

**VERBANDSGEMEINDE
LAMBRECHT (PFALZ)**

STADT LAMBRECHT

BEBAUUNGSPLAN

**MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN**

"GARTENSTRASSE OST"

BEGRÜNDUNG

Dezember 2007

PLANERGRUPPE ASL

Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt/Main, Tel.: 0 69/78 88 28, Fax: 0 69/7 89 62 46

eMail: INFO@PLANERGRUPPEASL.DE

Stand: 20-12-07

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Hoffarth

Dipl.-Ing. Karin Hatt

Dipl.-Ing. Helmut Hamann

(Projektkoordination und Stadtplanung)

(Stadtplanung, Landschaftsplanung))

(Landschaftsplanung, § 13a BauGB)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Rechtsgrundlagen	5
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	6
4. Lage und Größe des Plangebietes	7
5. Bestandsanalyse	9
5.1 Verkehrliche Erschließung	9
5.2 Bebauung und Nutzung	9
5.3 Technische Ver- und Entsorgung	10
5.4 Landschaft	10
5.4.1 Topographie	10
5.4.2 Vegetation	10
6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen	11
6.1 Verkehrliche Erschließung	11
6.1.1 Anbindung / Straßenverkehrsfläche	11
6.1.2 Ruhender Verkehr	11
6.2 Bebauung	12
6.2.1 Leitlinien der Bebauungsplanung	12
6.2.2 Zielvorgaben und Festsetzungen	13
6.2.3 Erläuterungen zu bestimmten Festsetzungen und Hinweisen	13
6.2.4 Technische Ver- und Entsorgung	14
6.3 Grünordnung	15
6.4.1 Zielvorgaben	15
6.4.2 Festsetzungen	16
7. Flächenbilanz	18

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtrat der Stadt Lambrecht (Pfalz) fasste am 10.04.2003 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenstraße Ost“.

Das Plangebiet liegt an einem wohnorientierten Nordhang im östlichen Umfeld des historischen Stadtkerns.

Die zur Zeit mit der bisherigen Altenwohnanlage der Arbeiterwohlfahrt bebaute Fläche grenzt im Westen an eine bestehende, lockere Wohnhausbebauung und im Osten an das sich in Planung befindliche Baugebiet „Bohnenäcker“. Aufgrund des vollzogenen Umzuges des Altenheims in die Lambrechter Innenstadt soll die großvolumige Baumasse in der Gartenstraße entfernt werden. Der vorliegende Plan macht das Gelände wieder nutzbar, indem er als Folgenutzung die in der Umgebung typische Wohnbebauung vorsieht.

Mit der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes verfolgt die Stadt das Ziel, für die zukünftige Wohnnutzung die planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfüllt die Bedingungen für eine „Innenentwicklung“. Dem entsprechend wird der neue § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ angewendet. Die Anwendung von § 13a BauGB bedeutet:

- Es wird keine Umweltprüfung durchgeführt.
- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit kann abgesehen werden.
- Es braucht keine zusammenfassende Erklärung gegeben zu werden.
- Auch eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich.

2. Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz über die Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) 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. Die Änderungen erfolgen im Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung).

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Gestaltungsbelange werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 eingebracht. Es gilt u. a. die Gestaltungssatzung der Stadt Lambrecht vom 29.06.1995.

Grünordnerische Belange werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB berücksichtigt.

Es gilt das Landesnaturschutzgesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387). Siehe auch Kapitel 1..

3. **Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die Stadt Lambrecht ist mit rund 130 km² das Grundzentrum der Verbandsgemeinde Lambrecht.

Im **Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz von 2004** wird für die Stadt Lambrecht innerhalb der Verbandsgemeinde die besondere Funktion Wohnen nur eingeschränkt vergeben, da bei der Ausweisung von Neubauflächen Restriktionen gegeben sind. Die vorliegende Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich zum Zweck der Wohnbebauung wird daher in Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung gesehen.

