

**STADT LAMBRECHT (PFALZ)**

**MÜHLSTRASSE**

**BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG TEILBEREICH 2**

MIT INTEGRIERTEM

**GRÜNORDNUNGSPLAN**

S 456/06

BEGRÜNDUNG

Juni 2008

**PLANERGRUPPE ASL**

KIRSCHBAUMWEG 6, 60489 FRANKFURT A. M.

TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL [info@planergruppeASL.de](mailto:info@planergruppeASL.de)

---

Stand: 20.06.2008

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Hoffarth	(Projektkoordination, Stadtplanung)
Dipl.-Ing. Helmut Hamann	(Stadt- und Landschaftsplanung)

## INHALT

	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass und Planungsziel</b>	<b>5</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3. Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
3.1 Lage und Geltungsbereich	6
3.2 Übergeordnete Planungsvorgaben	7
<b>4. Bestand Verkehr, Bebauung, und technische Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
4.1 Verkehr	8
4.2 Bebauung	8
4.3 Technische Ver- und Entsorgung	8
<b>5. Leitbildentwicklung</b>	<b>9</b>
5.1 Planungsziel	9
5.2 Grundbedingungen	9
5.3 Leitbild	9
<b>6. Umweltbericht</b>	<b>10</b>
6.1. Einleitung	10
6.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Vorhabens	10
6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und ihre Berücksichtigung	10
6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	12
6.2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion	12
6.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen	13
6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	14
6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15

	<b>Seite</b>	
6.5	Zusätzliche Angaben	16
6.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	16
6.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	16
6.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
<b>7.</b>	<b>Abwägung, Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Planungsziele und rechtliche Festsetzungen</b>	<b>19</b>
8.1	Verkehrliche und technische Erschließung	19
8.1.1	Anbindung	19
8.1.2	Ruhender Verkehr	19
8.1.3	Technische Erschließung	19
8.2	Bebauung	20
8.2.1	Art der baulichen Nutzung	20
8.2.2	Maß der baulichen Nutzung	20
8.2.3	Bauweise	21
8.2.4	Energiesparendes Bauen	22
8.3	Grünordnung	22
8.3.1	Speyerbachuferweg, Wege allgemein	22
8.3.2	Grünflächen	22
8.3.3	Gehölzfestsetzungen	23
8.3.4	Geländegestaltung	23
8.3.5	Biotope (siehe Umweltbericht)	23
8.3.6	Kompensation (siehe Umweltbericht)	23
8.4	Hochwasserprofil, Vorgaben der Wasserwirtschaft	24
<b>9.</b>	<b>Planstatistik</b>	<b>24</b>

## 1. Anlass und Planungsziel

Am 16.05.2006 fasste der Stadtrat Lambrecht (Pfalz) den Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans „Mühlstraße, Teilbereich 2“.

Die Stadt verfolgt damit das Ziel, die Voraussetzungen für die Neubebauung eines nicht mehr genutzten Grundstücks mit großen Gebäuden in zentraler Lage zu schaffen und sein Umfeld stadtplanerisch zu ordnen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt das Ergebnis des Investorenwettbewerbs im Sommer 2007.

Im April 2008 angedacht ist die naturnahe Neugestaltung der Speyerbachnordufer. Die Lage ist im Plan entsprechend skizziert. Die Gestaltung der Nachbarflächen ist daran anzupassen.

## 2. Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) nach dem Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57) als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) eingebracht, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387, 400).

Zu umweltschützenden Belangen in der Abwägung, darunter auch zum Ausgleich, machen § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB Aussagen.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6, Nr. 3. bis 5 und 7 BauGB berücksichtigt.

Die einschlägigen Gesetze und Vorgaben zum Landschafts- und Umweltschutz sind im Umweltbericht wiedergegeben.

Es gilt das neue Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98).

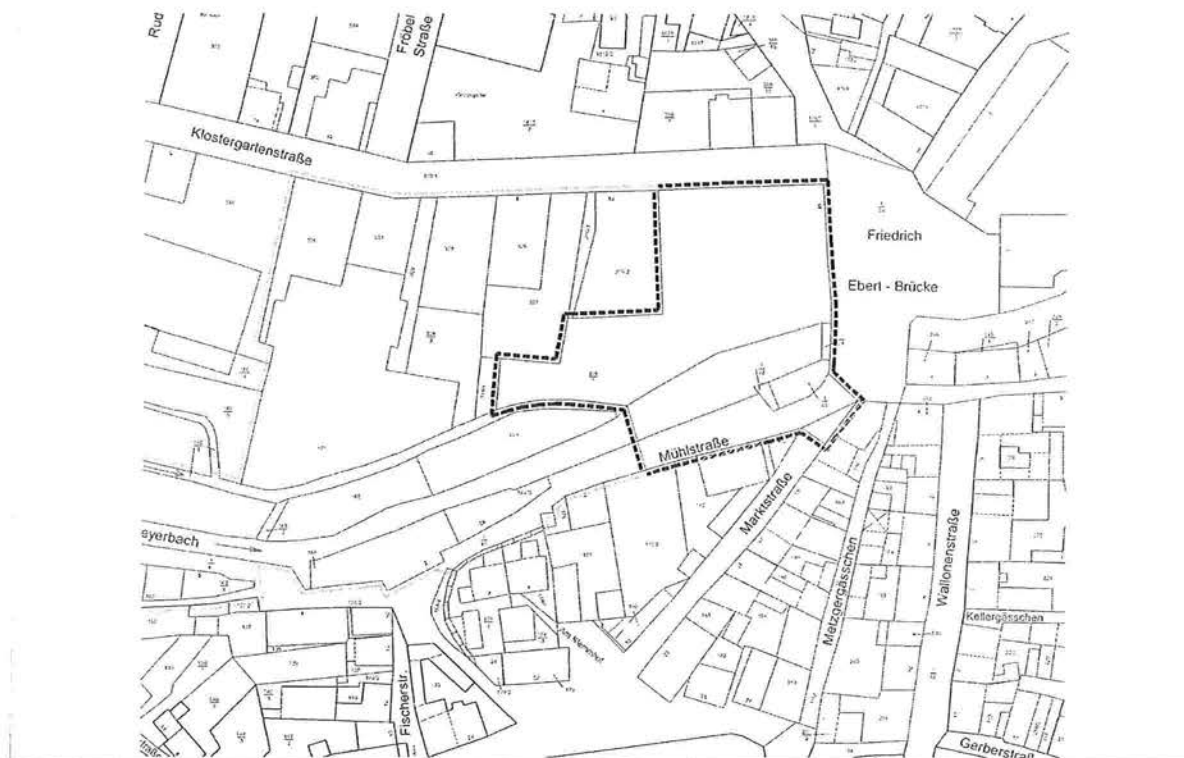
### 3. Rahmenbedingungen

#### 3.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung liegt zwischen Klostergartenstraße und Mühlstraße, westlich des Friedrich-Ebert-Platzes. Auf seiner Westseite an der Klostergartenstraße schließt das private Grundstück Nr. 1a an. Auf seiner Westseite am Mühlgraben des Speyerbachs reicht es bis an das Areal des neuen Altenwohnheims der AWO.

