

**VERBANDSGEMEINDE  
LAMBRECHT (PFALZ)**

**STADT LAMBRECHT (PFALZ)**

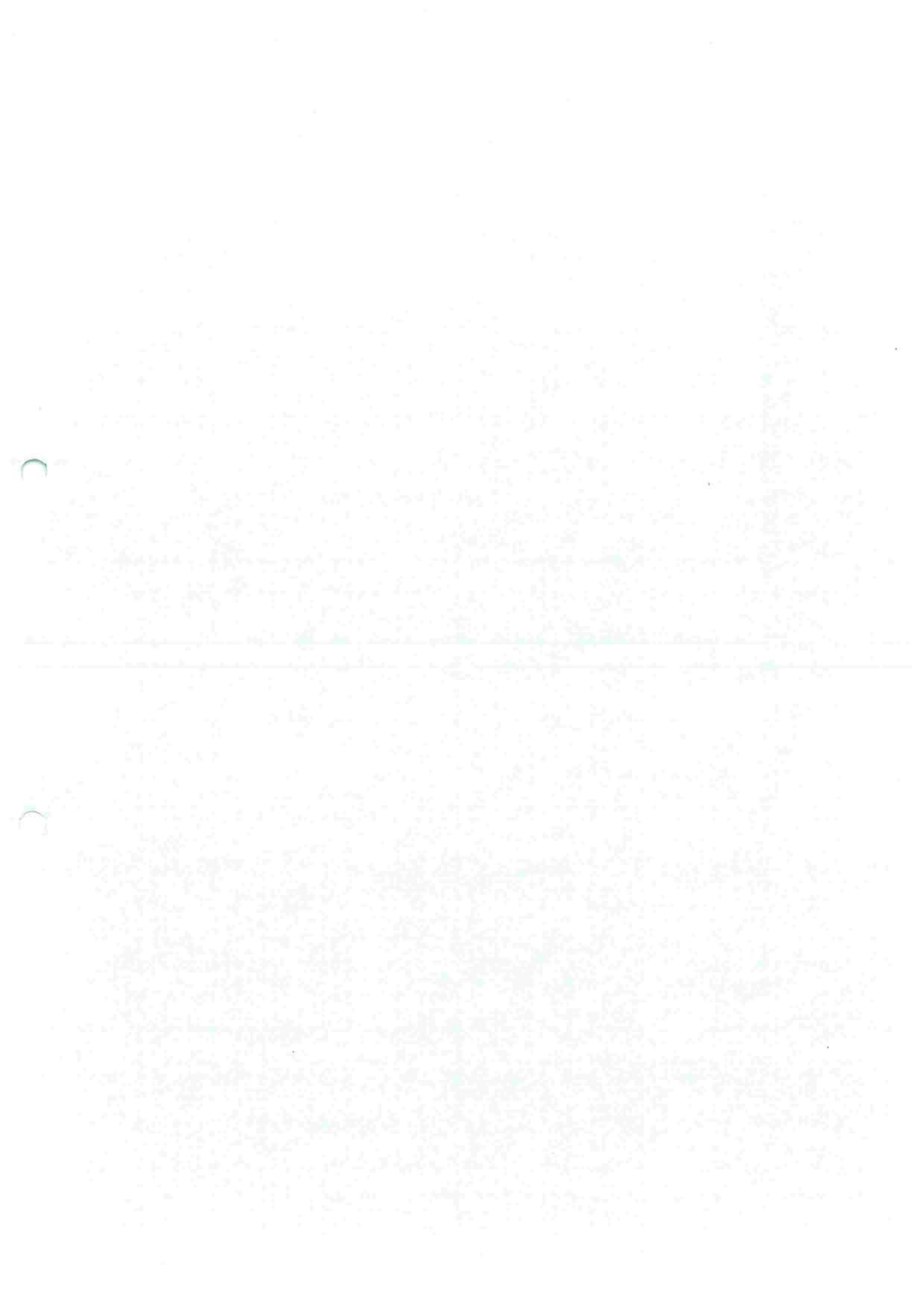
**BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**"MÜHLSTRASSE"  
TEILBEREICH 1  
S303/01**

**TEIL I  
BESTANDSPPLAN  
RECHTSPLAN**

**STAND  
Februar 2002**

**PLANERGRUPPE ASL  
Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt/Main, Tel.: 0 69/78 88 28, Fax: 0 69/7 89 62 46  
eMail: [planergruppeasl@t-online.de](mailto:planergruppeasl@t-online.de)**



**VERBANDSGEMEINDE  
LAMBRECHT (PFALZ)**

**STADT LAMBRECHT (PFALZ)**

**BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**„MÜHLSTRASSE“  
TEILBEREICH 1  
S303/01beg03**

**TEIL II  
BEGRÜNDUNG**

**STAND  
Februar 2002**

**PLANERGRUPPE ASL  
Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt/Main, Tel.: 0 69/78 88 28, Fax: 0 69/7 89 62 46  
eMail: [planergruppeasl@t-online.de](mailto:planergruppeasl@t-online.de)**

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse</b>	<b>5</b>
<b>4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>6</b>
<b>5. Bestand des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
5.1 Erschließung	8
5.2 Bebauung	9
5.3 Grünordnung	10
<b>6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
6.1 Erschließung	11
6.2 Bebauung	11
6.3 Landespflegerische Zielvorstellungen mit Bilanzierung Bestand und Planung	11
6.3.1 Arten und Biotopschutz	12
6.3.2 Wasserhaushalt	12
6.3.3 Stadtbild, Erholungsnutzung	13
6.3.4 Bodenschutz	13
6.3.5 Klima	14
6.3.6 Zusammenfassung Bilanzierung	14
6.4 Grünordnung	14
<b>7. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>
7.1 Erschließung	15
7.2 Bebauung	15
7.3 Bodenordnung	17
7.4 Grünordnung	18
<b>8. Planstatistik</b>	<b>19</b>

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtrat von Lambrecht hat 2001 für den Bereich Mühlstraße, Teilbereich 1 die erste Änderung des 1997 in Kraft gesetzten Bebauungsplanes beschlossen.