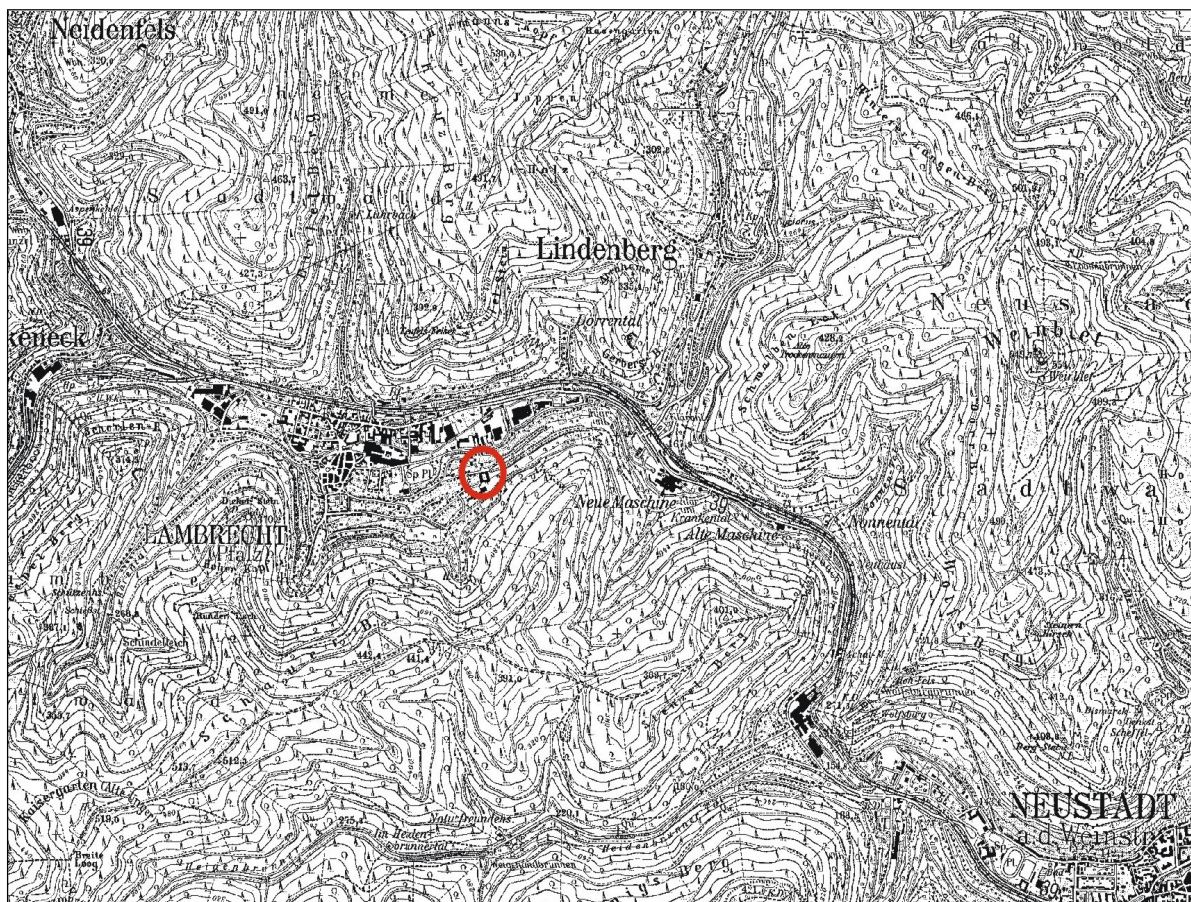
Der Geltungsbereich gehört zur bestehenden Siedlungsfläche Wohnen.

Im gültigen **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde vom März 2004 ist die Planung bereits vorbereitet: Das Zeichen für das zur Zeit des Verfahrens zum Flächennutzungsplan noch bestehende Altenheim liegt schon in einer geplanten Wohnbaufläche und nicht mehr in einer Fläche für Gemeinbedarf. Die geplante Nutzung entspricht damit den Wohnbauflächen, die das Plangebiet umgeben.

Gemäß Landesnaturschutzgesetz wird von den Zielsetzungen der **Landschaftsplanung** der Verbandsgemeinde von Dezember 2000 nicht abgewichen.

