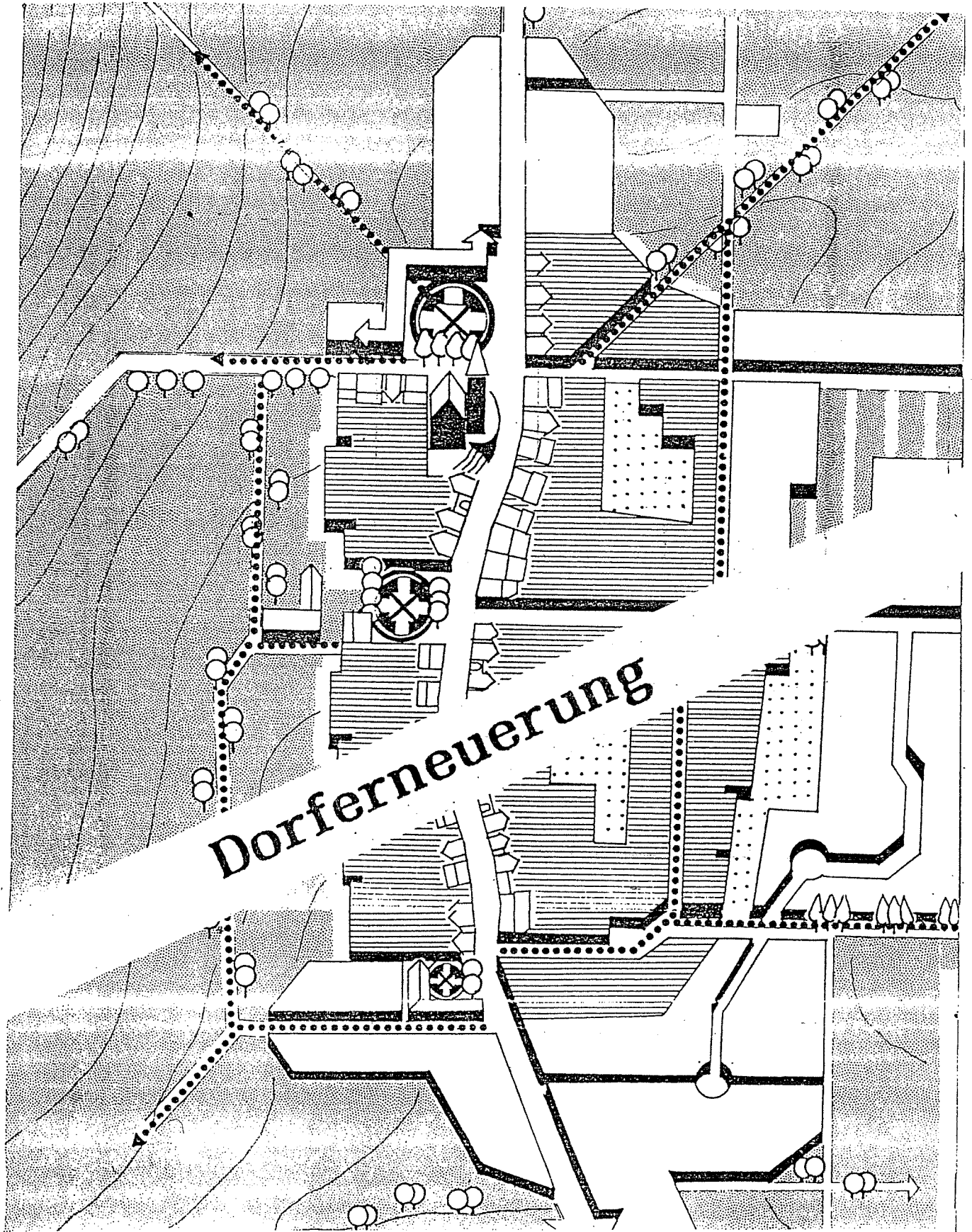
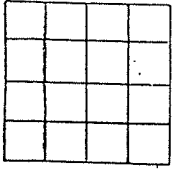
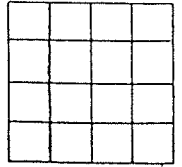


KALLSTADT



KALLSTADT

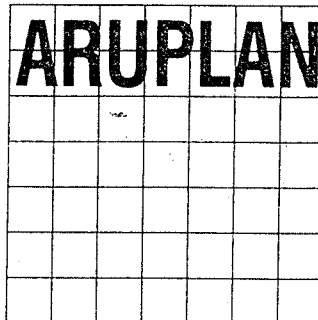


Erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Kallstadt

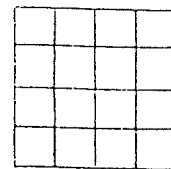
**ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
RAUM- U. UMWELTPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. ANDREAS BENDER
DIPL. ING. KLAUS MECKLER
ARCHITEKT REINHARD STÖRTZ

BRUCHSTR. 5 · 6750 KAISERSLAUTERN
TELEFON (06 31) 6 10 36 / 6 10 37



KALLSTADT



DORFERNEUERUNG KALLSTADT

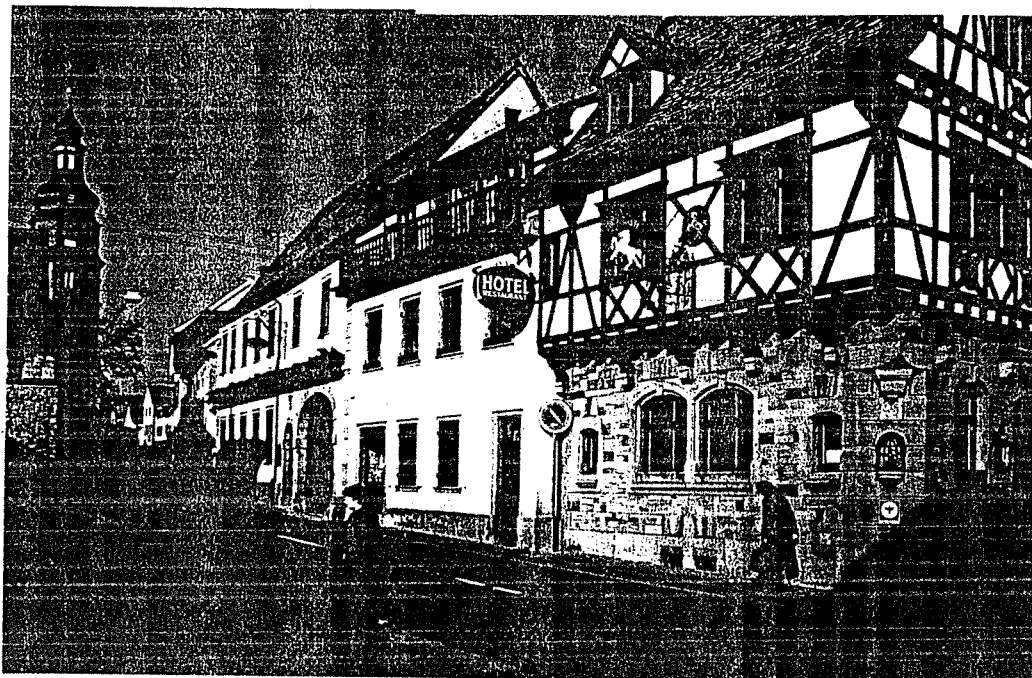
1.0 Allgemeine Situation der Gemeinde Kallstadt

Die Gemeinde Kallstadt liegt im Einflußbereich der Stadt Bad Dürkheim und ist der Verbandsgemeinde Freinsheim zugeordnet. Der in der Vorhügelzone der Haardt gelegene Ort Kallstadt, mit zur Zeit 1076 Einwohnern, ist als landwirtschaftliche Wohngemeinde anzusprechen. Durch seine naturräumliche Lage am Haardtrand, sowie durch die Lage an der Deutschen Weinstraße, bildet der Fremdenverkehr eine zusätzliche, örtliche Erwerbsgrundlage.

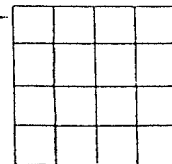
Die Gemeinde Kallstadt hat sich jährlich am Wettbewerb "Unser Dorf soll schöner werden" beteiligt.

1983 1. Sieger Kreisklasse

Weinstraße beim Weinkastell

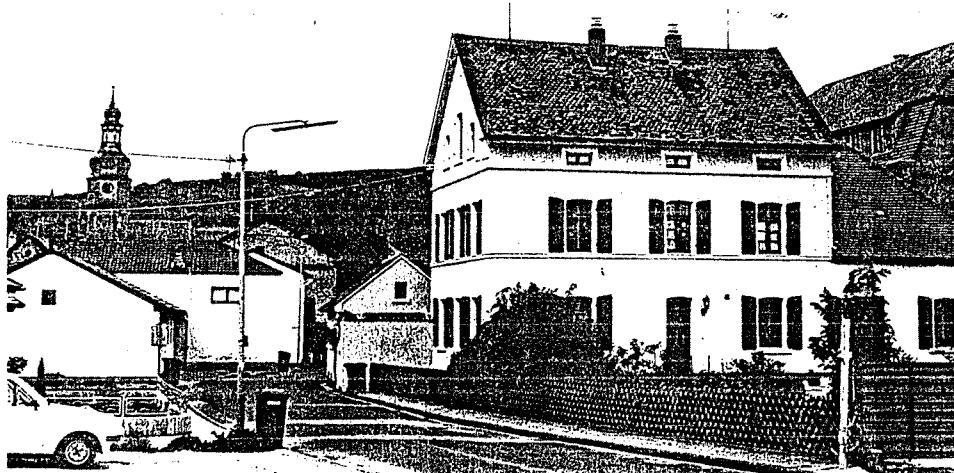


KALLSTADT

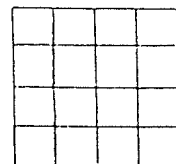


Die bisherigen Gestaltungsmaßnahmen im Ortskern erfolgten überwiegend von privater Seite. Die Bereitschaft der ortsansässigen Gebäudeeigentümer, auch zukünftig Renovierungen von Gebäuden durchzuführen, kann vorausgesetzt werden. Damit ist ein wesentlicher Beitrag zur Dorferneuerungsplanung von privater Seite gewährleistet.

Weingut Schuster

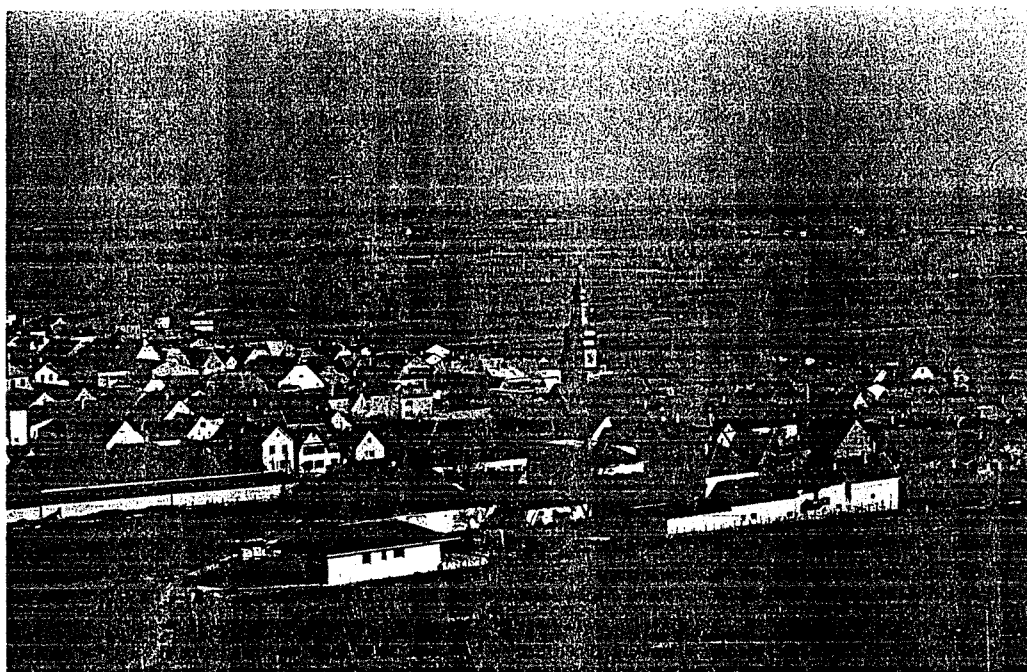


KALLSTADT



Örtliche Strukturen

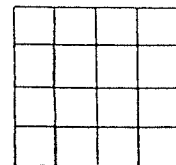
Die Gemeinde Kallstadt stellt ein typisches Winzerdorf dar. Es hat sich aus einer Straßendorfsiedlung entlang der Weinstraße heraus entwickelt und ist heute als Mehrstraßendorf anzusprechen. Die hohe Dichte der historischen Bauweise prägen noch heute in sehr starkem Maße die Entwicklung des Ortskernes.



