

GEMEINDE KALLSTADT**BEBAUUNGSPLAN „HEBENGASSE“****BEGRÜNDUNG**

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich
4. Bestandsituation
5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
6. Bodenordnung
7. Verfahren

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Kallstadt führt zurzeit den Ausbau der Hebengasse innerhalb der Ortslage durch. Hierbei besteht das öffentliche Interesse, zu einer gesicherten Erschließung (gepflasterte Straße, Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung) sowie Ver- und Entsorgung der Grundstücke Hebengasse 5, 7, 9 und 9A sowie Flurstück 253 eine Stichstraße von der Hebengasse aus nach Süden herzustellen. Die hierfür erforderlichen Teilflächen befinden sich derzeit in privatem Eigentum.

Im Zusammenhang mit dem gemeindlichen Straßenbau werden von den Verbandsgemeindewerken in einer gemeinschaftlichen Baumaßnahme die Wasserleitungen in der Hebengasse sowie der geplanten Stichstraße erneuert. Dazu sollten die hierfür benötigten Flächen im öffentlichen Besitz stehen oder rechtlich gesichert werden, dass die benötigten Flächen in den öffentlichen Besitz gelangen.

Im Zuge des Ausbaus der Hebengasse soll auch der Hochwasserschutz für die Anlieger der Straße und des angrenzenden innerörtlichen Ortsbereichs verbessert werden. Hierzu bedarf es der Abführung des Oberflächenwassers aus Richtung Backhausgasse (Nordwesten) und Außenbereich in Richtung Süden zur Vorflut (Gewässer 3. Ordnung). Um dieses Planungsziel umzusetzen, bedarf es der Änderung der Straßenneigung und des Baus einer Entwässerungsrinne. Diese Entwässerungsrinne muss im Kreuzungsbereich über derzeit privates Eigentum geführt werden.

Um den zur Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen erforderlichen Grunderwerb rechtssicher durchführen zu können, fasste der Rat der Gemeinde Kallstadt gemäß der Empfehlung der Verwaltung zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung am 19.04.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hebengasse“.

Dieser soll die Rechtsgrundlage bilden, die definierten öffentlichen Interessen durch Ausübung der rechtlichen Möglichkeiten durchzusetzen. Zusätzlich dient der Bebauungsplan, nach Abschluss der Maßnahme, der rechtssicheren Erhebung von Ausbaubeiträgen zur Anlage bzw. zum Ausbau der Straßen.

2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim sind die überplanten Straßenverkehrsflächen als Verkehrsflächen dargestellt. Die Zweckbestimmung ändert sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht. Daher ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Hebengasse – im Osten beginnend von der B 271 (Weinstraße) – mit südlich abgehender Stichstraße, bis im Westen zur Kreuzung mit der Backhausgasse mit nach Süden abgehender Stichstraße, bis zur Südgrenze des Flurstücks 254/3, innerhalb der Ortslage Kallstadts.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 5/5 sowie Teile der Flurstücke 252, 252/5, 252/6, 2079/4, 3544, 3604 und 3747.

