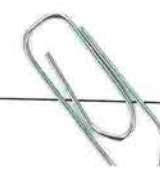


GEMEINDE KALLSTADT BEBAUUNGSPLAN „WEINSTRASSE - ORTSMITTE“

Begründung zum Bebauungsplan

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich des Bebauungsplans
4. Bestandssituation
5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung
6. Erläuterungen und Auswirkungen der Planung und der Textlichen Festsetzungen
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz
9. Empfehlung



1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß

Im Herzen von Kallstadt liegt zentral an der Wegeeinmündung aus Richtung Leistadt mit der Weinstraße der Platz, der von Rathaus, Sporthalle, Raiffeisenbank und -Handelsgesellschaft, sowie von der Kirche und der historischen Altortsbebauung umgeben ist. Da die Raiffeisenhandelsbank nicht mehr betrieben wird und mit einer Neunutzung des Geländes zu rechnen ist, sollte eine Rechtsgrundlage geschaffen werden, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Der Plangebietsbereich ist prägend für den Gesamort.

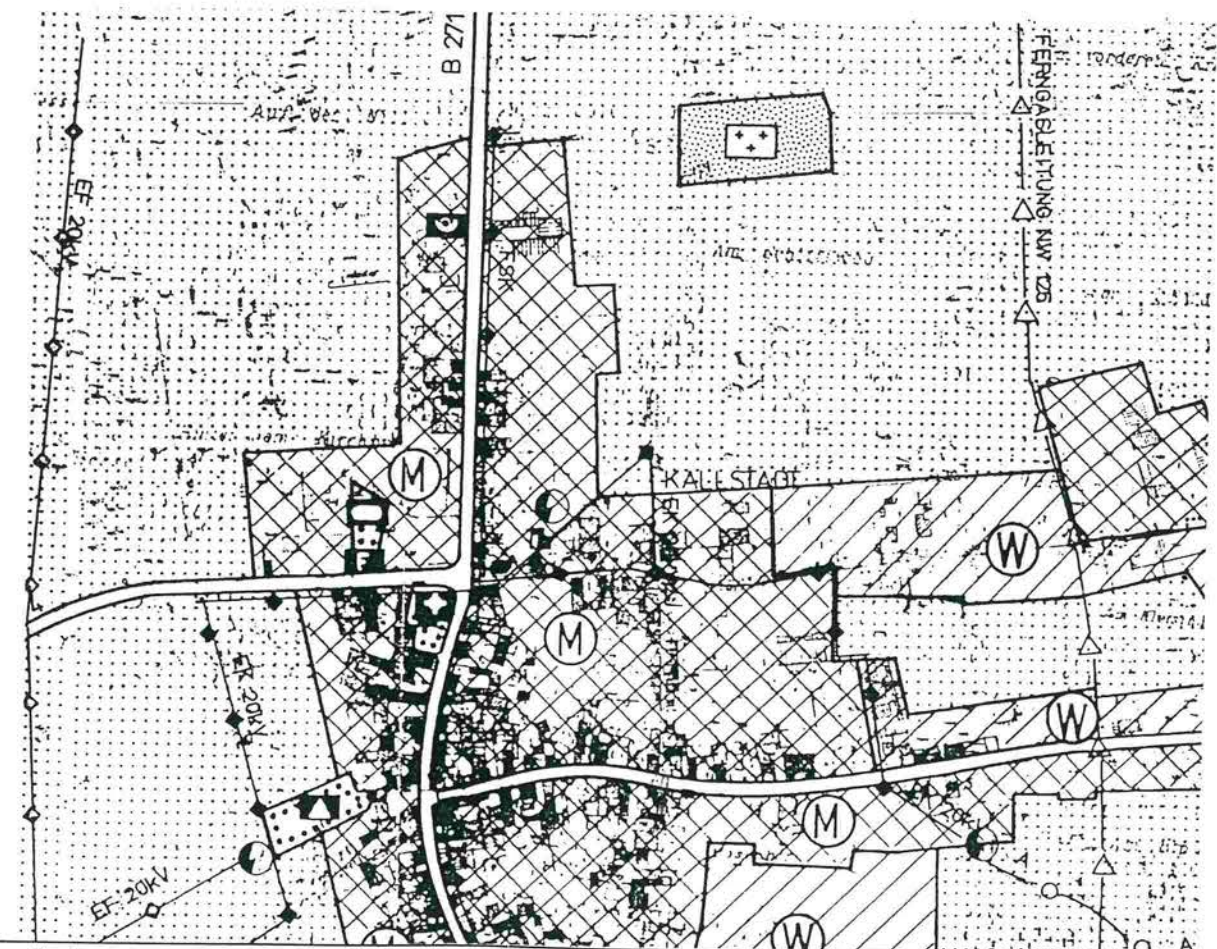
Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans „Weinstraße - Ortsmitte“ wurde am 10.10.1996 gefaßt. Für den gleichen Geltungsbereich wurde ebenfalls am 10.10.1996 eine Veränderungssperre beschlossen.

