



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