Blick auf Kallstadt von Leistadt aus

Die Neubautätigkeit beschränkte sich auf Bebauungen entlang der Neugasse, sowie der Freinsheimer Straße, einem kleinen Neubaugebiet auf der Hayert sowie das im Ausbau befindliche Neubaugebiet "Mosenborn" im Südosten des Ortskernes.

KALLSTADT



Neben den Funktionen Landwirtschaft und Wohnen, hat die Funktion Fremdenverkehr zunehmende Bedeutung für die Gemeinde Kallstadt gewonnen. In Kallstadt sind z.Z. ca. 80 Betten für den Fremdenverkehr vorhanden. 1983 sind 6.400 Übernachtungen gemeldet worden. Im Vergleich zu anderen Fremdenverkehrsorten ein beachtliches Ergebnis. Bedingt durch seine Lage direkt im Kerngebiet der Deutschen Weinstraße, inmitten der Rebenlandschaft und mit Fernblick auf die Rheinebene; ist eine breite Grundlage für den örtlichen Fremdenverkehr vorhanden.

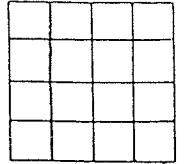


Blick in die Weinstraße

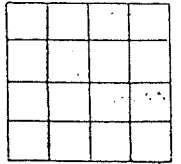
Landwirtschaftliche Entwicklung

Im Ortskern von Kallstadt befinden sich eine Vielzahl von Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben. Die Entwicklungschancen der einzelnen Betriebe sind jedoch mehr oder weniger durch die bauliche Enge im Ortskernbereich eingeschränkt. Hauptziel der Dorferneuerungsplanung

KALLSTADT _____



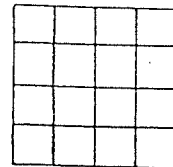
bildet somit eine Verbesserung der Entwicklungsfähigkeit für die landwirtschaftlichen Betriebe im Ortskern. Dies trifft in verstärktem Maße auf die Erschließung der einzelnen Betriebe, als auch auf die Möglichkeiten der baulichen Erweiterung zu.



2.0 Beschreibung der speziellen Probleme und der daraus resultierenden Zielvorstellung als Grundlage der Planung

Im folgenden sollen die speziellen Probleme der Gemeinde Kallstadt für die einzelnen Problembereiche, wie Verkehr, bauliche Nutzung, Freiraumgestaltung und Grün, sowie die Ortsgestaltung beschrieben werden. Aus der Problemformulierung ergeben sich zwingende Zielvorstellungen für die Dorferneuerung, die in diesem Abschnitt ebenfalls dargestellt werden sollen. Die hier formulierten Zielvorstellungen bilden die Grundlage für die Erarbeitung der einzelnen Planungskonzepte in den einzelnen Planungsbereichen, wie Verkehr, Nutzung, Freiflächen und Ortsbild, wobei die Planung integrativ durchgeführt wurde, d.h. es werden keine isoliert entwickelten Konzepte erarbeitet, sondern die Konzepte ergeben sich aus der Gesamtheit aller Probleme im Ortskern.

KALLSTADT



3.0 Problembereich Verkehr - Zielvorstellungen Verkehr

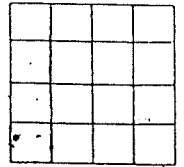
Die Gemeinde Kallstadt ist weitgehend belastet vom Durchgangsverkehr. Durch den Ausbau der B 271 neu, ist langfristig eine Verkehrsentslastung zu erwarten. Daraus ergeben sich positive Ansätze für die Verkehrsregelung im Ortsbereich. Als Problembereiche der Verkehrssituation im Ortskern sind deshalb folgende Punkte zu nennen:

- Enorme Verkehrsbelastung der Hauptstraße Weinstraße, B 271,
- sehr enge und schmale Gehsteige in der Hauptstraße, schmale Fahrbahnen in Teilbereichen,
- Lärm, Abgas und Staub beeinträchtigen das Wohnen in der engen Hauptstraße. Die örtlichen Nebenstraßen sind sehr schmal (6.00 bis 7.00 m) an Engstellen teilweise noch enger,
- Teile des Ortskerns werden nur über schmale Stichgassen, Breite 2.00 bis 4.00 m erschlossen,
- an den Kreuzungspunkten, zwischen Hauptverkehrsstraße B 271 und einmündenden Straßen herrschen meist sehr unübersichtliche Verkehrsverhältnisse.

Damit ergeben sich auch Probleme für den landwirtschaftlichen Verkehr:

- Probleme beim Ein- und Ausfahren in die jeweilige Hofstelle,

KALLSTADT



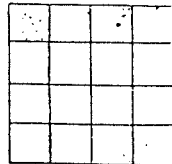
- keine rückwärtige Erschließung der Hofstelle, und damit keine optimale Betriebsabwicklung.

Um eine Verbesserung der Verkehrssituation und eine Entlastung der Ortsstraßen vom Durchgangsverkehr zu erreichen, ist der Ausbau der B 271 neu unbedingt erforderlich. Nur dadurch läßt sich eine Belebung der Ortskernfunktion erzielen, den momentan ist die Funktion Wohnen entlang der Hauptstraße sehr stark eingeschränkt, so daß in Teilabschnitten der Bebauung entlang der Hauptstraße sich Sanierungstatbestände abzeichnen, die in anderen Bereichen für die Zukunft zu erwarten sind.

Blick in die Weinstraße mit kleinteiliger Bebauung



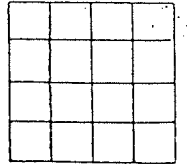
KALLSTADT



Blick in die Wiesengasse



KALLSTADT



Bedingt durch die Enge der einzelnen Straßen im Ort, ist die Trennung zwischen Fahr- und Fußgängerverkehr nicht vorhanden. Beim zukünftigen Ausbau der Ortsstraßen ist somit verstärkt Rücksicht zu nehmen auf den Fußgänger. Bedingt durch die gute örtliche Versorgung mit Dienstleistungsbetrieben und Läden, ist ein reges Fußgängeraufkommen im Ortskern vorhanden. Zielsetzung für die zukünftige Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes ist somit ein ortsgerechter Straßenausbau, der zu einer Verkehrsberuhigung im Ortskern führt, (unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange).

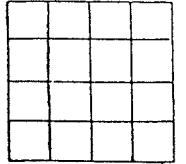
Zielvorstellungen Verkehr

1. Entlastung des Ortskerns vom Durchgangsverkehr (Neubau B 271)
2. Ortsgerechter Ausbau der Verkehrswege im Ortskern
3. Verkehrsverlangsamende Gestaltung der Ortseinfahrten durch entsprechende Umgestaltung und Begrünung.

Ortseinfahrt aus Richtung Ungstein



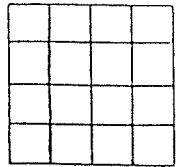
KALLSTADT



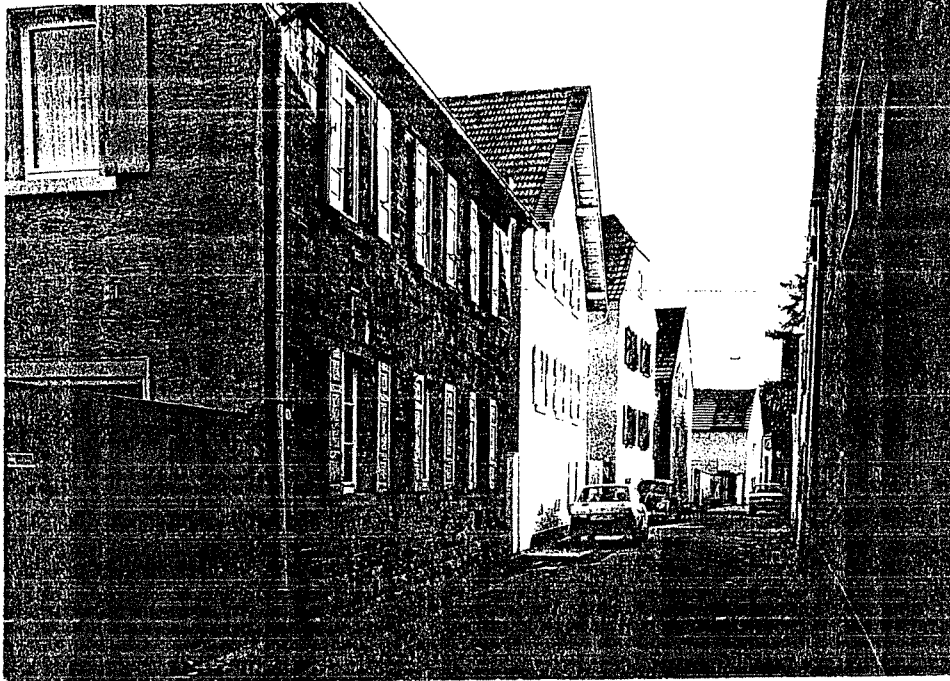
2.2 Problembereich Nutzung - Zielvorstellungen Nutzung

Im Ortskern von Kallstadt befinden sich ca. 60 Vollerwerbsbetriebe und 120 Nebenerwerbsbetriebe. Die bauliche Situation der Betriebe ist in den meisten Fällen stark eingeengt. Eine weitere bauliche Ausdehnung ist nur im Einzelfall möglich. Besonders eingeengt sind die Betriebe im Ortskern, die nicht rückwärtig erschlossen sind, bzw. sich innerhalb des Blockes Freinsheimer Straße, Wiesengasse, Hauptstraße, sowie des Baublockes Neugasse, Freinsheimer Straße, Hauptstraße befinden. Dies führt oft zu einer starken Einschränkung der Existenzfähigkeit der einzelnen landwirtschaftlichen Betriebe. Zudem weisen große Teile des Ortskernbereiches eine kleinteilige Parzellierung auf, für die die Haus-Hof-Bauweise regionaltypisch ist. Die Überbauung der einzelnen Grundstücke ist somit als sehr hoch anzusetzen. Einer baulichen Entwicklung stehen in den meisten Fällen die Festsetzung der Baunutzungsverordnung, bzw. der Landesbauordnung entgegen. Damit ist die bauliche Entwicklung im Ortskern sehr stark eingeschränkt. Einhergehend mit diesen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen, ist im Ort und Teilbereichen, eine Überalterung der Wohnbevölkerung festzustellen, d.h. sehr oft sind größere Parzellen nur noch von einem älteren, bzw. zwei älteren Menschen bewohnt. Die Nutzung der baulichen Anlagen ist somit als sehr gering einzustufen. Einhergehend damit ist auch die Unterhaltung der baulichen Anlagen sehr stark eingeschränkt, so daß Renovierungsbedarf und das Problem der nichtausreichenden Nutzung der baulichen Anlagen sehr oft zusammenfallen. Zur Behebung dieser örtlichen

KALLSTADT



Wiesengasse



Probleme sind die folgenden Zielvorstellungen umzusetzen, wobei im Vordergrund aller Überlegung die Unterstützung der privaten Entwicklungsmöglichkeit, durch kommunale Maßnahmen steht:

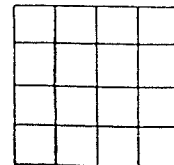
Schaffung von rückwärtigen Erschließungen für landwirtschaftliche und sonstige Betriebe.

Erarbeitung von Bebauungsplänen für Teilbereiche, damit eine weitere bauliche Entwicklung möglich wird.

Erlaß einer Vorkaufsrechtsatzung für den Ortskernbereich durch die Gemeinde Kallstadt.

Durch diese kommunalen Maßnahmen kann den einzelnen Grundstückseigentümern eine Hilfestellung gegeben werden. Die Wirksamkeit dieser kommunalen Maßnahmen ist jedoch mittel- bis langfristig einzustufen.

KALLSTADT

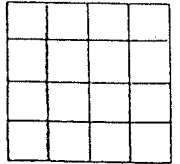


Zielvorstellung Nutzung

Unterstützung der privaten Entwicklungserfordernisse durch kommunale Maßnahmen, wie:

- Schaffung von rückwärtigen Erschließungen
- Erarbeitung von Bebauungsplänen für Teilbereiche des Ortskerns
- Durchführung von Grenzregelungsverfahren in Teilbereichen des Ortskerns.
- Erlaß einer Vorkaufsrechtsatzung für den Ortskern, Unterstützung der privaten Renovierungsvorhaben.