4. Lage und Größe des Plangebietes

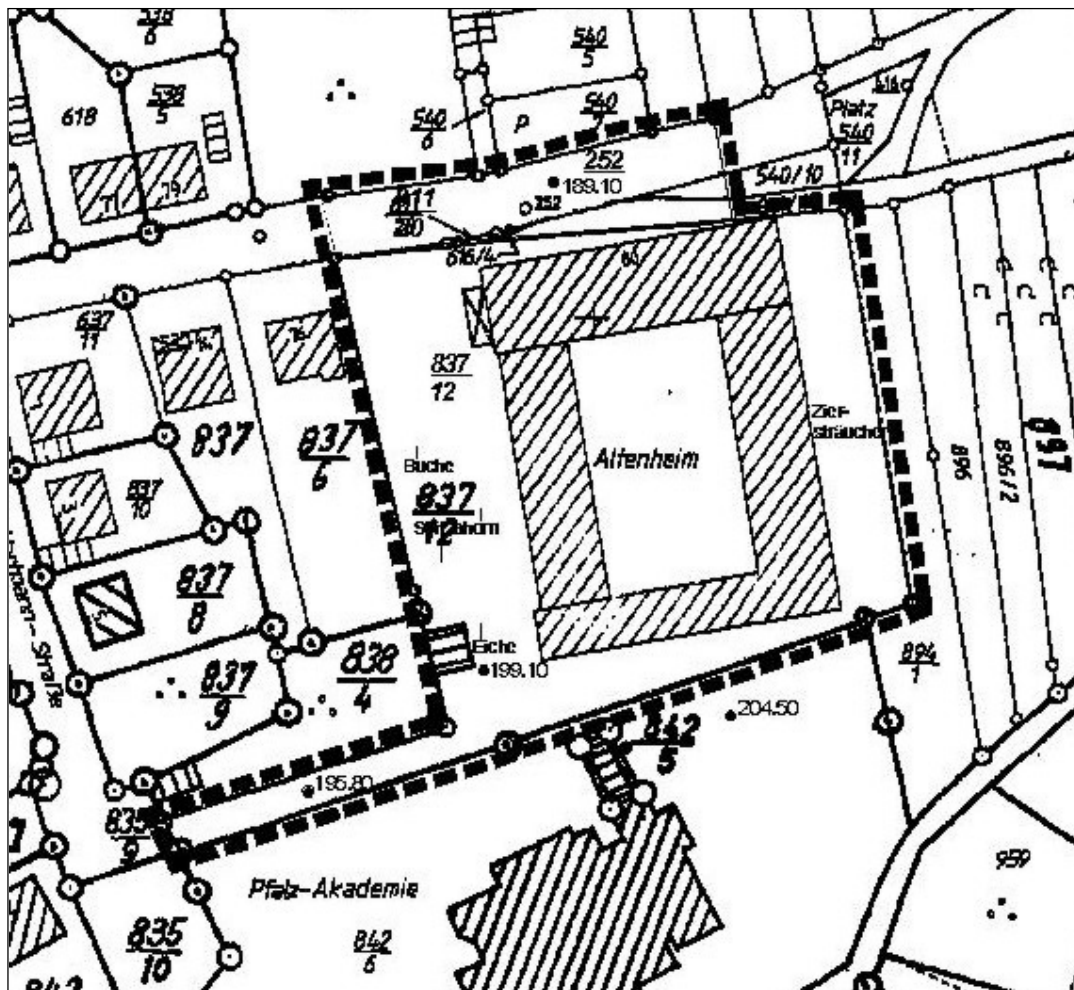
Das ca. 5000 m² große Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Lambrecht. Der Geltungsbereich schließt im Westen und Norden an die kleinteilige Wohnbebauung der Gartenstraße / Franz-Hartmann-Straße und im Süden an das Gebäude der Pfalzakademie mit der Verwaltungsstelle Biosphärenreservat an. Im Osten wird das Gebiet durch das Plangebiet „Bohnenäcker“ begrenzt welches derzeit, Gehölzflächen, sukzessive Wirtschaftsgärten sowie Streuobstwiesen aufweist.



Lage Plangebiet, Topographische Karte

Folgende Flurstücke gehören zum Geltungsbereich:

Flur 252, Flurstück 837/12, 616/4, 811/20, 811/17, Teilstück 540/10



Geltungsbereich, Ausschnitt Katasterkarte

5. Bestandsanalyse

5.1 Verkehrliche Erschließung

Im Westen wird das Plangebiet von der Gartenstraße erschlossen, die am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches endet. Für den Fußgängerverkehr besteht von hier aus die Möglichkeit, über den angrenzenden Feldweg das im Osten folgende Plangebiet „Bohnenäcker“ in west-/östlicher Richtung zu durchqueren.

Eine weitere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt südwestlich, ausgehend von der Franz-Hartmann-Straße, über einen ca. 85 m langen und 5 m breiten Zufahrtsweg. Der Weg dient dem Altersheim derzeit für die Anlieferung und für den Krankentransport.