Der Geltungsbereich wird u. a. gebildet aus Flurstück 818/1 und Flurstück 819/2. Flurstück 818/1 ist ein großes ungenutztes Gewerbegrundstück und umfasst ca. 2.150 m<sup>2</sup>.

Hinzu kommen das Speyerbachflurstück, 1336/23 teilweise, das Speyerbachflurstück 1/24, beide zusammen mit ca. 550 m<sup>2</sup>, die südlich angrenzenden Flurstücke um das Brückengebäude 1/25 und 1/42, beide zusammen mit ca. 120 m<sup>2</sup>, und das Flurstück der Mühlstraße, 1/41 teilweise, einschließlich Grünstreifen. Der Grünstreifenabschnitt der Mühlstraße nimmt ca. 150 m<sup>2</sup>, der Straßenabschnitt ca. 350 m<sup>2</sup> ein.

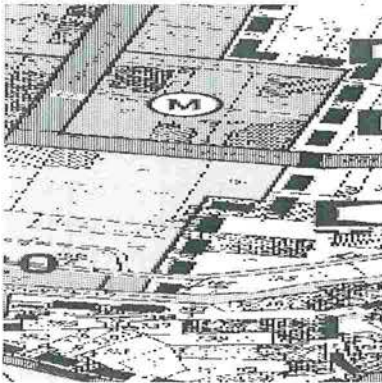


Geltungsbereich ohne Maßstab

### 3.2 Übergeordnete Planungsvorgaben

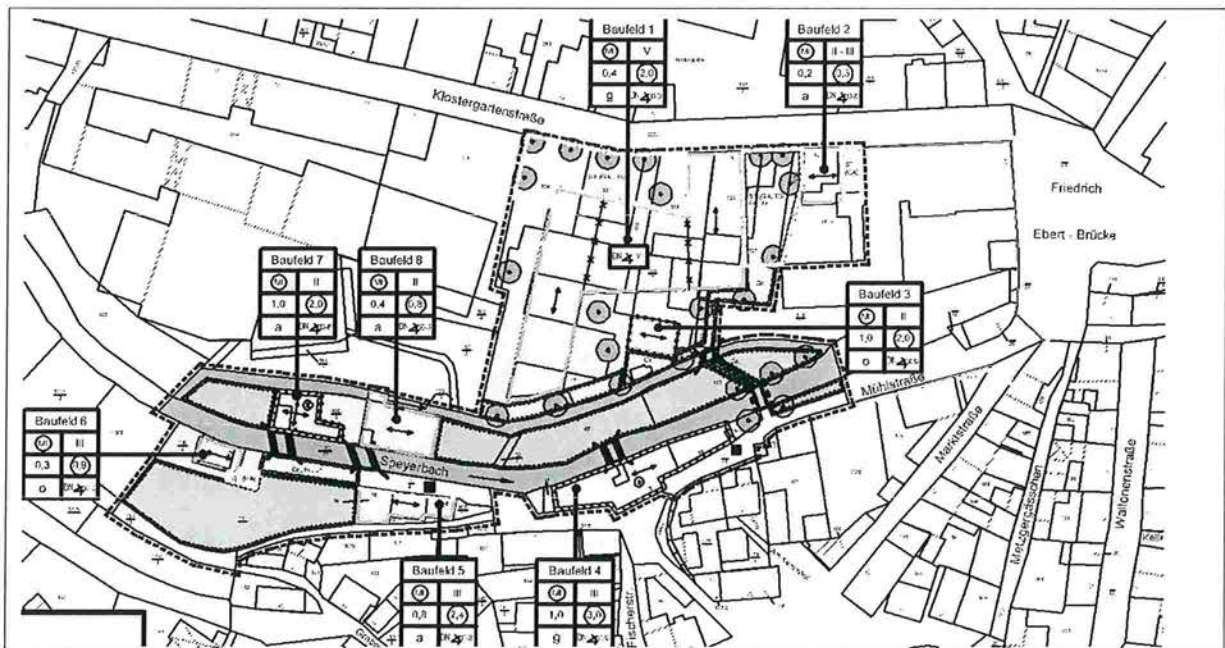
Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz ist die Stadt Lambrecht als „Grundzentrum“ für den Bereich der Verbandsgemeinde ausgewiesen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan von 2004 ist das Gebiet als Sanierungsverdachtsgebiet Stadtkern Lambrecht (Pfalz) (weiße Fläche mit „S“) dargestellt. Die eingetragene Nr. 17 weist auf das damals noch in Planung befindliche Altersheim hin.



Ausschnitt Flächennutzungsplan 1 : 5.000, März 2004

Unmittelbar westlich schließt das Bebauungsplan - Änderungsgebiet „Teilbereich 1“ des Geltungsbereichs an. Typisch ist hier die Speyerbachinsel, die vom Bach und dem nördlich parallellaufenden Mühlgraben gebildet wird und auf der noch Teile der alten Mühlgebäude gegeben sind. Diese historisch überlieferten Wasserläufe und die südlich davon gelegene Altstadt besitzen für die weiteren Sanierungsschritte eine vielversprechende städtebauliche Grundsubstanz.



Teilbereich 1 Maßstab 1 : 2.000

## 4. Bestand Verkehr, Bebauung und technische Ver- und Entsorgung

### 4.1 Verkehr

Der Geltungsbereich ist über die Klostergartenstraße, den Friedrich-Ebert-Platz und die Mühlstraße erschlossen. Die Verkehrsanbindung des ungenutzten Grundstücks erfolgt zur Zeit über den Friedrich-Ebert-Platz.

### 4.2 Bebauung

Die Bausubstanz des ehemaligen Anwesens Mayer ist in seinen alten, gewerbedefinierten Strukturen mit hohen Decken nicht für eine der angedachten Folgenutzungen verwendbar. Die Gebäude nehmen im Bestand gut die Hälfte des ungenutzten Grundstücks ein. Die Freiflächen sind fast vollständig versiegelt.