KALLSTADT



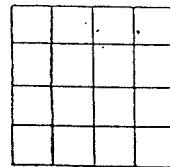
2.3 Problem Freiraumgestaltung und Grün - Zielvorstellungen Freiraum und Grün

Die Freiraumsituation im Ortskern von Kallstadt ist zum einen geprägt durch die starke bauliche Fassung entlang der engen Straßen und Gassen, und zum anderen durch die platzartigen Erweiterungen entlang der Hauptstraße. Desweiteren sind die Blockinnenbereiche teilweise sehr stark überbaut mit landwirtschaftlichen Nebenanlagen, bzw. nur noch extensiv genutzten baulichen Nebenanlagen, landwirtschaftlichen Ursprungs.

Straße nach Leistadt



KALLSTADT

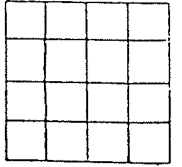


Weinstraße mit kleinteiliger Bebauung

Kaum Grün in der Weinstraße



KALLSTADT

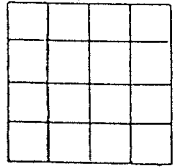


Dadurch ist die Freiraumsituation im Ortskern von Kallstadt mit folgenden Mängeln behaftet: Die enge, örtliche Hauptstraße ist stark beeinträchtigt durch die Belastungen des Durchgangsverkehrs. Die wenigen, verbleibenden platzartigen Erweiterungen, sind größtenteils als Parkflächen für PKW ausgewiesen. Die Freiflächen der Blockinnenbereiche sind oft nur wenigen Grundstückseigentümern zugeordnet. Die übrigen verbleibenden Straßenräume sind ebenfalls als sehr eng einzustufen. Die Zielsetzung für die Zukunft ist deshalb zum einen, neben der langfristigen Entlastung der Hauptstraße vom Durchgangsverkehr, auch schon kurzfristig durch entsprechende Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum eine Verlangsamung des Verkehrs, und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität zu erzielen. Ebenfalls sind die Nebenstraßen und Gassen durch geeignete Freiraumgestaltung aufzuwerten. Die platzartigen Erweiterungen, entlang der Hauptstraße, bedürfen einer besonderen gestalterischen Aufwertung. Sie sind zum einen gestaltprägend für das Ortsbild, zum anderen ergeben sich von ihnen aus oft reizvolle Blicke in die Landschaft.



Blick auf den westlichen Ortsrand

KALLSTADT

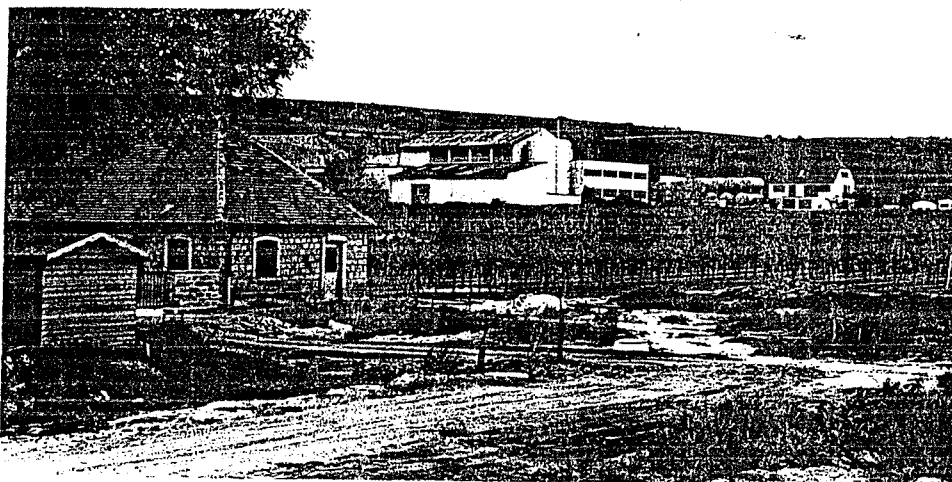


Gerade im Rahmen der Erhöhung der Attraktivität für den Fremdenverkehr, ist eine positive Freiraumgestaltung von besonderer Bedeutung. Die Verknüpfung von innerörtlichen Freiräumen zur Landschaft, stellt einen weiteren Punkt im Bereich der Zielsetzung Fremdenverkehr dar.

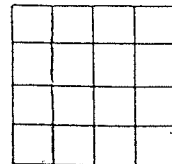
Landschaft und Siedlungskörper

Die Siedlungsentwicklung von Kallstadt ist geprägt durch den weitestgehend noch ablesbaren historischen Ortskern und den baulichen Erweiterungen entlang der nach Osten gerichteten Straßen. Dadurch ergeben sich folgende Problembereiche: Der nach Westen zum Haardtrand orientierte Ortsrand ist noch weitgehend geschlossen und wird in entscheidendem Maße geprägt durch den Kranz der alten Scheunen. Damit ist es auch langfristige Ziel, diese einmalige, ortsbildprägende Situation zu erhalten. Gleichzeitig gilt es, die dem Ortsrand vorgelagerten Gärten in ihrer Begrünung mit Obst und sonstigen Laubgehölzen zu erhalten. Der Übergang zwischen Reblandschaft (flurbereinigt) und Ortsrand, sollte durch diese Übergangszone auch weiterhin harmonisch ausgebildet sein.

Ortsrandsituation bei der Winzergenossenschaft

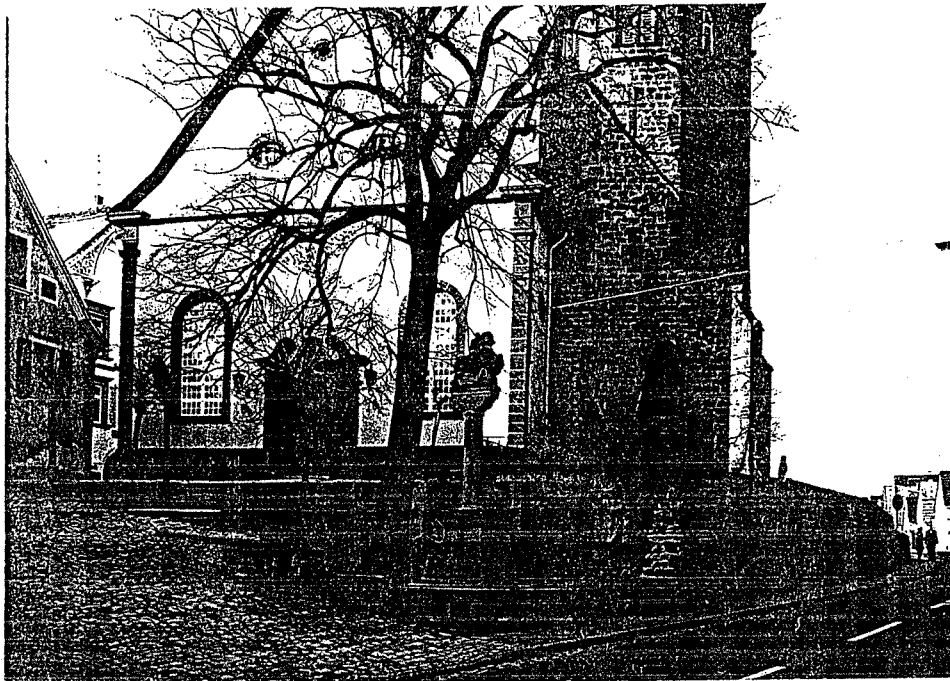
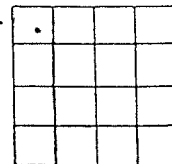


KALLSTADT



Der Ortsrand nach Osten hin birgt verschiedenste Probleme in sich. Zum einen die bauliche Entwicklung des Winzervereins im Nordosten der Gemeinde. Durch die hochaufragenden Tanks, ist eine Ortsbildbeeinträchtigung an dieser Stelle gegeben. Im weiteren Umfeld sind ebenfalls Auflösungs- und Verunstaltungerscheinungen des Ortsrandes vorhanden, so daß eine intensive Eingrünung zur Abschirmung dieser Problembereiche anzustreben ist. In ähnlicher Weise sind auch die anderen, nach Osten gerichteten Ortsränder zukünftig auszugestalten. Zudem sollte die Fußwegverbindung aus der Landschaft in den Ort hinein, eine weitere Ausgestaltung erfahren. Die Gestaltung der Ortseinfahrten für den fließenden Verkehr, sollte ebenfalls durch geeignete Maßnahmen diese Einfahrtssituation weiter verdeutlichen.

Das bauliche Zusammenwirken zwischen Grün und historischer Bausubstanz, ist für Kallstadt ebenfalls von besonderer Bedeutung. Genannt seien hierbei die Kastanienallee am Platz der hundert Weine im Zusammenwirken mit der städtebaulichen Situation um die Kirche herum. Ebenso wichtig ist die Erhaltung des vorhandenen Grünbestandes am Treppenaufgang zum Kirchenportal. Die Freiraumgestaltung am Saumagenplatz, gegenüber dem Weinkastell, könnte durch eine weitere Begrünung mit Bäumen ebenfalls eine Attraktivierung erfahren.



Treppe zur Kirche

Zielvorstellungen Freiraum und Grün

Verbesserung der Freiraumgestaltung in der Ortsmitte,
durch ortsgerechten Straßenausbau.

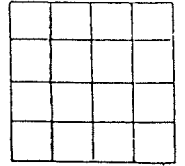
Begrünung des öffentlichen Straßenraumes und der Plät-
ze mit ortsgerechten Gehölzen und Rankpflanzen.

Ausbau der Wegeverbindungen von der Landschaft in den
Ortskern.

Gestaltung und Begrünung der Ortseingänge.

Abschirmende Begrünung entlang des nordöstlichen Orts-
randes.

KALLSTADT



2.4 Problembereich Ortsgestalt- Zielvorstellungen Ortsgestalt.

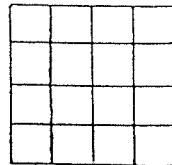
Die Struktur des Ortsgrundrisses geht auf eine Straßendorfsiedlung entlang der Weinstraße zurück. Die bauliche Entwicklung erfolgte hauptsächlich entlang der Hauptstrasse, später entlang der Freinsheimer Straße, sowie der Neugasse und Hebegasse. Entlang dieser Straßen befinden sich die alten und ältesten Bauwerke der Gemeinde. Insgesamt wird der Ortskern noch geprägt durch seine Altbausubstanz. Nur an wenigen Stellen wurden Neubauten im Ortskern errichtet, (mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Nebenanlagen).



Historische Bausubstanz in der Weinstraße

Daraus ergibt sich ein weitgehend intaktes Ortsbild. Bei der Bewertung des baulichen Zustandes ist jedoch festzustellen, daß ein Großteil der Gebäude im Ortskern einen erheblichen Renovierungs- und Modernisierungsbedarf aufweist. Bedingt ist dies zum größten Teil durch die Belästigung, ausgehend vom Durchgangsverkehr, sowie die kleinteilige Parzellierung im Teilbereich des südlichen Abschnittes der Weinstraße. Von Nachteil ist hierbei,

KALLSTADT



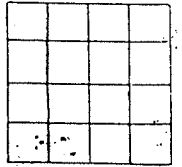
daß häufig renovierungsbedürftige Gebäude, bzw. Gehöfte, nur noch von einem, bzw. zwei älteren Menschen bewohnt werden, so daß die Renovierungsfähigkeit stark beeinträchtigt ist.

Veränderungen, bzw. Verunstaltungen der historischen Bausubstanz sind nur dort vorhanden, wo nachträglich Schaufenster eingebaut wurden, bzw. großflächige Werbeanlagen angebracht wurden. Von besonderer Bedeutung bei der Orts-
gestalt ist wiederum der Bereich um die Kirche. Die dort vorhandenen historisch wertvollen Gebäude bedürfen auch zukünftig der Erhaltung. Besonders wichtig ist hierbei die Erhaltung des ehemaligen Schusterhofes gegenüber der Kirche an der Neugasse. Das Gebäude ist eines der ältesten Gebäude

Erhaltenswerte historische Bausubstanz



KALLSTADT



Kallstadts und somit auch von besonderem geschichtlichem und kulturellem Wert. Einer Nutzung im Sinne des Fremdenverkehrs kann bei weitestgehender Erhaltung der baulichen Anlage zugestimmt werden. Von ebenfalls großer Bedeutung für das Ortsbild sind die denkmalwerten Gebäude:

Zielvorstellungen Ortsgestalt

Erhaltung der ortsbildprägenden Bausubstanz im Bereich der Kirche, sowie des Weinkastells.

Renovierung diverser ortsbildprägender Gebäude im vorgenannten Bereich.