Es handelt sich bei dem Teilbereich 1 um eine an den Kernbereich der historischen Altstadt von Lambrecht anschließende, den Speyerbach begleitende Fläche.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es einerseits, innerhalb des Teilbereiches 1 die Einbindung einer ca. 150 Betten beherbergenden Altenwohnanlage mit Bezug zum Speyerbach zu ermöglichen. Andererseits soll ein über Fußwege angebundener und bepflanzter Ruhebereich geschaffen werden. Allgemein besteht der Wille, die Attraktivität des Planungsgebietes durch gezielte Qualitätsverbesserung in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit zu erhöhen und heutigen Bedürfnissen anzupassen.

## 2. Rechtsgrundlagen

Der Teilbereich 1 des Bebauungsplanes wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950, 2013) in Verbindung mit dem § 24 der Rheinland-Pfälzischen Gemeindeordnung (GemO) vom 14. Dezember 1973 (GVBl. 1973, S. 419) in der Fassung vom 22. Juli 1988 (GVBl. 1988, S.135) 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 § 86 Abs. 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 28. November 1986 (GVBl. S. 307) eingebracht: Es gilt u. a. die Gestaltungssatzung der Stadt Lambrecht vom 29.06.1995.

Die Landschaftsplanung zum Bebauungsplan und die Abwägung ihrer Ziele sind gemäß § 17 Landespflegegesetz (LPfIG) in der seit 01. Mai 1987 geltenden Fassung berücksichtigt.

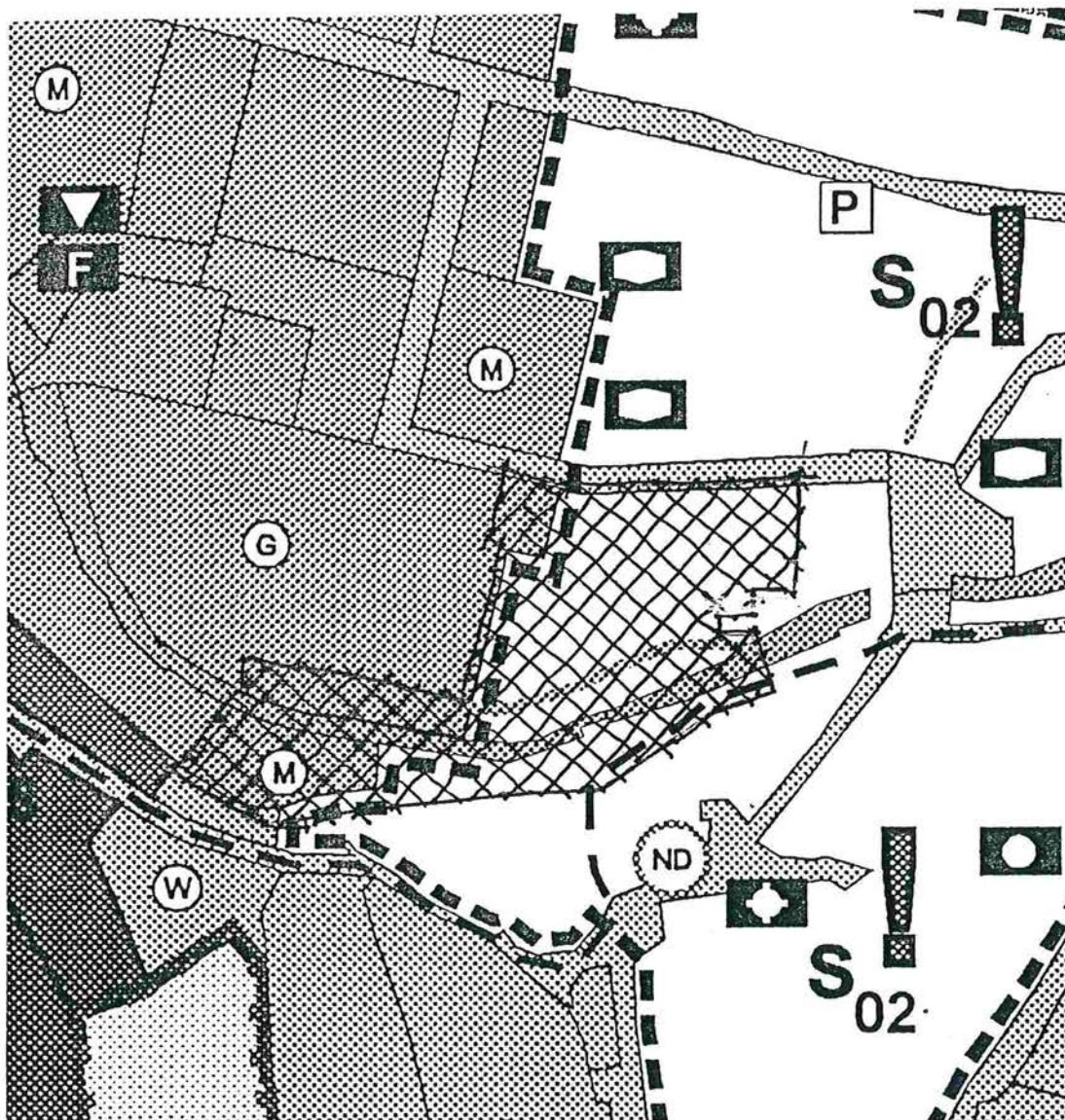
Für den Speyerbach, in diesem Abschnitt ein Gewässer zweiter Ordnung, gilt das Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Dezember 1990 (GVBl. 1991 Nr. 3, S. 11).

### 3. Einfügung in die Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Die Planung steht im wesentlichen in Übereinstimmung mit den Darstellungen sowohl des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt vom Juli 1984, als auch des in Arbeit befindlichen FNP-Fortschreibungsplanes von 2001 mit in dem das Gebiet als Sanierungsverdachts-, als Misch- und in einem kleinen Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Die Ausweisung der Stadtkernlage mit ihrem unmittelbarem Vorfeld entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die die Stärkung und den weiteren Ausbau Lambrechts als Grundzentrum für den Raum empfehlen.