Das Gebäude an der Ecke Klostergartenstraße / Friedrich-Ebert-Platz besitzt einen hohen Sockel, drei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dach. Seine Firsthöhe liegt 19,5 m über dem Platz. Daher wirkt das Gebäude sehr dominant. Daran schließt im Südwesten ein kleiner zweigeschossiger Bau an. Die übrigen Gebäude, meist alte gewerbliche Bauten, sind eingeschossig und teilweise in behauenen Sandsteinquadern ausgeführt. Die Containergaragen am Friedrich-Ebert-Platz und das kleine Brückenhaus mit Satteldach jenseits des Speyerbachs sind eingeschossig und flach gehalten.

Der Hintergrund des anschließenden Wohnhauses Klostergartenstraße 1a wird als Gartenfläche und mit einzelnen an die bestehende Grenzbebauung des Geltungsbereichs angelehnten Nebengebäuden genutzt.

### 4.3 Technische Ver- und Entsorgung

Entlang der Straßen und des Friedrich-Ebert-Platzes verlaufen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Über die Südostecke des Geltungsbereichs, in der Nähe der heutigen Garagen, führt ein städtischer Kanal, der an einem Schacht ablesbar ist. Dieser quert kurz oberhalb der Friedrich-Ebert-Brücke den Speyerbach. Eine Veränderung wird von den Fachleuten ausgeschlossen.

Auf dem freien Platz des Hauptgrundstücks befinden sich einige Deckel über „Gruben“, in denen Flüssigkeiten aus den ehemaligen Produktionen auf dem Grundstück aufgefangen wurden. Die „Gruben“ sind heute trocken bzw. verfüllt.

## 5. Leitbildentwicklung

### 5.1 Planungsziel

Eine neue adäquate Überbauung des ungenutzten Grundstücks in zentraler Lage ist zu ermöglichen. Die Umgebung ist im Bestand zu sichern.

### 5.2 Grundbedingungen

- Die der Straße und dem Platz zugeordneten Gebäude sollen sich in ihrer Kubatur der Bebauung des Friedrich-Ebert-Platzes unterordnen.
- Das Anwesen soll um weitere kleinere Baukörper ergänzt werden.
- Ausreichend Stellplätze sind zu gruppieren.
- Die Nähe zum Speyerbach und seinem Mühlgraben ist zu beachten
- Die Freiflächenplanung/Grünordnung soll der Situation zentraler (Wohn-)höfe und der Lage am Speyerbachufer gerecht werden

### 5.3 Leitbild

**Das Speyerbachufer zwischen Klostergartenstraße und Wasserlauf soll als zur Stadtmitte gehöriges Wohnquartier und Altenzentrum bzw. Mehrgenerationenhaus entwickelt werden.**

Das aktuelle Konzept sieht einen hofstrukturierten Geschosswohnungsbau als Mehrgenerationenhaus, betreut oder angeschlossen an das Pflegeheim, vor. Bei entsprechend flexibler Strukturierung muss die Nutzung der neuen Gebäude nicht nur auf eine spezielle Zielgruppe beschränkt sein. Das heißt, auch Jüngere sollen dort wohnen können.

Erste neue Modellvorhaben gibt es zum gemeinschaftlichen Zusammenleben unterschiedlicher Altersgruppen im Geschosswohnungsbau. (Siehe u. a. Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung, 04.06.2006, 6 Politik, „Jede Menge Omas, Im Münsterland wollen Junge und Alte zusammenziehen“ von Wulf Schmiese.)

Das historische Gebäude in der Nachbarschaft zwischen Speyerbach und Pflegeheim soll in Zukunft kulturellen Angeboten dienen.

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Vorhabens

Angaben zum Standort	Überplant wird ein zentral gelegenes Grundstück der Stadt Lambrecht (Pfalz) von ca. 2.200 m <sup>2</sup> westlich des zentralen Friedrich-Ebert-Platzes und nördlich an den Speyerbach angrenzend. Das Wohnhaus eines weiteren, ca. 575 m <sup>2</sup> großen Grundstücks an der Klostergartenstraße soll erhalten werden. Zum Geltungsbereich gehören weitere ca. 550 m <sup>2</sup> Speyerbach, und südlich des Bachs ca. 120 m <sup>2</sup> Grundstücke Brückenhaus, ca. 150 m <sup>2</sup> Grünanlage und ca. 350 m <sup>2</sup> Mühlstraße.
Art des Vorhabens	Der Bebauungsplan sieht im Sanierungsgebiet eine Folgenutzung für einen großen vorhandenen Gebäudekomplex von gut 1.200 m <sup>2</sup> vor. Ausnutzung des Grundstücks, Gebäudekubatur und Freiflächen sind entsprechend zu organisieren.
Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	Auf dem ungenutzten Grundstück soll, wie im Bestand, ein Hauptgebäude von rund 520 m <sup>2</sup> einschließlich Garagengeschoss an der Ecke Friedrich-Ebert-Platz / Klostergartenstraße angeordnet werden. Zwei weitere Gebäude von je maximal 350 m <sup>2</sup> Grundfläche sollen mit minimal 5 m Abstand zum Speyerbach ergänzt werden. Nach der Grundflächenzahl 0,5 können Gebäude auf maximal 940 m <sup>2</sup> Fläche errichtet werden. Freiflächenversiegelung ist nach der Baunutzungsverordnung auf bis zu 50 % von der 940 m <sup>2</sup> , demnach auf bis zu 470 m <sup>2</sup> zulässig.
Festsetzungen	Ohne der Gestaltung im Einzelnen vorzugreifen, soll die Gebäudegrundfläche gegenüber dem Bestand vermindert werden. Am Speyerbach sind neue Grünstrukturen vorgegeben. Halbprivate Höfe können ggf. einer interessierten Öffentlichkeit Passagen ermöglichen.

#### 6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Nach der Fassung des Baugesetzbuchs (BauGB) gemäß der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), ist für jede qualifizierte neue Bebauungsplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, die im Umweltbericht dargelegt wird.

Zur Eingriffsregelung gelten die §§ 9 und 10 des Landesnaturschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (LNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387). Zur Kompensation von Eingriffen in Bebauungsplänen, d. h. für das Zulassen neuer zusätzlicher Baumöglichkeiten mit Versiegelung, sind ggf. entsprechende Kompensationsfestsetzungen vorzusehen. Den Fachbeitrag Naturschutz regelt § 14.