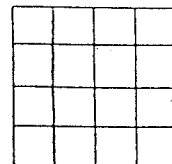
Beseitigungen von Verunstaltungen durch nachträglichen Einbau von Schaufenstern und durch das Anbringen von Werbeanlagen.

Ausgestaltung der Weinstraße im Sinne der historischen Umgebung.



Platz vor der Kirche

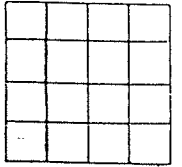
KALLSTADT _____



3.0 Konzepte: Nutzung, Verkehr, Freiflächen und Grün sowie Ortsbild

Im folgenden soll das für den Ort erarbeitete Dorferneuerungskonzept dargestellt werden. Die Darstellung erfolgt gegliedert nach verschiedenen Themenbereichen wie, Nutzung, Verkehr, Freiflächen und Grün, Ortsbild und Fremdenverkehr. Bei der Erarbeitung der Konzepte wurden jedoch diese Teilaspekte nicht separat betrachtet, sondern jeweils integrativ, d.h. eine Abstimmung der sich gegenseitig unterstützenden, als auch der konkurrierenden Zielvorstellung ist weitestgehend schon durchgeführt.

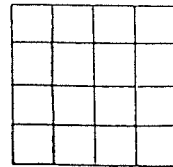
KALLSTADT



3.1 Abgrenzung des historischen Ortskernes

Der historische Ortskern wird begrenzt durch die Ortschaft im Norden, den westlichen Ortsrand bis zur Hebungasse, die Bebauung südlich und östlich der Wiesengasse, die Neugasse mit dem Weingut Schuster. Die Dorferneuerung setzt sich von ihrer Zielsetzung her hauptsächlich mit dem Ortskern der Gemeinde auseinander, wobei die Gestaltung, bzw. Entwicklung entlang der Randbereiche des Ortskerns, hier hauptsächlich der westliche Ortsrand, ebenfalls Berücksichtigung finden.

KALLSTADT



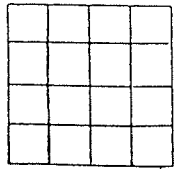
3.2 Nutzungskonzept

Die Nutzungsstruktur der Gemeinde Kallstadt kann nicht mehr als homogen bezeichnet werden, vielmehr zeigt sich eine Mischung aus landwirtschaftlichen Gehöften mit deren Betriebsgebäuden und dem Wohnen dienenden Gebäuden, sowie Fremdenverkehrseinrichtungen, wie z.B. Gaststätten und Beherbergungseinrichtungen, sowie ehemalige landwirtschaftliche Gehöfte die ausschließlich dem Wohnen dienen mit wenig genutzten baulichen Nebenanlagen, gewerbliche Betriebe, d.h. Handwerker und Dienstleistungsbetriebe, wie Lebensmittelladen, Metzger, Bankinstitute etc.

Diese Struktur ist Ausdruck der Dorfentwicklung der letzten 25 - 30 Jahre. Die Folge daraus ist eine Zunahme der nicht landwirtschaftlichen Bevölkerung und ein weitgehender Rückgang der bäuerlichen Bevölkerung aller Art. Die heutige landwirtschaftliche Bevölkerung kann als moderne, quasi industrielle Agrarbevölkerung angesprochen werden. Damit ist die ehemalige Gleichartigkeit der Interessenslage und Zielrichtung der früheren Landbevölkerung nicht mehr gegeben, so daß innerhalb des bestehenden Ortsgefüges der Gemeinde Kallstadt sich durchaus Interessenskonflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen erwarten lassen.

Kallstadt läßt sich damit als ein vom Weinbau geprägter Ort, mit Wohnfunktion charakterisieren, der durch seine Lage am Haardtrand auch Fremdenverkehrsfunktionen übernommen hat.

KALLSTADT



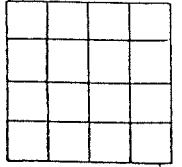
3.2 Nutzungskonzept

Die Nutzungsstruktur der Gemeinde Kallstadt kann nicht mehr als homogen bezeichnet werden, vielmehr zeigt sich eine Mischung aus landwirtschaftlichen Gehöften mit deren Betriebsgebäuden und dem Wohnen dienenden Gebäuden, sowie Fremdenverkehrseinrichtungen, wie z.B. Gaststätten und Beherbergungseinrichtungen, sowie ehemalige landwirtschaftliche Gehöfte die ausschließlich dem Wohnen dienen mit wenig genutzten baulichen Nebenanlagen, gewerbliche Betriebe, d.h. Handwerker und Dienstleistungsbetriebe, wie Lebensmittelladen, Metzger, Bankinstitute etc.

Diese Struktur ist Ausdruck der Dorfentwicklung der letzten 25 - 30 Jahre. Die Folge daraus ist eine Zunahme der nicht landwirtschaftlichen Bevölkerung und ein weitgehender Rückgang der bäuerlichen Bevölkerung aller Art. Die heutige landwirtschaftliche Bevölkerung kann als moderne, quasi industrielle Agrarbevölkerung angesprochen werden. Damit ist die ehemalige Gleichartigkeit der Interessenslage und Zielrichtung der früheren Landbevölkerung nicht mehr gegeben, so daß innerhalb des bestehenden Ortsgefüges der Gemeinde Kallstadt sich durchaus Interessenskonflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen erwarten lassen.

Kallstadt läßt sich damit als ein vom Weinbau geprägter Ort, mit Wohnfunktion charakterisieren, der durch seine Lage am Haardtrand auch Fremdenverkehrsfunktionen übernommen hat.

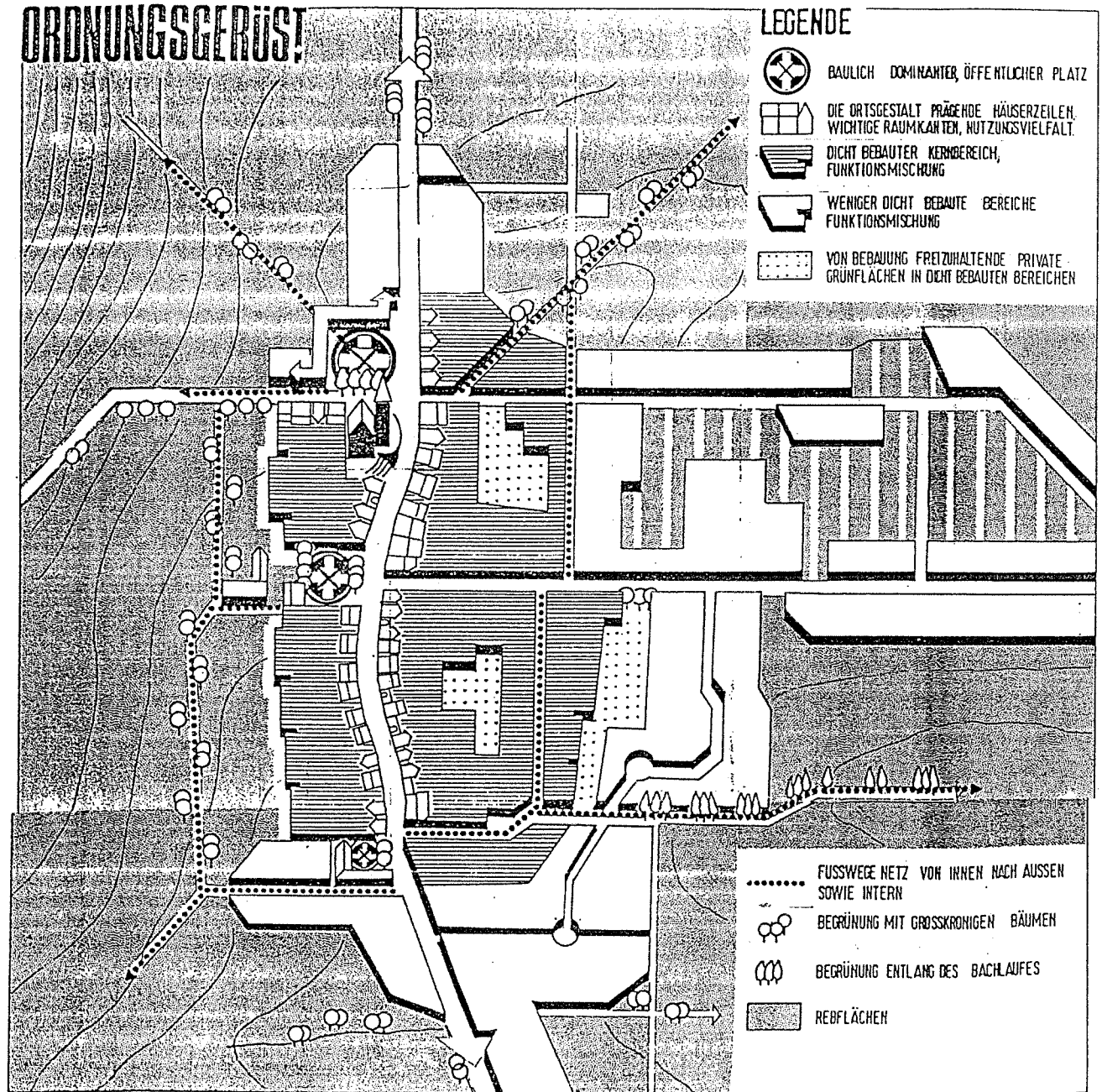
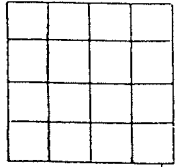
KALLSTADT _____



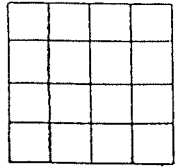
Nutzungskonzept

Die Zielvorstellungen des Nutzungskonzeptes wurden im Ordnungsgerüst dargestellt. Hierbei ist vorgesehen, daß der dicht bebaute Kernbereich auch zukünftig eine Mischnutzung

KALLSTADT



KALLSTADT



Die Nutzungsausweisung Dorfgebiet (MD), die praktisch jede störende Nutzung zuläßt, ist damit wenig geeignet als Zielvorstellung für die Dorferneuerung. Für die Zukunft sollte folgendes festgehalten werden:

Der Bestand der landwirtschaftlichen Betriebe ist langfristig zu sichern und ihm ist eine Entwicklungschance zu geben. Einer Ansiedlung von störenden Gewerbebetrieben im Ortskern ist vorzubeugen.

Die Zunahme der Nutzung Wohnen wird tendenziell fortschreiten. Dabei ist besonderen Wert auf die Qualität der baulichen Entwicklung zu legen.

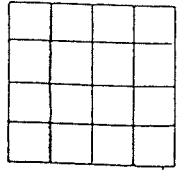
Damit einhergehend wird die Renovierung baulicher Anlagen, bzw. die Umnutzung von Nebengebäuden zunehmen.

Die Nutzung Fremdenverkehr wird ebenfalls im Ortskern zunehmen.

Blick in die Weinstraße mit Winzerbetrieben



KALLSTADT

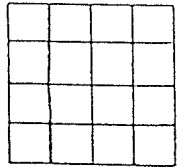


Insgesamt ist jedoch der Zielsetzung, der Erhaltung des Ortsbildes, den Vorrang zu geben. Das Nutzungskonzept setzt somit auf eine Stabilisierung der Nutzungsstruktur im Ortskern, bei gleichzeitiger Zunahme der Wohnfunktion, sowie der fremdenverkehrlichen Nutzung.

Weitere bauliche Entwicklung in Randbereichen des Ortskernes

Bei der baulichen Entwicklung in Randbereichen des Ortskernes sind natürliche Grenzen gesetzt. Sie werden gebildet durch den aufsteigenden Hang nach Leistadt hin. Es wird deshalb empfohlen von einer weiteren Bebauung nach Westen hin, hinter den Ortsrand, abzusehen. Zum anderen bildet der vorhandene Ortsrand und dessen Freihaltung zur weiteren Bebauung ein wichtiges Kriterium im Hinblick auf das Landschaftsbild. Die Ausweisung des Bereiches für die Errichtung von landwirtschaftlichen Gerätehallen, steht somit im Konflikt zu dieser Zielsetzung. In der Abwicklung möglicher anderer Flächen ist festzuhalten, daß die Vorteile hinsichtlich der dort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe für eine Integration derartiger Gerätehallen in den Ortsrand sinnvoll erscheint. Damit die Integration landwirtschaftlicher Gerätehallen am westlichen Ortsrand im Konflikt zur Landschaft und Ortsgestalt eine positive Entwicklung erfahren kann, ist in besonderem Maße die bauliche Gestaltung dieser Anlagen zu beeinflussen. Zur Minimierung der möglichen optischen Beeinträchtigungen wäre hierzu die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung für den Ortsrand, als die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes möglich.