2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Mischgebiet aus. Gemäß der Systematik der Baunutzungsverordnung handelt es sich um ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO).

Der Platzbereich wird umlagert von öffentlichen und halböffentlichen Einrichtungen (Kirche, Rathaus, Sporthalle, Bank). Im Westen schließen an diese Nutzungen direkt die Flächen für die Landwirtschaft (Wingertflächen) an.

Bei der Neuplanung ist somit ein Mischgebiet „Dorf“ mit all seinen charakteristischen Nutzungen zu entwickeln.





3. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Flurstücke:

1, 1/2, 2, 5/2 teilw., 2814/2 teilw., 1535/1, 1535/2, 1536/16 teilw., 3854/1, 3855/1, 3856, 3857 teilw., 4033 teilw..

4. Bestandssituation

Der beplante Bereich liegt an der Einmündung Leistadter Straße / Weinstraße in der Ortsmitte Kallstadts. Wie bereits vorn beschrieben befinden sich Kirche, Rathaus, Sporthalle, Raiffeisenbank und das ehemalige Gelände der Raiffeisenhandelsgesellschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Westen hinter der Randbebauung um den Platz in der Ortsmitte befindet sich direkt das Wingertgelände der Gemarkung Kallstadt. Über den Nillweg sind die Flächen direkt mit dem Platz verbunden. Am Rand des Platzes befindet sich die gewachsene mittelalterliche Baustruktur mit ein- bis höchstens zweigeschossigen Gebäuden. Die meisten platzbegrenzenden Gebäude sind giebelständig und in der Haus-Hof-Bauweise angeordnet. Die Fassadengestaltung dieser rahmengebenden Gebäude ist von besonderer Bedeutung für den Ortscharakter. Die Durchsetzung historischer Gestaltungsregeln und -Grundsätze ist in diesem Bereich von besonderer Bedeutung (Die Möglichkeiten, Vor- und Nachteile einer Gestaltungssatzung wurden mit der Verwaltung und dem Bauausschuß erörtert).

Von der Weinstraße aus Richtung Norden kommend befindet sich vor dem ehemaligen Raiffeisenlagergebäude ein Parkplatz. In Richtung Süden öffnet sich der Platz weiter. Der Platz ist in zwei Niveaus aufgeteilt, ein tiefer liegender Teil niveaugleich mit der Weinstraße, wo sich an der Ecke Leistadter Straße / Weinstraße ein Weinprobierstand befindet und ein höheres Niveau, das als Parkplatz genutzt wird. Das obere Platzniveau wird von umwehrenden Wänden abgefangen. Von der Weinstraße aus ist der Platz über eine großzügige Treppenanlage und im Norden vor der Raiffeisenbank über eine Zuwegung erschlossen. Die Zuwegung ist mit einer begleitenden Begrünung versehen.

