

**Integriertes Entwicklungskonzept**

**Förderprogramm**

**„Historischer Stadtkern“**

**Wachenheim**

**werk-plan**

**ARCHITEKTEN**

**STADTPLANER**

**INGENIEURE**

67655 KAISERSLAUTERN  
EISENBAHNSTRASSE 68

TEL.: (0631) 36 20 40  
FAX.: (0631) 36 20 444

## INHALT

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b> .....	<b>1</b>
1.1	<b>Anlass und Aufgabe</b> .....	<b>1</b>
1.2	<b>Das Programm „Historische Stadtbereiche“</b> .....	<b>1</b>
1.3	<b>Datenerfassung und Auswertung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>GRUNDLAGEN</b> .....	<b>5</b>
2.1	<b>Lage im Raum und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes</b> .....	<b>5</b>
2.2	<b>Geschichte der Stadt Wachenheim</b> .....	<b>6</b>
2.3	<b>Übergeordnete Planungen und bestehende Zielvorstellungen</b> .....	<b>7</b>
2.3.1	Aussagen des Flächennutzungsplanes.....	7
2.3.2	Aussagen des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar .....	7
2.3.3	Aussagen des LEP IV .....	9
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE</b> .....	<b>10</b>
3.1	<b>Verkehr</b> .....	<b>10</b>
3.1.1	Fließender Verkehr .....	10
3.1.2	Ruhender Verkehr .....	14
3.1.3	Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung .....	16
3.1.4	Öffentlicher Personennahverkehr .....	17
3.1.5	Stellplatzbedarfsanalyse .....	18
3.2	<b>Nutzung</b> .....	<b>20</b>
3.3	<b>Leerstand</b> .....	<b>23</b>
3.4	<b>Grün- und Freiflächen</b> .....	<b>23</b>
3.4.1	Private Grün- und Freiflächen .....	23

3.4.2	Öffentliche Grün- und Freiflächen .....	24
3.5	<b>Gebäudezustand</b> .....	<b>27</b>
3.6	<b>Stadtgestalt</b> .....	<b>30</b>
3.6.1	Die Stadtmauer.....	31
3.7	<b>Bevölkerung</b> .....	<b>34</b>
3.7.1	Altersstruktur .....	34
3.7.2	Wanderungen .....	35
3.8	<b>Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB</b> .....	<b>36</b>
4	<b>ZUSAMMENFASSUNG DER STÄDTEBAULICHEN MISSSTÄNDE</b> .....	<b>40</b>
4.1	<b>Abgrenzung des Sanierungsgebietes</b> .....	<b>41</b>
5	<b>ÜBERBLICK ÜBER HANDLUNGSFELDER, ZIELE UND MAßNAHMEN</b> .....	<b>43</b>
5.1	<b>Handlungsfelder</b> .....	<b>43</b>
5.2	<b>Zuordnung von Zielen und Maßnahmen</b> .....	<b>44</b>
6	<b>KONZEPT UND BESCHREIBUNG DER EINZELNEN MAßNAHMEN</b> .....	<b>47</b>
6.1	<b>Integriertes Handlungskonzept</b> .....	<b>47</b>
6.2	<b>Maßnahmenübersicht</b> .....	<b>48</b>
6.2.1	Denkmalpflegekonzept .....	48
6.2.2	Denkmalgeschützte Gebäude I Beispiele.....	52
6.2.3	Maßnahmenkatalog .....	54
7	<b>VERFAHRENSWAHL</b> .....	<b>72</b>

<b>8</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>74</b>
<b>8.1</b>	<b>Bericht Bürgerbeteiligungsprozess (Büro Kobra, Landau) .....</b>	<b>74</b>
<b>8.2</b>	<b>Denkmalgeschützte Gebäude .....</b>	<b>78</b>
<b>8.3</b>	<b>Sonstige Einzeldenkmale/ Denkmalzone .....</b>	<b>83</b>
<b>8.4</b>	<b>Aktuelle Leerstände.....</b>	<b>86</b>
<b>8.5</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>87</b>
<b>8.6</b>	<b>Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht .....</b>	<b>88</b>

# 1 VORBEMERKUNGEN

## 1.1 ANLASS UND AUFGABE

Die Stadt Wachenheim zeichnet sich durch einen historischen Stadtkern mit großer Bedeutung für die Identität und das Ansehen der Stadt aus. Große Teile des von Weinbau geprägten, beliebten Ferienorts stehen aufgrund der wertvollen Bausubstanz unter Denkmalschutz.

Der Altstadtbereich ist von einer 1.200 Meter langen, in weiten Teilen sehr gut erhaltenen Stadtmauer geprägt und verfügt über eine mittelalterliche Grundriss- und Baustruktur. Mit diesen Eigenschaften gilt Wachenheim als einer der schönsten, touristisch attraktivsten und somit beliebtesten Weinorte in der Pfalz.

In Wachenheim wurde die Bedeutung des historischen Stadtkerns und die damit verbundene Notwendigkeit seiner Erhaltung bereits früh erkannt. So wurde bereits in den Jahren 1988 bis 2003 ein umfassendes Sanierungsverfahren durchgeführt. Inzwischen sind Teile des ehemaligen Sanierungsgebiets bereits aufgehoben und abgerechnet. Die im Rahmen des Verfahrens durchgeführten Maßnahmen beschränken sich jedoch auf wenige öffentliche und nur eine private Baumaßnahme, weshalb nun ein weiteres Verfahren der städtebaulichen Sanierung erforderlich ist.

Weiterhin ist eine Vielzahl der Gebäude sanierungsbedürftig und es besteht die Gefahr des Verlusts städtebaulich und historisch wertvoller Gebäude. Folglich sind Erhalt, Modernisierung und

Instandsetzung öffentlicher und vor allem privater Gebäude Ziel des Programms „Historischer Stadtkern“ in Wachenheim.

Im Fokus des Programms der städtebaulichen Sanierung steht die:

- Erhaltung/Pflege/Teilsanierung des hochwertigen Bestandes,
- Erneuerung bisher noch unsanierter Gebäude,
- Aktivierung von (problematischen) Leerständen und die Abwehr drohender Leerstände,
- Gestaltung bedeutsamer öffentlicher Räume und Wegebeziehungen

Die Vorbereitung und Durchführung dieser Maßnahmen steht unter dem Schwerpunkt, auf die demografischen Änderungsprozesse zu reagieren und die steigenden bautechnischen und energetischen Anforderungen an Gebäude mit den historischen Gestaltwerten der Bausubstanz in Einklang zu bringen.

## 1.2 DAS PROGRAMM „HISTORISCHE STADTBEREICHE“

Mit dem Begriff "**Sanierung**" wird ein Eingriff in bestehende städtebauliche Strukturen, der das Ziel verfolgt, städtebauliche Missstände zu beheben, beschrieben. Das maßgebliche Gesetz zur Regelung der Sanierung ist seit 08.12.1986 das Baugesetzbuch. Sanierungsmaßnahmen werden nach § 136 (2) BauGB als Maßnahmen definiert "...durch die ein Gebiet zur Behebung

städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird."

Zu Beginn des Jahres 2009 wurde das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz, das zur Erhaltung und Erneuerung der historischen Städte in den neuen Bundesländern aufgelegt wurde, auch in den alten Bundesländern eingeführt. Dieses Bund-Länder-Programm läuft unter der Bezeichnung „**Historische Stadtbereiche**“.

Die Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes sind klassische Aufgaben der Städtebauförderung. Das neue Programm setzt seinen Schwerpunkt auf die Förderung nachhaltiger Entwicklungen in historischen Altstädten und Ortskernen. Es sollen städtebauliche Maßnahmen in innerstädtischen Gebieten gefördert werden, die historische Stadtkerne mit denkmalwerter Bausubstanz auf breiter Grundlage sichern und erhalten.

Zielgruppe des Programms sind Mittelzentren und städtisch geprägte Grundzentren mit historischem Stadtkern.

Die Förderung erfolgt auf Grundlage eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB oder eines Erhaltungsgebietes nach § 172 BauGB als Einheit (Gebietsbezogene Gesamtmaßnahme). Planungsgrundlage sind in der Regel vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB, insbesondere mit dem Schwerpunkt Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz.

Mögliche Fördergebiete können sein:

- Historische Stadt- und Ortskerne mit denkmalwerter Bausubstanz,
- bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadt- und Ortsstrukturen.

Die Gemeinde erhält Fördergelder für die städtebauliche Gesamtmaßnahme. Innerhalb des, durch Gemeinderatsbeschluss festgelegten, Gebietes können Einzelmaßnahmen gefördert werden, wenn sie den Entwicklungszielen entsprechen.

Eine Voraussetzung für die Förderung der Gesamtmaßnahme ist die Anwendung des besonderen Städtebaurechts. Außerdem dürfen die Ausgaben für die Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde allein getragen, noch anderweitig gedeckt werden können. Die Grundlagen der Förderung bilden die Gebietsabgrenzung, ein städtebauliches Entwicklungskonzept und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie gegebenenfalls städtebauliche Verträge.

### **ZIELE DES PROGRAMMS**

Hauptziel des Programms ist die Förderung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen in innerstädtischen Gebieten, um insbesondere historische Stadtkerne mit einem hohen Anteil denkmalwürdiger Bausubstanz auf breiter Basis zu erhalten und behutsam zu entwickeln.

Mit Hilfe des Programms „Historische Stadtbereiche“ sollen bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadt- oder Ortskerne gesichert und erhalten werden. Dabei steht nicht nur die Revitalisierung von historischen und denkmalwerten Einzelgebäuden im Vordergrund, auch die Stadtreparatur und der Erhalt historischer Ortsstrukturen spielen eine große Rolle.

Weitere Aufgaben der Städtebauförderung sind, neben der funktionalen Stärkung der Programmgebiete, auch der Klimaschutz und die Energieeffizienz.

Die Umsetzung dieser ökologischen Aufgabe stellt besonders im historischen Bestand eine besondere Herausforderung dar.

Konkrete Ziele des Städtebaulichen Denkmalschutzes sind:

- Die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles und sonstiger baulicher Anlagen mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.
- die Modernisierung und Instandsetzung bzw. der Aus- und Umbau dieser Gebäude und Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme sowie die Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und Konzepten, die Leistungen von Sanierungsträgern und anderen bestätigten Beauftragten zur Beratung von Eigentümern/Investoren.

## Organigramm „Städtebauliches Entwicklungskonzept“

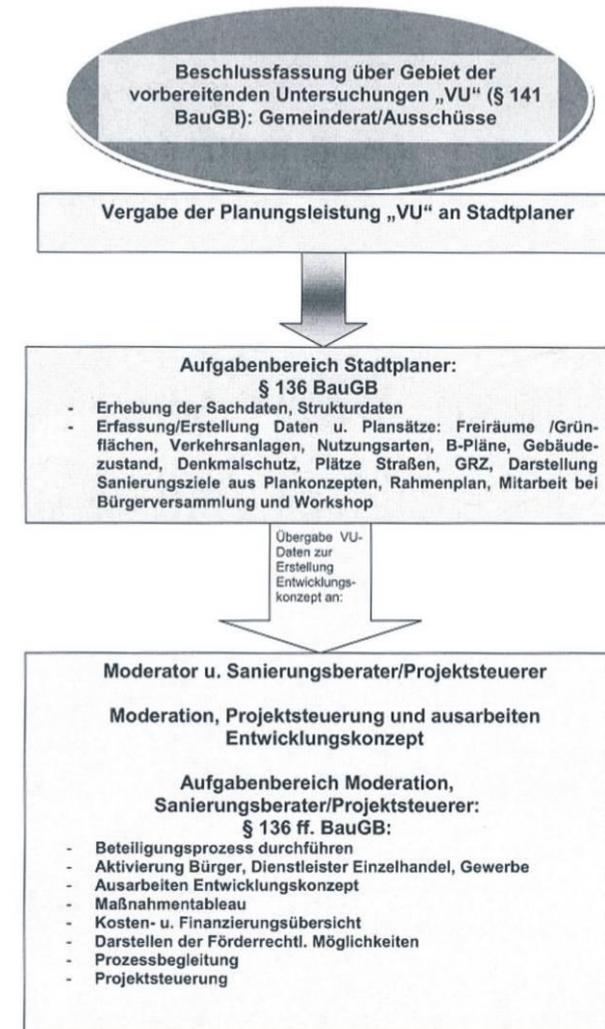


Abb. 1: Organigramm „Städtebauliches Entwicklungskonzept“

### 1.3 DATENERFASSUNG UND AUSWERTUNG

Um detaillierte und umfassende Beurteilungsgrundlagen zu erhalten, wurden ab Februar 2013 Bestandsaufnahmen vor Ort durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Bestandsaufnahme wurde eine Bestandsanalyse als Basis des folgenden Integrierten Entwicklungskonzeptes erarbeitet.

Sie beinhaltet neben der Bewertung vorhandener Nutzungen (Plan 1) und des Verkehrs in Plan 2, der Erhebung der Grün- und Freiflächen in Plan 3, der Beurteilung der stadtgestalterischen Situation in Plan 4 auch die Auswertung des Gebäudezustandes in Plan 5. Die aktuelle Leerstandssituation wurde im Rahmen der Untersuchungen ebenfalls erfasst. Im Integrierten Entwicklungskonzept werden die aus der Bestandsanalyse gewonnenen Ergebnisse in grundstücksbezogene Maßnahmen umgesetzt und in Form eines Gesamtkonzeptes dargestellt.

Die Analyse der Bestandssituation bildet die Grundlage für die im Anschluss zur Verfügung gestellten Fördergelder des Bundes, des Landes und der Kommunen.

Der Untersuchung wird ein allgemeiner Teil vorangestellt, der Wachenheim zum einen geschichtlich und zum anderen im Hinblick auf seine geographische Lage einordnet.

Darüber hinaus werden das Untersuchungsgebiet abgegrenzt und die aktuellen Aussagen der überörtlichen Planung sowie des Flächennutzungsplanes der Gemeinde zusammengefasst.