KALLSTADT



Langfristige Zielvorstellungen für die bauliche Nutzung im Ortskernbereich

Das nachfolgend abgebildete Ordnungsgerüst stellt die langfristigen Zielrichtungen für die bauliche Entwicklung dar. Hierbei ist nochmals besonders hinzuweisen auf die Gestaltung prägnanter Ortsrandsituationen zum einen, sowie die Freihaltung der Blockinnenbereiche von weiterer Bebauung. Die Siedlungsentwicklung sollte sich langfristig konzentrieren auf die bauliche Verdichtung im Bereich Freinsheimer Straße und Neugasse.

Kommunale Maßnahmen zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes

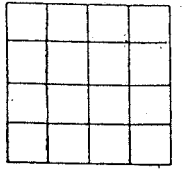
Zur Umsetzung des voran erläuterten Nutzungskonzeptes müssen von kommunaler Seite folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

Für die Entwicklung in den genannten Bereichen zwischen Freinsheimer Straße und Neugasse sind Bebauungspläne mittelfristig aufzustellen. Für die bauliche Entwicklung in den westlichen Randbereichen sind durch Gestaltungssatzung, sowie Grünordnungspläne die Weiterentwicklung abzusichern.

Für den Innenbereich sind zur Unterstützung der privaten Entwicklungserfordernisse folgende kommunale Maßnahmen durchzuführen:

- a) Erlaß einer Vorkaufsrechtsatzung für den im Dorferneuerungskonzept abgegrenzten Ortskernbereich,
- b) Durchführung von Grenzregelungsverfahren, in Teilbereichen der engbebauten Ortslage.
- c) Schaffung von rückwärtigen Erschließungen, wie z.B. im westlichen Bereich.

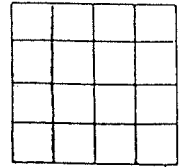
KALLSTADT _____



Bauliche Entwicklung zwischen Freinsheimer Straße und Neugasse

Der Bereich zwischen Freinsheimer Straße und Neugasse ist weitgehend nur in den Randbereichen bebaut. Der dazwischenliegende Bereich ist als unbebaute Baulücke anzusprechen. Langfristig sollte vor einer weiteren Bebauung im Bereich westlich des Mosenborns zuerst dieser Bereich verdichtet werden. Hierzu sind mittelfristig geeignete Bebauungspläne zu entwickeln.

KALLSTADT



3.3 Verkehrskonzept

Unter Beachtung der Zielsetzung der Erhaltung des Ortsbildes in der Gestaltung des öffentlichen Frei- raumes, konzentriert sich die Verbesserung der Ver- kehrsverhältnisse im Ortskern hauptsächlich auf die Verbesserung der im Ort gefahrenen Geschwindigkeiten, sowie der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum. Ersterer Punkt kann angesprochen werden unter dem Oberbegriff "ortsgerechter Straßenausbau".

Verkehrstechnische Maßnahmen, wie der Abriß von Gebäu- den, an unübersichtlichen Engstellen, oder die Verbrei- terung der Ortsdurchfahrt, sind wenig geeignete Mittel im Rahmen der Dorferneuerung Kallstadt. Die Erhaltung des geschlossenen Ortsbildes steht im Vordergrund der Dorferneuerung. Verkehrliche Verbesserungen werden sich somit hauptsächlich auf das Aufstellen von Spie- geln an unübersichtlichen Stellen und einen den Ver- kehr verlangsamenden Ausbau der Straße beschränken. Das vorhandene Straßennetz soll in folgende Abschnitte hierarchisch gegliedert werden.

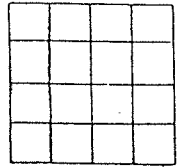
Örtliche Hauptverkehrsstraße, Weinstraße B 271, alt

Die Bundesstraße ist durch geeignete Maßnahmen im Orts- einfahrtsbereich, sowie in den Bereichen der einzelnen Plätze zu gestalten, bzw. die möglichen Fahrgeschwin- digkeiten sind durch fahrdynamische Maßnahmen zu ver- ringern.

Weitere innerörtliche Hauptverkehrsstraßen

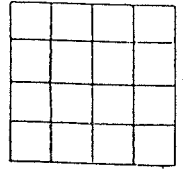
Die Neugasse, die Freinsheimer Straße, sowie die Lei- stadter Straße sind als innerörtliche Hauptverkehrs- straßen anzusprechen. Ihre Umgestaltung ist ebenfalls

KALLSTADT



mit der Zielsetzung ortsgerechter Straßenausbau zu betreiben. Die Gestaltung des Straßenraumes wird sich in ihrer Gestaltungsintensität konzentrieren auf den baulich- geschichtlich wertvollen Bereich im Ortskern. Hier wäre eine Pflasterung in Natursteinpflaster sinnvoll (oder Naturstein ähnliches Pflaster). Die weiteren Teile der örtlichen Hauptverkehrsstraßen können ebenfalls in Teilbereichen eine Pflasterung erfahren, wobei Begrünungsmaßnahmen dies zusätzlich unterstützen können. Zur jeweiligen Markierung der Ortseinfahrt sind Baumpflanzungen vorzunehmen, hierbei ist insbesondere die Ausbildung von Baumtoren anzustreben. Beim Ausbau der Straßen ist darauf zu achten, daß die eigentlichen, als Fahrbahn ablesbaren Straßenteile, möglichst schmal gehalten werden, daß in Teilbereichen auf die Ausbildung eines Gehweges in Form einer höher gelegenen Fläche verzichtet wird. Damit wird erreicht, daß der Fußgänger sich insgesamt im gesamten Straßenraum bewegen kann und dem Autofahrer dadurch klar wird, daß er gegenüber dem Fußgänger keine Vorrechte hat. Insgesamt sollte sich das Verkehrskonzept dem Freiflächenkonzept unterordnen.

KALLSTADT



3.4 Freiflächenkonzept

Bei den Freiflächen lassen sich grundsätzlich drei Kategorien von Freiflächen unterscheiden:

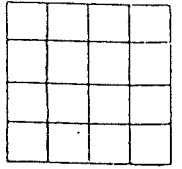
- A) Der an die Ortslage angrenzende Landschaftsraum,
- B) der in den Ort hinein reichende Teil der Landschaft wie im Bereich des Schlitt- und Bauerngrabens.
- C) die innerörtlichen Freiflächen, darunter vor allem die Freiflächen der Straßen, Plätze und Wege.

A) Landschaftlicher Freiraum

Die von der Landschaft geprägte Lage der Gemeinde Kallstadt, ist als prägnant zu bezeichnen. Zur positiven Weiterentwicklung der landschaftlichen Einbindung der Ortslage, sollten folgende Punkte beachtet werden: Keine weitere bauliche Entwicklung Richtung Westen zum Haardtrand hin, lediglich Abrundung und Ausfüllung von Baulücken, entlang des westlichen Ortsrandes, unter Beachtung von entsprechenden Gestaltungsrichtlinien. Zur Unterstützung der Grünordnung, sollte ein Grünordnungsplan aufgestellt werden.








Die Ortseingänge sind durch geeignete Begrünungsmaßnahmen weiter zu gestalten.

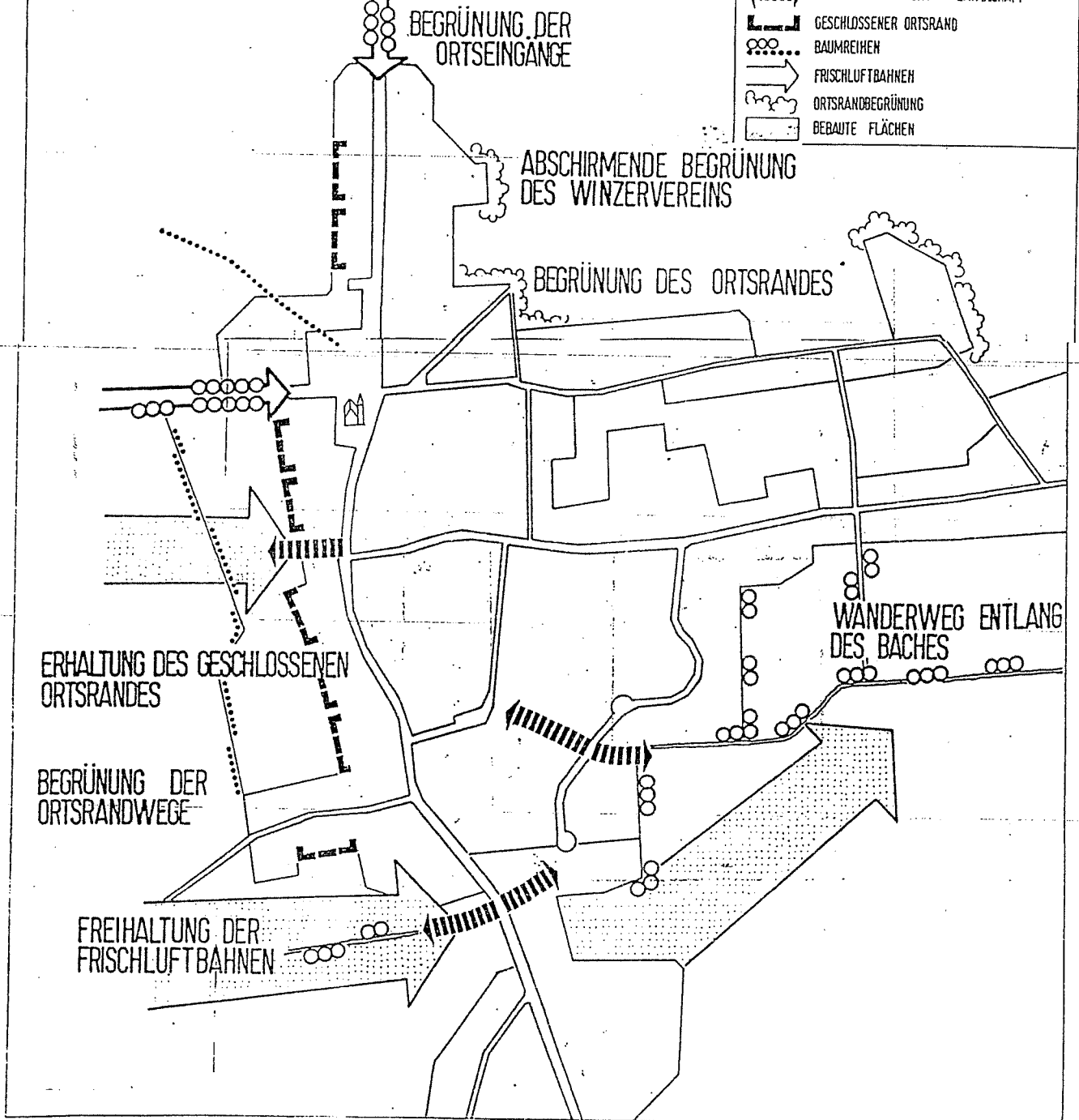
Der nordöstliche Ortsrand, im Bereich der Winzergemeinschaft, mit ihren baulichen Anlagen ist durch geeignete Begrünungsmaßnahmen weiter auszugestalten. Der östliche Ortsrand, im Bereich des Bebauungsplanes Mosenborn, ist durch die darin vorgesehene Ortsrandbepflanzung zu gestalten. Die Freihaltung entlang