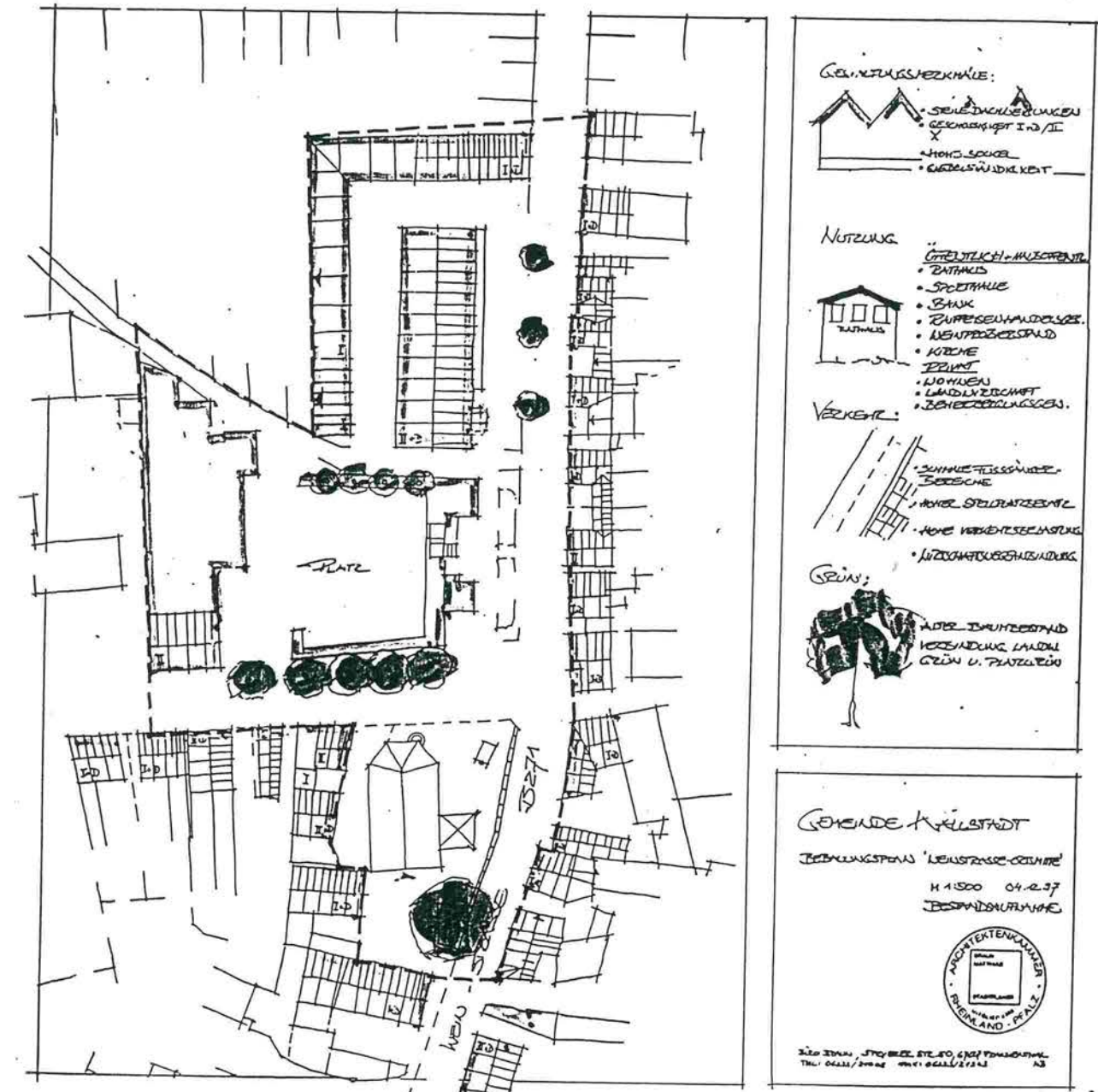
Die Leistadter Straße trennt den Ortsplatz vom Kirchplatz ab. Nördlich der Leistadter Straße, die in Richtung Westen zum Haardtrand stark ansteigt, befinden sich ebenfalls Stellplätze, die von alten großen Kastanienbäumen überdeckt werden. Auch hier befindet sich vor dem Rathaus eine Parkplatzzufahrt.