Für Besucher, sowie Mitarbeiter des Altenheims stehen am südlichen Straßenrand der Gartenstraße und nördlich des Geltungsbereiches einige Stellplätze zur Verfügung.

5.2 Bebauung und Nutzung

Die Fläche wird derzeit von der Arbeiterwohlfahrt als Altenheim genutzt.

Baulich wird das Gebiet durch ein geschlossenes, hofförmig ausgerichtetes Gebäude geprägt, dass sich ausgehend von der Gartenstrasse stufenförmig hangaufwärts zieht. Der terrassenförmige Hofinnenbereich wird zur inneren Erschließung und als Aufenthaltsbereich für die Bewohner des Altenheims (temporäre Bestuhlung) genutzt.

Das Gebäude kann durch seine kompakte Ausprägung und seiner Geschossigkeit (2 - 6 Geschosse) im Vergleich zur angrenzenden, vorwiegend zwei geschossigen Wohnbebauung als dominierender Baukörper der Umgebung bezeichnet werden.

Bezogen auf die Gesamtfläche nimmt das Gebäude etwa 30 % ein.

Unmittelbar an das Hauptgebäude grenzen an der östlichen und westlichen Fassade je eine Garage an. Eine weitere befindet sich an der süd-/westlichen Geltungsbereichsgrenze, die über den Anlieferungsweg erschlossen wird.

Im Hinblick auf das geplante, östlich angrenzende Wohngebiet „Bohnenäcker“ und der westlich angrenzenden, bestehenden Einfamilienhausbebauung ist die Bebauung des Altenheims als stadtbildstörend einzustufen.

5.3 Technische Ver- und Entsorgung

Das, an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet, ist vollständig mit ausreichend dimensionierten Ver- und Entsorgungsleitungen versehen.

Das neu zu bebauende Areal kann an das bestehende angebunden werden.

5.4 Landschaft

5.4.1 Topographie

Der höchste Punkt liegt an der südlichen Gebietsgrenze mit ca. 205 m ü NN. Von dort fällt das Gelände in nordöstlicher Richtung bis auf eine Höhe von ca. 189 m ü NN. An den östlichen und westlichen Gehölzflächen fällt das Gelände gleichmäßig. Das Hauptgebäude treppt sich stufenförmig hangabwärts.

Der Hang des Grundstücks wird an einigen Stellen durch Betonmauern abgefangen.

5.4.2 Vegetation

Die Freiräume zwischen Hauptgebäude und östlicher bzw. westlicher Geltungsbereichsgrenze werden durch eine dichte Gehölzbepflanzung geprägt. Diese übernimmt die wichtige Funktion der Hangbefestigung. Während in der im Osten liegenden Gehölzfläche vor allem Großsträucher dominieren, wird die Gehölzfläche im Westen durch punktuell eingestreute Bäume ergänzt. Vier dieser Bäume (2 Buchen, 1 Eiche, 1 Ahorn) sind aufgrund ihres Alters und ihres stattlichen Habitus als prägend einzustufen.

Die verbleibende nicht bebaute Fläche des Geltungsbereiches ist, bis auf eine kleinere, gärtnerisch angelegte Rabatte im nördlichen Eingangsbereich zum Altenheim, einer Nadelgehölzpflanzung im Süden, sowie Rasenflächen im Hofinnenbereich, versiegelt.

6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen

6.1 Verkehrliche Erschließung

6.1.1 Anbindung / Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die nördlich verlaufende Gartenstraße gesichert. Im Rahmen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Baugebietes „Bohnenacker“ ist im Anschluss des Plangebietes eine Haupteerschließungsstraße geplant. Diese verläuft in Richtung Osten bis über die östlich angrenzende Gemarkung der Ortsgemeinde Lindenberg. Die geplante Straße dient der Verbesserung der verkehrlichen Situation und soll als Stadtentlastungsstraße an die B 39 angebunden werden.

Die Erschließung der im Süden des Geltungsbereiches geplanten Wohnbebauung erfolgt über den von der Franz-Hartmann-Straße abzweigenden vorhandene Anlieferungsweg. Der Weg soll um ca. 50 m verlängert und als Mischverkehrsfläche festgesetzt werden.