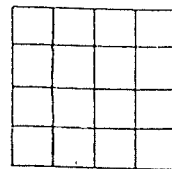
LANDSCHAFT - SIEDLUNGSKÖRPER

LEGENDE

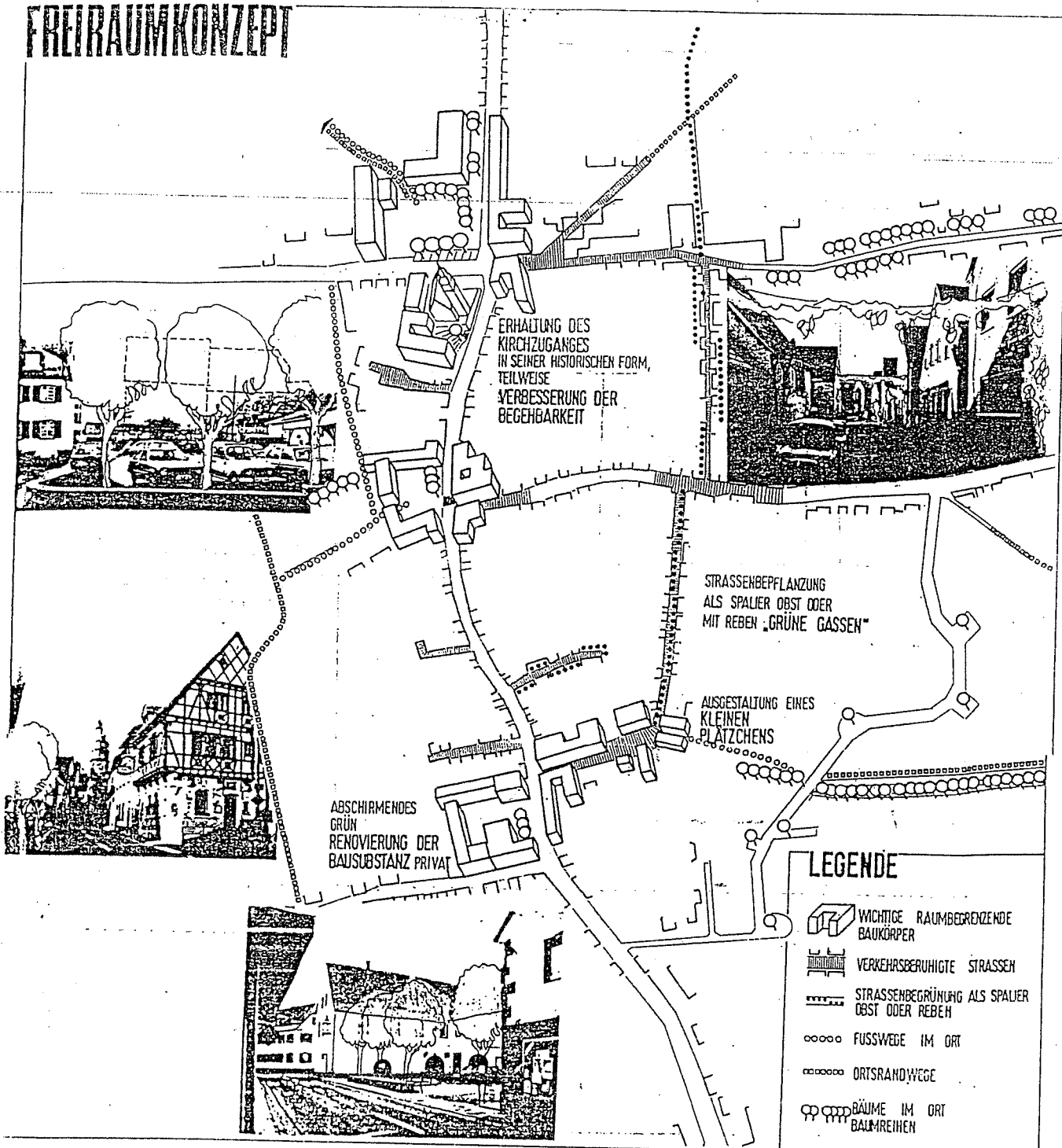
-  GRÜNBEZÜGE
-  ORT ↔ LANDSCHAFT
-  GESCHLOSSENER ORTSRAND
-  BAUMREIHEN
-  FRISCHLUFTBAHNEN
-  ORTSRANDBEGRÜNUNG
-  BEBAUTE FLÄCHEN



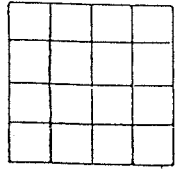
KALLSTADT



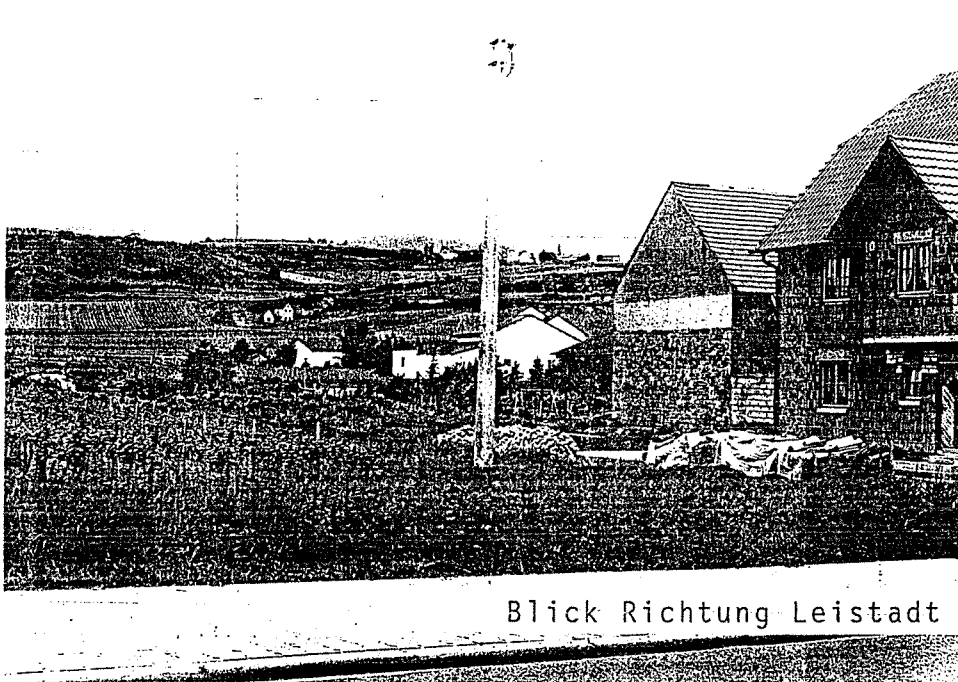
FREIRAUMKONZEPT



KALLSTADT



der Frischluftbahn, entlang des Schlittgrabens von weiterer baulicher Entwicklung ist von entscheidender Bedeutung für die kleinklimatischen Voraussetzungen für den Weinbau. Die Anbindung der Wanderwege an die Ortslage ist hierbei ebenfalls zu erwähnen.

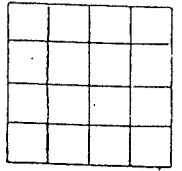


Blick Richtung Leistadt

B) In die Ortslage hineinreichender Freiraum im Bereich des Schlittgrabens

Die ablesbare Einschnürung des Siedlungskörpers im Bereich des Schlittgrabens stellt ein besonderes Charakteristikum der Gemeinde Kallstadt dar. Seine weitere Ausgestaltung ist somit von großer Bedeutung für die Freiraumgestaltung und das Ortsbild. Das vorhandene Regenrückhaltebecken, im westlichen Bereich, sowie die weiteren Flurbereinigungsmaßnahmen, wie den Wegeausbau etc. sind durch geeignete Begrüßungsmaßnahmen in das Landschaftsbild zu integrieren, bzw. das Landschaftsbild ist wieder herzustellen. Hierbei ist vor allem eine Begrüßung mit landschaftstypischen

KALLSTADT



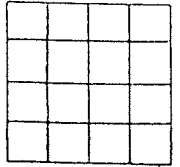
Großgehölzen anzustreben, wie z.B. Kirschbäume, Mandelbäume, Apfelbäume, Nußbäume etc. Die Anlage von Ruhemöglichkeiten entlang der Wege, ist eine zusätzliche Gestaltungsmaßnahme. Der östliche Bereich der Landschaft um den Bauerngraben ist teilweise schon bebaut. Hierbei sollte darauf geachtet werden, daß keine weitere bauliche Verdichtung vorgenommen wird, so daß der Kaltluftabfluß nicht beeinträchtigt ist.

Die Gestaltung mit Kleingärten und Reblflächen sollte erhalten bleiben.



Wiesengasse

KALLSTADT



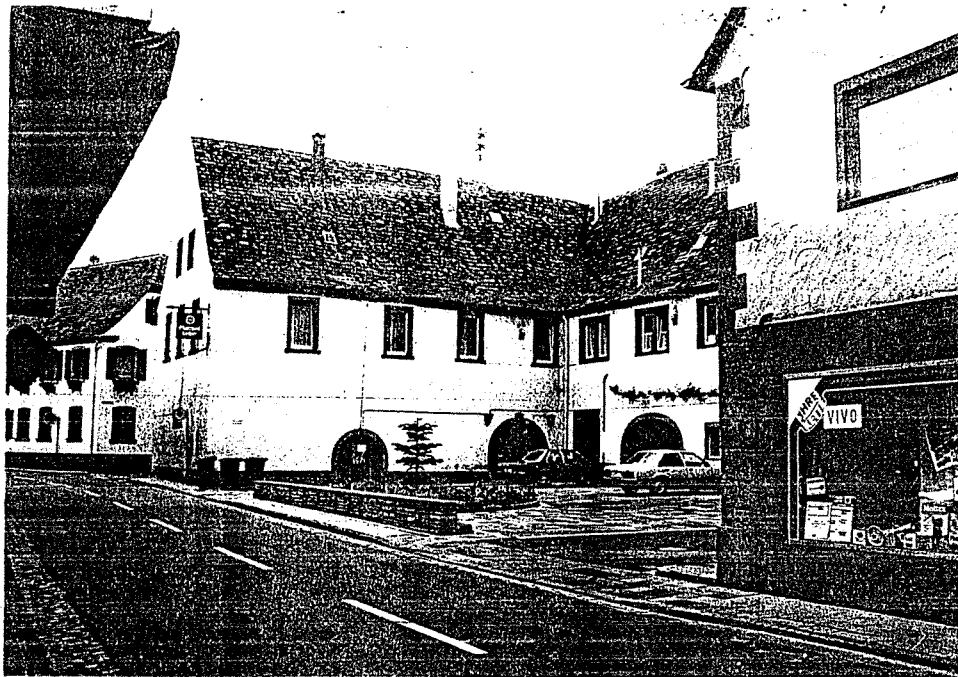
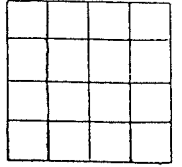
C) Innerörtliche Freiflächen

Bedingt durch die sehr starke Überbauung des Ortskernes ist ein Defizit an privaten Garten- und Freiflächen vorhanden. Die vorhandenen Freiflächen sind weitgehend Innenhöfe und haben eine sehr starke Befestigung erfahren. Ausgehend von dieser Feststellung, ist die Ausgestaltung des öffentlichen Freiraumes neben der Zielsetzung der Ortsgestaltung, eine vordringliche Aufgabe zum Ausgleich der beengten Wohnverhältnisse im Ortskern.

Die Kriterien der Ausgestaltung des öffentlichen Freiraumes richten sich zum einen, wie bereits erwähnt, nach der Zielsetzung Erhaltung und Förderung des Ortsbildes und zum anderen nach einer nutzergerechten Umgestaltung der Straßen, bzw. ortsgerechten Straßenausbaues. Hierbei ist im Sinne der Grünordnung insbesondere die Begrünung des Straßenraumes wesentlich zu verbessern. Im Ortskern von Kallstadt befinden sich momentan schon einige Bereiche



KALLSTADT

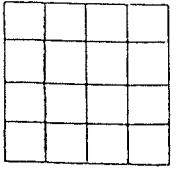


Anwesen-Doll-Weinstraße

die eine sehr starke Begrünung erfahren haben. Andere Bereiche bedürfen einer weiteren Begrünung. Hierbei seien die Gestaltung des Saumagenplatzes, sowie die Gestaltung der privaten Hoffläche Doll, an der B. 271, zum anderen können im gesamten Bereich der Hauptstraße (Weinstraße) durch Fassadenbegrünungen ein wesentlicher Beitrag zur Gestaltung des öffentlichen Freiraumes geleistet werden. Dabei ist neben der Weinstraße auch die Wiesengasse, die Hebengasse und die Stickelgasse anzusprechen. Die platzartige Aufweitung im Bereich der Wiesengasse am Weingut Bender, bedarf im besonderen Maße einer Gestaltung.

Die Hebengasse, die momentan noch mit Natursteinpflaster gepflastert ist, sollte beim Ausbau wieder in Natursteinpflaster hergestellt werden. Hierbei sei noch einmal verwiesen auf die bereits 1974 erarbeiteten Vorschläge zur Begrünung.