Der Kirchplatz ist wie der Parkplatz durch eine massive Sandsteinwand eingefriedet, die das Gelände abfängt. Die Kirche ist im östlichen und südlichen Bereich umgrünt. Vor der Kirche und dem Kirchturm, die unter Denkmalschutz stehen, befindet sich ein alter, ebenfalls denkmalgeschützter Brunnen. Südlich der Kirche am Haupteingang befindet sich eine markante Treppenanlage.

Die Leistadter Straße und das Kirchemfeld sind mit Natursteinpflaster belegt.

Der gesamte Bereich ist durch seine Topographie, die Lage am Fuße des Haardtrands, geprägt.

Zur Verdeutlichung der Bestandssituation wurde ein Bestandsplan erarbeitet, der die wesentlichen bestehenden Gestaltungsprinzipien verdeutlicht.





5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Der bauleitplanerische Planungsbedarf wurde hervorgerufen durch die Umstrukturierungen bzw. die Stilllegung der Raiffeisen-Handelsgesellschaft. Das Anwesen wurde mehr und mehr zum Spekulationsobjekt. Die Nutzung dieser Fläche ist von größter Bedeutung für den Gesamort Kallstadt. Eine Aufwertung der Ortsmitte mit der Gestaltung eines lebhaften Platzgefüges sollte Ziel der Planung sein. Besondere Bedeutung hat die Planung für die Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs für die Gemeinde. Die Planung hat deshalb nicht nur gestalterische, sondern auch wirtschaftliche und soziale Erfordernisse ganz besonders mit einzubinden.

Bei Neuplanungen muß gewährleistet werden, daß die Kleinteiligkeit der umgebenden Bebauung aufgenommen wird, und daß die neu zu errichtenden bzw. zu erweiternden Gebäude nicht den Rahmen der vorgefundenen Dimensionen sprengen. Für den Platz sind platzbegrenzende Nutzungen erforderlich, die Leben mit sich bringen und Dokument für ein pulsierendes und doch ruhiges Ortsleben sind.

Die Nutzung als reine Parkplatzfläche ist zu überdenken.

Die Verkehrssituation am Kreuzungspunkt Weinstraße / Leistadter Straße ist bedingt durch die vorhandenen Geländeverhältnisse schwierig. Im Rahmen einer Ausbauplanung, insbesondere im Hinblick auf den Bau der B 271 Neu, ist eine verbesserte Neugestaltung möglich. Im Rahmen der hier vorliegenden Rechtsplansatzung sollte deshalb darauf geachtet werden, daß bei der Flächenausweisung eine hohe Flexibilität für die spätere Gestaltung der öffentlichen Flächen bleibt. Auch für den Platz ist eine derart offene Flächenausweisung notwendig.

Der nachfolgende Plan stellt die wesentlichen Analyseergebnisse und Planungsziele dar.



6. Erläuterungen und Auswirkungen der Planung und der Textlichen Festsetzungen

6.1 Verkehr

Das hohe Verkehrsaufkommen auf der Weinstraße führt zu einer schwierigen Situation in der Ortsmitte Kallstadts, zumal hier der Hauptanbindungspunkt zur Erschließung der westlich gelegenen Haardtrandgebiete liegt. Das hohe Einfahrtempo aus Richtung Norden in den Ort führt oft dazu, daß auch noch im Bereich Ortsmitte zu schnell gefahren wird.

Die B 271 Neu bietet hier neue Entwicklungsmöglichkeiten. Die Weinstraße kann auf Dauer als beruhigte Zone, insbesondere für die Anlieger und den Fremdenverkehr, genutzt werden.

Die Hauptproblematik liegt in der schlechten Einsehbarkeit der Weinstraße an der Einmündung Leistadter Straße in Richtung Süden. Der Rechtsplan ermöglicht eine Verbesserung der Verkehrssituation im Rahmen einer detaillierten Ausbauplanung. Für die Flächen ist lediglich festgesetzt, daß Verkehrsberuhigte Bereiche entstehen sollen (Verbesserung des Wohnumfelds für die Anlieger). Die Rahmenbedingungen für eine freie Planung zur Verbesserung der Verkehrssituation in der Ortsmitte sind somit gegeben.