6.1.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken anzuordnen. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren und der speziell dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.2 Bebauung

6.2.1 Leitlinien der Bebauungsplanung

Mit dem Bebauungsplan „östliche Gartenstrasse“ soll die Ortsbebauung um 8 Bauvorhaben erweitert werden. Die zukünftige städtebauliche Entwicklung soll sich dabei an dem aufgelockerten Bebauungscharakter der südlichen Ortsrandlage von Lambrecht orientieren, diese erhalten und eine Anbindung an die vorhandene Bebauung an der Wiesenstraße, sowie an das Plangebiet „Bohnenäcker“ schaffen. Ziel ist es, die Entwicklung dieses Ortsabschnittes zum Abschluss zu bringen.

An folgende Leitlinien orientiert sich die Planung:

- Die Baufläche grenzt an die vorhandene Bebauung im Westen an und zieht sich in zwei Baufenstern von West nach Ost.
- Die zukünftige Bebauung soll sich an der das unmittelbare Umfeld prägenden Bebauungsstruktur mit seinen Einzel- und Doppelhäusern orientieren.
- Als durchgängiges Bebauungssystem soll eine aufgelockerte, offene Bauweise mit hohem Grünanteil geschaffen werden, insbesondere beeinflusst durch die Hanglage, Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung, maximale First- und Traufhöhe und Hausgärten.
- Geplant ist eine Trennung der südlichen und nördlichen Wohnbebauung durch Gehölzpflanzungen die ein Verbindungselement zum Grünzug im Plangebiet „Bohnenäcker“ herstellen.
- Zur Bereicherung der Landschaftsstruktur und des Landschaftsbildes ist eine Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen erforderlich.

6.2.2 Zielvorgaben und Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der umliegenden vorhandenen und geplanten Bebauung. Dem entsprechend wird reines Wohngebiet ausgewiesen.

Es ist gestalterisch konzipiert, sechs 2-geschossige Einzelhäuser und ein 2-geschossiges Doppelhaus auf etwa ca. 500 m² bis 600 m² großen Grundstücken zu errichten. Eine offene Bauweise mit privaten Grünflächen und eine behutsame Entwicklung der Siedlungsstruktur ermöglichen die Integration in die Landschaft.

Eine max. GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,4 sowie die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten schließt eine unerwünschte Verdichtung aus.

6.2.3 Erläuterung zu bestimmten Festsetzungen und Hinweisen

Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Die für reine Wohngebiete, nach § 3 Abs. 2 (BauNVO) zulässige Nutzung

1. Wohngebäude

ist möglich.

Die nach § 3 Abs. 3 (BauNVO) zulässigen Ausnahmen

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind bei Neufassung der Baustruktur nicht erlaubt.

Überbaubare Flächen

Im Plangebiet werden nur Baugrenzen festgesetzt. Die städtebauliche Ordnung wird durch eine restriktive Handhabung bei der Ausweisung der Baufenstertiefen gewährleistet.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Geländehöhen sollen sich an den angrenzenden Flächen orientieren und im Ergebnis zu einer harmonischen, der Umgebung angepassten Geländemodellierung führen.

Um überzogene Gebäudehöhen zu vermeiden, werden Festsetzungen über die max. First- und Traufhöhe zwischen Oberkante des Geländes und Oberkante Dachfirst bzw. Schnittpunkt Fassadenaußenkante mit Oberkante Dachhaut getroffen (FH= 12,50 m, TH= 7,50 m).

Für das Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der baulichen Situation des näheren Umfeldes, auf zwei Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Baugrund

Das Gelände wird durch die Abräumarbeiten verändert: Sowohl die Baugrundvorbereitung im Nachgang zu den Abräumarbeiten als auch die Auslegung der Neubauten sollen von Baugrundsachverständigen begleitet werden.

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

6.2.4 Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über den Ausbau vorhandener Strom- und Wasserversorgung der westlich des Geltungsbereichs liegenden Bebauung der Gartenstraße.

Die Leitungsträger sollen die Gelegenheit erhalten, nicht mehr verwendbare Anlagen stillzulegen. Weiterhin sollen die Bauausführenden über die zu erhaltenden Anlagen informiert werden. Dies soll in Plan und Begründung erwähnt werden.

Im Moment soll ein Hinweis in Plan und Begründung übernommen werden, dass an die Verlegung der Kompakttrafostation von der Gartenstraße auf die Rückseite des Grundstücks 894/1 gedacht ist.