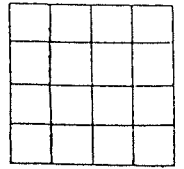
KALLSTADT



Fehlendes Grün beim Raiffeisen

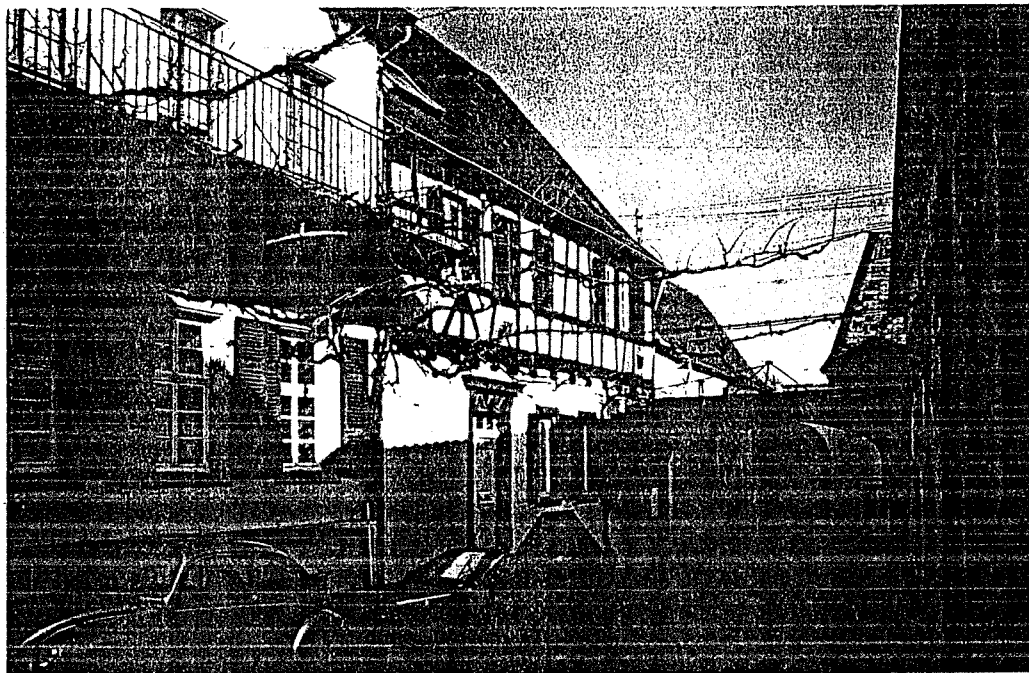


KALLSTADT

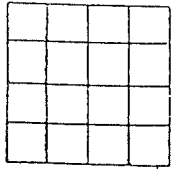


Bei geeigneter Orientierung zur Sonne und Größe des Innenhofes; können durch Begrünungen auch die Innenhofbereiche der einzelnen Gehöfte gestaltet werden. Hierbei empfiehlt sich neben den Rankpflanzen auch Pflanzungen in Töpfen, bzw. größeren Gefäßen vorzunehmen. Typisch sind hierbei Teile mediterraner Gehölze, wie z.B. Oleander, Trompetenbaum etc. Im Zuge des Ausbaues des innerörtlichen Wegenetzes ist auch die fußläufige Anbindung zum Hahnenplatz Gemarkung Freinsheim im Rahmen der Förderung des Fremdenverkehrs vorzunehmen.

Innenhof Henninger



KALLSTADT

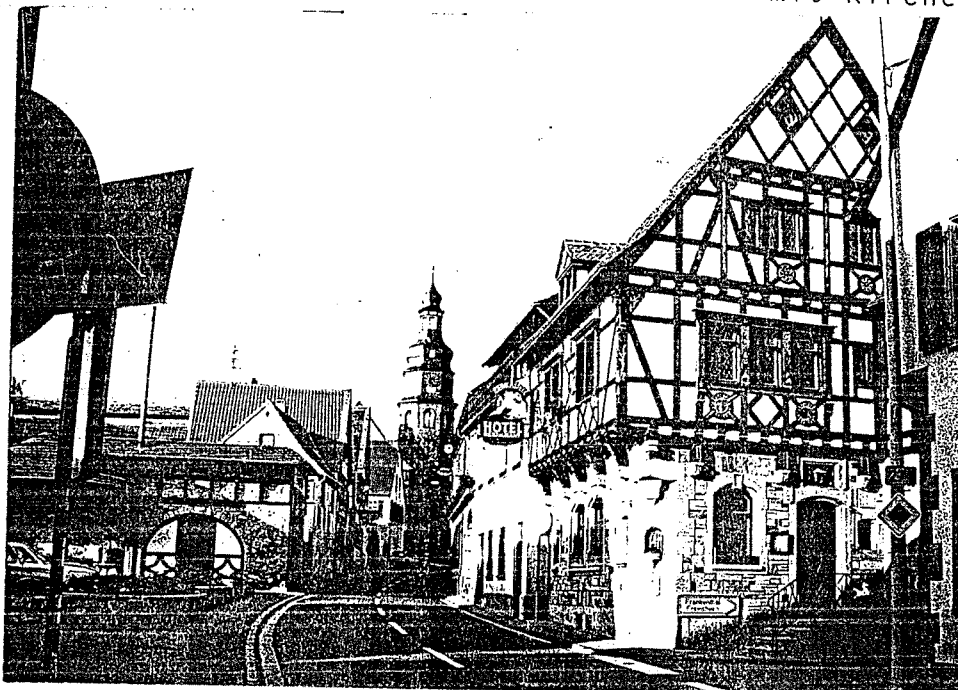


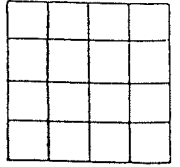
3.5 Konzept für das Ortsbild und die Denkmalpflege

Ausgehend von der vorhandenen, bereits beschriebenen Qualität des Ortsbildes der Gemeinde Kallstadt, besteht die Erhaltung der historisch wertvollen Bausubstanz und hierbei vor allem die Erhaltung der örtlichen Denkmäler im Vordergrund des Konzeptes für das Ortsbild.

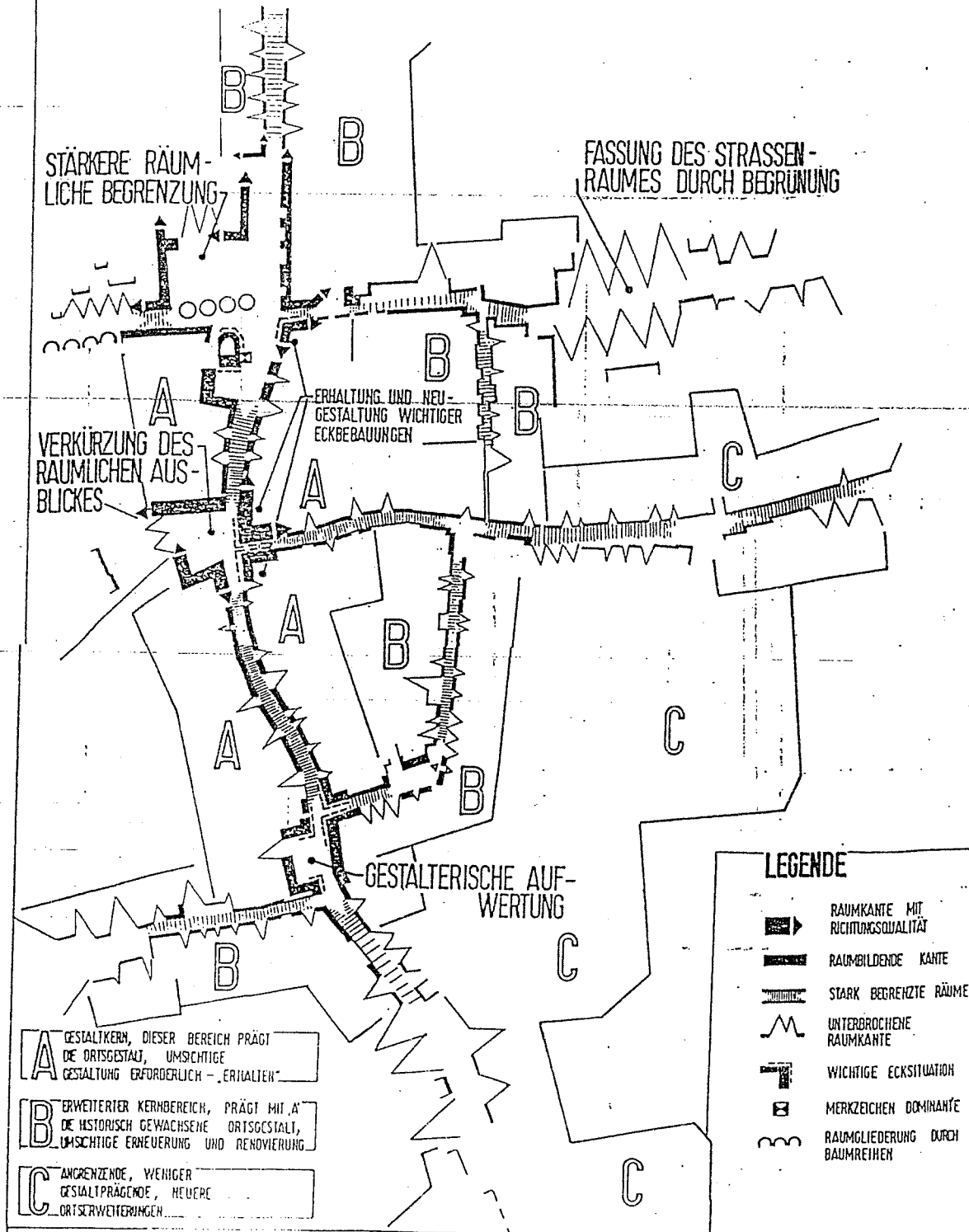
Unter Denkmalschutz stehen folgende Bauten:

Weinkastell mit Kirche

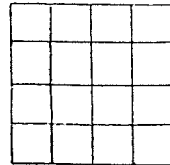




STÄDTEBAULICHE GESTALTANALYSE



KALLSTADT

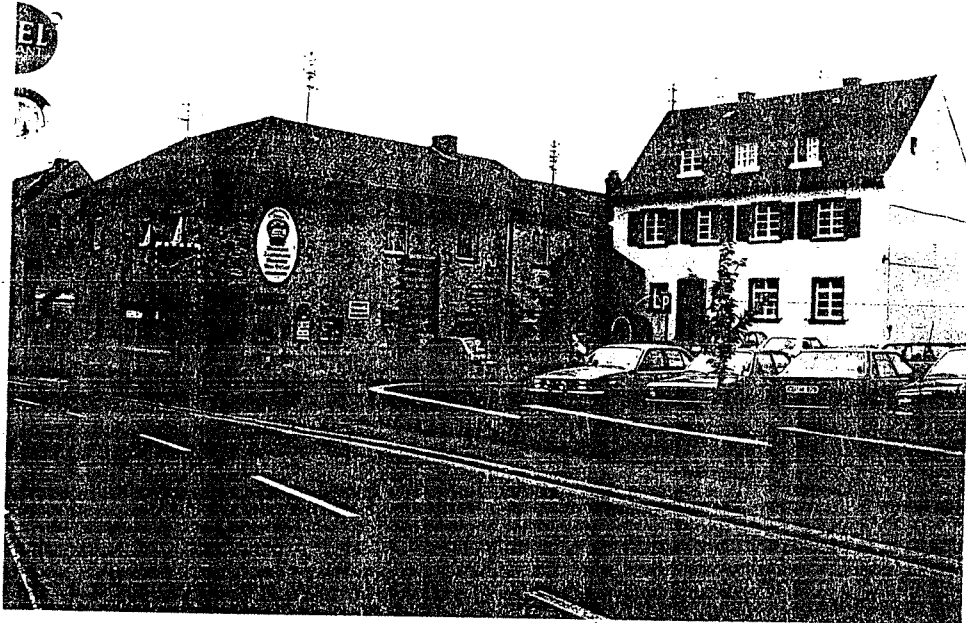
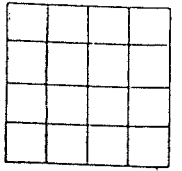


Der Bereich um die Kirche, sowie im Verlauf der Weinstraße bilden den Kristallisationspunkt der Ortsbildpflege. Vor allem die nähere Umgebung der Kirche, bzw. die dort vorhandenen Gebäude, bedürfen zwingend einer baulichen Renovierung. Hierbei ist insbesondere das Anwesen Neugasse anzusprechen. Der eigentliche Renovierungsbedarf konzentriert sich jedoch auf den