Das Gebiet gehört zum Naturpark und Biosphärenreservat Pfälzerwald, ist jedoch im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht Teil einer besonderen Schutzzone.

Die „Landesverordnung über den »Naturpark Pfälzerwald« vom 26. November 1984“ gilt auch für den gesamten Außenbereich der Verbandsgemeinde Lambrecht (Pfalz). Nach § 5 (1) ist es im »Naturpark Pfälzerwald« verboten, ohne Genehmigung der Landespflegebehörde:

„1. Bauliche Anlagen aller Art zu errichten ...

(4) Die Genehmigung nach Absatz 1 wird durch die nach anderen Rechtsvorschriften notwendige behördliche Zulassung ersetzt, wenn die Landespflegebehörde vor der Zulassung beteiligt worden ist und ihr Einverständnis erklärt hat.“

Es gilt das neue Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98).

Der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde (2000) zitiert unter „Entwicklungsbedarf Gewässer“ die „Planung vernetzter Biotopsysteme“ des Landesamtes für Umwelt: „Das Speyerbachsystem mit seinen Talauen erfüllt die wichtige überregionale Funktion als Vernetzungselement zwischen dem Pfälzerwald und der Rheinniederung, und zwar ausgeprägter als die meisten parallel laufenden Bachstrecken.“ Landschaftsplan: „In einigen Ortslagen sollen verbliebene Auestrukturen berücksichtigt bzw. erhalten werden. Im Bereich der Stadt Lambrecht ist die Durchlässigkeit in Richtung Neustadt und Rheinebene langfristig nach Möglichkeit durch Ufergestaltung, begleitende Gehölze und kleinere Auen- oder Feuchtwiesenflächen zu verbessern.“

„Eine Bachforellenpopulation benötigt Bachzonen von mehreren Kilometer Länge (mindestens 2 km). Für Fische bedeutet jede Unterteilung des Fließgewässers durch Wanderungsbarrieren einer Unterteilung in isolierte Populationen.“ „Die meisten fließgewässertypischen Insektenarten leben nur als Larven im Gewässer. Für die Existenz der erwachsenen Tiere sind deshalb auch die ökologischen Bedingungen im Umfeld des Baches von Bedeutung.“ Auch Vogelarten wie Wasseramsel und Eisvogel wandern den Speyerbach entlang. „Ziele sind der Erhalt aller naturnahen Stecken, Auen und Quellbereiche der Fließgewässer einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und stellenweise die Entwicklung von Trittsteinen im Stadtgebiet Lambrecht.“

In Karte 7 Biotopsystem / Biotopentwicklung sind folgende „Entwicklungsbereiche“ dargestellt: 1. „Förderung charakteristischer Auelemente in den dicht besiedelten Tälern von Lambrecht und Lindenberg“, 2. „naturnahe Bach- und Flussabschnitte, auch über die Darstellung von Flächen nach § 24 LPfIG hinaus zu entwickeln“.

Der landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Mühlstraße, Teilbereich 1, nennt Gebäude und Gebäudeteile als für bestimmte Arten gut geeignete Biotope (Februar 2002). Weiterhin bestimmt er die „Mühlinsel“ als mit heimischen Gehölzen bewachsenen „Trittstein“ für entlang der Gewässer wandernde Arten.

## 6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

### 6.2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktion

Schutzgut Mensch	Die historische Innenstadtlage mit Platz und Nähe zum Bach beansprucht besondere städtebauliche Qualität. Das ungenutzte Gewerbegrundstück wird diesem Anspruch nicht gerecht.
Schutzgüter Pflanzen und Tiere	Das überplante Grundstück ist bis auf ca. 200 m <sup>2</sup> Schotterfläche vollständig versiegelt. Stellenweise wachsen einige Pionierpflanzen. Im Geltungsbereich gibt es Pflanzenbewuchs im privaten Garten der Klostergartenstraße 1a, in der Grünanlage entlang der Mühlstraße mit fünf geschnittenen Platanen und unten an den Speyerbachmauern. Außerhalb des Geltungsbereichs, auf der Ostspitze der Mühleninsel steht ein prächtiger Walnussbaum. Lebensräume für stadttypische Tierarten sind auf dem überplanten Grundstück nicht bekannt. In geringem Umfang kann es sie geben. Im Speyerbach lassen sich Forellen beobachten.
Schutzgut Boden	Die gebäudefreien Flächen sind bis auf den Garten und die Grünanlage und ca. 200 m <sup>2</sup> Schotterfläche vollständig versiegelt. Eine Erkundung diverser Schächte am 27.06.2008 hat keine Hinweise auf Verdachtsflächen ergeben.
Schutzgut Wasser	Die Bachläufe müssen gewürdigt werden. Die Hochwasseranforderungen sind auch in der Umgebung des Speyerbachs zu beachten. Die großen versiegelten Flächen verhindern die Versickerung von Regenwasser.
Schutzgut Klima/Luft	Die Kernstadt ist klimatisch Teil des ausgedehnten Speyerbachtalsystems, das zu großen Teilen von Waldhängen flankiert wird. Die Frischluft der Wälder und die Kaltluft des Speyerbachtalsystems mildern im heißen Sommer die Stadttemperaturen. Über den Speyerbach wird das Gelände von Süden gut besonnt. Die B 39 mit ihren Emissionen ist ausreichend entfernt.
Schutzgut Landsch. bild/ Erholung	Neben der Lage am Speyerbach, und stellenweise der Sicht auf die Waldhänge der Umgebung beeindruckt die Sicht vom Geltungsbereich auf die ihn umgebende Altstadt, vor allem auf die Altstadt südlich des Speyerbachs und die Klosterkirche.
Schutzgüter Sach- und Kulturgüter	Auf dem ungenutzten Grundstücke können bestehende Gebäude mit Ausnahme ggf. der Ufermauern nicht erhalten werden. Die zu überplanenden ungenutzten Gebäude stören im Stadtbild.
Schutzgüter Wechselbeziehungen	Die Gestaltqualität ist mit den Anforderungen an die Gewässernähe und die Grünausstattung der Freiflächen in Einklang zu bringen.