Die genaue Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

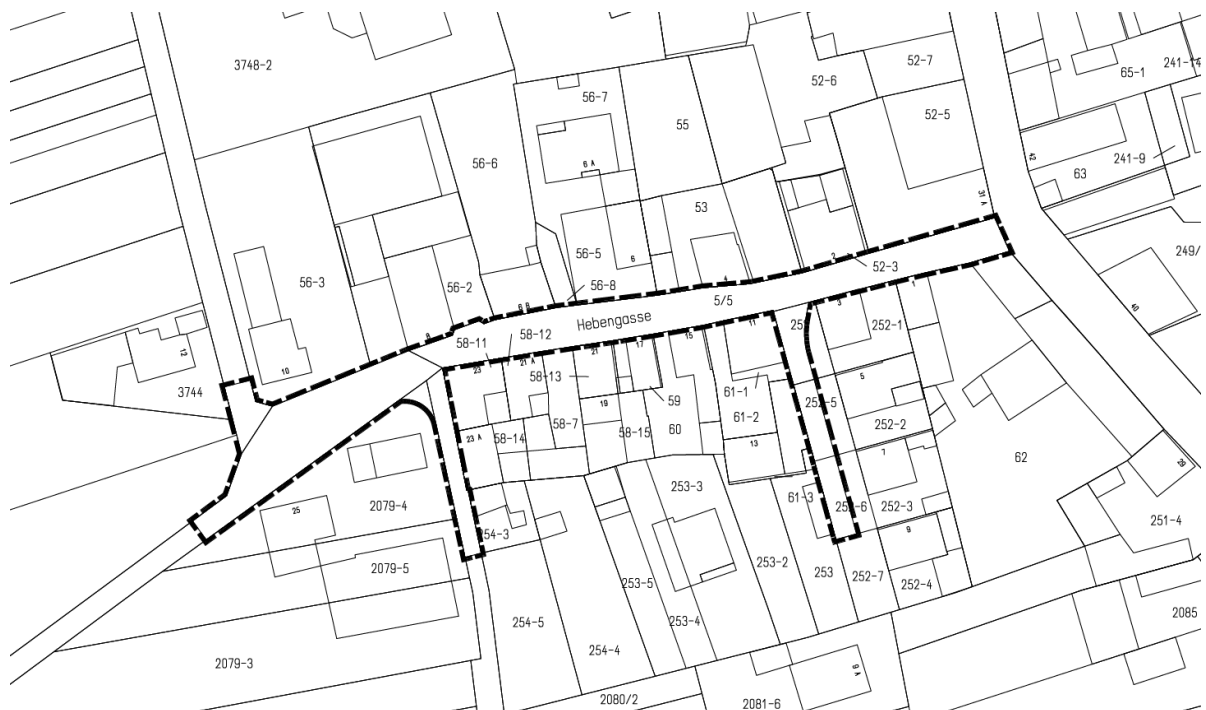


Abbildung 1: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

4. Bestandsituation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit in nahezu seiner gesamten Fläche bereits als Verkehrsfläche genutzt.

5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

5.1 Nutzungen

Zur Erreichung der Planungsziele werden die Hebengasse sowie der Einmündungsbereich der Backhausgasse als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die beiden Stichstraßen nach Süden werden gemäß ihrer Nutzung und Frequentierung als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Festsetzungen spiegeln die bereits derzeitige Nutzung wieder. Durch die Festsetzungen können die Flächen für die vorgesehenen und erforderlichen Straßenausbaumaßnahmen planungsrechtlich abgesichert werden.

5.2 Ökologische Aspekte / Umweltbericht

Die Flächen im Geltungsbereich sind faktisch voll versiegelt. Eine ökologische Wertigkeit besteht insofern nicht. Aufgrund der Tatsache, dass die Plangebietsflächen im derzeitigen Bestand bereits versiegelt sind und sich auch nach dem Ausbau der Versiegelungsgrad nicht ändert, wird kein landespflegerischer Ausgleich erforderlich.

6. Bodenordnung

Die Gemeinde Kallstadt beabsichtigt den privatrechtlichen Erwerb der für die Maßnahmen benötigten Flächen auf freiwilliger Basis, jedoch soll der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bilden, gegebenenfalls die definierten öffentlichen Interessen (Inanspruchnahme der benötigten Flächen) als letztes Mittel durch Ausschöpfung der gegebenen Rechtsmittel durchzusetzen. Der Bebauungsplan bildet in diesem Zusammenhang die Grundlage für eine Enteignung der derzeit in Privatbesitz befindlichen Flächen auf Grundlage des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

7. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.2018 gefasst und wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.06.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.06.2018 bis einschließlich 28.06.2018.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 09.12.2019 bis 10.01.2020 gem. § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Die vorgetragenen Stellungnahmen wurden behandelt und der Bebauungsplan „Hebengasse“ wurde am 20.01.2020 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Kallstadt
Frankenthal, im Februar 2020/S334/BG 200220**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportsstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de

Verfahrensvermerke

1	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	19.04.2018
2a	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB	07.06.2018
2b	Vorzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB von	11.06.2018 bis 28.06.2018
3	Beschluss über die Annahme des Entwurfes und über die Behördenbeteiligung sowie die öffentliche Auslegung	18.11.2019
4	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben von	02.12.2019 bis 10.01.2020
5	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt vom	28.11.2019
6	Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung	02.12.2019
7	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB von	09.12.2019 bis 10.01.2020
8	Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen	20.01.2020
9	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	20.01.2020
10	Ausfertigung Bebauungsplansatzung am	20.02.2020
11	Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB	27.02.2020

Diese Begründung hat zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes an den Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB teilgenommen.