Bei der Detailplanung ist besonders auf die Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger zu achten.

Ruhender Verkehr

Langfristiges Ziel der Gemeinde sollte es sein, den Platz in der Ortsmitte, zumindest teilweise, vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Hierfür ist es allerdings erforderlich, neue Parkplatzbereiche an geeigneter Stelle herzustellen. Aus diesem Grund wurde durch die Planung die Möglichkeit geschaffen, daß die Gemeinde auf die Vorbereiche vor dem großen Lagergebäude der Raiffeisen an der Weinstraße flächenmäßig zugreifen kann und damit durch die Anlage von Stellplätzen der ruhende Verkehr vor dem eigentlichen Ortsplatz abgefangen werden kann.

Um ein ausreichendes Potential an Stellplätzen als Ausgleich für die Stellplätze in der Ortsmitte auf dem oberen Platzniveau zu schaffen, sind jedoch noch weitere Maßnahmen z.B. am Ortseingang aus Richtung Leistadt durchzuführen. Eine weitere, jedoch sehr kostenintensive Möglichkeit wäre ein Tiefgarage unter dem zur Zeit bestehenden Parkplatz. Gegebenenfalls könnte zusammen mit privaten Investoren eine für die Gemeinde günstige Lösung zur Verbesserung der Stellplatzsituation ermöglicht werden.

6.2 Technische Infrastruktureinrichtungen

Die gesamte technische Infrastruktur ist im beplanten Bereich vorhanden. Neue Erschließungserfordernisse können sich vornehmlich bei der Umnutzung des Geländes der Raiffeisen-Handesgesellschaft ergeben. Ansonsten sind im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben, die eine Erneuerung oder Erweiterung der technischen Infrastruktur erforderlich machen würden.



6.3 Nutzung des Gebiets

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

Auch aus der bestehenden Bebauung und Nutzung heraus ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO einzustufen.

Gemäß der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird das Gebiet entsprechend seinem bestehenden Charakter als Dorfgebiet ausgewiesen.

Gegenüber dem allgemeinverbindlichen Nutzungskatalog des §-en 5 BauNVO werden folgende Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
Da das Gebiet bereits bebaut ist, und die bestehenden Nutzungen gesichert werden sollen, besteht für weitere Betriebe mit betriebsbedingt sehr hoher Flächeninanspruchnahme keine Unterbringungsmöglichkeit.
- Tankstellen
Eine Tankstelle ist aus gestalterischen Gründen in der Ortsmitte Kallstadts nicht gewünscht.
- Vergnügungsstätten,
da solche Betriebe dem Charakter der neu zu entwickelnden Ortsmitte nicht entsprechen.

Zur weiteren Belebung der Ortsmitte wurden Nutzungszonierungen vorgenommen.

Im Bereich A befindet sich die Kirche. Alle anderen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Im Bereich B sollen Einrichtungen zur Förderung des Fremdenverkehrs und für die sozialen, kulturellen, sportlich gesundheitlichen Aufgaben sowie für die Verwaltung (Ortszentrumsfunktionen) untergebracht sein. Der Bereich ist zur Zeit bereits dahingehend genutzt. Vorstellbar ist zusätzlich die Unterbringung einiger weniger Wohnungen, insbesondere in den Dachbereichen (z.B. Hausmeisterwohnung etc.).

Weitere Nutzungen aus dem Nutzungskatalog „Dorfgebiet“ werden hier ausgeschlossen, da in diesem Bereich die Ortszentrumsfunktionen gestärkt werden sollen und die zur Verfügung stehenden Flächen hierfür benötigt werden.