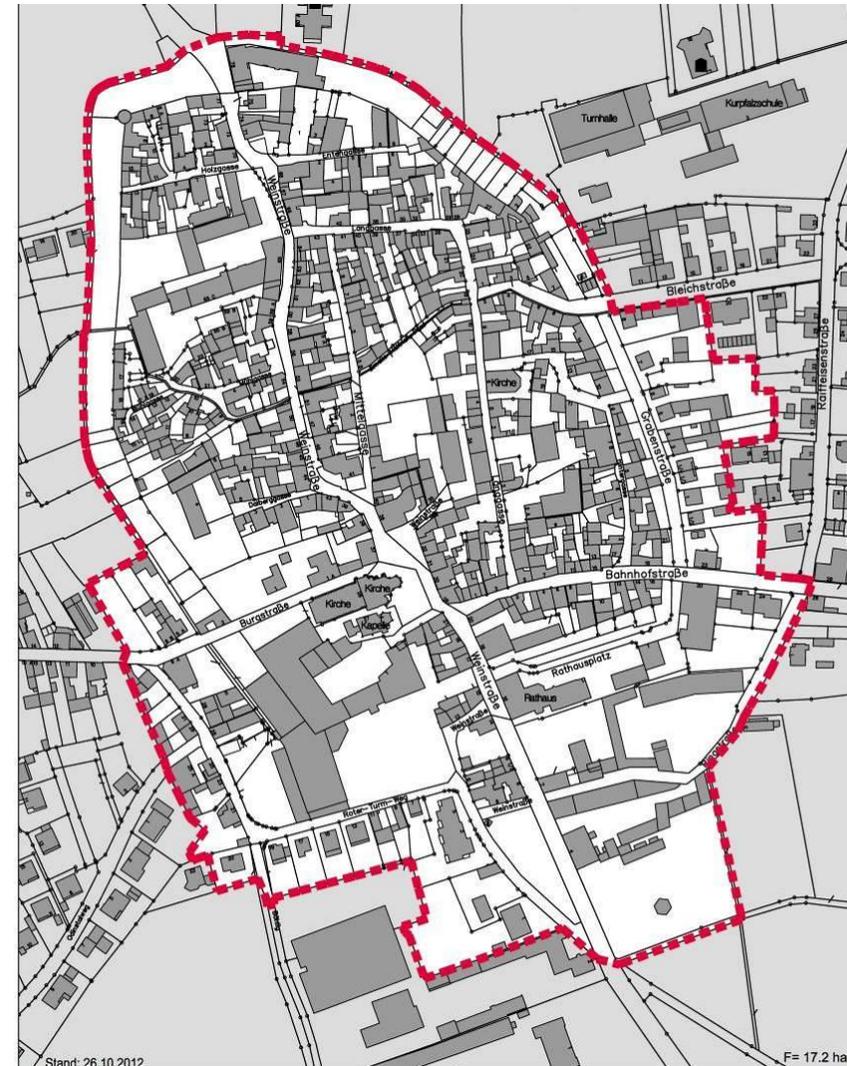
## 2 GRUNDLAGEN

### 2.1 LAGE IM RAUM UND ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Die Stadt Wachenheim liegt südlich der Kreisstadt Bad Dürkheim am mittleren Haardtrand. Die Deutsche Weinstraße, die die Hauptortsdurchfahrt Wachenheims bildet, hat die Region mit ihrem „Markennamen“ geprägt und nach außen besonders bekannt gemacht. Sie ermöglichte es auch, dass sich Weinbau und Tourismus in dieser Region zu einer tragenden Säule des traditionellen Kulturraums entwickelten. In den letzten 30 Jahren wurde das Orts- und Landschaftsbild somit immer mehr von diesen Faktoren geprägt. Als Gemeinde mit einem einzigartigen Stadtbild nimmt die Stadt Wachenheim hier eine besonders herausragende Position ein. Allerdings führt diese große touristische Beliebtheit verstärkt zu verkehrlichen Überlastungserscheinungen, vor allem zu Mangel an Parkplätzen innerhalb der engen Altstadt Wachenheims.

Wachenheim liegt nur etwa 25 Minuten Fahrzeit vom Ballungsraum Mannheim/Ludwigshafen entfernt, die Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz erfolgt über die B 271 und die Bundesautobahnen A6 und A650.

Das gesamte politische Gebiet der Stadt Wachenheim umfasst eine Fläche von rund 2.497 ha, die Siedlungs- und Verkehrsfläche beträgt hierbei etwa 384,5 ha.



**Abb. 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes**

Das Untersuchungsgebiet „Historischer Stadtkern“ umfasst eine Fläche von 17,4 ha, was einen Anteil von 4,5% an der gesamten Siedlungs- und Verkehrsfläche Wachenheims ausmacht. Die gesamte historische Altstadt Wachenheims wird durch das Untersuchungsgebiet abgedeckt.

## 2.2 GESCHICHTE DER STADT WACHENHEIM

Im Jahre 766 wurde Wachenheim in einer Klosterhandschrift des Klosters Lorsch erstmals urkundlich erwähnt. Mit dieser Urkunde wurde die Schenkung eines Weinbergs in „Wachenheim im Speyergau“ an das Kloster bestätigt. Die Grundsteinlegung der Wachtenburg geht auf das 11. oder 12. Jahrhundert zurück.

Die Befestigung Wachenheims, die Übertragung der Stadtrechte sowie die Verleihung der Gerichtsbarkeit erfolgten im Jahre 1341 durch Kaiser Ludwig IV.

Im 15. Jahrhundert wurde Wachenheim zunächst im Jahr 1410 durch den pfälzischen Kurfürsten Ruprecht III, der die Kurpfalz unter seinen Söhnen aufteilte, dem Herzogtum Zweibrücken-Simmern-Veldenz unter Herzog Stefan zugeteilt. 1471 eroberte Kurfürst Friedrich I die Stadt und Burg zurück. Die Stadtmauer, die dabei zerstört wurde, wurde später wieder aufgebaut, die Wachtenburg blieb als Ruine liegen.

Ende des 16. Jahrhunderts gehörte Wachenheim einige Jahre dem Fürstentum Kaiserslautern an, das nur zu Lebzeiten des Herzogs Johann Casimir, Bruder des Kurfürsten Friedrich III, existierte.

1674 wurden im Rahmen des Holländischen Krieges die Pfarrkirche, das Rathaus, das Ritterhaus sowie einige Adelshäuser niedergebrannt. Im Pfälzischen Erbfolgekrieg wurde Wachenheim einige Jahre später, 1689, bis auf die Grundmauern niedergebrannt. Der einige Jahrzehnte andauernde Wiederaufbau erfolgte Anfang des 18. Jahrhunderts im barocken Stil.

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts war Wachenheim für einige Jahre als Bestandteil des Department Donnersberg im napoleonischen Kaiserreich französische Stadt. Ab 1816 gehörte es schließlich zum Rheinkreis des Königreichs Bayern.

Um die Jahrhundertwende wurden die Sektkellerei Wachenheim, die die Stadt bis heute bekannt macht, sowie die Winzergenossenschaft Wachtenburg gegründet.

Ende des Zweiten Weltkriegs wurden Teile der Stadt erneut zerstört.

Seit 1945 wurde Wachenheim sowohl wiederaufgebaut als auch erweitert. Durch neu erschlossene Baugebiete rund um den Stadtkern hat sich die Bürgerschaft seitdem fast verdoppelt.

1972 wurde Wachenheim zum Verwaltungssitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde.

## 2.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDE ZIELVORSTELLUNGEN

### 2.3.1 AUSSAGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

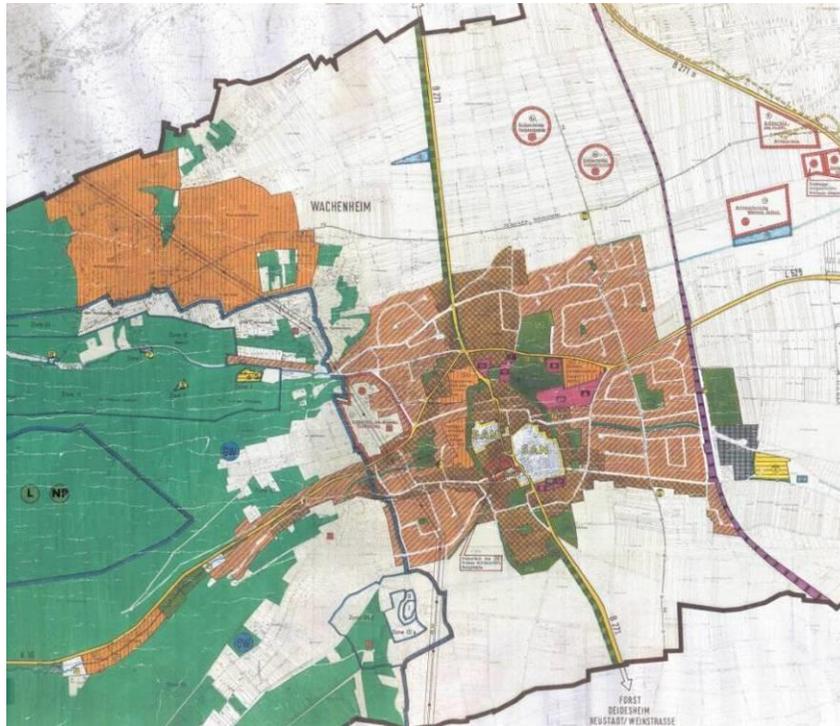


Abb. 3: Flächennutzungsplan

Der aktuelle, seit Bestehen zum dritten Mal geänderte Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wachenheim ist seit 1995 rechtskräftig.

### 2.3.2 AUSSAGEN DES EINHEITLICHEN REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR

Wachenheim ist Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde und gehört dem Landkreis Bad Dürkheim an. Die Gemeinde gehört zur Region Rheinpfalz. Aktuell befindet sich der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar, welcher den aktuell geltenden Regionalen Raumordnungsplan von 2004 in naher Zukunft ersetzen wird. Im Regionalplan sind die für die Behörden und Gemeinden der Region verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgeschrieben.

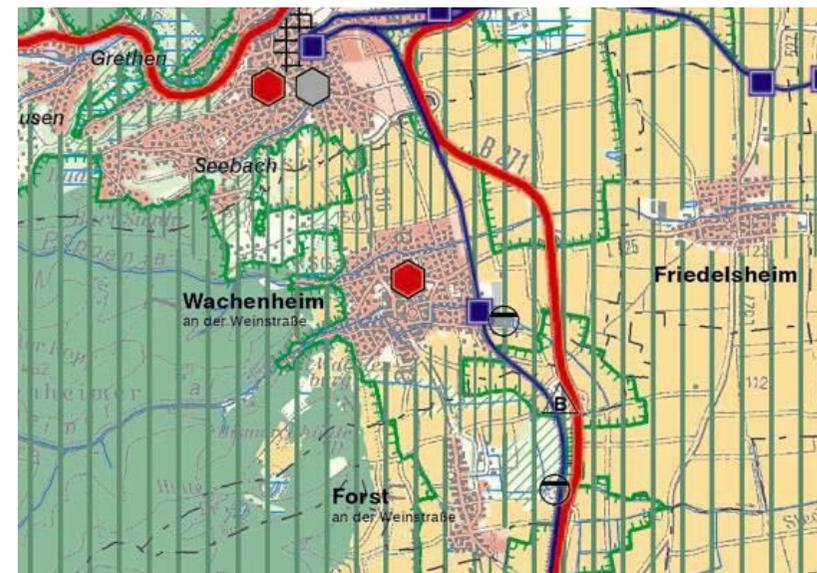
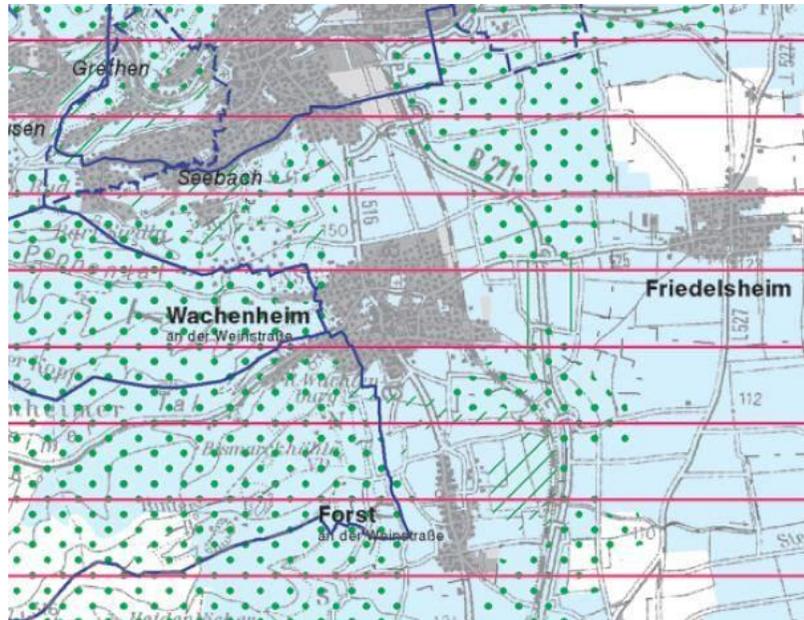


Abb. 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar



**Abb. 5: Auszug aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar**

Strukturräumlich gesehen liegt Wachenheim im verdichteten Raum. In der Regionalplanung ist Wachenheim als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren dienen der Deckung des überörtlichen gehobenen Grundversorgungsbedarfs.

Sie haben die Funktion, in den ländlichen Räumen die öffentliche Versorgung zu sichern und weiterzuentwickeln, besondere Funktionen für den Nahbereich zu übernehmen und damit zur Aufrechterhaltung der besiedelten Kulturlandschaft beizutragen. In ländlichen Räumen soll vorrangig die dauerhafte wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen sichergestellt werden. Darüber hinaus haben sie die Aufgabe, in

verdichteten und hochverdichteten Räumen einen Siedlungsschwerpunkt zu bilden und so Freiräume zu sichern. Außerdem sind Grundzentren gegenüber den Mittelzentren als ergänzende Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung auszubauen.

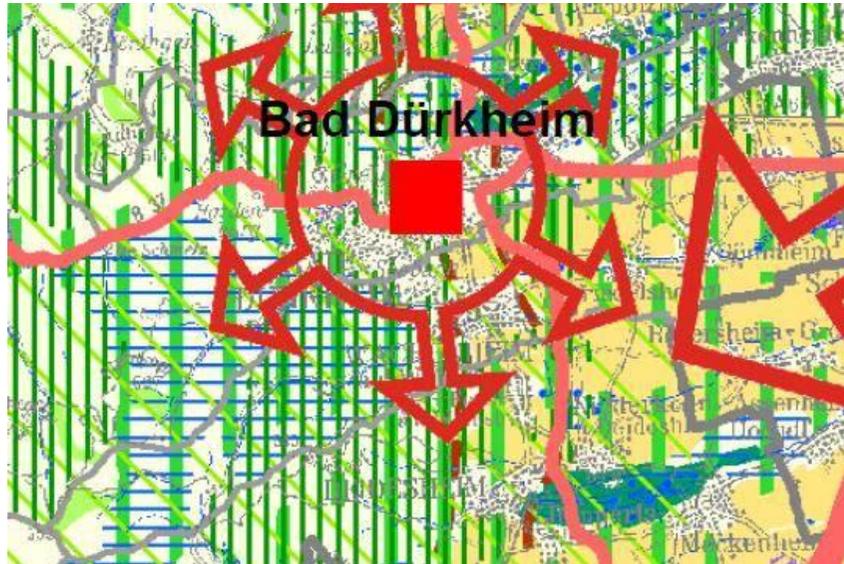
Wachenheim liegt innerhalb eines Bereiches mit einer besonderen Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung, der Gemeinde wird insbesondere die Funktion Fremdenverkehr zugewiesen. Außerdem ist die Stadt Wachenheim mit den Gemeindefunktionen Wohnen und Landwirtschaft ausgewiesen.