Kallstadt, den 20.02.2020

Ortsbürgermeister

GEMEINDE KALLSTADT**BEBAUUNGSPLAN „HEBENGASSE“****ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Hintergründe und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Kallstadt führt zurzeit den Ausbau der Hebengasse innerhalb der Ortslage durch. Hierbei besteht das öffentliche Interesse, zu einer gesicherten Erschließung (gepflasterte Straße, Straßentwässerung und Straßenbeleuchtung) sowie Ver- und Entsorgung der Grundstücke Hebengasse 5, 7, 9 und 9A sowie Flurstück 253 eine Stichstraße von der Hebengasse aus nach Süden herzustellen. Die hierfür erforderlichen Teilflächen befinden sich derzeit in privatem Eigentum.

Im Zusammenhang mit dem gemeindlichen Straßenbau werden von den Verbandsgemeindewerken in einer gemeinschaftlichen Baumaßnahme die Wasserleitungen in der Hebengasse sowie der geplanten Stichstraße erneuert. Dazu sollten die hierfür benötigten Flächen im öffentlichen Besitz stehen oder rechtlich gesichert werden, dass die benötigten Flächen in den öffentlichen Besitz gelangen.

Im Zuge des Ausbaus der Hebengasse soll auch der Hochwasserschutz für die Anlieger der Straße und des angrenzenden innerörtlichen Ortsbereichs verbessert werden. Hierzu bedarf es der Abführung des Oberflächenwassers aus Richtung Backhausgasse (Nordwesten) und Außenbereich in Richtung Süden zur Vorflut (Gewässer 3. Ordnung). Um dieses Planungsziel umzusetzen, bedarf es der Änderung der Straßenneigung und des Baus einer Entwässerungsrinne. Diese Entwässerungsrinne muss im Kreuzungsbereich über derzeit privates Eigentum geführt werden.

Die Gemeinde Kallstadt beabsichtigt den privatrechtlichen Erwerb der für die Maßnahmen benötigten Flächen auf freiwilliger Basis, jedoch soll der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bilden, gegebenenfalls die definierten öffentlichen Interessen (Inanspruchnahme der benötigten Flächen) als letztes Mittel durch Ausschöpfung der gegebenen Rechtsmittel durchzusetzen. Der Bebauungsplan bildet in diesem Zusammenhang die Grundlage für eine Enteignung der derzeit in Privatbesitz befindlichen Flächen auf Grundlage des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Zusätzlich dient der Bebauungsplan, nach Abschluss der Maßnahme, der rechtssicheren Erhebung von Ausbaubeiträgen zur Anlage bzw. zum Ausbau der Straßen.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Flächen im Geltungsbereich sind faktisch voll versiegelt. Eine ökologische Wertigkeit besteht insofern nicht. Aufgrund der Tatsache, dass die Plangebietsflächen im derzeitigen Bestand bereits versiegelt sind und sich auch nach dem Ausbau der Versiegelungsgrad nicht ändert, wird kein landespflegerischer Ausgleich erforderlich.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB behandelt und die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abgewogen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte vom 09.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020. Es gingen keine Anregungen von Bürgern ein.

Vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 18 Stellungnahmen ein. Hiervon teilten 8 Träger öffentlicher Belange mit, dass keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden. Von weiteren 12 Trägern öffentlicher Belange wurde Zustimmung durch Fristablauf erteilt.

Vonseiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurde angeregt, das derzeit vorhandene Abwasser-Mischsystem zu modifizieren. Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeindewerke wurde eine Abkoppelung der Oberflächenwässer vom Mischsystem geprüft, ist in diesem Bereich jedoch aus technischen Gründen nicht möglich. Im Rahmen der Flurbereinigungen wurde bereits ein Niederschlagsbewirtschaftungssystem eingerichtet, die Oberflächenwässer (z.B. von Norden und Westen kommend) werden über die Backhausgasse nach Süden in Pufferbecken und ein Gewässer III. Ordnung abgeleitet.