Der Bereich C hat das größte Veränderungspotential am „Ortsmitte-Platz“ in Kallstadt. Die Nutzungsausweisung wurde deshalb sehr detailliert im Hinblick auf eine Belebung des Ortszentrums ausgelegt. Die Erdgeschoßbereiche zum öffentlichen Raum hin sollen Einrichtungen vorbehalten bleiben, die die Bürger und den Fremdenverkehr anlocken und für deren Versorgung dienen.

Die rückwärtigen Erdgeschoßbereiche nehmen die Nutzungen entsprechend der Vorgaben der Baunutzungsverordnung §5 auf; lediglich die generell unzulässigen Nutzungen und Kleinsiedlungen sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sind nicht zulässig, um Emissionen, die die Attraktivität der Ortsmitte beeinträchtigen könnten, zu vermeiden. In den gesamten Obergeschoßbereichen ist zusätzlich zu den Erdgeschoßnutzungen



auch die Wohnnutzung zulässig. Wäre die Wohnnutzung auch in den Erdgeschoßbereichen erlaubt, ist zu befürchten, daß dort platzbelebende Nutzungen nicht umgesetzt werden.

Bereich D ist ein Dorfgebietsbereich entsprechend der gesamten Bebauung entlang der Weinstraße. Ausgeschlossen werden hier gegenüber dem Dorfgebietsnutzungskatalog nur die o.g. generell nicht zulässigen Nutzungen.

Im Bereich E wurde, um weitere Gestaltungsmöglichkeiten zu haben, die überbaubare Grundstücksfläche über die bestehende Bebauung hinaus etwas größer festgesetzt. Grundsätzlich sind an dieser Stelle nur platzbelebende Sondernutzungen entsprechend der Ausweisung in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erlaubt.

6.4 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die unterschiedlichen Gestaltungs- und Nutzungsbereiche differenziert festgesetzt. Es orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und stellt Gebäudedimensionen sicher, die unmaßstäbliche Baukörper für diesen gestalterisch wichtigen Bereich verhindern.

Da fast alle Flurstücke zu 100 % überbaut sind (Kirchengrundstück, Rathaus und Turnhalle, Bereich D) wird für diesen Bereich die Grundflächenzahl entsprechend der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Im Bereich C wird die Grundflächenzahl entsprechend der Vorgaben der BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Eine weitere Verdichtung sollte hier nicht umgesetzt werden.

Das Grundstück im Bereich D ist bereits zu 100% überbaut. Auch bei einer künftigen baulichen Veränderung ist abgeleitet aus der Umgebung diese Option zu erhalten.

Bereich E stellt einen Sondernutzungsbereich dar. Die Angabe einer Grundflächenzahl ist bei der Größe des derzeit vorhandenen Grundstücks unzweckmäßig. Deshalb definiert sich das Maß der baulichen Nutzung durch die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche in Verbindung mit den Angaben aus der Nutzungsschablone.

Weiter wird das Maß der baulichen Nutzung über die Angabe der Firsthöhe und die Dachneigung definiert. Zusammen mit den überbaubaren Grundstücksflächen ist somit eine äußere Kubatur der Gebäude gegeben, die eine Einfügung ins Ortsbild gewährleistet.

Wie die einzelnen Gebäude im Innern unterteilt sind wird z.B durch die Angabe der Geschossigkeit oder der Geschoßflächenzahl nicht angegeben. In diesem Bereich ist somit eine große gestalterische Flexibilität gegeben.

Wichtig bei der Erarbeitung der Festsetzungen war es, negative Auswirkungen auf das Ortsbild und zu hohe Nutzungsintensivierungen, die Nutzungskonflikte mit sich bringen könnten, zu vermeiden.



6.7 Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen entsprechen den bestehenden Gebäudeausrichtungen. Nebenfirstrichtungen sind möglich. Voluminösere Baukörper sind traufständig anzuordnen, andere giebelständig. Bei den breiteren Baukörpern ist zusätzlich eine flachere Dachneigung möglich. Durch diese Festsetzungen soll der Dimensionsbruch zwischen den Großbaukörpern (Raiffeisenhalle, Turnhalle) gegenüber den gewachsenen mittelalterlichen Baustrukturen östlich der Weinstraße aufgehoben werden.