Zu beachtende Ziele des Einheitlichen Regionalplans sind:

- die Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren, die zu einem großen Teil direkt an die bebaute Ortslage heranreichen,
- der Vorrangbereich für die Landwirtschaft, der den gesamten Bereich östlich der Siedlungsfläche ausmacht,
- das Vorbehaltsgebiet für Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) nordöstlich der bebauten Fläche
- das Vorranggebiet für Arten- und Biotopschutz am Haardtrand
- das Vorranggebiet für Forstwirtschaft in einem westlichen Teilbereich der Waldfläche Wachenheims
- die klimaökologischen Freiflächen rund um den Siedlungskörper Wachenheims

### 2.3.3 AUSSAGEN DES LEP IV

Die Raumordnung des Bundeslandes Rheinland-Pfalz wird über die Ziele und Leitbilder des Landesentwicklungsprogramm IV aus dem Jahre 2008 geregelt.



**Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm**

Wachenheim ist nach dem LEP IV Bestandteil eines landesweit bedeutsamen Raums für Erholung und Tourismus sowie einer historischen Kulturlandschaft.

Die Landschaft ist geprägt durch Waldlandschaft im westlichen und Weinbaulandschaft im östlich Gemarkungsgebiet.

Hinsichtlich des funktionalen Verkehrsnetzes liegt Wachenheim im Verdichtungsraum des Landes.

Die Gemeinde Wachenheim ist in

- einen bedeutsamen Bereich für Landwirtschaft
- Bereiche groß- und kleinräumigen Freiraumschutzes
- sowie die Kernfläche des Biotopverbundes

eingebunden.

## 3 BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

### 3.1 VERKEHR

Für mittelalterliche Stadtanlagen wie die der Stadt Wachenheim sind Merkmale wie enge Verkehrsräume, schmale Straßen und enge Gassen sowie fehlende Parkmöglichkeiten typisch. Außerdem sind die Grundstückszufahrten oft unzureichend dimensioniert oder es gibt für die Anlieger überhaupt keine Möglichkeit auf oder vor ihrem Grundstück zu parken. Dementsprechend können die heutigen Anforderungen des motorisierten Individualverkehrs nur begrenzt erfüllt werden. Der historische Stadtkern von Wachenheim ist mit seinem engen Raumgefüge für die heutigen Verkehrsmengen (Anlieger-, Einkaufs-, Landwirtschafts- und Gästeverkehr) nicht ausgelegt.

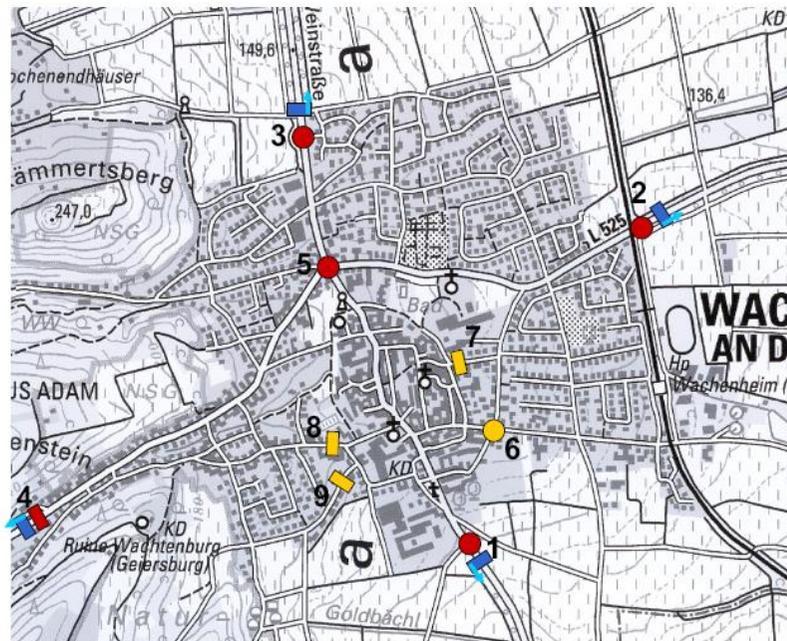
Zur Abschätzung der Verkehrsmenge wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, da ohne diese Untersuchung eine sachgerechte Planung von Parkraum und Verkehrsführung nicht möglich ist. Ziel dieser Verkehrsanalyse war es, die derzeitige Struktur des Verkehrs in Wachenheim zu erfassen und Mängel am bestehenden Straßennetz aufzuzeigen.

#### 3.1.1 FLIEßENDER VERKEHR

Die Verkehrsuntersuchungen wurden unter anderem durchgeführt, um die derzeitige Struktur des Verkehrs in Wachenheim und Mängel am bestehenden Straßennetz zu ermitteln. Hierzu wurden am 26. November 2013 umfangreiche Verkehrserhebungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Folgenden kurz erläutert.

Die Stadt Wachenheim liegt sich zwischen Neustadt an der Weinstraße und Bad Dürkheim an der L 516 (Weinstraße). Die Altstadt ist über vier Haupteinfahrtsstraßen zu erreichen: Die Weinstraße aus nördlicher und südlicher Richtung, die Friedelsheimer Straße aus östlicher und die Waldstraße aus westlicher Richtung. Mit der B 271 als Ortsumgehung verfügt das Straßennetz der Stadt Wachenheim theoretisch ein Netzelement um das Stadtzentrum vom Durchgangsverkehr zu entlasten.

Zur Untersuchung des fließenden Individualverkehrs wurden Knotenpunktzählungen und Befragungszählungen durchgeführt. Die Lage der Zählstellen ist in Abb. 7 ersichtlich.



● Querschnitt- und Knotenpunktzählung 6.00 - 10.00 und 15.00 - 19.00 Uhr

● Querschnitt- und Knotenpunktzählung 6.00 - 20.00 Uhr

■ Verkehrsbefragung 6.00 - 19.00 Uhr

**Abb. 7: Lage der Zählstellen, Zähltermin 26.11.2013 (Quelle Ing.-Büro Dipl.-Ing- Bauer, Jockgrim 2014)**

Bei den Knotenpunktzählungen wurde die Verkehrsbelastung an insgesamt 5 Knotenpunkten und 4 Querschnitten erfasst. Hierbei wurde jeweils nach den Fahrtrichtungen und den verschiedenen Fahrzeugtypen unterschieden. Die Lage der Zählpunkte wurde so gewählt, dass ein geschlossener Kordon um Wachenheim gebildet werden konnte. Für einen Zeitraum von 14 Stunden wurden innerhalb des Kordons nachfolgende Fahrzeugmengen ermittelt.

	KFZ/14h
In Fahrtrichtung ortseinwärts	7.215
In Fahrtrichtung ortsauswärts	7.431
Gesamt	14.646

Dabei zeigte sich, dass die stärkste Verkehrsbelastung auf der Weinstraße und der Friedelsheimer Straße auftritt. In den Morgenstunden von 06.00 bis 10.00 Uhr zeigt sich ein deutlicher Richtungsüberhang des aus Wachenheim ausfahrenden Verkehrs gegenüber dem einfahrenden Verkehr, abends von 15.00 bis 19.00 Uhr liegt der Überhang deutlich auf dem nach Wachenheim einfahrenden Verkehr. Diese Richtungsüberhänge zu den verschiedenen Tageszeiten werden durch die Pendlerströme im Berufsverkehr verursacht. Aus dem Überhang der Anzahl der ausfahrenden Fahrzeuge gegenüber der Zahl der einfahrenden Fahrzeuge in der Zeit von 6.00 bis 20.00 Uhr wird deutlich, dass Wachenheim keine große Bedeutung als Zentrum aufweist, sondern hauptsächlich einen Wohnstandort darstellt.

Aus der Erfassung der verschiedenen Fahrzeugarten wird deutlich, dass der Schwerverkehr (ab 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht) für die Verkehrsbelastung in Wachenheim keine wesentliche Rolle spielt, der Schwerverkehrsanteil lag am Kordon um Wachenheim im Mittel bei nur 3,2%, der Anteil der Fahrzeuge über 7,5 t zulässiges Gesamtgewicht sogar bei nur 0,2%.

Zusätzlich zu diesen Knotenpunkten wurde an vier Querschnitten die Befragungszählung durchgeführt. Hier wurden die motorisierten Verkehrsteilnehmer in Richtung Ortsausgang nach Quelle, Ziel und

Zweck ihrer Fahrt befragt. Unterschieden wurden die erfassten Fahrzeuge nach der Fahrzeugart, dem Ortskennzeichen und der Anzahl der Fahrzeuginsassen.

Die Ergebnisse dieser Zählung wurden auf die Verkehrsbelastung in 24 Stunden hochgerechnet. Dadurch ergeben sich für die vier Ortseingänge folgende Tagesbelastungen.

Ortseingang	KFZ/24h
Weinstraße Süd	4.040
Friedelsheimer Straße	4.540
Weinstraße Nord	7.050
Waldstraße	1.250

Durch die Addition der Einzelergebnisse der vier Befragungsquerschnitte ergibt sich für den Kordon um Wachenheim eine Gesamtbelastung von 13.680 Fahrten/24h. Der reine Durchgangsverkehr nimmt hierbei mit 3.346 Fahrten/24h einen Anteil von 24,4% ein.

Der Erhebung zufolge liegt die Verkehrsbelastung der Weinstraße im Sanierungsgebiet zwischen 3.600 Kfz/24h und 4.500 Kfz/24h. Die höchste Belastung weist die Weinstraße am nördlichen Ortsausgang auf. Der Straßenzug Ringstraße/Raiffeisenstraße weist eine Verkehrsbelastung zwischen 300 Kfz/24h und 1.000 Kfz/24h auf.

Bei der Erhebung der Fahrtzweckverteilung wurde weiterhin noch zwischen Quell-, Ziel- und Durchgangsverkehr unterschieden.

Hierbei wurde deutlich, dass der Durchgangsverkehr einen relativ hohen Anteil an der Gesamtzahl der Fahrten einnimmt. Der Anteil bewegt sich in einem Bereich von 30,1 % an der Friedelsheimer Straße bis 76,7 % an der Waldstraße. Insgesamt umfasst der Durchgangsverkehr 2.933 Fahrten in 14 Stunden, wobei alleine 1.273 Fahrten auf die Weinstraße entfallen. Die Durchgangsströme zwischen den Orten der Befragungen sind in nachfolgender Abbildung grafisch dargestellt.

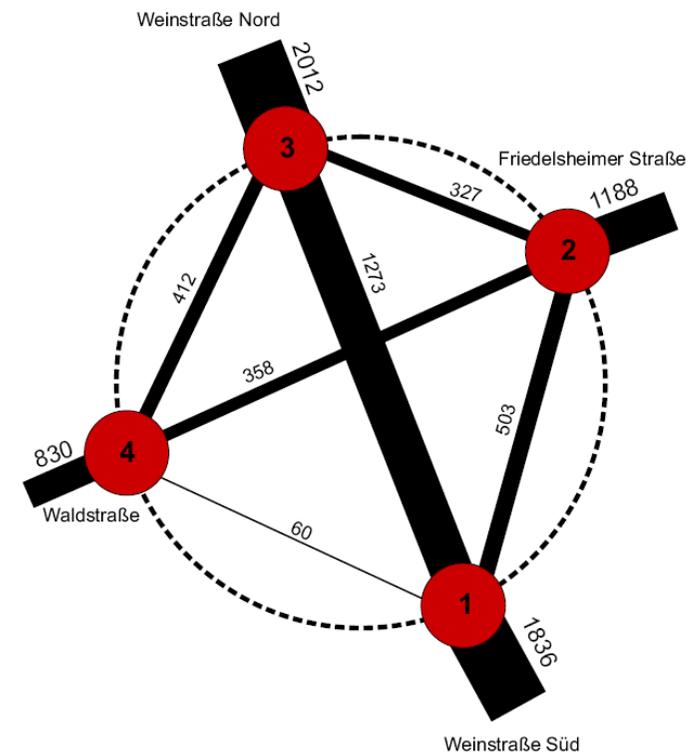
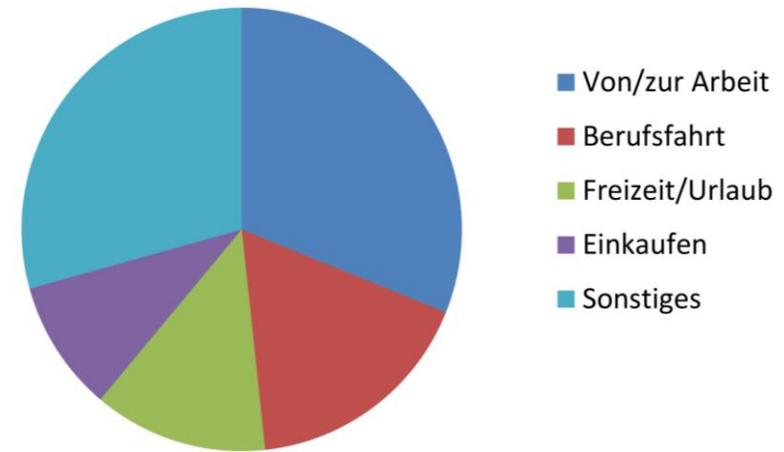


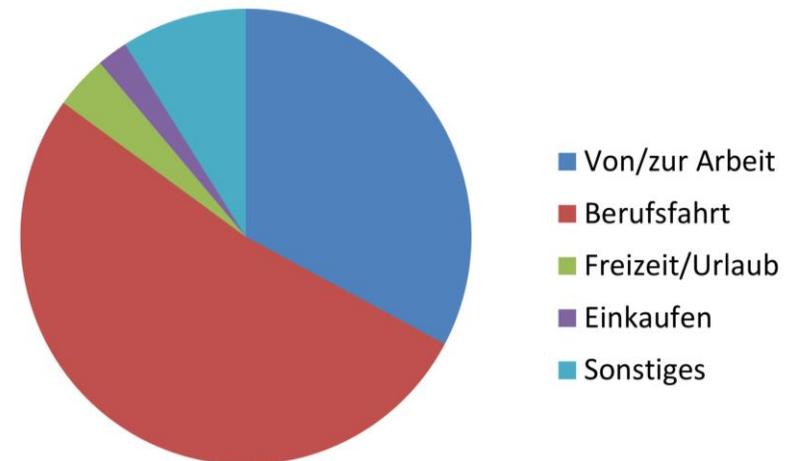
Abb. 10: Durchgangsverkehrsspinne (Quelle Ing.-Büro Dipl.-Ing.-Bauer, Jockgrim 2014)

Auffällig hierbei ist, dass durch die drei Durchgangsverkehrsbeziehungen Weinstraße Süd – Weinstraße Nord, Weinstraße Süd – Friedelsheimer Straße und Friedelsheimer Straße – Weinstraße Nord mit einer Summe von 2.103 Durchgangsfahrten/14h das innerörtliche Straßennetz von Wachenheim stark belastet wird, obwohl mit der B 271 eine Umfahrung der Ortsmitte vorhanden ist. Der Bereich des Sanierungsgebietes ist hiervon durch die Durchgangsverkehrsbeziehungen Weinstraße Süd – Weinstraße Nord und Weinstraße Süd – Friedelsheimer Straße mit 1.776 Durchgangsfahrten/14h betroffen. Hochgerechnet auf 24 Stunden ergibt sich allein für den Abschnitt der Weinstraße innerhalb des Sanierungsgebietes eine Querschnittsbelastung von etwa 4.040 Kfz, wobei der Anteil des Durchgangsverkehrs bei ca. 52% liegt.