### 6.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch	Der vorliegende Plan kann nur für die stadtplanerische, jedoch nicht die architektonische Qualität im Einzelnen sorgen.
Schutzgüter Pflanzen und Tiere	Schutzgüter Pflanzen und Tiere sind nicht bekannt. Potential für die Verbesserung der Situation ist gegeben.
Schutzgut Boden	Gewachsener Boden ist höchstens im Privatgarten und in der Grünanlage vorhanden. Potential für die Verbesserung der Situation ist gegeben. Die Speyerbachufer dürfen, ausgehend von der bisherigen Höhe, nicht angehoben werden.
Schutzgut Wasser	Das breite Speyerbachprofil gibt hier ausreichend Raum für die Passage von Hochwasser. Die Umgebung des Gewässers sollen den Speyerbach und seinen Mühlgraben berücksichtigen. Die Uferränder dürfen nicht höher als im Bestand werden. Die Wasserwirtschaft nennt keine verbindliche Höhe für den Fußboden des Erdgeschosses. Hier ist eine Abwägung mit erwarteten höchsten Hochwassern vorzunehmen. – Die Versiegelung geht im Geltungsbereich absehbar zurück. Ggf. lässt sich zusätzlich in abgesenkten Teilen der Grünanlage Regenwasser zurückhalten und langsam an den Speyerbach weitergeben. Die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbefestigung in einer Altenanlage ist kaum sinnvoll.
Schutzgut Klima/ Luft	Nachteile werden nicht erwartet.
Schutzgut Landsch. bild/ Erholung	Nachteile werden nicht erwartet.
Schutzgüter Sach- und Kulturgüter	Der gegebene Gebäudekomplex ist nicht erhaltenswert. Ggf. lassen sich alte Ufermauern mit eingebautem Sandstein erhalten oder wiederherstellen. Das alte Sandsteingebäude im benachbarten Geltungsbereich soll in Zukunft kulturelle Funktionen übernehmen.
Schutzgüter Wechselbeziehungen	Grundsätzlich werden bei Achtung der Gestaltqualität, der Anforderungen an die Gewässernähe und der Grünausstattung der Freiflächen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet.

### 6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch	Ggf. können die Transparenz und die Erlebbarkeit des zentral gelegenen Geltungsbereichs verbessert werden. Eine Anreicherung mit Grün ist vor allem am Speyerbach vorgesehen.
Schutzgüter Pflanzen und Tiere	In einem von Mauern und Befestigung geprägten Planungsgebiet werden gestalterische Bezüge zum Wasser angeregt. Am Speyerbach soll der 5 m breite unbebaute Streifen so weit wie möglich frei von Versiegelung bleiben und bepflanzt werden. Eine dichte Bebauung der Stadtmitte, noch dazu altengerecht, wird eine „Auengestaltung“ nicht zulassen. Die Auenfunktion muss die etwas tiefer liegende Insel im benachbarten Geltungsbereich übernehmen. An den Gebäuden selber werden Nisthilfen oder Dachbodenteile für Schwalben, Fledermäuse, Schleiereulen oder vergleichbare Tiere empfohlen.
Schutzgut Boden	Siehe Pflanzen: Mit einer Neueinrichtung oder Vergrößerung der Vegetationsfläche wird eine Vergrößerung der offenen oder bewachsenen Bodenfläche erreicht.
Schutzgut Wasser	Maßnahmen zur Profilverbreiterung für die Passage großer Hochwasser sind nicht notwendig. Mit Höchsthochwasser muss dennoch gerechnet werden. Die Einplanung von Regenrückhaltevolumen und Ableitung zum Speyerbach kann Kanalbelastung und Hochwasserentwicklung weiter unten am Gewässer vermindern. Vor allem aus gestalterischen Gründen ist im Sinne des Gewässerschutzes ein Mindestabstand von 5 m von Gebäuden zum Gewässer einzuhalten.
Schutzgut Klima/ Luft	Neu gepflanzte oder ausgedehnte Vegetationsflächen erhöhen die klimatische Qualität der direkten Umgebung vor allem im Sommer. - Eine zentrale Blockheizkraftanlage kann generell zur Klimaverbesserung beitragen.
Schutzgut Landsch. bild/ Erholung	Die städtebauliche Festsetzung eines Wohnhofbereichs mit klarer Form am Friedrich-Ebert-Platz wird als gut angesehen. Das allgemeine Landschafts- und Stadtbild und damit die Erholungsmöglichkeiten werden sich verbessern. Hierzu gehören ggf. auch Passagemöglichkeiten durch halbprivate Höfe und außerhalb des Geltungsbereichs weiter über den Speyerbach.
Schutzgüter Sach- und Kulturgüter	Nach Möglichkeit sind regional typische Materialien wie Buntsandstein und Holz zu verwenden. Vielleicht können sich der neue Investor und die neuen Bewohner auch für die Aktivierung des alten denkmalgeschützten Sandsteingebäudes im Westen in der Nachbarschaft einsetzen.

#### 6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Beibehaltung der jetzigen Nutzungsbrache ist für die Stadtmitte Lambrecht nicht angemessen.

Auch eine reine Umnutzung des bestehenden gewerblichen Gebäudekomplexes kommt für eine eher wohnorientierte Folgenutzung nicht in Frage.

Gewerbliche Folgenutzungen haben sich in den vergangenen Jahren, in denen das Gebäude schon nicht mehr genutzt war, nicht ergeben oder waren mit der besonderen städtebaulichen Situation in der Innenstadt nicht in Einklang zu bringen.

Eine höhere Verdichtung als die vorgesehene würde Verluste der konzipierten Wohnqualität zur Folge haben. Eine geringere Ausnutzung wäre der zentralen Lage nicht angemessen.

Auf der Speyerbachmauer, am Weg vor den Mehrgenerationen- und Altenwohnungen, eine an naturnahen Auen orientierte Bepflanzung mit dichten Gehölzen als „Rastplatz“ für die den Bach entlangfliegenden, wandernden Vögel und Insekten zu konzipieren, wäre übertrieben. Diese Funktion erfüllt die benachbarte Insel. Kleinere gestalterische Bezüge zum Wasser werden angeregt.

Das nicht dem Plangebiet zugehörige private Wohnhaus Klostergartenstraße 1a hat Bestandschutz und wird daher nicht dem „Seniorenwohnviertel“ in der Stadtmitte zugeschlagen.

## 6.5 Zusätzliche Angaben

### 6.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Auf die Angaben der Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamts für Umwelt, auf die ausführliche Landschaftsplanung der Verbandsgemeinde und den landespflegerischen Planungsbeitrag zur Mühlstraße, Teilbereich 1 von 2002 wird zurückgegriffen. Die Anforderungen werden abgewogen.

Die bebauten oder versiegelten Oberflächen und nischenfreien Wandstrukturen der Gebäude halten den bestehenden ungenutzten Bereich weitgehend frei von landschaftlichen Arten und Biotopen.