6.3 Grünordnung

6.3.1 Zielvorgaben

Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen. Ein hoher Anteil an Vegetationsstrukturen, geringer Versiegelungsgrad und eine nachhaltige ökologisch orientierte Regenwasserbewirtschaftung sind deshalb Ziel der Planung. Auf dieser Grundlage sollen folgende Ziele realisiert werden:

- Reduzierung des Wasserverbrauches und Schutz des Grundwassers
- Neuschaffung von Lebensräumen für wildlebende Pflanzen und Tiere
- Vernetzung der Lebensräume
- Erhaltung des Luft- und Wasseraustausches mit dem Boden
- Erhaltung eines günstigen Kleinklimas
- Integration der Bauflächen in die Umgebung und Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen der freien Landschaft und der Siedlung

Die Maßnahmen zur Durchsetzung der Ziele dienen der Verbesserung der landschaftlichen Gegebenheiten im Geltungsbereich und zur Minderung der Folgen der Abrissmaßnahmen.

Die verbindlichen Gehölzartenlisten dienen der einheitlichen Gestaltung des Ortsbildes und der Förderung eines typischen Landschaftsbildes.

6.4.2 Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Landschaft und Natur

Erhaltung prägender Baum

Im Bestandsplan erhobene, stattliche, prägende Einzelbäume die sich im Rahmen des Bebauungskonzeptes erhalten lassen, werden zur Erhaltung festgesetzt. Während der Bauphase sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Gehölze vorzunehmen.

Pflanzung von Einzelbäumen

Anstelle der im Rahmen der Baumaßnahme wegfallenden Nadel- und Laubgehölze sind 10 standortgerechte und heimische Laubbäume in den Vorgärten zu pflanzen. Zur Verwendung stehen charakteristische kleine und, davon unterschieden, große markierende Bäume mit je zwei Arten zur Auswahl. Die Bäume sind in der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen (siehe Pflanzliste) 1

Die Maßnahme dient neben der Gestaltung der Vorgartenbereiche und der Gliederung des Straßenraumes auch der allgemeinen ökologischen Aufwertung des Gebietes.

Um eine für das Gebiet typische Gestaltung der Gärten zu unterstützen, wird festgesetzt, dass in jedem Hausgarten ein Obstbaum (auch Maulbeere) gepflanzt werden muss.

Pflanzliste 1:

Große Bäume

- Winterlinde „Greenspire“
- Baumhasel

Kleine Bäume:

- Apfeldorn
- Felsenbirne

Gehölzabpflanzung der Grundstücksgrenze

Zur Bepflanzung der Grundstücksränder zwischen den beiden Baureihen mit Gehölzen werden Festsetzungen getroffen. Diese dienen der Eingrünung und der räumlichen Fassung und knüpfen als Biotoptyp „Gehölz“ an den geplanten Biotopbestand im Plangebiet „Bohnenäcker an.

Für die Pflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden und zur Grenze mit einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen. Neben den Sträuchern sind mind. 5-10 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzauswahl ist gemäß Pflanzliste 2 vorzunehmen.

Pflanzliste 2:

Bäume:

- Feldahorn
- Birke
- Hainbuche
- Schwache Maulbeere
- Traubenkirsche
- Salweide
- Eberesche

Sträucher:

- Kornelkirsche
- Roter Hartriegel
- Haselnuß
- Eingrifflicher Weißdorn
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Heckenkirsche
- Faulbaum
- Wasserschneeball

7. Flächenbilanz

Die Flächennutzung im Bestand stellt sich wie folgt dar:

1. Hausgarten	ca.	2213 m ²
2. Gebäude	ca.	1726 m ²
3. Verkehrsflächen	ca.	501 m ²
4. sonstige versiegelte Flächen	ca.	1092 m ²
4. Laubbäume		8 Stück
5. Laubbäume prägend		3 Stück
6. Nadelbäume		14 Stück
Summe	ca.	5.534 m²

Die Flächennutzung stellt sich in der Planung wie folgt dar:

1. Hausgarten	ca.	2735 m ²
2. Gebäude	ca.	948 m ²
3. Verkehrsflächen	ca.	1088 m ²
4. sonstige versiegelte Flächen	ca.	406 m ²
5. Flächen Entwicklung	ca.	357 m ²
6. Erhaltung prägende Laubbäume		3 Stück
7. Anpflanzung Laubbäume		10 Stück
Summe	ca.	5.534 m²

Entsprechend der baulichen Konzeption beträgt die potenzielle Versiegelungsfläche rund 1354 m². Demnach können maximal ca. 22 % des Baugrundstückes versiegelt werden.