Planskizze FNP, vergrößert auf Maßstab 1 : 2.500:



Geltungsbereich des Teilbereiches 1  
der Bebauungsplanänderung

#### 4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Begrenzung des Planungsgebietes wird im wesentlichen durch die bereits vorhandene umgebende Bebauung bzw. den Verlauf von Verkehrswegen bestimmt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

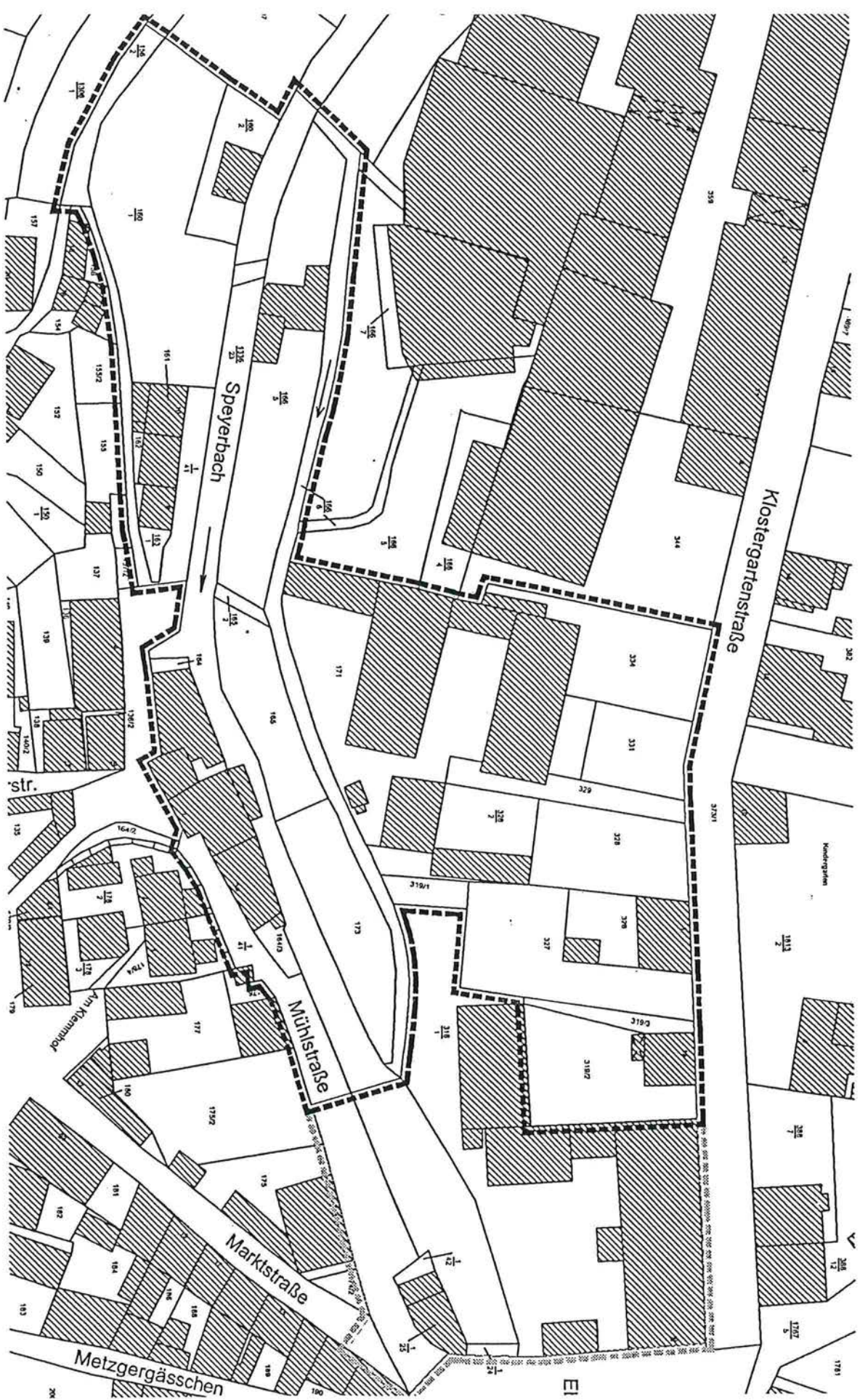
- Im Norden oberhalb des Mühlgrabens durch die Firma Heitza-Jola und den Verlauf der Klostergartenstraße,
- im Osten durch die Firma Mayer, einem zur Zeit leerstehenden, stark verwinkeltem Gebäudekomplex mit befestigter Uferfläche, der dem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet zugeordnet ist,
- im Süden durch die begrenzende, hangorientierte Bebauung der Mühlstraße, des Kopfplatzes der Fischerstraße und der den kleinen Weg begrenzenden Bebauung sowie den hangdefinierten Nutzgärten,
- im Westen durch die Freiflächen der Speyerbachaue im Anschluss an das Mühlen-  
gelände und das Gelände der Firma Heitza-Jola.

Der Geltungsbereich wird von folgenden Flurstücken eingenommen:

1/41 teilweise, 156/2 teilweise, 160/1, 160/2, 161, 162, 163/1, 164, 164/3, 165, 165/2, 165/5 teilweise, 166/6 teilweise, 171, 173, 319/1, 319/2, 319/3, 326, 327, 328, 328/2, 329, 331, 334, 1336/23 teilweise.

Übersicht des Geltungsbereiches mit Flurstücken auf der folgenden Seite.

Übersicht des Geltungsbereiches mit Flurstücken:



## 5. Bestand des Bebauungsplanes

### 5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Klostergartenstraße, Mühlstraße und den Bereich des Kopfplatzes der Fischerstraße. Über die Klostergartenstraße/Rudolf-Breitscheid-Straße und Friedrich-Ebert-Brücke/Kirchstraße wird das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz mit der B 39 angebunden.

Aufgrund der Dimensionierung und des Zuschnitts der Grundstücke sind die gewerblich genutzten Gebäude nördlich des Mühlgrabens zum Teil ungünstig erschlossen. Das gleiche trifft auch auf die ehemalige Mühle zu, die derzeit nur über private Grundstücke zu erreichen ist.

Die Mühlstraße ist als Mischverkehrsstraße mit Asphaltdecke ausgebildet. Ihr Straßenraumprofil weist im gesamten Verlauf sehr unterschiedliche Breiten auf, so dass an mehreren Stellen nur eine Fahrspur vorhanden ist.

