildung 7: Auszug aus dem LEP Teilabschnitt Umwelt (o.M.)

Abbildung 8: Auszug des Flächennutzungsplans mit Darstellung des Geltungsbereichs (rote Umrahmung, o.M.)