Die Bedeutung Wachenheims als Wohnstandort zeigt sich auch bei der Befragung der Verkehrsteilnehmer. Sowohl beim Personenverkehr als auch beim Schwerverkehr gab ein großer Anteil der Befragten den weg von/zur Arbeit als Fahrtzweck an. Beim Personenverkehr lag der Anteil der Fahrten von/zur Arbeit im Mittel bei 31,1%, beim Schwerverkehr bei 32,8%. Die genaue Verteilung der Fahrtzwecke ist in nachfolgenden Abbildungen dargestellt.



**Abb. 8: Fahrtzweckverteilung Personenverkehr (Quelle Ing.-Büro Dipl.-Ing- Bauer, Jockgrim 2014, eigene Darstellung)**



**Abb. 9: Fahrtzweckverteilung Schwerverkehr (Quelle Ing.-Büro Dipl.-Ing- Bauer, Jockgrim 2014, eigene Darstellung)**

Neben der oben dargelegten Verkehrsbelastung der Altstadt Wachenheims, wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen noch weitere Problemlagen ermittelt.

Bei den Erhebungen zeigten sich teilweise starke bauliche Mängel an Straßen, aber auch im Fußwegebereich, vor allem in der Mittelgasse, in einem Großteil des Amalie-Helfrich-Pfades sowie in Teilen der Weinstraße.

Weitere, vor allem funktionale Probleme zeigen sich entlang der Weinstraße. Hier bilden einige Straßenabzweigungen Konfliktpotenzial im Kreuzungsbereich. Die Gefahr entsteht hauptsächlich durch in die Weinstraße einmündenden Verkehrsteilnehmer und die durch die Kurven der Weinstraße erst spät sichtbaren heranfahrenden Fahrzeuge. Ein besonders großes Problem stellt die Kreuzung Friedelsheimer Straße/Waldstraße/Weinstraße dar. Die Gehwege sind hier besonders eng und hoch, was eine Überquerung für Menschen mit Rollator oder Kinderwagen sehr schwierig macht. Gleichzeitig ist die Verkehrsführung hier unübersichtlich und für heranfahrende Fahrzeuge sind die Straße querende Fußgänger oftmals spät erkennbar. Hierdurch entsteht ein hohes Gefahrenpotenzial, besonders für Kinder und Fahrradfahrer.

Aber auch an einigen anderen Stellen wird deutlich, dass die engen Straßen der historischen Altstadt den heutigen Anforderungen des motorisierten Individualverkehrs nicht gewachsen sind. Neben der Gefährdung für Fußgänger und der allgemein schwierigen Parkplatzsituation stellt die aktuelle Situation auch eine Bedrohung für den historischen Gebäudebestand dar.



**Abb. 11: Schäden an Gebäuden durch vorbeifahrende Fahrzeuge**

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde außerdem eine Verkehrsprognose erstellt und so das zukünftige Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung sowie der zu erwartenden Motorisierungszunahme der Bevölkerung abzuschätzen. Diese Prognose sagt für das Jahr 2025 eine mittlere Verkehrszunahme von 12,6 % voraus. Die Verkehrsbelastung der Weinstraße würde somit im Sanierungsgebiet auf 4.000 Kfz/24 h bis 5.100 Kfz/24h und auf 8.100 Kfz/24h am nördlichen Ortsausgang steigen.

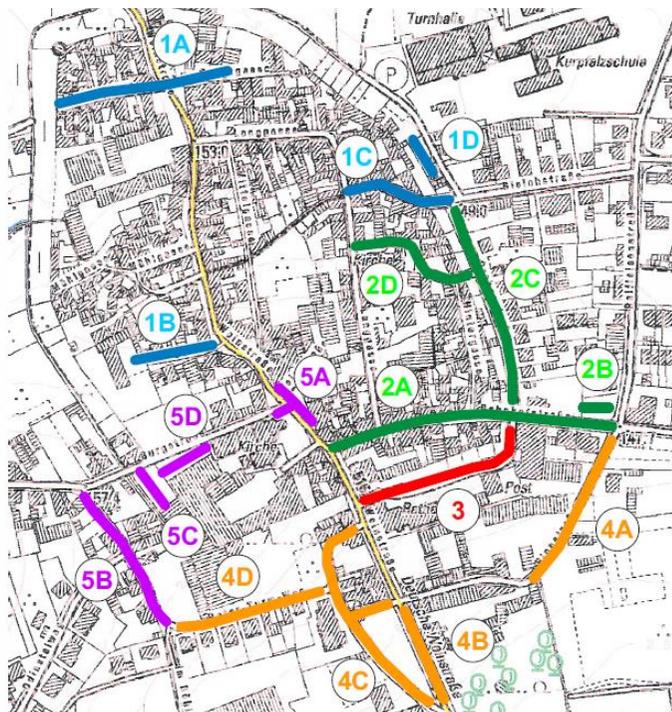
Diese Prognose macht deutlich, wie wichtig es für den historischen Stadtkern von Wachenheim ist, aktive Maßnahmen zu ergreifen, um die Altstadt von Durchgangsverkehr zu entlasten.

### **3.1.2 RUHENDER VERKEHR**

Das Schlüsselproblem des ruhenden Verkehrs stellt die Situation in der historischen Altstadt dar. In erster Linie werden die Verkehrsprobleme durch den einfahrenden touristischen Verkehr erzeugt. Demzufolge stehen für Anlieger aufgrund der räumlichen

Baudichte weder im öffentlichen noch im privaten Raum ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Auf großen Teilen der Hauptverkehrs- und Anliegerstraßen herrscht Halteverbot.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchungen wurde am 03. Dezember 2013 eine umfangreiche Verkehrserhebung innerhalb des Gebietes der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt, bei der sowohl die Belegung der Stellplätze, als auch die Parkdauer der Fahrzeuge erfasst wurde. Die Straßenzüge in denen diese Erhebungen durchgeführt wurden, sind in Abbildung 12 gekennzeichnet.



**Abb. 12: Zählstellenplan ruhender Verkehr (Quelle Ing.-Büro Dipl.-Ing- Bauer, Jockgrim 2014)**

Das Sanierungsgebiet Wachenheims umfasst zwei große öffentliche Parkplätze auf dem Rathausplatz sowie hinter der Kirche (zusammen 87 Stellplätze). Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück der Entengasse 1 sowie in der Langgasse neben der Kirche einige öffentliche Stellplätze. Zur Vermeidung von Langzeitparken, ist die Parkdauer auf allen Parkplätzen auf zwei Stunden beschränkt. Der Großteil der Parkplätze befindet sich somit im südlichen Bereich der Altstadt.



**Abb. 13: Öffentliche Parkplätze Burgstraße und Rathausplatz**

Insgesamt wurden im Untersuchungsbereich 212 Stellplätze erfasst, wobei hiervon 11 Stellplätze voraussichtlich nicht im Sanierungsgebiet liegen werden. Von den übrigen 201 Stellplätzen handelt es sich nur bei 111 um gekennzeichnete Stellplätze auf Parkplätzen oder am Straßenrand. Einige Stellplätze liegen in einem Straßenabschnitt mit Parkscheibenregelung, sind aber nicht gesondert gekennzeichnet. Bei 82 der Stellplätze handelt es sich darüber hinaus um ungeordnetes Straßenrandparken, oftmals in ungeeigneten Bereichen, wie beispielsweise der Bushaldebucht an der Weinstraße. Die tatsächlich vorhandene Anzahl an Stellplätzen

liegt daher unter der erfassten Anzahl an Parkvorgängen, da es sich teilweise um unzulässiges Parken am Fahrbahnrand handelte. Insgesamt konnten 51 offizielle Stellplätze im Sanierungsgebiet erfasst werden. Es wurden insgesamt 623 Parkvorgänge erfasst, wobei die durchschnittliche Parkdauer bei 2,9 Stunden lag. Ein großer Teil der Parkvorgänge war hierbei jedoch von relativ kurzer Dauer, insgesamt 256 Parkvorgänge dauerten maximal eine Stunde. 244 Parkvorgänge hatten eine Dauer zwischen einer und vier Stunden und nur 133 Parkvorgänge dauerten länger als vier Stunden.

Bei der Auswertung der Ergebnisse der Erhebung wurde deutlich, dass im gesamten Altstadtbereich von Wachenheim eine hohe bis sehr hohe Belegung der Parkplätze gegeben ist. Besonders der Parkplatz an der Verbandsgemeindeverwaltung und der Bereich westlich der Weinstraße weisen eine sehr hohe bzw. oftmals sogar eine Überbelegung auf. Diese Überbelegung entsteht durch nicht ordnungsgemäßes Parken, sodass mehr Kfz geparkt als offizielle Stellplätze vorhanden sind.

### 3.1.3 ERGEBNISSE DER VERKEHRSUNTERSUCHUNG

Die durchgeführten Untersuchungen führten zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

#### Fließender Verkehr

Die Ortsdurchfahrt von Wachenheim wird stark von Durchgangsverkehr belastet, obwohl mit der B 271 eine Umfahrung zur Verfügung steht. Ein wesentliches Ziel der Sanierung muss es daher sein, die Weinstraße von Verkehr zu entlasten.

Die Verkehrsuntersuchung nennt hierzu zwei denkbare Möglichkeiten:

- **Variante 1:** Verlagerung von Verkehr aus der Ortsdurchfahrt auf die B 271 als bestehende Umgehung

Eine Entlastung der Weinstraße kann durch eine entsprechende, restriktive Straßenraumgestaltung und eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit erreicht werden. Dadurch wird die Leistungsfähigkeit der Weinstraße herabgesetzt und eine Verlagerung des Durchgangsverkehrs erwirkt. Die Untersuchung dieser Netzvariante ergab, dass bei solchen restriktiven Maßnahmen auf der Weinstraße mit einer Verkehrsentslastung von 1.000 bis 1.800 Kfz/24h gerechnet werden kann. Allerdings wird hier nicht nur eine Verkehrsverlagerung auf die B271 stattfinden, sondern auch der Straßenzug Ringstraße/Raiffeisenstraße wird eine Mehrbelastung erfahren. Die Verkehrsbelastung würde hier voraussichtlich um 300 bis 500 Kfz/24h ansteigen.

Mögliche restriktive Gestaltungselemente sind abschnittsweise Aufpflasterungen im Verlauf der Weinstraße, oder auch Engstellen, an denen eine Begegnung von zwei Pkw nicht oder nur mit Schrittgeschwindigkeit möglich ist. Diese Elemente können in ein Gesamtkonzept der zukünftigen Gestaltung der Weinstraße integriert werden. Begleitend dazu sollten Maßnahmen getroffen werden, um die Mehrbelastung im

Straßenzug Ringstraße/Raiffeisenstraße möglichst gering zu halten.

- **Variante 2:** Veränderung der Verkehrsführung in der Ortslage

Eine Entlastung der Weinstraße kann ebenfalls durch die Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Straßenzuges Ringstraße/Raiffeisenstraße erreicht werden. Durch eine entsprechende Umgestaltung dieses Straßenzuges würde eine Umfahrung der Weinstraße bzw. des Sanierungsgebietes entstehen, jedoch zum Nachteil dieses Straßenzuges. Die Weinstraße würde in dieser Variante eine Verkehrsentslastung zwischen 800 Kfz/24h und 2.100 Kfz/24h erfahren, wobei jedoch in der Ringstraße/Raiffeisenstraße Mehrbelastungen zwischen 1.200 Kfz/24h und 1.400 Kfz/24h auftreten werden.

Aus verkehrlicher Sicht sollte die Variante 1 zur Entlastung der Weinstraße im Sanierungsgebiet bevorzugt vorangetrieben werden. Da durch diese restriktiven Maßnahmen verbunden mit Maßnahmen zur Entlastung des Straßenzuges Ringstraße/Raiffeisenstraße der gesamte historische Stadtkern von Durchgangsverkehr entlastet wird, wohingegen bei Variante 2 die Verkehrsströme nur innerhalb des Stadtkerns umgeleitet werden.

#### Ruhender Verkehr

Das Angebot an Stellplätzen ist insgesamt unübersichtlich, das Fehlen eines Parkleitsystems erschwert es den Besuchern von Wachenheim einen Stellplatz zu finden. Der überwiegende Teil der

Stellplätze befindet sich im südlichen Bereich der Altstadt, im nördlichen Bereich sind kaum Stellplätze vorhanden. Die Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen in Verbindung mit einer aussagekräftigen Beschilderung ist somit dringend erforderlich.

#### **3.1.4 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR**

Wachenheim verfügt über einen Bahnhof mit Zugverbindungen nach Bad Dürkheim bzw. Neustadt an der Weinstraße und ist über diese Verbindungen an das überregionale Schienennetz angebunden. Der Ballungsraum Ludwigshafen/Mannheim ist über diese Verbindung innerhalb einer Stunde erreichbar. Der Bahnhof Wachenheims liegt etwa zehn Gehminuten von der Altstadt entfernt. Innerhalb des Sanierungsgebiets befindet sich zudem eine Bushaltestelle (Weinstraße, auf Höhe der Einmündung in die Burgstraße). Diese wird jedoch nur von einer Ruftaxilinie und nicht von regulären Regionalbuslinien angefahren. Wegen dieser geringen Ausnutzung der Bushaltestelle, werden die Haltebuchten auf beiden Straßenseiten dauerhaft als Pkw-Parkplätze genutzt.