## 5.2 Bebauung

Im Gebiet nördlich des Mühlbaches sind verstärkt gewerbliche Nutzungen, zur Zeit mit Leerstand, vorhanden. Wohnnutzungen finden derzeit nur noch in zwei in der Bauflucht der Klostergartenstraße stehenden Gebäuden statt. Die Struktur des Gebietes wird vor allem von verwinkelten 1 bis 2 geschossigen Gebäudekomplexen in Sichtziegel- bzw. verputzter Form auf tiefen Grundstückspartellen geprägt.

Ein Konglomerat von Nebengebäuden und Anbauten führen im Bereich des Lagerplatzes auf den Parzellen 326 und 328 zu einer städtebaulich unübersichtlichen Situation, wobei sich eine mit großen Glasflächen definierte Maschinenhalle bachrandprägend darstellt.

Im westlichen Abschnitt der "Insel" zwischen dem Mühlbach und dem Speyerbach befindet sich eine alte Wassermühle, die derzeit ungenutzt ist. Des weiteren befinden sich im direkten Umfeld einige baufällige sowie auch neu erbaute Schuppen.

Südlich des Speyerbaches fügen sich 2 bis 4geschossige Wohngebäude in überwiegend geschlossener Bebauung mit teilweise 100 % überbauter Grundstücksfläche an. Das an den Bachrand gebaute historische Ensemble ist von hohem städtebaulichem Wert.

In dem Planungsgebiet kommen überwiegend Satteldächer mit steiler Neigung (> 45°) vor.

### 5.3 Grünordnung

Zu den landschaftlichen Gegebenheiten finden sich ausführliche Beschreibungen in der Landschaftsplanung.

Aufgrund der gewerblichen Nutzungen werden im nördlichen Plangebiet ein hoher Anteil der Freiflächen als Pkw-Stellplätze und Lagerflächen genutzt.

Die zu einem großen Teil mit Asphalt versiegelten Freiflächen sind oft als Parkplätze genutzt und stoßen direkt bis an den Speyer- und den Mühlbach. Eine grünordnerische Einbindung ist nicht gegeben.

In den Rückbereichen der Wohngebäude der Klostergartenstraße (Parzellen 326 und 319/2) liegen Zier- und z. T. verwilderte Nutzgärten.

Der mittlere Abschnitt der "Insel" stellt mit seinen mit Obstbäumen bestandenen Ziergärten eine ökologisch bedeutende Grünfläche dar. Im östlichen Bereich der Parzelle 173 hat sich auf einer verwilderten Fläche nicht standortgerechter Fichtenbewuchs etabliert.

Entlang der Mühlstraße befindet sich eine kleine öffentliche Grünfläche mit Baum- und Strauchbewuchs als Straßenbegleitgrün.

In den Steilhangflächen unterhalb des „kleinen Weges“ sind anteilig stark verbuschte Gartenflächen mit einzelnen Bäumen vorherrschend.

## 6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Dem Bebauungsplan liegen folgende Leitbilder zugrunde:

### 6.1 Erschließung

- Herstellen einer Wegebeziehung zwischen Klostergarten- und Mühlestraße,
- Schaffung von privaten Stellplätzen,
- Freihaltung der nördlichen Uferzone des Mühlbaches vom ruhenden Verkehr, Verlagerung der vorhandenen Stellplätze.

### 6.2 Bebauung

- weitgehende Neuordnung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanzen,
- Erhaltung historischer Ensembles und Gebäude (Uferbebauung Mühlestraße/Ecke Fischerstraße, Alte Mühle, und Maschinenhalle),
- Abriss störender, unangepasster Bauten, Anbauten und Nebengebäude,
- ortsbildgerechte Eingliederung von Neu-, An- und Umbauten

### 6.3. Landespflegerische Zielvorstellungen mit Bilanzierung Bestand und Planung

Die landespflegerischen Zielvorstellungen überlagern sich im Stadtkern zwangsläufig mit denen der Grünordnung. Ein Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird hier vorweggenommen.

### 6.3.1 Arten und Biotopschutz

Die Entwicklung der Bachufer Vegetation entsprechend dem ursprünglichen Biotoptyp des Geländes ist ein denkbare Ziel.

Wichtig für den nahen Stadtkern sind erlebbare und nutzbare Flächen, auch Gärten mit eigener Artenzusammensetzung.

#### Ziel:

Bei der Umgestaltung und Neuordnung der Bachrandbereiche und der Bachufer sind die Biotopmöglichkeiten wie z. B. ruhige, dunkle Dachböden, Mauerfugen und -höhlen, Lehmwände, altes Bauholz sowie das Bachprofil mit seinen Wasserpflanzen zu beachten und gezielt zu verbessern.

Große Bäume sind zu erhalten, neue Bäume zu pflanzen. Nadelgehölze außer Eiben sollten auch aus Gründen des Standortes beseitigt werden. Neue Grünflächen um die geplante Neubebauung sollen wenige vorhandene Grünelemente integrieren. Randliche Gartenflächen sind zu reaktivieren. Die Gehölzflächen im Südwesten sollten sich naturnah entwickeln und nach Kriterien der Verkehrssicherungspflicht gepflegt werden.

Die neuen Grünelemente im bisherigen Gewerbegebiet werden sich erst nach und nach zu Stadtbiotopen entwickeln, bieten aber absehbare Chancen zur Verbesserung.

### 6.3.2 Wasserhaushalt

#### Ziel:

Die vielfältigen Auswirkungen der Bodenversiegelung müssen gemildert werden. Konkret geeignet ist die Verwendung durchlässiger Pflasterbeläge ohne Bitumenunterbau.

Der Bebauungsplan führt zu einer leichten Verbesserung aufgrund der Verminderung von Bodenversiegelung.

### 6.3.3 Stadtbild, Erholungsnutzung

#### Ziel:

Zu fördern ist:

- ein engmaschiges Wegenetz auch zur Erschließung von Vegetationsflächen und Ruheoasen in Stadtkernnähe,
- die an die vorhandenen Strukturen angepasste Oberflächengestaltung,
- die Bepflanzung der Freiflächen,
- die Reaktivierung der Gartennutzung sowie
- die Fassadengestaltung.