Durch die Landwirtschaftskammer wurden Anmerkungen im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Verkehr vorgebracht. Die Hinweise zu den anschließenden Wirtschaftswegen außerhalb des Geltungsbereiches wurden geprüft und soweit möglich, berücksichtigt. Im Rahmen des Ausbaus der Hebengasse werden keine zusätzlichen Hindernisse wie Parkstände oder Grünstreifen im Straßenraum errichtet.

Seitens der Kreisverwaltung Bad Dürkheim als Untere Landesplanungsbehörde wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Es wurde darauf hingewiesen, im Text des Bebauungsplanes eine Festsetzung zu korrigieren (da nur Flächen außerhalb des Geltungsbereiches betroffen sind) und die Begründung in einem Punkt zu konkretisieren. Dieser Empfehlung wurde gefolgt. Von der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass sich im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes 3 Kulturdenkmale (Hebengasse 6 b, Hebengasse 8 und Weinstraße 31 a) befinden. Es wurde empfohlen, diese in der Plandarstellung zu kennzeichnen. Dieser Empfehlung wurde ebenfalls gefolgt.

Der Bezirksverband Pfälzerwald/Nordvogesen regte zur Vermeidung von Lichtverschmutzung an, bestimmte Kriterien für umweltfreundliche Außenbeleuchtung zu beachten. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und soweit möglich, beachtet. Die angesprochenen Punkte wurden bereits mit dem Energieversorger erörtert (die eingebauten Leuchten in der Hebengasse sind abgeschirmt, die Lichtstärke wird während der Nacht reduziert).

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege wies darauf hin, dass sich in der Hebengasse 2 Kulturdenkmale befinden (Hebengasse 6b/8, Weinstraße 31) und bat darum, dies bei der Ausführung der Straßenbauarbeiten zu beachten (Erhaltungs- und Umgebungsschutz). Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und wird bei der Ausführung berücksichtigt.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie bat darum, die ausführenden Firmen auf das Denkmalschutzgesetz hinzuweisen. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und wird bei der Ausführung beachtet.

Vom Gewässerverband wurde darauf hingewiesen, dass für die geplante Ableitung von Oberflächenwasser nach Süden eine Überprüfung der hydraulischen Verhältnisse erforderlich sei. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Überprüfung der hydraulischen Verhältnisse erfolgte im Rahmen des Generalentwässerungsplanes der Verbandsgemeindewerke.

Die Pflzgas AG wies darauf hin, dass sich im Planbereich Versorgungseinrichtungen der Pflzgas AG befinden und bat darum, den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ einen Textteil „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ beizufügen. Dem wurde gefolgt. Die textlichen Festsetzungen wurden unter „Hinweise“ um den angeregten Textteil ergänzt.

Die Pflzwerke AG wies darauf hin, dass sich im Planbereich Versorgungseinrichtungen der Pflzwerke befinden und bat darum, den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ einen Absatz über den Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen beizufügen. Dem wurde gefolgt. Der angeregte Textteil wurde unter „Hinweise“ den textlichen Festsetzungen beigefügt.

Die Telekom GmbH wies darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden und es wurde um Berücksichtigung bei der Bauausführung gebeten. Die Stellungnahme der Telekom GmbH wurde zur Kenntnis genommen. Der bisher durchgeführte Teilausbau erfolgte bereits in Abstimmung mit der Telekom.

Es wurden zudem aufgrund von Stellungnahmen Informationen und Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen. Ebenso wurden Hinweise vorgebracht, welche keine Auswirkungen auf die Planungen hatten bzw. bereits in den Planunterlagen enthalten bzw. berücksichtigt waren.

4. Planungsalternativen

Da das konkrete Aufstellungserfordernis des Bebauungsplans aus dem Ausbau der Hebengasse im Plangebiet resultiert, bestehen keine Planungsalternativen.

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Kallstadt
Frankenthal, im Februar 2020/S334/ZE 200220**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportsstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de