**Abb. 14: Bushaltestelle Weinstraße**



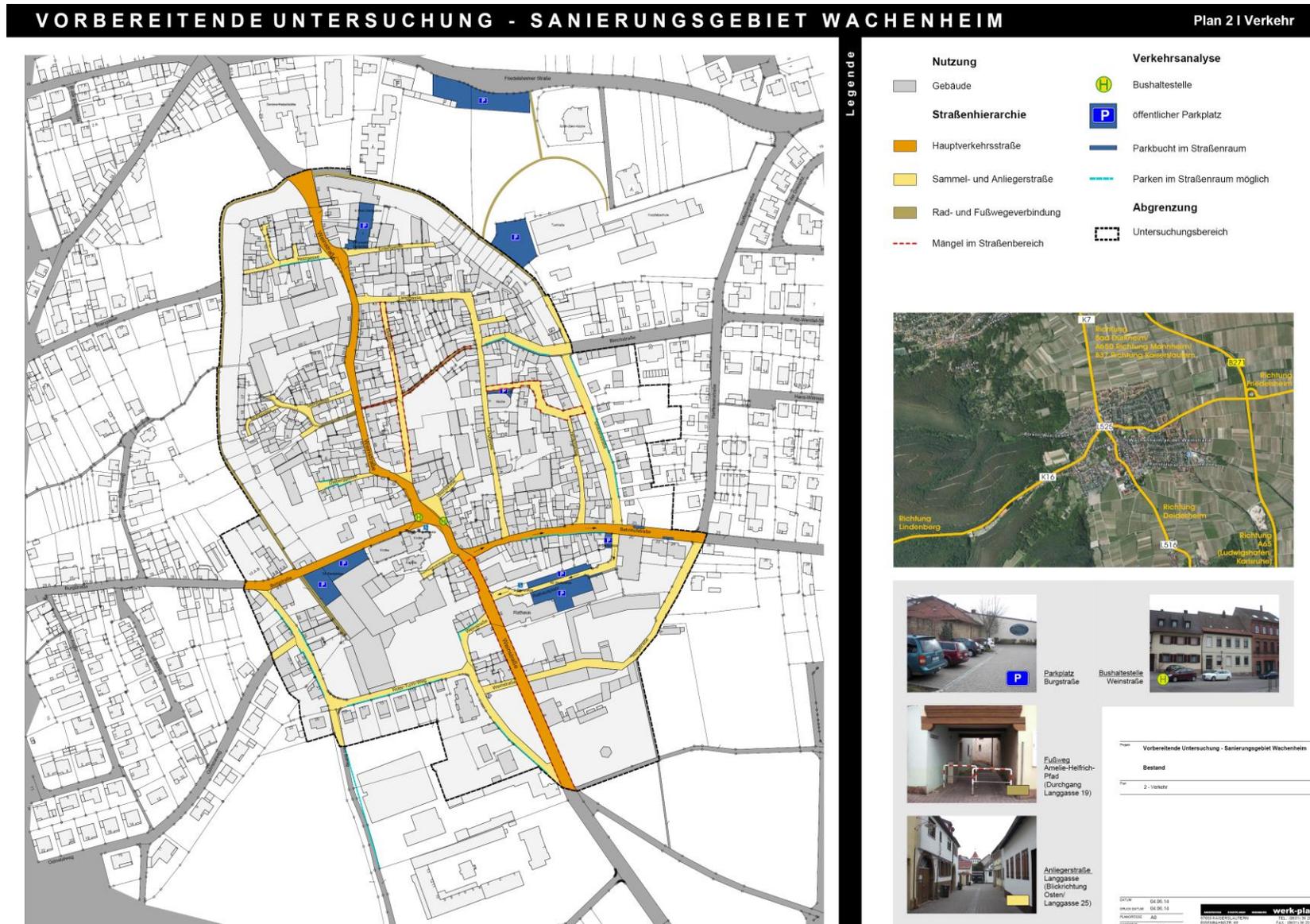


Abb. 16: Plan 02 | Verkehr

### 3.2 NUTZUNG

Der räumliche und funktionale Mittelpunkt der Stadt Wachenheim wird von ihrem historischen Stadtkern gebildet. Durch seine multifunktionale Nutzung wird er verkehrlich stark von verschiedenen Nutzergruppen belastet. Die Belastungen entstehen unter anderem durch:

- Wohnnutzung,
- Tourismus/Gastronomie,
- Wein- und Sektvermarktungen,
- Kultur/Veranstaltungen.

Um diese vielfältigen Nutzungen zeitgemäß erfüllen zu können, braucht der mittelalterliche Stadtkern günstige bauliche und sonstige Voraussetzungen. Andererseits muss dieser schützenswerte Stadtkern auch vor einer Überlastung bewahrt werden. Der Schutz der Altstadt hängt in großem Maße mit der Leitung und Organisation des touristischen Fahr- und Parkverkehrs von Tages- und Übernachtungsgästen zusammen.

Innerhalb der historischen Altstadt gibt es eine starke Nutzungsmischung. Hier gilt es, die bestmögliche Ausübung der einzelnen Nutzungen trotz des engen Raumes zu ermöglichen, ohne Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen zu erzeugen. Besonders betroffen hiervon ist die Verträglichkeit der Nutzungen Wohnen, Weinwirtschaft und dem Gaststättengewerbe untereinander.

Ein wichtiger Wirtschafts- und Standortfaktor in Wachenheim ist die Landwirtschaft in Form von Weinbau. Innerhalb des Sanierungsgebietes bestehen vier Weinbaubetriebe (zum Teil einschließlich Verkauf, Gastronomie und Ferienwohnungen) sowie eine Sektkellerei. Durch deren Lage in der Altstadt sind sie allerdings bei räumlichen Betriebserweiterungen stark eingeschränkt, weshalb planerisch anspruchsvolle Lösungen gefragt sind.



**Abb. 17: Weinbaubetriebe**



**Abb.18: Gastronomiebetriebe**

Bedingt durch die starke Dominanz des Weinbaus verbunden mit der reizvollen historischen Altstadt mit ihrem mittelalterlichen Stadtkern wurde auch die touristische Entwicklung der Stadt besonders begünstigt. Alleine innerhalb des Altstadtbereichs befinden sich zahlreiche Gastronomiebetriebe wie Weinstuben, Restaurants und Ferienwohnungen. Darüber hinaus gibt es in den angrenzenden Bereichen weitere Betriebe, die ebenfalls auf den Tourismus angewiesen sind. Die hohe Dichte an touristisch relevanten Betrieben innerhalb und in der Nähe der Altstadt zeigt deutlich die Bedeutung der Stadt als „Fremdenverkehrsgemeinde“.

Die Untersuchung der Gästezahlen in den letzten Jahren machte deutlich, dass seit 1994 die Zahl der Übernachtungsgäste kontinuierlich angestiegen ist. Während die Zahl der Übernachtungsgäste im Jahr 1994 noch bei 3.594 Personen lag, betrug sie im Jahr 2011 6.928 Personen. Bei der Betrachtung des Verhältnisses von Gästeanzahl zu Übernachtungen wird der Trend zum Kurzurlaub deutlich. Im Jahr 2011 betrug der Aufenthalt im Durchschnitt 2 Tage.

Zum Tagestourismus liegen keine statistischen Werte vor, es ist aber davon auszugehen, dass dieser einen großen Anteil einnimmt, bzw. wegen den beliebten Festen und Tagesveranstaltungen in den letzten Jahren auch stark zugenommen hat.

Der Tourismus stellt wegen seiner vielfältigen Auswirkungen besonders hohe Anforderungen an eine mit anderen Nutzungen verträgliche Integration. Da der Tourismus gemeinsam mit dem Weinbau wohl der wichtigste Wirtschaftsfaktor in Wachenheim darstellt und er darüber hinaus zu einem wichtigen Impulsbringer

geworden ist, sind seine Ansprüche besonders zu beachten. Wie bereits erwähnt ist hier die Lenkung und Organisation des Tourismusverkehrs, hauptsächlich von Tages- und Kurzzeittouristen, besonders essenziell, da sich die Tourismusbetriebe fast vollständig auf die enge und kleinteilige Altstadt konzentrieren.

Neben den Weinbau- und Gastronomiebetrieben befinden sich innerhalb des Sanierungsgebiets zusätzlich zwei Kirchen, einige öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Tourismusinformation, Seniorentreff etc.) sowie mehrere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.



**Abb.19: Öffentliche Einrichtungen**

Hinsichtlich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs verfügt das Gebiet ausschließlich über eine Bäckerei, eine Metzgerei sowie einen Kiosk.

Die Wohnnutzung ist als Hauptnutzung des Gebietes in allen Bereichen des Sanierungsgebietes vorhanden.

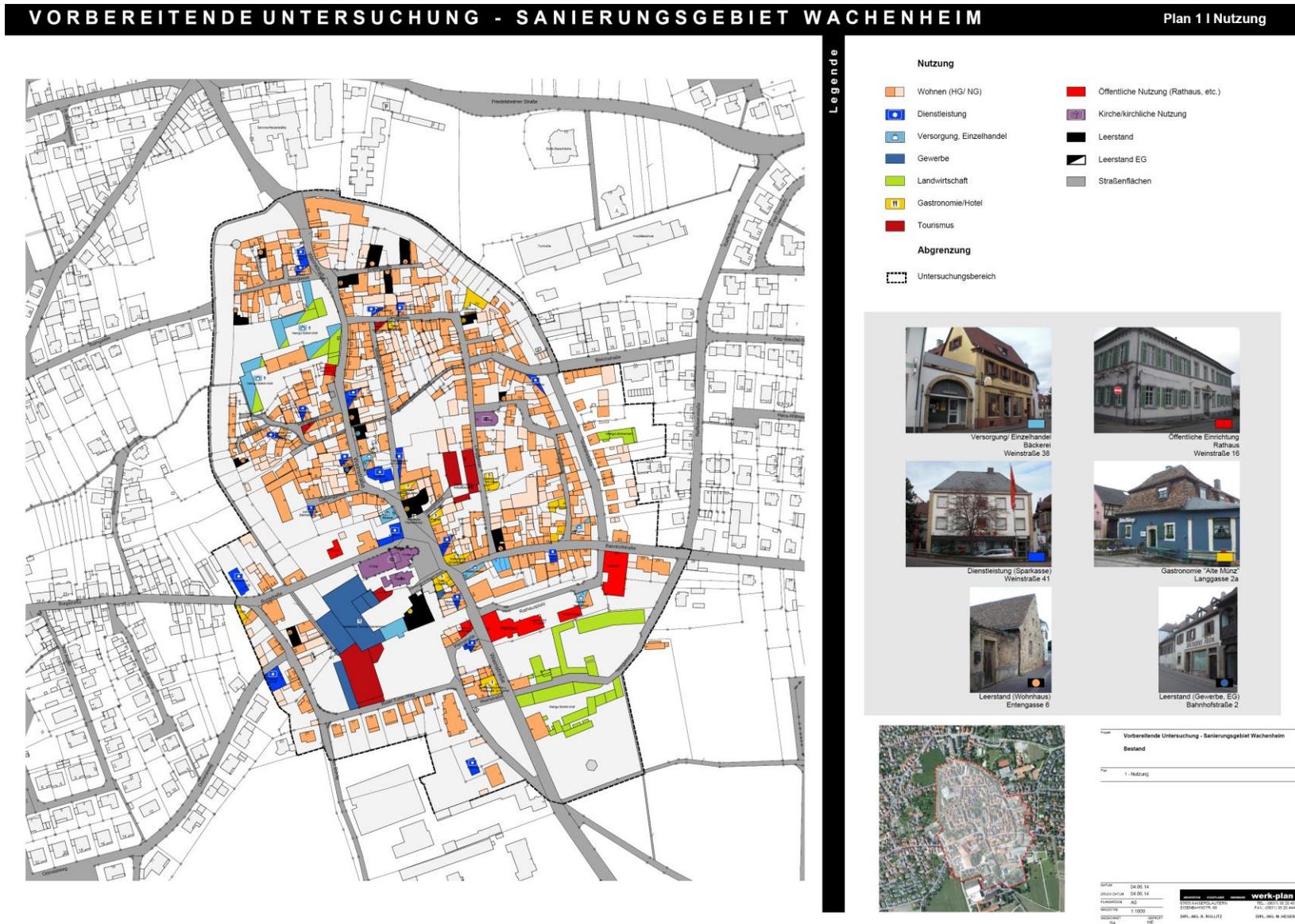


Abb. 20: Plan 01 | Nutzung

### 3.3 LEERSTAND

Im Rahmen der Ortsbegehung zeigte sich, dass es im Vergleich zur Anzahl der Gebäude in Wachenheim relativ wenige Leerstände gibt. Es konnten 11 Leerstände sowie zwei Gebäude, deren ehemals gewerblich genutzte Erdgeschosse leer stehen, identifiziert werden. Auch eine besondere Häufung der Leerstände ließ sich nicht feststellen. Hinsichtlich aller Leerstände muss ein größeres Augenmerk darauf gelegt werden, schnell eine Nachnutzung zu finden. Ebenso muss versucht werden, die kritischen Leerstände (Gebäude mit erheblichen baulichen Mängeln) zu revitalisieren und die Entstehung einer größeren Zahl an Leerständen zu verhindern.



**Abb. 21: Leerstände**

### 3.4 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

#### 3.4.1 PRIVATE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Rund um die Stadtmauer Wachenheims besteht fast durchgehend ein historischer Grüngürtel, der das Ortsbild besonders prägt. Die

Fläche besteht zum Großteil aus privaten Grünflächen, die dementsprechend als (Nutz-)Gärten genutzt werden.

Durch die private Nutzung ergeben sich unterschiedliche Nutzungen und Gestaltungen. Für das Erscheinungsbild der Altstadt bzw. der Stadtmauer ist es wichtig, hier funktional-gestalterische Leitlinien festzulegen.



**Abb. 22: Gärten an der Stadtmauer**

Darüber hinaus bestehen in locker bebauten Bereichen des Sanierungsgebiets (Roter-Turm-Weg und Grabenstraße) sowie auf einigen Grundstücken innerhalb der Altstadt kleinere Grünflächen.

Zur Fläche der Sektkellerei Schloss Wachenheim, zum Weingut Bürklin-Wolf (Weinstraße 4) sowie auf dem Grundstück Mittelgasse 1, befindet sich jeweils eine zugehörige größere Grünfläche. Die Grünflächen sind jeweils durch hohe Mauern umgeben und somit von außen nicht einsehbar. Das „durchgrünte“ Erscheinungsbild Wachenheims aus Luftperspektive ist somit aus der Bodenperspektive kaum wahrzunehmen.



**Abb. 23: Nicht einsehbare, private Grünflächen in der Altstadt**

### **3.4.2 ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIFLÄCHEN**

In der Stadt Wachenheim besteht innerhalb des Untersuchungsgebiets ausschließlich nordwestlich entlang der Stadtmauer eine zugängliche, öffentliche Grünfläche. Die Fläche weist nur eine geringe Größe auf und bietet nur wenige Aufenthaltsgelegenheiten.

Der Anteil an öffentlichen Grünflächen ist folglich sehr gering, weshalb zur Attraktivitätssteigerung und Verbesserung der Wohnqualität die vorhandene Grünfläche zu erhalten und auszubauen ist sowie zusätzliche Grünflächen zu schaffen sind.