Auch aus Gründen des "historischen" Landschafts-/Stadtbildes sollten Nadelbäume außer Eiben beseitigt werden.

Der Bebauungsplan unterstützt diese Ziele durch Sicherung der bestehenden Wegeverbindungen im Süden sowie der Schaffung neuer Fußwegeverbindungen unter anderem mit Brücke über die Insel zur Altenwohnanlage und zur Klostergartenstraße. Freiflächengestaltungen werden vorstrukturiert, Bepflanzungen festgeschrieben und randliche Gartenflächen freigehalten. Einzelne alte Gebäude und Gebäudeensembles werden gesichert.

Der Bebauungsplan fördert insgesamt den Übergang von der nördlichen Altstadtlage zu unmittelbar benachbarten, ruhigeren Speyerbach-Randlagen und zum südlich des Speyerbaches angrenzenden Altstadtbereich.

### 6.3.4 Bodenschutz

#### Ziel:

Die hohe Nutzungsdichte im Stadtkern soll kombiniert werden mit repräsentativen Anteilen bepflanztter Bodenflächen.

Der Bebauungsplan führt in Verbindung mit der vorgesehenen stadtkernorientierten Altenwohnanlage zu einer geringfügigen Zunahme von Gebäudefläche, aber aufgrund der Flächenentsiegelung und Pflanzfestsetzungen zu einer Abnahme befestigter Freiflächen.

### 6.3.5 Klima

Ziel:

Neue mikroklimatische Bedingungen (z. B. schattige Plätze im Sommer, Ruheoasen) sollen durch Anpflanzung von Bäumen geschaffen werden. Auch Staub wird so gefiltert und die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Der Bebauungsplan verbessert dadurch zumindest stellenweise das Mikroklima im Stadtkern.

Die Kaltluftströme im Speyerbachtal in windarmen Strahlungsnächten sind um ein vielfaches mächtiger als die geplanten Gebäudevolumen.

### 6.3.6 Zusammenfassung Bilanzierung

Die Bilanzierung jeweils am Ende der Kapitel zu den Landschaftsfaktoren ergibt insgesamt für keinen Faktor eine Verschlechterung und für einige Faktoren leichte Verbesserungen, so dass eine Kompensation nicht erforderlich ist.

## 6.4 Grünordnung

- Grünordnerische Neugestaltung des nördlichen Speyer- und Mühlbachufers, Aufwertung als Erlebnisraum,
- standortgerechte Neupflanzungen auf der "Insel" (Nutzgärten, Obstbäume, Wiesen),
- grünordnerische Einbindung vorhandener und geplanter Parkplätze,
- Attraktivierung von Wegeverbindungen durch begleitende Baumpflanzungen,
- Entsiegelung asphaltierter und befestigter Freiflächen.

## 7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 7.1 Erschließung

Die im Planungsgebiet befindlichen Verkehrsflächen sind größtenteils als verkehrsberuhigte Bereiche mit niveaugleichen Fahr- und Gehwegflächen ausgewiesen.

Die sich auf den Parzellen 334 und 331 befindlichen Stellplätze werden auf diesen Flurstücken und Flurstück 328 neu geordnet und in der Anzahl erhöht. Die Erschließung der Stellplatzflächen erfolgt über die Klostergartenstraße. Ebenso wird über die Klostergartenstraße der Zugangs- und Vorfahrtbereich der Altenwohnanlage sicherstellt.

Die derzeit an dem Mühlbach gelegenen Stellplätze werden aufgelassen. Dadurch kann die Bachumgebung von Erschließungsflächen freigehalten werden.

Die Klostergartenstraße und die auf Parzellen Nr. 326, 327 und 319/3 vorgesehenen Stellplätze werden mittels einer fußläufigen Wegeverbindung über das Areal der Altenwohnanlage mit Ruheoase und Querung der Insel an die Mühlstraße angebunden und grünordnerisch aufgewertet. Der Fußweg verläuft weitgehend über private Grundstücke und wird durch ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit rechtlich gesichert.

### 7.2 Bebauung

Das Planungsgebiet befindet sich zu großen Teilen in dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sanierungsverdachtsgebiet.

Das östlich des Geltungsbereiches gelegene bisher förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist kleiner als das Verdachtsgebiet und betrifft den Teilbereich 1 nicht.

Die vorgesehene Ausweisung als Mischgebiet (MI) entspricht sowohl der vorhandenen als auch der geplanten Nutzung einer Altstadt mit Versorgungs- und Wohnfunktion.

Aufgrund des großen Anteils ungenutzter und verwahrloster Gebäude erfolgt nur als Ausnahme eine Festschreibung der vorhandenen Bausubstanz. Die Baufenster werden dann dementsprechend eng umgrenzt. Die Ausnutzungszahlen sind nach dem Bestand bzw. der vorgegebenen Planung gegenüber den Richtlinien in der Baunutzungsverordnung erhöht oder verringert, so dass in der Regel nur ein geringer Spielraum für eine mögliche Veränderung der Stellung der baulichen Anlagen bleibt.

Historisch besonders wertvolle Gebäude und Ensembles werden nach § 172, Abs. 1 BauGB als Erhaltungsbereich umgrenzt.

Bei den Erhaltungsbereichen handelt es sich anteilig insbesondere im unmittelbaren Randbereich des Speyerbaches um historisch gewachsene Gebäude und Ensembles, deren bauliche Strukturen das Stadtbild besonders prägen. Diese und anteilig auch andere Strukturen am Bachrand sind jedoch nicht unbedingt mit dem Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO zu vereinbaren. Eine Überschreitung der zulässigen Höchstgrenzen bei GRZ und GFZ ist daher erforderlich, um die städtebauliche Gestalt zu bewahren. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Umwelt und Verkehr sind nicht beeinträchtigt.

Die fünfgeschossige Altenwohnanlage öffnet sich zum Speyerbach und schirmt den Gewerbebereich im Westen von dem Ruhe- und öffentlich zugänglichen Erholungsbereich durch seinen langgestreckten Seitenflügel optimal ab. Die das Gebiet dominierende Überbauung wird in ihren Ausnutzungsdaten zeichnerisch und textlich definiert und detailliert festgesetzt.