Besondere Anforderungen werden vor allem an die Analyse und die Konzepte von Stadtstruktur und Freiraumplanung gestellt.

Die grundsätzlichen Fragen der Wasserwirtschaft wurden während eines Ortstermins am 27.06.2006 mit Herrn Zibell von der SGD diskutiert und in diesen Bericht eingearbeitet.

### 6.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Eine besondere Umweltüberwachung ist bei Einhaltung des vorgesehenen Nutzungskonzepts nicht erforderlich.

Eine Beratung bei der Einrichtung von Nistkästen an den Fassaden oder von Dachabschnitten als Quartier für Fledermäuse oder bestimmte Vögel ist zu wünschen.

## 6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die alte Qualität der Stadtmitte am Bach neu zu interpretieren oder mit Bezug auf die alte Qualität neue Gestaltformen zu konzipieren ist Ziel des Bebauungsplans: Eine Neubebauung eines nicht mehr genutzten Grundstücks soll vorbereitet werden.

Das neu überplante Grundstück ist im Bestand fast vollständig versiegelt.

Der Wert von bachbegleitenden Gehölzstrukturen wie in Auen als Rastplatz für flugfähige wandernde Organismen wird erörtert. Es wird jedoch der Schluss gezogen, dass die eigentlichen Aueelemente und naturnahen Strukturen Platz auf der Insel gegenüber des Mühlbachs finden sollen.

Im Bereich des überplanten Grundstücks sollen vor allem am Speyerbach Pflanzflächen vorgesehen werden. Entlang einem gut befestigten, auch für Gehbehinderte nutzbaren Weg, soll aber weniger Wert auf „wilde“ Natur gelegt werden, sondern vielmehr ein ansprechend gestalteter Uferweg vorgesehen werden. Dieser soll nur stellenweise direkt bis ans Ufer reichen. Die Integration von Regenwasserrückhaltegräben in die Pflanzflächen ist möglich.

In der Innenstadt wird empfohlen, ein hier geeignetes Lebensraumangebot mit Nistkästen für Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse oder Eulen zu verbessern. Dies mag auch zur Freude der neuen Bewohner beitragen.

Die neue Planung ist für die Natur eine Verbesserung und bedarf keiner Ausgleichplanung: Nach dem vorgesehenen Konzept sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung zu erwarten. Das Planungskonzept ist mit den Hauptträgern, der Wasserwirtschaft bei der SGD Süd und der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Bad Dürkheim abgestimmt.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, dies alles in einer Ortssatzung vorzubereiten.

## 7. Abwägung, zusammenfassende Erklärung

Die vorgesehene Kubatur der Neubebauung fügt sich besser in die Stadtmitte Lambrecht (Pfalz) ein als die bisherige. Auch neue Wegeverbindungen, Grünflächen und Gehölze werfen die Stadtmitte auf. **Das Stadtbild wird so verbessert.**

Gleichzeitig ist die Neubebauung mit Bezug auf angedachte Konzepte wie besonders auf den Wettbewerbsgewinner so beschaffen, dass man davon ausgeht, für einen Investor kann sich der Aufwand der Maßnahme lohnen.

Die Planung gibt den Rahmen für in Zukunft tragfähige Nutzungskonzepte, denn nur so sind die Gebäude langfristig vermietbar und später ggf. auch gut verkaufbar. Da sich die Rahmenbedingungen für Nutzungen im Lauf der Zeit ändern können soll das Nutzungskonzept nicht einseitig ausfallen. **Die Stadtmitte wird durch die zugelassenen Nutzungen gefördert.**

Die landschaftlichen und wasserbaulichen Bedingungen am Speyerbach werden mit der Planung eines fünf Meter breiten, zu gut der Hälfte bepflanzten Uferstreifens und mit der Hofbegrünung erfüllt. Der Einbau eines Oberflächenwasserrückhaltebeckens auf der Freifläche in der Westecke wird bislang nicht ausgeschlossen.

Ansprechendes, zentral gelegenes Wohnen vor allem für ältere Bürger mit Betreuungsmöglichkeit, aber auch für andere Interessenten wird ermöglicht.

Folgende Ergebnisse hat die öffentliche Auslegung der Planung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeben:

Die Regionalstelle Wasserwirtschaft der SGD in Neustadt regt an, die Ufer des Speyerbachs von der Mühlinsel bis zur Friedrich-Ebert-Brücke zu erneuern. Naturnahe Ufergestaltungen werden vom Land bezuschusst. Die Ufer haben eine Erneuerung der Befestigung nötig. Eine Bebauungsplanänderung Teilbereich 3 für die Speyerbachufer, die Mühlinsel und den Mühlgraben ist angedacht. Für die Ufer der Bebauungsplanänderung Teilbereich 3 ist ein erster Konzeptplan aufgestellt und soll mit den Beteiligten besprochen werden. Im vorliegenden Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Teilbereich 2 wird der Abschnitt für die geplante Verlegung der Uferlinie markiert. Auf die erforderliche gestalterische und naturrechtliche Anpassung des im Plan markierten Uferbereiches wird hingewiesen.

Die Telekom verweist auf ihren Anspruch, auch oberirdische Leitungen verlegen zu dürfen: Im Bebauungsplan werden grundsätzlich unterirdische Leitungen vorgeschrieben. Dies ist aus ästhetischen Gründen gerade in der Altstadt geboten und vermeidet darüber hinaus auch Versorgungsausfälle durch Sturm.

Einige Trägern wollen den prägenden Nussbaums am unteren Mühlinselpopf geschützt wissen. Hinblick auf den außerhalb des Geltungsbereichs stehenden, diesen aber überragenden Baum wird im Plan auf die DIN 18920 - Richtlinie zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - und ihre Gültigkeit verwiesen.

Die Bahnstrecke ist 160 m entfernt. Die Emissionen der Bahn und die der näheren B 39 werden von dichter Bebauung vor dem Geltungsbereich abgeschirmt.

Zum Bestand wird redaktionell ergänzt, dass der Kanal im Speyerbach oberhalb der Friedrich-Ebert-Brücke nicht verändert werden kann.

## 8. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen

### 8.1. Verkehrliche und technische Erschließung

#### 8.1.1 Anbindung

Die Verkehrsanbindung des neu überplanten Grundstücks soll von der Klostergartenstraße aus erfolgen. Der Friedrich-Ebert-Platz soll in seiner ruhigen Geschlossenheit erhalten werden und nicht als Erschließungshof entwertet werden.