Abb. 24: Plan 03 | Grün- und Freiraumstruktur



### 3.5 GEBÄUDEZUSTAND

Wie bereits beschrieben, verfügt Wachenheim über einen historischen Stadtkern, eine erlebbare Stadtmauer und eine mittelalterliche Grundriss- und Baustruktur. Wegen der daraus resultierenden touristischen Bedeutung der Stadt ist eine Erhaltung des historischen Kerns besonders bedeutsam. Aus diesen Gründen wurden im Rahmen der städtebaulichen Sanierung der 1. Generation einige entsprechende Maßnahmen durchgeführt.



**Abb. 26: Gebäude mit leichten Mängeln**

Da jedoch während der Förderperiode der ersten Sanierung hauptsächlich öffentliche und nur eine private Maßnahme umgesetzt werden konnten, sind im historischen Kern der Stadt zahlreiche Gebäude mit baulichen Mängeln vorzufinden.

Die sanierungsbedürftigen Gebäude konzentrieren sich vor allem auf das historische Zentrum der Altstadt Wachenheims.

Vor allem im nördlichen Teil der Weinstraße besteht ein großer zusammenhängender Bereich von Gebäuden mit leichten bis hin zu erheblichen Mängeln. Als Hauptortsdurchfahrt fallen die Mängel entlang der Weinstraße besonders auf. Auch die Bereiche rund um die Kirche (Weinstraße 28, Einmündungen zur Mittelgasse und Bahnhofstraße) bestehen aus baulich mangelhaften Gebäuden, zum Teil bis hin zu erheblichen Mängeln.

Weitere Bereiche mit einem großen Anteil an sanierungsbedürftigen Gebäuden bilden die Enten-, Lang- und Hintergasse. Der deutlichste Bedarf konzentriert sich in diesem Gebiet nordöstlich entlang der Stadtmauer.

Zusätzlich sind jeweils mehrere Gebäude mit Mängeln im baulichen Zustand sowohl in der Bahnhofstraße als auch im Roten-Turm-Weg, sowie weitere einzelne Gebäude im gesamten Gebiet vorzufinden.



**Abb. 27: Gebäude mit erheblichen Mängeln**

Insgesamt überwiegen im gesamten Sanierungsgebiet die mangelhaften Gebäude (überwiegend leichte, aber auch zahlreiche erkennbare und erhebliche Mängel).

Nur wenige Einzelgebäude befinden sich in sehr gutem Erhaltungszustand, den es zu wahren gilt. Besonders hervorzuheben sind die Gebäudegruppen in sehr gutem Zustand, wie beispielsweise die Anlage der Sektkellerei Schloss Wachenheim in der Kommerzienrat-Wagner-Straße.



Abb. 28: Plan 04 | Gebäudezustand

### 3.6 STADTGESTALT

Die Gemeinde Wachenheim gehört zu den wenigen Gemeinden in Rheinland-Pfalz, deren ursprünglicher Stadtgrundriss noch weitestgehend erhalten ist. Zu sehen ist dies einerseits in der Grundstruktur des Straßensystems und andererseits in dem baulichen Gesamtgefüge, das von Gebäuden aus mehreren Jahrhunderten historisch geprägt wird. In seiner heutigen Form entstand der Stadtgrundriss durch den Bau der Stadtmauer im 14. Jahrhundert. Noch heute ist die Stadtmauer rund um die historische Altstadt weitestgehend erhalten.

Die gesamte Altstadt von Wachenheim ist als Denkmalzone nach § 5 DSchG Rheinland-Pfalz festgesetzt. Darüber hinaus gibt es in der Altstadt und in den angrenzenden Bereichen eine große Anzahl von Einzeldenkmälern. Hieraus ergibt sich eine hohe baugeschichtliche und denkmalpflegerische Bedeutung und Wertigkeit Wachenheims. Die bauliche und sonstige Erhaltung dieser historischen Stadtanlage ist daher als besonders wichtig einzustufen, sie stellt eine ständige, generationenübergreifende Aufgabe dar.

Innerhalb des Sanierungsgebietes besteht eine Reihe von Einzelobjekten, die das Stadtbild und somit die Identität Wachenheims in besonders hohem Maße prägen. Für diese Einzelobjekte sind nachhaltige Erneuerungs- und Erhaltungsmaßnahmen in hoher bautechnischer und gestalterischer Qualität notwendig. Hier konnte die Stadtsanierung der ersten Generation nur geringe Erfolge erzielen, da nur eine private Maßnahme durchgeführt wurde. Um die Gebäude der Altstadt vor

dem Verfall zu wahren und der Altstadt in vielen Bereichen ein ansprechendes Erscheinungsbild zu geben, sind nun weitere Maßnahmen erforderlich.

Der historische Stadtkern Wachenheims zeichnet sich durch hohe bis sehr hohe Baudichten aus, dementsprechend sind in diesem Bereich wenige private Freiflächen vorhanden. Der Gebäudebestand ist hier überwiegend historisch und entspricht auch der traditionellen Bauweise in Form einer zum Straßenraum hin geschlossenen Haus-Hof-Bauweise. Innerhalb dieses Strukturbereichs befinden sich die meisten Gastronomie-, Dienstleistungs- und Versorgungsbetriebe. Wohnnutzung ist in allen Bereichen der Altstadt zu finden.

Außerhalb der Stadtmauer sind hingegen Bereiche zeitgemäßer Bauweisen und -dichten vorhanden. Östlich der Stadtmauer in der Grabengasse sowie westlich im Roten-Turm-Weg überwiegt die Wohnbebauung, hauptsächlich in Form von freistehenden Einfamilienhäusern. Der südlich an die Stadtmauer angrenzende Bereich des Sanierungsgebiets wird durch große Gebäude, darunter die Anlage des Weinguts Bürklin-Wolf sowie das Rathaus, und verhältnismäßig große Freiflächen geprägt.

Im gesamten Sanierungsgebiet Wachenheims sind nur wenige Gebäude vorhanden, welche hinsichtlich ihrer Gestaltung erhebliche Mängel aufweisen.

Im nördlichen Bereich des Gebiets konzentrieren sich jedoch zahlreiche Gebäude mit leichten gestalterischen Mängeln.

Den Schwerpunkt bilden in Wachenheim die gestalterisch neutralen und gut gestalteten Gebäude, die es, wie auch die sehr gut gestalteten Gebäude, zu erhalten gilt.

Das Gebäudeensemble des Weingut Bürklin-Wolf (Weinstraße 65) sowie dessen näherer Umgebung ist besonders ortsbildprägend und dementsprechend ebenfalls zu wahren. Gleiches gilt für den Bereich um die Kirche (Weinstraße 28) einschließlich dem Eingangsbereich zur Sektkellerei Schloss Wachenheim.

Verbesserungsbedarf gibt es im Bereich der Freiraumgestaltung. In der Altstadt gibt es keine Plätze mit Aufenthaltsqualität. Der ehemalige Marktplatz bildet zwar jetzt schon ein kleines Zentrum des historischen Ortskerns und wird auch im Sommer für Gastronomie genutzt, muss aber weiter aufgewertet werden. Darüber hinaus sollten mehrere weitere kleine Aufenthaltsbereiche geschaffen werden, zum Beispiel in der Weinstraße am Luisenbrunnen, oder auf dem derzeitigen Parkplatz in der Entengasse.

### 3.6.1 DIE STADTMAUER

Die Stadtmauer Wachenheims findet ihren Ursprung im Jahre 1341, als Wachenheim unter Kaiser Ludwig IV Stadtrechte erhielt und dieser den 5-jährigen Bau der Wehranlage in Auftrag gab. Ursprünglich war die Stadtmauer 1200 Meter lang, am Fuß 1,5 Meter breit und durchgehend 9 Meter hoch. Auf Seite der Stadt befanden sich Blendarkaden, über denen der Wehrgang verlief. Darüber hinaus gehörten vier Wehrtürme zur Anlage. Nördlich und südlich befanden sich die Stadttore Wachenheims. Umgeben war

die Stadtmauer von einem 5 Meter breiten Geländestreifen, gefolgt von einem 9 Meter breiten und 3 Meter tiefen Wassergraben, welcher zu Kriegszeiten zum Schutz der Stadt geflutet wurde.

Bis Anfang des 18. Jahrhunderts wurde die Stadtmauer mehrmals durch Kriege beschädigt und zerstört, aber auch wiederaufgebaut. Mitte des 18. Jahrhundert wurde die Mauer erstmals für Fußgänger geöffnet, wodurch ihre Bedeutung als Befestigungsanlage schwand. Nach dem Abriss der Pforten Anfang des 19. Jahrhunderts folgten bald auch die ersten Durchbrüche zugunsten von Fahrwegen sowie zur Verbindung privater Gärten innerhalb und außerhalb der Mauer.

Die Privatisierung der Stadtmauer Ende des 19. Jahrhunderts brachte schließlich zahlreiche Fensterdurchbrüche der angrenzenden Gebäude mit sich. Der letzte Durchbruch erfolgte durch einen Angriff Ende des Zweiten Weltkrieges, das zerstörte Stück der Mauer bildet heute ebenfalls eine Straßenverbindung.

Die erhaltenen Teile der Wachenheimer Stadtmauer gelten heute als erhaltenswertes Kulturgut und sind auch im Rahmen des Sanierungsprojekts besonders hervorzuheben.

Die „Initiative Wachenheimer Stadtmauer“ erarbeitete bereits eine detaillierte Bestandserfassung der Mauer, welche den Sanierungsbedarf aufzeigt. Um die Stadtmaueranlage dauerhaft zu sichern, sind Maßnahmen zur Kronensicherung (Vermeidung von Zerstörung durch Eindringen von Wasser und Wurzelwerk in den Mauerkerne) und partielle Ausbesserungsmaßnahmen im Mauerwerk erforderlich. Die Bereiche der Mauer, welche sofortige und dringende Sanierung erfordern, konzentrieren sich hauptsächlich auf den nord-östlichen Bereich sowie Teile des westlichen Bereichs.

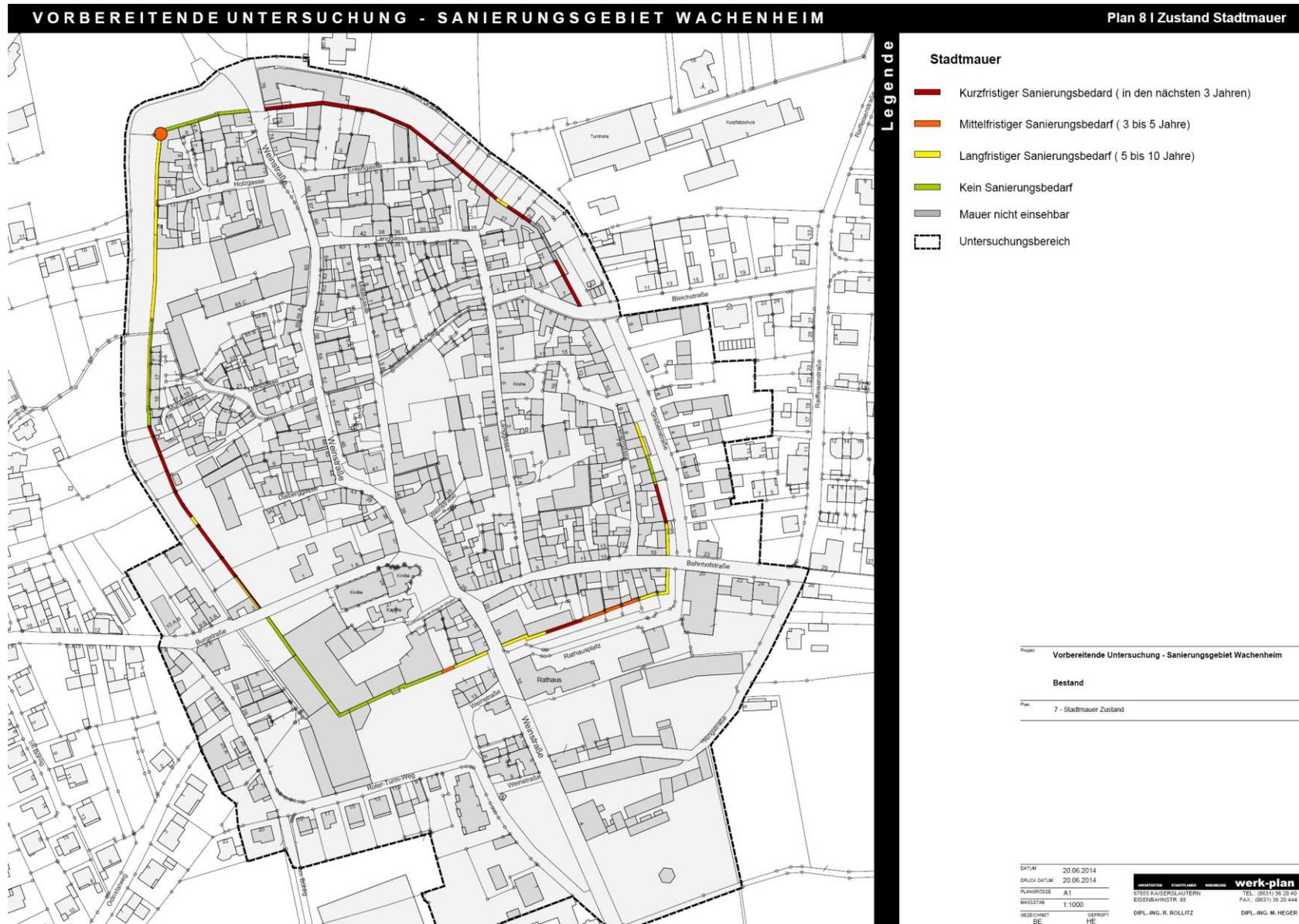


Abb. 29: Plan 07 | Zustand Stadtmauer

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG - SANIERUNGSGEBIET WACHENHEIM Plan 5 | Stadtgestalt



Legende

- | Stadtgestalt   | Baustuktur   |
|--|--|
| <span style="color: green;">■</span> Gebäude mit sehr guter Gestaltung/ Ortsbildprägende Gebäude | Denkmalgeschützte Gebäude  |
| <span style="color: yellow;">■</span> Gebäude mit guter Gestaltung                               | Denkmalzone  |
| <span style="color: orange;">■</span> neutrale Gebäudegestalt                                    | Stadtmauer und Türme   |
| <span style="color: brown;">■</span> Gebäude mit gestalterischen Mängeln                         | Leerstand  |
| <span style="color: red;">■</span> Gebäude mit erheblichen gestalterischen Mängeln               | Leerstand Erdgeschoss  |
| <span style="color: grey;">■</span> Gestalt nicht einsehbar                                      | Sonstige Elemente mit guter Gestaltung (Tore, Mauern, etc.)                  |
| Untersuchungsbereich   | Sonstige Elemente mit gestalterischen Mängeln (Hofinnerräume, Scheunen etc.) |



Projekt: Vorbereitende Untersuchung - Sanierungsgebiet Wachenheim

Bestand: 5 - Gestalt

DRUCK: 20.06.2014	
DRUCKSTADT: 20.06.2014	
PLANNUMMER: 20	
MASSSTAB: 1:1000	
DRUCKORT: DE	GUT: 0101, 0102, 0103, 0104 VERF: 0101, 0102, 0103, 0104 FAX: (0571) 35 25 44 E-MAIL: info@werk-plan.de

Abb. 30: Plan 05 | Stadtgestalt

### 3.7 BEVÖLKERUNG

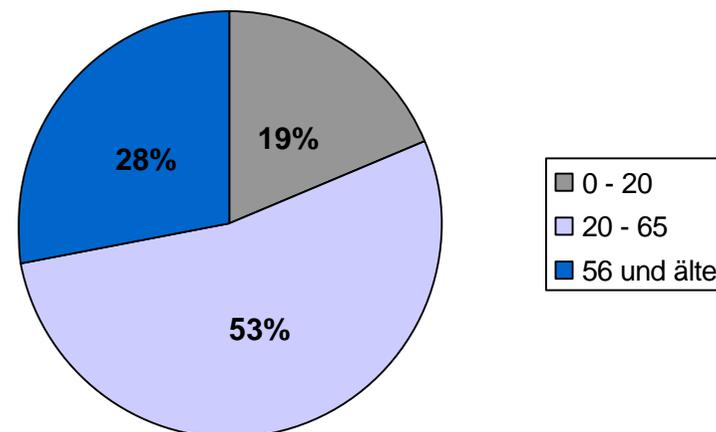
Die Bevölkerungszahlen von Wachenheim lagen in den letzten Jahren etwa konstant bei etwa 4.600 bis 4.800 Einwohnern. Ende 2011 betrug die Einwohnerzahl 4.673. Allerdings waren auch hier die Auswirkungen des demografischen Wandels in Form einer Verschiebung der Altersstruktur hin zu den älteren Bevölkerungsgruppen zu beobachten.