Die Geschosshöhe wird als Höchstgrenze bzw. als Mindest- und Höchstgrenze ausgewiesen. Entsprechend den Stadtbildvorgaben mit allgemein steilen Dächern wird der Ausbau des Daches anteilig als Vollgeschoss zugelassen.

Um die Eingliederung von Neubauten in die historische Altstadt bestmöglich zu gewährleisten, werden in der Bebauungsplanung die Festsetzungen der Gestaltungssatzung der Stadt Lambrecht in Bezug auf Dächer, Fassaden mit Hinweis verbindlich.

Nach den Vorgaben der baurechtlich eingeführten DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, müssen bei festgestellten Lärmimmissionen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm an den betroffenen Gebäuden vorgesehen werden. Die Träger der nächstgelegenen Altenwohnanlage sind verpflichtet für ausreichenden Schallschutz zu sorgen, diese Maßnahmen sind im Rahmen des Bauantrages im einzelnen nachzuweisen.

### 7.3 Bodenordnung

Für die Bodenordnung zwischen Kloostergartenstraße und Mühlestraße wird eine freiwillige Neuordnung der Grundstücksverhältnisse angestrebt. Die Stadt Lambrecht verfolgt, falls erforderlich, eine Umlegung nach dem Baugesetzbuch unter der städtebaulichen und infrastrukturellen Zielvorgabe: Bereitstellung von Erschließungsanlagen (Fußwege, Wegeflächen mit Gehrecht) zur Stärkung und Erhaltung der zentralen Funktion der Stadt Lambrecht (Pfalz).

#### 7.4 Grünordnung

Die Grünanlage entlang der Mühlstraße wird als öffentliches, bachbegleitendes Grün rechtlich gesichert.

Größere private Parkierungsflächen entlang der Klostergartenstraße werden durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern grünordnerisch eingebunden.

Nördlich des Mühl- und des Speyerbaches ist ein zu gestaltender Freiflächenbereich mit Bäumen und Sträuchern festgelegt, die gleichzeitig die Funktion bachbegleitender Vegetation haben sollen.

Die "Insel" wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Neuanpflanzungen sind nach einer Pflanzliste vorzunehmen.

Zum Schutz des Naturhaushaltes sind Festsetzungen über die Befestigung der Grundstücksflächen getroffen.

## 8. Planstatistik

### Flächendaten und Kosten Mischverkehrsfläche Mühlstraße

1. Mischverkehrsfläche mit mittlerem Ausbaustandard,	ca. 400 m <sup>2</sup>	ca. DM	30.000
2. Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Freiräume mit:			
- Fußgängerstegen, Stahl- Holzkonstruktion	ca. 20 m <sup>2</sup>	ca. DM	15.000
- Inselwegefäche, teilversiegelt	ca. 25 m <sup>2</sup>	ca. DM	2.000
- Laternen, Stck ca. DM 2.000	3 Stck	ca. DM	6.000
- Papierkörben, Stck ca. DM 1.000	2 Stck	ca. DM	2.000
- Bäumen, Stck ca. DM 500	4 Stck	ca. DM	2.000
		ca. DM	17.000
3. Sonstiges pauschal		ca. DM	5.000
<b>Summe</b>		<hr/>	<b>ca. DM 62.000</b>

#### Anmerkung:

Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf öffentliche Flächen des künftigen Baugebietes. Außerhalb notwendig werdende Maßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Betreuungs-, Beratungs- und Planungskosten sind nicht berücksichtigt. Die Kosten orientieren sich an regionalen Mittelwerten. Es können sich im Einzelfall größere Abweichungen ergeben.



**VERBANDSGEMEINDE  
LAMBRECHT (PFALZ)**

**STADT LAMBRECHT (PFALZ)**

**LANDSCHAFTSPLANUNG  
(LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG)**

**„MÜHLSTRASSE“, TEILBEREICH 1  
Text/S303la2**

**TEIL III  
BEITRAG ZUR GLEICHNAMIGEN  
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

**STAND  
Februar 2002**

**PLANERGRUPPE ASL  
Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt/Main, Tel.: 0 69/78 88 28, Fax: 0 69/7 89 62 46  
eMail: [planergruppeasl@t-online.de](mailto:planergruppeasl@t-online.de)**

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
<b>1. Vorbemerkungen, Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2. Grundlagen</b>	<b>4</b>
2.1 Landschaftsgegebenheiten in der Verbandsgemeinde allgemein	4
2.2 Lage des Geltungsbereiches Mühlstraße	4
2.3 Oberflächenbeschaffenheit, Nutzungen	5
2.4 Situation der Landschaftsfaktoren	6
2.4.1 Relief	6
2.4.2 Boden	6
2.4.3 Klima	6
2.4.4 Wasser	6
2.4.5 Arten und Biotope	6
2.4.6 Stadtbild, Erholungsnutzung	7
2.4.7 Vorbelastung	7
<b>3. Absehbare Wirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
<b>4. Landespflegerische Zielvorstellungen und Bilanzierung</b>	<b>8</b>
<b>Bestand und Planung</b>	
4.1 Arten- und Biotopschutz	8
4.2 Wasserhaushalt	9
4.3 Stadtbild, Erholungsnutzung	9
4.4 Bodenschutz	10
4.5 Klima	10
4.6 Zusammenfassung Bilanzierung	10

## 1. Vorbemerkungen, Rechtsgrundlagen

Die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung wird in Rheinland-Pfalz durch § 17 des Landespflegegesetzes (LPfIG) geregelt. Es geht um „die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege“.

Erhebungen, Analysen und Bewertungen des Zustandes haben sich in dem landespflegerischen Planungsbeitrag an der bestehenden Nutzung und deren möglicher Entwicklung zu orientieren, von der Bestandsaufnahme bis zu den landespflegerischen Zielvorstellungen.

Erst in der Begründung zum Bebauungsplan ist darzulegen, warum von den landespflegerischen Zielvorstellungen abgewichen wird (Abwägung).

Eine Bilanzierung Bestand und Planung von Natur und Landschaft ist ebenfalls Gegenstand der Landschaftsplanung.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Landschaftsgegebenheiten in der Verbandsgemeinde allgemein

Die Verbandsgemeinde Lambrecht (Pfalz) liegt in der naturräumlichen Einheit Pfälzer Wald, die geprägt ist vom Ausgangsgestein des Buntsandsteins (PEMÖLLER 1969).