Die Mühlstraße soll planerisch nicht verändert werden.

#### 8.1.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend der vorgesehenen Anzahl der Wohnungen und ggf. auch der Geschäfte sind Parkierungsmöglichkeiten vorzusehen. Es wird von einem Faktor von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit als Mindestausstattung vorgegeben. Dies berücksichtigt bereits das Mehrgenerationenwohnen.

Nach einem Schreiben des Ministeriums der Finanzen vom 18.03.2004 an den Landkreistag „be trägt die Richtzahl für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei Gebäuden mit Altenwohnungen 0,2 Stellplätze je Wohnung.“

Nach der Checkliste „Barrierefreie Wohnungen“ vom Bundesbauministerium liegt der Richtwert bei einem Stellplatz für 3 Wohnungen oder 0,33 Stellplätzen pro Wohnung.

Wenige Parkplätze werden am Rand der zentralen Freifläche bereitgestellt. Der Großteil der Parkplätze soll in einem leicht abgesenkten „Garagengeschoss“ untergebracht werden. Weitere Parkierungsmöglichkeiten sind nur in den überbaubaren Flächen bzw. in den Erdgeschossen der Häuser vorzusehen.

Damit die Freiflächen als grüne Flächen wirken können und um die grüne Mitte zu betonen, sollen unbebaute Garagengeschossflächen begrünt werden.

#### 8.1.3 Technische Erschließung

Die für die Versorgung erforderlichen Leitungsanschlüsse sind in der Klostergartenstraße und im Friedrich-Ebert-Platz gegeben. Bei Bebauung des Abwassersammlers in der Südost-ecke sind erforderliche technische Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Ein Aufmaß des Sammlers und die Definition der Sicherungsmaßnahmen sind Aufgabe der weiteren Planung. Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen, damit der Anblick der Altstadt nicht gestört wird und die Versorgung sicher vor Sturmschäden ist.

Zur Verringerung von Belastungen des Abwassersystems und der Unterlieger durch Hochwasser schlägt die Wasserwirtschaft der SGD ein Rückhaltebecken für Oberflächenwasser vor. Dieses kann z. B. als offene Mulde in die Gestaltung einer Freifläche einbezogen werden. Ein gedrosselter Bodenablauf oder „Drainageablauf“ und ein Überlauf sollen je in den Speyerbach führen. Das Stauvolumen sollte deutlich oberhalb des mittleren Speyerbachwasserspiegels eingerichtet werden. Auch eine Brauchwassernutzung kommt in Frage.

## 8.2 Bebauung

### 8.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet ausgewiesen.

Für den Fall, dass das Mehrgenerationenhaus mit Altenwohnanlage nicht realisiert werden kann, sind gemäß der Lage in der Innenstadt auch weitere gebietsspezifische Nutzungen zulässig.

Zulässig sind insgesamt Wohngebäude und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke werden ausdrücklich zugelassen.

Die folgenden Nutzungen werden mit Bezug auf das Umfeld nicht zugelassen:

- Geschäfts- und Bürogebäude werden bereits in der Umgebung angeboten.
- Sonstige Gewerbebetriebe würden voraussichtlich stören.
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, und sportliche Zwecke haben ihre Gebäude meist in der Umgebung oder würden nicht in den Zusammenhang innerstädtischen Wohnens passen.

### 8.2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Das Plangebiet 1 nördlich des Speyerbachs ist Nettobauland mit Ausnahme des öffentlichen Wegs am Speyerbach und seinen begleitenden, kleinen öffentlichen Grünflächen. Eine Grundflächenzahl von maximal 0,5 und eine Geschossflächenzahl von maximal 1,6 ermöglichen eine Bebauung mit einem vertretbaren Anteil an Freiflächen. Die Geschossflächenzahl ist durch die zulässigen vier Geschosse bedingt.

Das Plangebiet 2 südlich des Speyerbachs besitzt nur ein sehr kleines Nettobauland das bereits zu 80 % eingeschossig überbaut ist und so auch Baurecht erhalten soll. Daraus resultiert die mit Rücksicht auf den Bestand festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse für das Haus im Nordwesten wird, wie im Bestand, zwingend mit vier Vollgeschossen, einem Garagengeschoss als Erdgeschoss und drei Wohngeschossen vorgegeben. Dieses Haus wird weiterhin das prägende Gebäude des zu überplanenden Areals sein.

Die Zahl der Vollgeschosse für das südlich anschließende Gebäude darf maximal drei betragen, muss jedoch aus platzgestalterischer Sicht mindestens zwei sein.

Die Zahl der Vollgeschosse für das Baufenster im Westen am Speyerbach wird mit maximal drei festgelegt.

## Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Sockelhöhe, gemessen zwischen dem natürlichen Gelände und der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss wird auf maximal 0,8 m begrenzt.

Das Garagengeschoss wird aus Platzgründen und aus Gründen des Hochwasserschutzes bis in eine Höhe von 2,2 m über dem Gehweg an der Nordwestecke des Hauptgebäudes zugelassen.

Für das Hauptgebäude werden ebenso mit Bezugshöhe auf den Gehweg an der Nordwestecke bis 11,5 m Traufhöhe und bis 14,5 m Firsthöhe zugelassen. Der neue First bleibt damit mindestens vier Meter niedriger als der des bestehenden Gebäudes. Die reduzierte Firsthöhe wird dem Eindruck des Friedrich-Ebert-Platzes, an dem die ehemalige Grundschule, das heutige Vereinshaus, das dominante Gebäude sein soll, zugute kommen.

Bei den beiden kleineren Gebäuden (Anbau und Soliär) werden bis 9,5 m Traufhöhe und 12,5 m Firsthöhe zugelassen. Hier werden die Höhen über der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss gemessen.

### 8.2.3 Bauweise

#### Baulinien, Baugrenzen

Für das städtebaulich wichtige Gebäude in der Nordostecke des Geltungsbereichs werden Baulinien an der Kloostergartenstraße und am Friedrich-Ebert-Platz auf kurzer Distanz festgesetzt. Baugrenzen ergänzen aufgrund von Treppenhauszugängen, Gebäudevor- und Rücksprünge, Laubengängen etc. den Rahmen für das Gebäude.

Baugrenzen kennzeichnen auch das Teilgebäude im Süden und ein weiteres Gebäude im Westen nördlich des Speyerbachufers.