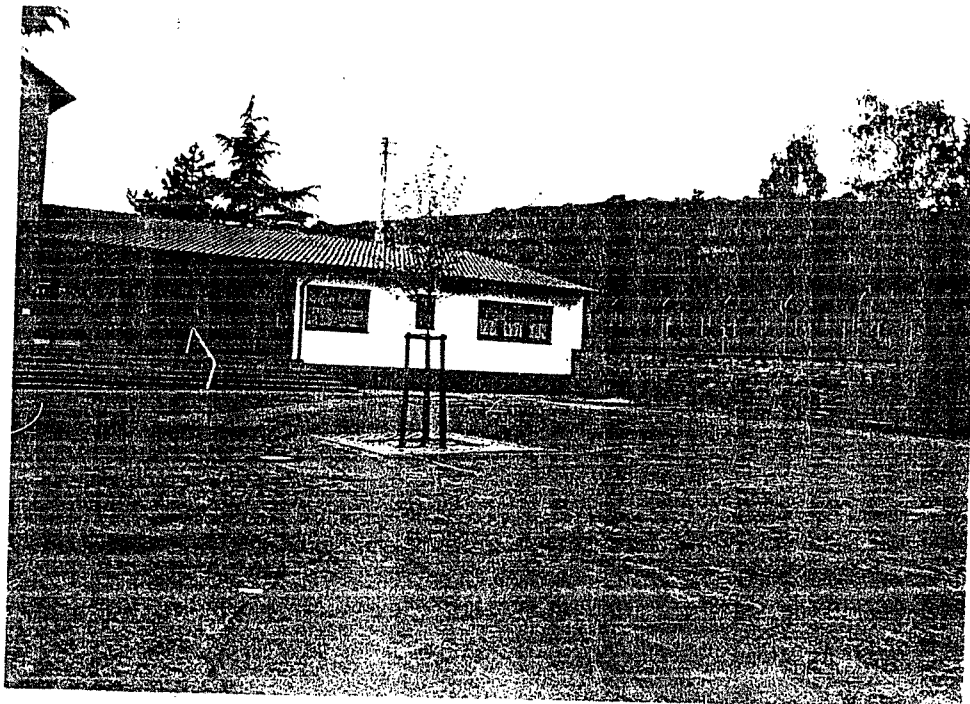


Bereich zwischen Saumagenplatz und Anwesen Doll. Hierbei ist als erstes anzusprechen, die bauliche Umgestaltung des Anwesens Burre am Saumagenplatz. Das Gebäude in seiner momentanen Ausprägung ist wenig geeignet, die vorhandene positive städtebauliche Entwicklung weiter positiv zu beeinflussen.

KALLSTADT

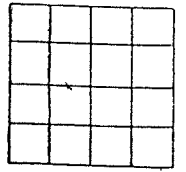


Bebauung um den Saumagenplatz



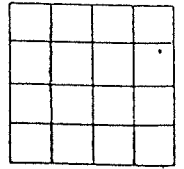
Schulhof

KALLSTADT



Ebenso ist die nicht vorhandene bauliche Fassung des Saumagenplatzes nach Westen hin wünschenswert. Die weit zurückstehende Schule kann den vorhandenen Platzraum nicht genügend fassen. Es wird deshalb vorgeschlagen, daß an der Grenze zum Schulhof durch Errichtung einer weiteren baulichen Anlage des Saumagenplatzes, eine zusätzliche bauliche Fassung erhält. Hierbei ist der Ausblick auf die Reblandschaft nach Leistadt hin jedoch in Teilbereichen noch zu erhalten, d.h. die bauliche Anlage darf sich nicht über die gesamte rückwärtige Breite des Platzes erstrecken. Ein weiterer Schwerpunkt der Verbesserung des Ortsbildes bildet die private Fassadengestaltung, diverser Gebäude, entlang der Weinstraße, sowie der Freinsheimer Straße und der Neugasse. Ziel der Dorferneuerung muß es deshalb sein, zu einer weiteren Motivierung der ortsansässigen Gebäudeeigentümer beizutragen, so daß die Mitwirkungsbereitschaft an der Dorferneuerung schon mittelfristig zu sichtbaren weiteren Gestaltverbesserung führen wird. Als geeignetes Mittel sind hierbei die kommunalen Maßnahmen im öffentlichen Bereich anzusehen. Neben der Renovierung diverser historischer Bausubstanz, ist als ortsbildverbessernde Maßnahme aber ebenso die Ausgestaltung des Straßenraumes anzusehen. Bei der Begrünung sowohl mit einheimischen Laubgehölzen, als auch mit rankenden Gewächsen, ist darauf zu achten, daß der Straßenraum in ablesbare Einheiten gegliedert wird, daß der Ausblick auf historisch wert-

KALLSTADT

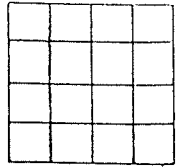


volle ortsbildprägende Bausubstanz erhalten bleibt und daß an einigen Stellen der Freiraum eine gestalterische Akzentuierung erfährt. Weitere Maßnahmen der Ortsbildgestaltung:

1. Begrünung der Ortseinfahrten
2. Gestaltung des Platzes um den Brunnen an der Kirche mit Renovierung des Brunnenstockes und des Brunnentroges
3. Weitere Begrünung des Platzes der Hundert Weine
4. Baumpflanzung entlang der B 271 am Raiffeisenlager
5. Platzgestaltung an der Wiesengasse am Weingut Bender
6. Begrünung in der Hebegasse, Wiesengasse, Spiegelgasse
7. Neupflasterung der Hebegasse mit Natursteinpflaster
8. Gestaltung und Begrünung der privaten Hoffläche Doll an der B 271.

Insgesamt ist festzuhalten: Das Ortsbild der Gemeinde Kallstadt ist wenig beeinträchtigt durch verunstaltende Neubauten, bzw. verunstaltende Umbau- und Altbausubstanz. Der Renovierungsbedarf der Bausubstanz ist jedoch in Teilbereichen als hoch einzustufen. Genannt sei hierbei der Bereich zwischen Saumagenplatz und Anwesen Doll. In den letzten Jahren, bzw. Jahrzehnten wurden in diesem Bereich nur in sehr geringem Umfang Renovierungen, bzw. Verbesserungen der Altbausubstanz vorgenommen. Dies hat ihre Ursache zum einen Teil in

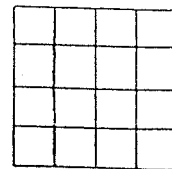
KALLSTADT



der sehr starken Verkehrsbelästigung entlang der B 271, zum anderen in der kleinteiligen Bausubstanz. Insgesamt ist jedoch die vorhandene Bausubstanz ebenfalls charakteristisch für Kallstadt. Damit ist sie auch langfristig zu erhalten. Insgesamt sollten die dort vorhandenen Anlieger aufgeklärt werden, über die Möglichkeiten der privaten Förderung, im Rahmen der Dorferneuerung. Genannt seien hier die Mittel aus dem Modernisierungs- und Energieeinsparungsprogramm, der Denkmalpflege, sowie der VV-Dorf, bzw. dem kommunalen Finanzausgleich. Der schon in sehr starkem Maße vorhandene Fremdenverkehr, der in vielen Orten der Weinstraße bereits zu Verkitschungen geführt hat, konnte in Kallstadt nur geringe Schäden anrichten. Deshalb soll zukünftig der Fremdenverkehr eine Erweiterung als Erwerbsgrundlage im Ort darstellen. Bei seiner Ausgestaltung ist jedoch das ortstypische hervorzuheben, Verkitschungen sollten tunlichst vermieden werden.



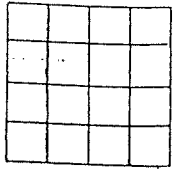
KALLSTADT



Hierfür bietet sich die schon bestehende Bauberatung durch den Ortsplaner an. Wie vertraglich mit der Gemeinde vereinbart, soll diese Bauberatung kostenlos für den Bürger erfolgen.

Damit ist in den meisten Fällen gewährleistet, daß die bauliche Renovierung und Umgestaltung stil-, bzw. materialgerecht erfolgen. Damit diese Bauberatung zum Erfolg führt, sind Renovierungs-, bzw. Umbauwillige sehr frühzeitig - also bereits bei ihren ersten Überlegungen - mit dem Planer zusammenzuführen. Die Erfahrung hat gezeigt, daß wenn erst einmal Bauanträge gezeichnet sind, es nur noch in wenigen Fällen gelingt, bei weniger geeigneten Lösungen den Bauherrn zu einer Überplanung oder Änderung der Planung zu bewegen.

KALLSTADT

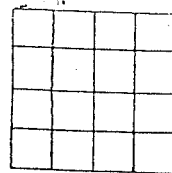


3.6 Konzept für den Fremdenverkehr

Das Konzept für den Fremdenverkehr setzt sich zusammen aus sehr vielen Maßnahmen, die bereits in den einzelnen voran erläuterten Konzepten dargestellt wurden, wobei Denkmalpflege, Ortsbildgestaltung, Gestaltung des Landschaftsbildes und Gestaltung der innerörtlichen Freiräume von besonderer qualitativer Bedeutung für den Fremdenverkehr entlang der Weinstraße sind. Die angesprochenen Fremdenverkehrstypen lassen sich charakterisieren mit folgenden Bezeichnungen: Im Bereich der Weinstraße werden folgende Fremdenverkehrstypen angesprochen, der Prominiertyp, der Wandertyp. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Besucher mittleren Alters. Die Aufenthaltsdauer ist zwar kurz, reicht jedoch oft über den Tagesbesuch hinaus. Für die Ansprache der vorgenannten Typen von Erholungssuchenden ist es von besonderer Bedeutung, daß die Verknüpfung zwischen vorhandenem Landschaftspotential und vorhandenem innerörtlichen Gestaltungspotential weiter verbessert wird. Dabei kann das örtliche Angebot an Fremdenverkehrseinrichtungen, wie Gaststätten und Übernachtungsmöglichkeiten als positiv bezeichnet werden. Zur weiteren Verbesserung des Fremdenverkehrs sollten jedoch neben der Anlage von weiteren kleinen Parkplätzen für den PKW, auch Aufenthaltsräume im Straßenraum geschaffen werden (Sitzbänke, sonstige Verweilmöglichkeiten).

Die Auffindbarkeit und Beschilderung von Wanderwegen sollte ebenfalls verbessert werden. Die Aufstellung von Informationstafeln, sowohl zur örtlichen Geschichte, bzw. Sehenswürdigkeiten, als auch zum Angebot an Wanderwegen ist weiter zu verbessern.

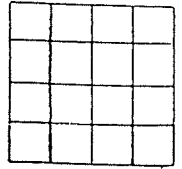
KALLSTADT



Insgesamt sind jedoch die Gestaltung und die vorangenannten Maßnahmen der einzelnen Konzepte als Zielsetzung für die Verbesserung des Fremdenverkehrs anzusprechen.



Blick auf Kallstadt



KALLSTADT _____

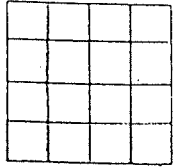
MASSNAHMENKATALOG

Maßnahmen Prioritäten als Vorschlag des Planers	Kosten	Prioritätsstufe	
		1	2
1. Gestaltung des Saumagenplatzes als II. Bauabschnitt (Schulhof)	1t. VG DM 130.000,--	x	
<i>Pflasterung zwischen Singplot u. Hebungasse</i> 2. Bebauung zwischen Saumagenplatz und Schule, bzw. Schulhof Private Maßnahmen	ca. DM 600.000,--		x
<i>Erwerb Lsch. Gebäude Schuster</i> 3. Gestaltung des Platzes um den Brunnen an der Kirche mit Re- novierung des Brunnenstocks und des Brunnentroges	ca. DM 40.000,--	x	
4. Weitere Begrünung des Platzes der Hundert Weine, sowie Baum- pflanzung entlang der B 271 am Raiffeisenlager	ca. DM 50.000,--	x	
5. Verkehrsberuhigende Maßnahme an den Ortseingängen	DM 80.000,--		x
6. Begrünung der Hebungasse, Wie- sengasse, Stickelgasse	ca. DM 5.000,--	x	- x
7. Platzgestaltung an der Wiesen- gasse am Weingut Bender	ca. DM 50.000,--		x
8. Neupflasterung der Hebungasse mit Natursteinpflaster	ca. DM 350.000,--		x
9. Verbindungsweg zum Hahnenplatz Gemarkung Freinsheim	ca. DM 20.000,--		x
<i>Chorraum</i> 10. Glockengeläut der Kirche her- richten (Turm Besitz der Ge- meinde)	ca. DM 20.000,--		

Friedhofsanierung

Zufahrt Sportplatz

KALLSTADT



Maßnahmen Prioritäten als Vorschlag des Planers	Kosten	Prioritätsstufe	
		1	2

Private Maßnahmen

- | | | | |
|--|-------------------|---|---|
| 1. Gestaltung und Begrünung der privaten Hoffläche an der B 271 Doll | DM 2.000,-- | x | |
| 2. Private Gestaltungsmaßnahmen am Wohnhaus Burre am Saumagenplatz | ca. DM 200.000,-- | x | |
| 3. Fassadengestaltung diverser weiterer Privatobjekte | ca. DM 350.000,-- | x | x |