Das Speyerbachtal, das Hochspeyerbachtal und die Zuflüsse bilden auf dem Verbandsgemeindegebiet im Buntsandstein tiefe Einschnitte, so dass das Relief sehr bewegt ist. Aufgrund der armen Böden auf Buntsandstein und dem ausgebildeten Relief ist die vorherrschende Flächennutzung bzw. die verbreitete Vegetationsformation Wald, nämlich auf ca. 90 % der Verbandsgemeindefläche. Die übrigen Flächen werden von Siedlungs- und Verkehrsflächen, wenigen flachen Auwiesen und sich allmählich zu Wald entwickelnden ehemaligen Garten-, Feld- und Weideflächen an den Hängen um die Siedlungen eingenommen.

### 2.2 Lage des Geltungsbereiches Mühlstraße

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand des Stadtkerns Lambrecht und grenzt an das Sanierungsgebiet an.

Der Speyerbach und der Mühlgraben fließen von West nach Ost durch den Geltungsbereich. Die Mühlstraße führt von der zentralen Friedrich-Ebert-Brücke östlich des Geltungsbereiches nach Westen, südlich parallel des Speyerbaches und setzt sich in einem Fußweg weiter nach Westen fort, so dass der Geltungsbereich in dieser Richtung ca. 180 m lang ist. Diese Erschließung ist gleichzeitig die Südgrenze. Die Nordgrenze bilden im Westabschnitt der Mühlgraben, im Ostabschnitt die Klostergartenstraße.

## 2.3 Oberflächenbeschaffenheit, Nutzungen

Entsprechend der Lage westlich des Sanierungsgebietes und entlang dem Speyerbach finden sich im Geltungsbereich deutliche Gradienten zwischen dichter stadtkernnaher Nutzung und landschaftlichen Elementen.

### *Bereich zwischen Klostergartenstraße und Mühlgraben/Speyerbach*

Der Bereich ist weitgehend von nicht mehr genutzten gewerblichen Anlagen geprägt und selbst am Mühlgraben-/Speyerbachufer versiegelt. Zwei Wohnhäuser an der Klostergartenstraße im Nordwesten bilden einen Rand zu mit großen Gewerbebauten, Nebengebäuden, Parkplätzen und Hofflächen. Es gibt im Osten eine zentrale, wenig genutzte Gartenfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> mit zwei großen Bäumen (Teile der Parzellen 327, 326, 319/3, 319/2). Auf Parzelle 328 an der Klostergartenstraße befindet sich noch eine sehr kleine Grünfläche mit Baum.

### *Bereich der "Insel" zwischen Mühlgraben und Speyerbach*

Hervorzuheben sind der stattliche Baum an der Ostspitze sowie das zu erhaltende Bauwerk der Mühle im Westen. Um die Mühle befinden sich nicht erhaltenswerte Nebengebäude, beidseitig daran anschließend verwilderte Laubholzbestände. Der größte Teil der Insel besteht aus ehemaligen Nutzgärten mit Obstbäumen und unterschiedlich großen Fichten.

### *Bereich südlich des Speyerbaches*

Südlich des Speyerbaches befinden sich mit Abständen drei Gebäude bzw. Gebäudekomplexe, in der Mitte die Erschließung zur Mühle und im ganzen Westbereich (Parzellen 160/1 und 160/2) an einem steilen Prallhang eine stark verwilderte Gartenfläche zum Teil mit Laubwaldcharakter.

## 2.4 Situation der Landschaftsfaktoren

### 2.4.1 Relief

Das Gebiet nördlich des Speyerbaches ist flach geneigt, das Gebiet südlich des Speyerbaches besitzt deutliches Gefälle zum Bach.

### 2.4.2 Boden

Die versiegelten Flächen nehmen einen großen Anteil ein. Boden gibt es, wie oben beschrieben, auf den nördlichen Gartenflächen, der Insel und dem Südosthang, ein willkommener Kontrast zum sonst stark versiegelten Stadtkern.

### 2.4.3 Klima

Die bewachsenen Bodenflächen vor allem die mit Gehölzen, beeinflussen das Mikroklima des Geltungsbereiches durch lokale Verdunstung, Staubfilterung und Verschattung positiv besonders an Sommertagen, an denen sich versiegelte Flächen leicht aufheizen. Die umliegenden Waldhänge liefern zusätzlich genügend Frischluft nach.

### 2.4.4 Wasser

Die starke Versiegelung des Bodens führt zu einer ungebremsten Ableitung von Starkregenvasser in das Kanalsystem und in den Speyerbach. Dieses Phänomen wird durch gepflasterte Bereiche gemindert, in deren Lücken Wasser zurückgehalten wird. Vor allem auf bewachsenen Bodenflächen ist der Oberflächenwasserabfluss minimal.

### 2.4.5 Arten und Biotope

Nach BLAB (1996) "Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere" bieten gerade in Altstädten bestimmte Gebäudeteile Biotope: z.B. ruhige, dunkle Dachböden, Mauerfugen, und -höhlen, Lehmwände und altes Bauholz. Hinzu kommen im Geltungsbereich die Vegetationsbestände in Grünflächen, Gärten, verwilderten Gärten und laubwaldähnlichen Flächen.

Für wildlebende Pflanzenarten wie auch für Tierarten, die nicht an Gebäude angepasst sind, gibt es im Bereich des Bebauungsplanes räumlich begrenzte, aber vielfältige Lebensräume. Hinzu kommt das Bachbiotop Speyerbach mit Unterwasserpflanzen und entsprechenden Tierarten der Mittelgebirgsbäche.

#### 2.4.6 Stadtbild, Erholungsnutzung

Das Stadtbild des Geltungsbereiches wird geprägt von randlichen, alten, kleinen Wohnhäusern, Nebengebäuden und im Geltungsbereich zentralen, weitgehend ungenutzten, großen gewerblichen Gebäuden. Prägendes Material ist der rote Sandstein. Typisch für ein altes Stadtbild ist die fußgängerfreundliche Verbindung in Verlängerung der Mühlstraße nach Westen. Die befestigten Freiflächen sind meist asphaltiert oder mit Verbundsteinen gepflastert.