#### Stellung der baulichen Anlagen

Für die, den Friedrich-Ebert-Platz und auch allgemein das historische Ensemble prägenden Gebäude im Geltungsbereich wird das geneigte Dach vorgeschrieben. Die Firstrichtung ist an der Gebäudelänge zu orientieren. Die Dachneigung ist zwischen 15 und 45° auszulegen. Nebengebäude bzw. Anbauten sind davon ausgenommen.

#### 8.2.4 Energiesparendes Bauen

Gute Energiedämmung spart am effektivsten Energie.

Eine passende Heizungsanlage vermeidet Verluste z. B. durch Überangebot.

Das Bauvolumen ist so groß, dass hier eine Blockheizkraftanlage empfohlen wird. Eine solche Anlage erzeugt Strom z. B. mit Gasverbrennung und die anfallende Abwärme heizt die Gebäude. Das Gas wird also doppelt genutzt.

Die Südfassaden am Speyerbachufer sollten zur passiven Nutzung von Sonnenenergie genutzt werden. An heißen Sommertagen sind dann zusätzlich Möglichkeiten von Verschattung und Lüftung vorzusehen.

### 8.3 Grünordnung

#### 8.3.1 Speyerbachuferweg, Wege allgemein

Ein dichtes, schön gestaltetes Wegenetz hebt den Wert historischer Innenstädte. Im Mittelalter konnte man den Reichtum der Städte an der Ausstattung des Wegenetzes erkennen.

In diesem Sinne wird auf der Nordseite des Speyerbachs ein 2,5 m breiter öffentlicher Uferweg vorgesehen. Mittelfristig soll von seinem Westende am Altenheim eine Brücke über den Mühlgraben, aufgeständert über die naturnahe Mühlinsel und über den Speyerbach führen. Die Brücke wird in Richtung der südlichen Altstadt und der Klosterkirche führen.

Auch durch die Innenhöfe werden sich Wegeverbindungen ergeben, ggf. auch mit Durchgang zum Friedrich-Ebert-Platz.

#### 8.3.2 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen begleiten die Speyerbachufer: Nördlich sind kleine neue und südlich bestehende Grünflächen ausgewiesen. Hier finden ufergestaltende Gehölze Platz.

Das nördliche Speyerbachufer wird gleichzeitig begleitet von einem 2,5 m breiten Streifen privater Grünflächen. Eine weitere private Grünfläche sorgt für die Begrünung eines Hofes zwischen der Bebauung. Es ist selbstverständlich, dass die Anordnung der Grünflächen und Bäume immer auch mit den jeweiligen Nutzungskonzepten abgestimmt werden muss.

### 8.3.3 Gehölzfestsetzungen

Die geschnittenen Platanen südlich des Speyerbachs werden als typische, prägende Gehölze festgesetzt.

Das nördliche Speyerbachufer wird auf beiden Seiten durch große Linden markiert. Die Sorte „Greenspire“ ist stadtklimafest und nicht sehr starkwüchsig. Die Speyerbachufermauern müssen an den Pflanzorten der Linden entweder verstärkt werden, oder die Bäume müssen mit geeignetem Wurzelschutz versehen werden. Als zentraler Hofbaum soll die gleiche Sorte oder ein größer werdender Baum gepflanzt werden.

Damit die Wurzelschutzarbeiten nicht zu teuer werden, nicht zu viel Laub anfällt und am Ufer auch die Sonne genossen werden kann, werden entlang des Nordufers schöne Weißdornbäume vorgeschrieben. Die Mauer selbst soll von oben mit selbstklimmendem wilden Wein beranken, der Mauern in der Regel nicht schädigt.

Im Hof können kräftig windende, blau blühende Glyzinien ranken. Die Glyzinien benötigen feste, gespannte Drähte oder Pergolen zum Winden.

Unter anderem im Hinblick auf den außerhalb des Geltungsbereichs stehenden, diesen aber überragenden Nussbaum wird im Plan auf die DIN 18920 - Richtlinie zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - und ihre Gültigkeit verwiesen.

### 8.3.4 Geländegestaltung

Die Speyerbachmauer kann bis auf die beiden Pflanzstellen für die Linden, vorbehaltlich einer genaueren fachkundigen Prüfung vor Ort, zunächst erhalten bleiben. Mit Rücksicht auf ihren Bauzustand wird auf eine Grünfläche mit dichter Bepflanzung direkt an der Mauer verzichtet.

### 8.3.5 Biotope (siehe Umweltbericht)

Als Biotope im Geltungsbereich werden Nistkästen für typische Höhlenbrüter an Stadthäusern empfohlen.

Spontane naturnahe Vegetation findet an den Bachanschwemmungen unterhalb der Mauer am Nordufer des Speyerbachs Platz.

Typische Ufergehölze können außerhalb des Geltungsbereichs, auf der benachbarten Mühlinsel entwickelt werden.

### 8.3.6 Kompensation (siehe Umweltbericht)

Wie der Umweltbericht darlegt, und wie die festgesetzte Grünordnung zeigt, wird sich der Zustand von Natur und Landschaft bei Umsetzung der Festsetzungen eindeutig verbessern, sodass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen oder -flächen nicht erforderlich sind.

#### 8.4 Hochwasserprofil, Vorgaben der Wasserwirtschaft

Das Speyerbachprofil ist im Geltungsbereich breit und die Ufermauern sind hoch, so dass sich keine Anforderungen an eine Profilverbreiterung ergeben. Die Vorgabe, mit der Bebauung fünf Meter Abstand von der Ufermauer einzuhalten, ist erfüllt. Auf die Anregung eines Pflanzstreifens direkt hinter der Mauer wurde aus Stabilitätsgründen verzichtet und stattdessen die verträglichere Berankung mit wildem Wein vorgesehen.

### 9. Planstatistik

**Geltungsbereich** **ca. 3.400 m<sup>2</sup>**

**Geltungsbereich Nord** **ca. 2.200 m<sup>2</sup>**

Nettobauland ca. 1.880 m<sup>2</sup>  
 max. Gebäudefläche ca. 940 m<sup>2</sup>

Uferweg ca. 230 m<sup>2</sup>

Öffentliche Grünflächen ca. 90 m<sup>2</sup>

**Speyerbach** **ca. 570 m<sup>2</sup>**

**Geltungsbereich Süd** **ca. 630 m<sup>2</sup>**

Nettobauland ca. 115 m<sup>2</sup>  
 max. Gebäudefläche ca. 92 m<sup>2</sup>

Mühlstraße ca. 375 m<sup>2</sup>

Öffentliche Grünflächen ca. 140 m<sup>2</sup>