Die Einwohnerentwicklung und der demografische Wandel haben auch Auswirkungen auf die Wohnbebauung. In den letzten 25 Jahren hat sich gezeigt, dass immer mehr Wohngebäude und Wohnungen für tendenziell weniger und ältere Menschen entstanden sind.

Während in Wachenheim die Zahl der Einwohner von 1987 bis 2011 um etwa 10 % anstieg, nahm die Zahl der Wohngebäude im gleichen Zeitraum um 24 % und die Zahl der Wohnungen sogar um 33 % zu. Diese Werte liegen noch deutlich über dem Landesdurchschnitt von Rheinland-Pfalz. Es wird deutlich, dass aktuell durchschnittlich nur noch etwa zwei Personen in einer Wohnung leben, wobei dieser Wert in der Altstadt wahrscheinlich noch unterschritten wird. Aktuelle Prognosen und Modellberechnungen zu Folge, werden sich diese Entwicklungen weiter fortsetzen. Die Belegungsdichte der Wohnungen und Gebäude wird weiter abnehmen, während das durchschnittliche Alter der Bewohner weiter zunehmen wird. Aus dieser Annahme ergibt sich ein steigender Bedarf an Wohnungen für ein bis zwei Personen mit einer Komfortausstattung für das Wohnen im Alter und einem möglichst barrierearmem Ausbau.

#### 3.7.1 ALTERSSTRUKTUR

Laut dem Statistischen Landesamt gliedert sich die Altersstruktur im Gemeindegebiet von Wachenheim zum Zeitpunkt des 31.12.2011 wie folgt: Von den insgesamt 4.673 Einwohnern nimmt der größte Anteil mit 53,3% die Altersgruppe der 20 bis 65-Jährigen ein. Der Anteil der älteren Personen von 65 Jahren und älter nimmt den zweitgrößten Wert mit 28,4% ein, gefolgt von den Einwohnern unter 20 Jahren mit 18,4%.



**Abb. 31: Altersgliederung der Bevölkerung**

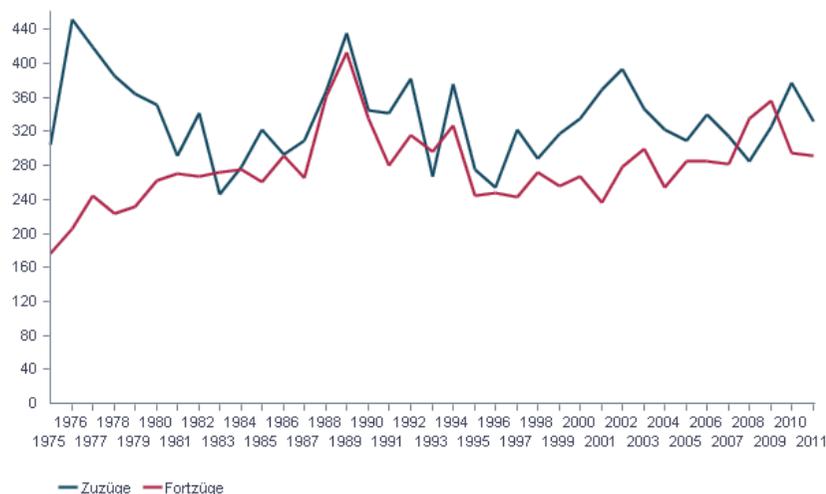
Somit ist die Überalterung in Wachenheim schon deutlich stärker ausgeprägt als in anderen Gemeinden vergleichbarer Größe. Hier liegt der Anteil der Einwohner über 65 Jahre im Durchschnitt bei 21 % und der Anteil der unter 20-jährigen bei fast 20%. Die Ursache hierfür findet sich in der natürlichen Bevölkerungsbewegung. Im

Jahr 2011 wurden je 1000 Einwohnern 5,4 Geburten verzeichnet, dafür gab es aber 15,4 Sterbefälle. Im Durchschnitt der Ortsgemeinden vergleichbarer Größe ist die Überalterung mit 7,7 Geburten und 11,4 Sterbefällen weniger stark ausgeprägt.

Somit kann die Stadt Wachenheim die Bevölkerungsverluste durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung derzeit noch ausgleichen, da mehr Menschen neu in das Stadtgebiet ziehen, als Menschen fortziehen.

### 3.7.2 WANDERUNGEN

Bezogen auf die Bevölkerungszahl in 2011 ergeben sich für das Gemeindegebiet folgende Wanderungen. Insgesamt gab es 332 Zuzüge über die Gemeindegrenzen, was bezogen auf je 1.000 Einwohner einen Wert von 71,1 ergibt. Auf der anderen Seite wertete das Statistische Landesamt insgesamt 292 Fortzüge über die Gemeindegrenzen aus, welche einen Anteil von 62,5 je 1.000 Einwohner ergeben.



**Abb. 32: Anzahl Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen 1975 bis 2011**

### 3.8 BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG ÖFFENTLICHER AUFGABENTRÄGER NACH § 139 BAUGB

<p>1. Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz</p>	<p><b><u>Schreiben vom 05.07.2013, AZ. 3240-0762-13/V1, Dr. Häf/ir</u></b></p> <p>Ais Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p><b>Bergbau/Altbergbau:</b> Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Plangebietes zur „Städtebaulichen Erneuerung“ in Wachenheim kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p>Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes für Kohlenwasserstoffe „Deidesheim“, Inhaberin dieser Berechtigung ist die Firma GDF Suez E&amp;P Deutschland GmbH. Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen sich mit der vorgeannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Firma GDF Suez E&amp;P Deutschland GmbH wurde ebenfalls beteiligt.</p> <p>Es ist keine Änderung erforderlich</p>
<p>2. GDF SUEZ E&amp;P Deutschland GmbH</p>	<p><b><u>Schreiben vom 19.07.2013:</u></b></p> <p>Aus unserer Sicht bestehen zur Stadtsanierung Wachenheim keine Bedenken, da keine technischen Anlagen von uns berührt werden und keine konkreten Planungen unsererseits vorliegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung wird nicht erforderlich</p>
<p>3. Telekom Deutschland GmbH</p>	<p><b><u>Schreiben vom 15.07.2013:</u></b></p> <p>Im Untersuchungsgebiet sind von uns derzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten. Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei konkreten Maßnahmen wird die Telekom erneut beteiligt.</p> <p>Eine Änderung ist nicht erforderlich.</p>

<p><b>4.</b> Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.</p>	<p><b>Schreiben vom 11.07.2013: AZ. 22.08-384/2013</b></p> <p>Es bestehen keine Einwände oder Anregungen zu dem Vorhaben</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung ist nicht erforderlich</p>
<p><b>5.</b> Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd</p>	<p><b>Schreiben vom 01.07.2013: AZ: 4/433-21;41 DÜW</b></p> <p>Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung werden Sanierungsmaßnahmen ausdrücklich begrüßt. Die Sanierung von Ortskernen ist im Sinne des im Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV formulierten Ziels der vorrangigen Innenentwicklung (Z31). Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes haben hiernach Vorrang vor der Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung wird nicht erforderlich</p>
<p><b>6.</b> Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz</p>	<p><b>Schreiben vom 27.06.2013: AZ: 4520-IV 40</b></p> <p>Durch den historischen Stadtkern und damit durch das Untersuchungsgebiet verläuft die L516. In diesem Bereich sind jedoch von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet. Bei diesem Sachverhalt bestehen für uns grundsätzlich keine Einwände gegen die vorgesehene Abgrenzung. Sollten allerdings Maßnahmen im Bereich der Landesstraße geplant sein bzw. falls sie Auswirkungen auf die Landesstraße und den dortigen Verkehr haben könnten, bedarf es der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Straßenbaumaßnahmen werden mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abgestimmt.</p> <p>Eine Änderung wird nicht erforderlich.</p>
<p><b>7.</b> Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie</p>	<p><b>Schreiben vom 03.07.2013, AZ. 815/2013azI</b></p> <p>in unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme zwei archäologische Denkmäler/Fundstellen verzeichnet (vgl. Kartierung im Anhang). Es handelt sich dabei einmal um Lesefunde beim Kanalbau, die auf einen merowingerzeitlichen Friedhof verweisen (Fst. Wachenheim 19). Zum anderen wurden bei Straßenbauarbeiten Fundamente entdeckt, die vermutlich zur alten Stadtmauer der Stadt Wachenheim gehören (Fst. Wachenheim 24). Es ist bezüglich der Kartierung der Fundstellen darauf hinzuweisen, dass wir lediglich einen „gedachten Mittelpunkt“ eines archäologischen Denkmals/einer Fundstelle kartieren, die tatsächliche Ausdehnung der zu vermutenden Denkmäler im Boden jedoch grundsätzlich größer, teilweise auch erheblich größer ist, als die Kartierung dies andeutet. Bei der Fundstelle Wachenheim 19 ist im weiteren Umkreis mit Gräbern des Frühmittelalters zu rechnen, so dass jegliche Bauarbeiten in diesem Areal frühzeitig mit der Direktion Landesarchäologie - Speyer ab-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei konkret anstehenden Maßnahmen wie Straßenumbauten etc. wird die Direktion Landesarchäologie – Speyer erneut beteiligt.</p> <p>Die allgemeinen Punkte zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen werden beachtet.</p> <p>Eine Änderung wird nicht erforderlich.</p>

	<p>zustimmen sind. Gleiches gilt für die Mauerfundamente (Fst. 24); hier wäre ggf. anhand alter Karten zu prüfen, wo die Stadtmauer verläuft und dann bei geplanten Bauarbeiten darauf Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Insgesamt ist allerdings nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie - Speyer generell an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.</li> <li>2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</li> <li>3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherm jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.</li> <li>4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.</li> <li>5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.</li> </ol>	
<p><b>8.</b> Creos Deutschland GmbH</p>	<p><b><u>Schreiben vom 08.07.2013, AZ. DO/ZP</u></b></p> <p>Im Bereich der Maßnahmen sind keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH vorhanden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung wird nicht erforderlich.</p>

<b>Weitere Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt, haben aber keine Stellungnahme abgegeben:</b>
9. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landespflegebehörde, Ref. 52
10. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Landesplanungsbehörde, Ref. 31
11. Stadtwerke Wachenheim, Abteilung Gas, Wasser, Strom
12. Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz, Abt. Bodendenkmalpflege
13. Verband Region Rhein.-Neckar
14. Vermessungs- und Katasteramt
15. Einzelhandelsverband der Pfalz e.V.
16. BUND – Kreisgruppe Bad Dürkheim
17. Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie
18. Naturschutzbund Ortsgruppe Wachenheim-Deidesheim
19. POLLICHIA Verein für Naturforschung und Landespflege e.V.

## 4 ZUSAMMENFASSUNG DER STÄDTEBAULICHEN MISSTÄNDE

Wie bereits zu Beginn dieses Berichtes ausgeführt, liegt der Förderschwerpunkt des städtebaulichen Sanierungsprogrammes „Historischer Stadtkern“ in Erhalt, Modernisierung und Instandsetzung öffentlicher und vor allem privater Gebäude.

Konkrete Ziele sind unter anderem:

- Erhaltung/Pflege/Teilsanierung des hochwertigen Bestandes,
- Erneuerung bisher noch unsanierter Gebäude,
- Aktivierung von (problematischen) Leerständen und die Abwehr drohender Leerstände,
- Gestaltung bedeutsamer öffentlicher Räume und Wegebeziehungen

Unter Beachtung der Ziele des Städtebauförderprogramms wurde die derzeitige Situation in Wachenheim ausgewertet und analysiert. Ein hoher Stellenwert wurde hierbei den Anregungen und Vorschlägen von Seiten der Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der Moderation beigemessen. Anhand dieser Untersuchungen und den Hinweisen der Bevölkerung, sind im Untersuchungsgebiet folgende funktionale und bauliche Mängel festzustellen.

### Verkehr

- Insgesamt **enge Straßen- und Verkehrsräume**, schmale Straßen und enge Gassen sowie fehlende **Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum**
- Oft unzureichend dimensionierte **Grundstückszufahrten** und Mangel an **Parkmöglichkeiten im privaten Raum**
- Mängel im **Straßen-/Fußwegbereich** (Mittelgasse, Großteil des Amelie-Helfrich-Pfades, Teil der Weinstraße)
- **Kreuzung** Friedelsheimer Straße / Waldstraße / Weinstraße als **Gefahrenpunkt** für alle Verkehrsteilnehmer
- **Hohe Geschwindigkeiten** innerorts, besonders in/aus Richtung Forst

### Nutzung

- Multifunktionale Nutzung des Stadtkerns, entsprechend verkehrlich starke **Belastung verschiedener Nutzergruppen**
- Starke Nutzungsmischung innerhalb der historischen Altstadt bildet **Konfliktpotenzial**
- Bedeutende Weinbaubetriebe durch Lage in der Altstadt bei **räumlichen Betriebserweiterungen** stark eingeschränkt
- Aber wenige Läden mit Gütern des täglichen Bedarfs

### Leerstand

- 11 vollständige **Leerstände** und zwei leerstehende Erdgeschosse im Sanierungsgebiet

- Zum Teil erhebliche **bauliche Mängel**

#### Grün- und Freiflächen

- Größtenteils **privater, historischer Grüngürtel** entlang der Stadtmauer unterschiedlich genutzt und gestaltet
- Größere **private Grünflächen innerhalb der Altstadt** sind durch hohe Mauern umgeben und kaum wahrzunehmen
- **Öffentliche Grünfläche** mit geringer Größe und Aufenthaltsgelegenheit nordwestlich entlang der Stadtmauer
- Insgesamt geringer Anteil an öffentlichen Grünflächen

#### Gebäudezustand

- Im historischen Kern der Stadt **überwiegend Gebäude mit baulichen Mängeln**
- Konzentration dieser Gebäude vor allem auf das historische Zentrum der Altstadt, den nördlichen Teil der Weinstraße, Bereiche rund um die Kirche, Enten-, Lang- und Hintergasse; Weitere einzelne mangelhafte Gebäude im gesamten Gebiet

#### Stadtgestalt

- Hohe bis sehr **hohe Baudichten**, dementsprechend wenige private Freiflächen
- **Wenige Gebäude mit erheblichen Mängeln** hinsichtlich Gestalt
- Im nördlichen Bereich des Gebiets Konzentration zahlreicher Gebäude mit erkennbaren gestalterischen Mängeln.