Die "optisch wertvollen" Vegetationsflächen in Stadtkernnähe sind so gut wie nicht erschlossen und auch nicht erlebbar. Fußgängerverbindungen fehlen.

#### 2.4.7 Vorbelastung

Die "Vorbelastung" durch städtisches Leben mit Verkehr, Lärm und Abgasen ergibt sich wie die "Vorbelastung" der Versiegelung aus den obigen Ausführungen.

### 3. Absehbare Wirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ermöglicht den Neubau von Alteneinrichtungen in Altstadtnähe in einem eher großvolumigen, aber auch gegliederten Gebäudekomplex.

Der Freiflächenanteil wird, wenn auch in anderer Anordnung, so weit wie möglich beibehalten. Dies bedingt auf großen Flächen, vor allem zum Speyerbach hin, neu gestaltete Grünflächen. Pflanzfestsetzungen verbessern die Durchgrünung und regeln die Artenauswahl.

Ungeordnete PKW-Stellplätze werden zu geordneten begrüneten Parkplätzen an der Klostergartenstraße gestaltet. Neue Fußwegeverbindungen erschließen einen Ruheplatz um die alte Maschinenhalle.

Die Insel außer der Mühlenbebauung wird als Vegetationsfläche festgeschrieben.

#### 4. Landespflegerische Zielvorstellungen und Bilanzierung Bestand und Planung

Nach § 17 (2) LPflG sind landespflegerische Erhebungen, Analysen und Bewertungen und deren voraussichtliche Entwicklung zunächst auf die bestehende Nutzung zu beziehen. Dies gilt daher auch für die landespflegerischen Zielvorstellungen.

Die landespflegerischen Zielvorstellungen werden nach Teilfunktionen entwickelt und erweitert um Ziele, die bei Verwirklichung des Baugebietes nicht außer acht gelassen werden dürfen.

##### 4.1 Arten und Biotopschutz

Die Entwicklung der Bachufervegetation entsprechend dem ursprünglichen Biotoptyp des Geländes ist ein denkbares Ziel.

Wichtig für den nahen Stadtkern sind erlebbare und nutzbare Flächen, auch Gärten mit eigener Artenzusammensetzung.

##### Ziel:

Bei der Umgestaltung und Neuordnung der Bachrandbereiche und der Bachufer sind die Biotopmöglichkeiten wie z. B. ruhige, dunkle Dachböden, Mauerfugen und -höhlen, Lehmwände, altes Bauholz sowie das Bachprofil mit seinen Wasserpflanzen zu beachten und gezielt zu verbessern.

Große Bäume sind zu erhalten, neue Bäume zu pflanzen. Nadelgehölze außer Eiben sollten auch aus Gründen des Standortes beseitigt werden. Neue Grünflächen um die geplante Neubebauung sollen wenige vorhandene Grünelemente integrieren. Randliche Gartenflächen sind zu reaktivieren. Die Gehölzflächen im Südwesten sollten sich naturnah entwickeln und nach Kriterien der Verkehrssicherungspflicht gepflegt werden.

Die neuen Grünelemente im bisherigen Gewerbegebiet werden sich erst nach und nach zu Stadtbiotopen entwickeln, bieten aber absehbare Chancen zur Verbesserung.

#### 4.2 Wasserhaushalt

Ziel:

Die vielfältigen Auswirkungen der Bodenversiegelung müssen gemildert werden. Konkret geeignet ist die Verwendung durchlässiger Pflasterbeläge ohne Bitumenunterbau.

Der Bebauungsplan führt zu einer leichten Verbesserung aufgrund der Verminderung von Bodenversiegelung.

#### 4.3 Stadtbild, Erholungsnutzung

Ziel:

Zu fördern ist:

- ein engmaschiges Wegenetz auch zur Erschließung von Vegetationsflächen und Ruheoasen in Stadtkernnähe,
- die an die vorhandenen Strukturen angepasste Oberflächengestaltung,
- die Bepflanzung der Freiflächen,
- die Reaktivierung der Gartennutzung sowie
- die Fassadengestaltung.

Auch aus Gründen des "historischen" Landschafts-/Stadtbildes sollten Nadelbäume außer Eiben beseitigt werden.

Der Bebauungsplan unterstützt diese Ziele durch Sicherung der bestehenden Wegeverbindungen im Süden sowie der Schaffung neuer Fußwegeverbindungen unter anderem mit Brücke über die Insel zur Altenwohnanlage und zur Klostergartenstraße.

Freiflächengestaltungen werden vorstrukturiert, Bepflanzungen festgeschrieben und randliche Gartenflächen freigehalten. Einzelne alte Gebäude und Gebäudeensembles werden gesichert.

Der Bebauungsplan fördert insgesamt den Übergang von der nördlichen Altstadtlage zu unmittelbar benachbarten, ruhigeren Speyerbach-Randlagen und zum südlich des Speyerbaches angrenzenden Altstadtbereich.

#### 4.4 Bodenschutz

Ziel:

Die hohe Nutzungsdichte im Stadtkern soll mit repräsentativen Anteilen bepflanzter Bodenflächenkombiniert werden.

Der Bebauungsplan führt in Verbindung mit der vorgesehenen stadtkernorientierten Altenwohnanlage zu einer geringfügigen Zunahme von Gebäudefläche, aber aufgrund der Flächen-entsiegelung und Pflanzfestsetzungen zu einer Abnahme befestigter Freiflächen.

#### 4.5 Klima

Ziel:

Neue mikroklimatische Bedingungen (z. B. schattige Plätze im Sommer) sollen durch Anpflanzung von Bäumen geschaffen werden. Auch Staub wird so gefiltert und die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Der Bebauungsplan verbessert stellenweise das Mikroklima im Stadtkern.

Die Kaltluftströme im Speyerbach in windarmen Strahlungsnächten sind um ein vielfaches mächtiger als die geplanten Gebäudevolumen.

#### 4.6 Zusammenfassung Bilanzierung

Die Bilanzierung jeweils am Ende der Kapitel zu den Landschaftsfaktoren ergibt insgesamt für keinen Faktor eine Verschlechterung und für einige Faktoren leichte Verbesserungen, so dass eine Kompensation nicht erforderlich ist.