6.8 Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports

Um die gestalterischen Ziele der Planung umzusetzen, dürfen Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Sollten im Bereich C die Stellplätze nach Stellplatzverordnung nicht in ausreichender Zahl nachgewiesen werden können, ist dort zusätzlich eine Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich (Zufahrtsbereich z.B. innerhalb der ausgewiesenen Hoffläche südlich des Bereiches D).

Zur weiteren Verbesserung und freieren Planung der Gestaltungssituation, insbesondere im Platzbereich, kann bei Bedarf auch im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung eine Tiefgarage untergebracht werden. Der Geländeverlauf ist besonders von der Weinstraße aus für eine Tiefgaragenzufahrt günstig. Bei derartigen Baumaßnahmen ist schon bei der Planung darauf zu achten, daß die zu erhaltenden Grünelemente geschützt werden.

6.9 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Für die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Freiraumgestaltung wurden ortscharakteristische Merkmale herausgearbeitet. Auf die Gestaltung soll besonders im öffentlichen Raum geachtet werden. Die Festsetzungen sind zum Schutz, zur Erhaltung und zur Weiterentwicklung des historischen Umfelds aufgestellt worden.

Die Dachflächen sind wegen der relativ großen flächenmäßigen Wirkung von besonderer Bedeutung für das Ortsbild. Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht nur vom Straßenraum, sondern auch vom Haardtrand aus eingesehen werden.

Insgesamt sind die Festsetzungen über Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachüberstand und Traufausbildung, sowie die Form und Dimension der Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf die bestehenden Strukturen abgestimmt und sollen die homogene gestalterische Entwicklung des Ortsbildes unterstützen. Ebenso verstehen sich die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Einfriedung (das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz ist zu berücksichtigen) und die Festsetzungen zu den Werbeanlagen.

Die Gestaltungsforderungen, die an den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereich gestellt werden, sind höher als die Festsetzungen, die für die privaten Bereiche gelten.

6.10 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Da mit dem Bebauungsplan ein bestehender, bereits bebauter Bereich geplant wird und sich durch die Planung gegenüber der jetzigen Versiegelungs- und Grünstruktur nur positive Entwicklungen ergeben können (z.B. mögliche Entsiegelungen im Bereich C), ist für die Aufstellung des Bebauungsplans kein Landespflegerischer Planungsbeitrag erforderlich. Die bestehenden in der Planzeichnung dargestellten Grünelemente sind zu erhalten. Ergänzend wurden Festsetzungen getroffen, die eine Intensivierung der Begrünung (Fassadenbegrünung, Dachbegrünung) bringen sollen.

6.11 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Anlagen. Kirche mit Kirchturm und Brunnen sind unter Schutz gestellt; ebenso die in den Weinprobierstand eingebaute ehemalige Pforte des Friedhofs sowie das südöstlich der Kirche stehende Kriegerdenkmal. Bei Änderungen an diesen Baulichkeiten ist die zuständige Denkmalpflegebehörde in die Planung einzubinden.

7. **Bodenordnung**

Evtl. muß bei einem Zugriff der Gemeinde auf die Raiffeisenvorfläche eine Bodenordnung vorgenommen werden.

8. **Flächenbilanz**

Gesamtfläche	ca. 0,95	ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,51	ha
private u. öffentliche Grundstücks- bzw. Bauflächen	ca. 0,40	ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,04	ha

9. **Empfehlung**

Bei Baumaßnahmen ist den Trägern öffentlicher Belange, sofern sie in ihren Kompetenzen tangiert werden, die Planung frühzeitig anzuzeigen. Dadurch ist eine koordinierte Ausführung der Erschließungsmaßnahmen möglich.

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen.

Bei Baumaßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen zu achten.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kallstadt
Frankenthal, April 1999 /mb/S036K\bg990423

Dipl.-Ing.(FH) Ludwig Braun Architekt
Dipl.-Ing. Matthias Braun Stadtplaner

