



# Rahmenbedingungen

## 1. Lage und Größe

S-förmiges, rd. 1,2 ha großes Weinbaugrundstück

Innerstädtische Lage

Grundstück grenzt an Weinstraße, Stadtmauerweg, Raingasse und Bebauung der Raingasse, Waldstraße und Weinstraße.



# Bebauungsplan „Pforte“

## Stadt Wachenheim an der Weinstraße



### 2. Stadt-, Orts- und Landschaftsbild

Stadtbildprägende historische Stadtmauer mit Freifläche.



# Bebauungsplan „Pforte“

## Stadt Wachenheim an der Weinstraße



Fußweg entlang der Stadtmauer mit Sandsteinmauer



# Bebauungsplan „Pforte“

## Stadt Wachenheim an der Weinstraße



Sandsteinmauer an der Raingasse



Stadtbildprägender Gründerzeitbau „Ehemaliges Spital“



# Bebauungsplan „Pforte“

## Stadt Wachenheim an der Weinstraße



Kriegerdenkmal 1866, 1870/71 als Einzeldenkmal



Sandsteinmauer an der Weinstraße



# Bebauungsplan „Pforte“



## Stadt Wachenheim an der Weinstraße

Kleinteilige, durch verschiedene Nutzungen geprägte Bebauung an der Waldstraße und Weinstraße, Einfamilienhausbebauung an der Raingasse



# Bebauungsplan „Pforte“

## Stadt Wachenheim an der Weinstraße



### 3. Topografie

Nach Westen sanft ansteigendes Gelände

Erhebliche Geländesprünge

- zur Weinstraße mit Sandsteinmauer (ca. 2,0 m)



- im Anbindungsbereich Waldstraße (ca. 1,2 m)



# Bebauungsplan „Pforte“

## Stadt Wachenheim an der Weinstraße



- zur Bebauung an der Weinstraße und Waldstraße (ca. 2,5 m)



- Angrenzende Gebäude und Mauern stehen unmittelbar an der Grundstücksgrenze (Standfestigkeit)





# Bebauungsplan „Pforte“

## Stadt Wachenheim an der Weinstraße





# Ziele

## 1. Bebauung

Zentrumsnahen Wohnraum mit Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäusern) schaffen

Aufgelockerte, maßstäbliche Bebauung sicherstellen mit Blickbeziehungen historische Stadtmauer/ehemaliges Spital

Umgebungsbebauung und -nutzung beachten

Energetisch günstige Bauweisen/Bauformen ermöglichen

Qualitätsvolle Außenräume schaffen

Privatheit

sonnige Plätze / Gärten / Terrassen

## 2. Umwelt und Freiraum

Freiraum im Bereich des Schussfeldes zur Stadtmauer sichern

Herausgehobener örtlicher Situation bei Freiraumgestaltung Rechnung tragen

Sandsteinmauern dauerhaft erhalten

Lärmimmissionen der Weinstraße planerisch bewältigen

## 3. Topografie und Standfestigkeit

Mit der Topografie planen

Standfestigkeit der vorhandenen Bebauung und Mauern nicht beeinträchtigen

## 4. Planungsprozess

Transparenter Planungsprozess

Planerische Vorstellungen der Stadt, der Eigentümerin und Nutzer aufnehmen und umsetzen

## 5. Umsetzungen

Variabilität bei den Grundstücksgrößen ermöglichen

Vermarktungsfähigkeit herstellen

Wirtschaftliche Erschließung planen