- Fehlende Freiflächen mit Aufenthaltsqualität

#### Stadtmauer

- Großteile der Stadtmauer **sanierungsbedürftig** (Kronensicherung und Ausbesserungen im Mauerwerk erforderlich)
- Konzentration besonders dringenden Sanierungsbedarfs hauptsächlich auf den nordöstlichen Bereich sowie Teile des westlichen Bereichs.

### 4.1 ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Als Ergebnis der Bestandsanalyse lässt sich feststellen, dass sich die baulichen, städtebaulichen und funktionalen Mängel relativ gleichmäßig auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen, auch wenn sich insbesondere die baulichen Mängel entlang der Weinstraße und im Bereich der Stadtmauer konzentrieren. In Bezug auf Gestalt- und Nutzungsqualitäten besteht ebenfalls noch großer Verbesserungsbedarf, es mangelt an einem Ortszentrum und öffentlichem Raum mit Aufenthaltsqualität.

Das Sanierungsgebiet soll so abgegrenzt werden, dass sinnvolle Maßnahmenpakete gemäß den formulierten Zielen der Sanierung im Zusammenhang umgesetzt werden können. Die Abgrenzung für die Vorbereitenden Untersuchungen umfasst eine Fläche von 17,2 ha. Die Randbereiche mit geringerem Handlungsbedarf werden aus dem Sanierungsgebiet ausgeschlossen. Bei der Größe des Gebietes ist es möglich die Umsetzung der Maßnahmen zügig

durchzuführen. Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Sanierungsgebietes.



**Abb. 33: Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

Das Sanierungsgebiet hat eine Fläche von etwa 14,7 ha.

## 5 ÜBERBLICK ÜBER HANDLUNGSFELDER, ZIELE UND MAßNAHMEN

Die in Kapitel 4 aufgeführten Missstände belegen, dass die Ausweisung eines Sanierungsgebietes in Wachenheim zur Behebung der städtebaulichen Missstände gemäß § 136 Abs. 1 BauGB erforderlich ist und im öffentlichen Interesse liegt. Bauliche und funktionale Missstände beeinträchtigen die Wohn-, Aufenthalts- und Erlebnisqualität der Gemeinde in beträchtlichem Maße. Die vorhandenen Potenziale werden kaum genutzt.

Zur Beseitigung der aufgeführten baulichen und funktionalen Mängel sind umfassende Maßnahmen im öffentlichen und hauptsächlich im privaten Bereich notwendig. Verbunden damit ist die Verbesserung des ruhenden Verkehrs. Maßnahmen der öffentlichen Hand, in Form von Gestaltung der öffentlichen Flächen wie Straßen und Plätze zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität, wurden im Rahmen der ersten Ortskernsanierung durchgeführt. Diese Maßnahmen, die generell zu einer grundlegenden Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse beitragen und gleichzeitig als Initialmaßnahmen bewirken, dass die Motivation und die Mitwirkungsbereitschaft der im Sanierungsgebiet wohnenden Bevölkerung und der Einzelhandeltreibenden (Gewerbe, Gastronomie, ...) gestärkt werden, sind nun zu ergänzen. Zur Durchführung entsprechender Maßnahmen ist die Stadt auf die Unterstützung durch Bundes- und Landesmittel angewiesen.

Auf privater Ebene wurde im Laufe der ersten Ortskernsanierung nur eine Maßnahme durchgeführt. Der Schwerpunkt liegt nun

folglich auf den zahlreichen erforderlichen privaten Maßnahmen. Es besteht großer Handlungsbedarf, unter anderem durch unterlassene Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den letzten Jahrzehnten. Hierzu ist sowohl eine Bauberatung in gestalterischer Hinsicht, als auch die finanzielle Unterstützung bei der Sanierung historischer Gebäude notwendig.

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse bilden die Grundlage für die Entwicklung des Integrierten Handlungskonzeptes. Aus den einzelnen Bereichen der Bestandsaufnahme und -analyse werden in einem ersten Schritt Handlungsfelder identifiziert. Diese beziehen sich inhaltlich auf die Analysebereiche, konkretisieren jedoch bereits ein Stück weit den tatsächlichen Handlungsbedarf.

Im zweiten Schritt werden aus den Handlungsfeldern Ziele abgeleitet, welche die Maßgabe für die zukünftige Entwicklungsplanung darstellen. Erst im dritten Schritt werden innerhalb der Handlungsfelder konkrete Maßnahmen festgelegt.

### 5.1 HANDLUNGSFELDER

Insgesamt wurden die fünf Handlungsfelder identifiziert, die im Folgenden aufgelistet und kurz voneinander abgegrenzt werden.

#### **Verkehr**

Das Handlungsfeld Verkehr bezieht sich nicht nur auf den fließenden Verkehr, sondern vielmehr auch auf den ruhenden Verkehr sowie auf Fuß- und Radwegeverbindungen. Im Vordergrund steht nicht nur die Funktionsfähigkeit des Straßen- und Wegenetzes, sondern auch dessen Gestaltung.

## Grün- und Freiflächen

Dieses Handlungsfeld bezieht sich auf den Erhalt und die Sicherung von Freiflächen. Der Schwerpunkt liegt daher auf der künftigen Gestaltung der öffentlichen und privaten Räume. Es werden neben strukturellen Veränderungen auch gestalterische Maßnahmen beschrieben.

## Stadtbild und Gestaltung

Im Handlungsfeld Stadtbild steht die Gestaltung der Gebäude und Grundstücke im Vordergrund. Die aufgeführten Maßnahmen befassen sich auch hier neben strukturellen Veränderungen auch mit gestalterischen Maßnahmen.

## Nutzung/Einzelhandel

Das vierte Handlungsfeld betrachtet Nutzungsaspekte des historischen Stadtkerns, wobei sowohl die Einzelhandelsnutzungen als auch Angebote der Freizeitgestaltung, der Naherholung und des Tourismus beachtet werden. Einen Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung der Stadt bildet der Tourismus, hier müssen die vorhandenen Ansätze genutzt und neue Potenziale herausgearbeitet werden.

## Bevölkerung

Neben baulich-räumlichen und funktionalen Aspekten gehen auch soziale Aspekte in die zukünftige Entwicklungsplanung ein. Das Handlungsfeld Bevölkerung bezieht sich insbesondere auf die Bedürfnisse einzelner Bevölkerungsgruppen, wie sie im Rahmen der Bürgerbeteiligung genannt wurden. Aber auch interaktive Aspekte, die das Zusammenleben in Wachenheim betreffen werden beachtet.

## 5.2 ZUORDNUNG VON ZIELEN UND MAßNAHMEN

Ziele und Maßnahmen können einander zugeordnet werden. Allerdings können aus einem Ziel verschiedene Maßnahmen hergeleitet werden bzw. können mit einem konkreten Maßnahmenvorschlag mehrere Ziele verfolgt werden.

### Handlungsfeld 1 | Verkehr

#### Ziele:

- Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern
- Gestalterische Aufwertung bisher nicht gestalteter Straßen
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer

#### Maßnahmen:

- 1.1 Umgestaltung mangelhaft gestalteter Straßenräume, besonders im Ortskern
- 1.2 Gestalterische und funktionale Verbesserung der bestehenden Parkplätze, Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- 1.3 Schaffung von Parkplätzen außerhalb der Altstadt zur verkehrlichen Entlastung des Sanierungsgebietes
- 1.4 Schaffung von Fußwegeverbindungen durch die Stadtmauer

### 1.5 Ausbau und Gestaltung bestehender Fußwegeverbindungen

#### Handlungsfeld 2 | Grün- und Freiflächen

##### Ziele:

- Verbesserung der Nutzbarkeit und Umgestaltung innerörtlicher Freiflächen
- Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Erhalt des Stadtgrabens und der Stadtmauer

##### Maßnahmen:

- 2.1 Gestaltung des öffentlichen Raumes
- 2.2 Umgestaltung innerörtlicher Grünflächen
- 2.3 Erhalt der Stadtmauer in Verbindung mit Grundstückserwerb

#### Handlungsfeld 3 | Stadtbild- und Gestaltung

##### Ziele:

- Fachgerechte Modernisierung/Instandsetzung von Gebäuden mit Mängeln in der Bausubstanz
- Erhaltung ortstypischer Bausubstanz
- Erhaltung und Instandsetzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- Gestalterische Beratung sowie Gestaltrichtlinien für die private Modernisierung

- Bewahrung bzw. Wiederaufnahme regionaler Bautraditionen sowie typischer Gestaltelemente und Materialien
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen

##### Maßnahmen:

- 3.1 Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
- 3.2 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude mit baulichen Mängeln
- 3.3 Modernisierung und Instandsetzung von öffentlichen Gebäuden mit baulichen Mängeln
- 3.4 Erarbeitung eines einheitlichen Beleuchtungskonzeptes Beleuchtung der Wachtenburg und Leitsystem

#### Handlungsfeld 4 | Nutzung und Einzelhandel

##### Ziele:

- Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortskerns
- Wiedernutzung bzw. Umnutzung leer stehender oder untergenutzer Gebäude im Ortskern (insbesondere prägende Gebäude und Nebengebäude wie Scheunen)
- Stärkung und Weiterentwicklung der Angebote für den Tourismus

- Sicherung der Entwicklungsfähigkeit von kleinen Grundstücken
- Reduzierung der Bau- und Nutzungsdichten zur Schaffung zeitgemäßer Nutzungsbedingungen (z.B. Wohnen unter Beachtung ausreichender Belichtung, Parken, Terrassen/Freisitze )

**Maßnahmen:**

- 4.1 Stärkung des lokalen Einzelhandels
- 4.2 Erhalt/Weiterentwicklung des Tourismus- und Gastronomieangebotes
- 4.3 Rückbau und Umnutzung von Nebengebäuden

**Handlungsfeld 5 | Bevölkerung****Ziele:**

- Gegensteuerung zur erkennbaren Überalterungstendenz
- Stärkung des Gemeinschaftsgefühls der Anwohner

**Maßnahmen:**

- 5.1 Treffpunkte und Kommunikationsmöglichkeiten schaffen

## 6 KONZEPT UND BESCHREIBUNG DER EINZELNEN MAßNAHMEN

Eine Modernisierung und Instandsetzung ist in Wachenheim in vielen Bereichen, aber insbesondere im privaten Bereich dringend notwendig. Darüber hinaus weist der öffentliche Raum funktionale und städtebauliche Missstände auf. Der Bedarf für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist nach der oben dargelegten Analyse gegeben.

Im privaten Bereich bezieht sich der Modernisierungsbedarf im Sanierungsgebiet auf die Beseitigung von Schäden und Mängeln am gesamten Gebäude, sowie an den Fassaden der Hauptgebäude. Ein weiterer Handlungsbedarf ergibt sich durch Mängel im Erscheinungsbild der Gebäude, also gestalterische Mängel. Dabei kann es sich um Mängel in der Gestaltung von Werbeanlagen, unpassende Sockelmaterialien oder Fenstergestaltungen etc. handeln. Auch die Beseitigung dieser Mängel ist generell im Rahmen der Sanierung förderfähig, soweit das Ortsbild beeinträchtigt wird oder die Beseitigung im Rahmen umfangreicher Sanierungsmaßnahmen erfolgt.

### 6.1 INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

Im integrierten Handlungskonzept werden die festgelegten Planungsabsichten dargestellt. Nachfolgend werden die wesentlichen Entwicklungsabsichten, wie sie auch in die Planzeichnung des Konzeptes aufgenommen wurden, dargelegt.

Grundsätzlich besteht sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich Handlungsbedarf. Durch kurzfristig durchgeführte Projekte der Stadt, durch Leuchtturmprojekte (z.B. die Umgestaltung des Platzes in der Weinstraße) und die Beteiligung der Bürger während der Moderation sollen private Maßnahmen angestoßen werden. Typische private Maßnahmen sind die Sanierung von privaten Gebäuden, die Umnutzung des historischen Bestandes oder die Revitalisierung von Leerständen. Um ortsbildprägende Gebäude zu erhalten und um eine Verbesserung des Ortsbildes zu erreichen, sollten die Bauherren und Eigentümer frühzeitig informiert und beraten werden.

Der Maßnahmenkatalog umfasst alle Maßnahmen in den festgelegten Handlungsfeldern. Im Folgenden werden die Maßnahmen einzeln erläutert. Die Maßnahmenblätter enthalten:

- die Zuordnung der Maßnahme zu Handlungsfeld und Zielen,
- eine Beschreibung und gegebenenfalls eine bildliche Darstellung der Maßnahme,
- Angaben über das weitere Vorgehen, Beteiligte/Zielgruppe und Zeitraum der Realisierung

## 6.2 MAßNAHMENÜBERSICHT

### 6.2.1 DENKMALPFLEGEKONZEPT

Das Förderprogramm „Historische Stadtbereiche“ soll als vorrangiges Ziel die Erhaltung und Weiterentwicklung von historisch wertvollen Stadt- und Ortskernen sicherstellen. Historische Stadtkerne mit einem hohen Anteil an denkmalwürdiger Bausubstanz sollen in ihrer Gesamtheit erhalten und entwickelt werden. Dabei steht vor allem die Erhaltung und Instandsetzung historischer und für das Stadtbild bedeutender Bausubstanz im Vordergrund, aber auch der Erhalt historischer Ortsstrukturen sowie Klimaschutz und Energieeffizienz spielen eine große Rolle.

Die Stadt Wachenheim ist eine von wenigen Gemeinden in Rheinland-Pfalz deren historischer Stadtgrundriss noch weitestgehend erhalten ist. In seiner heutigen Form entstand dieser Grundriss nach dem Bau der Stadtmauer im 14. Jahrhundert. Mit der Grundstruktur des Straßensystems und dem dadurch entstehenden Stadtgrundriss sowie dem baulichen Gesamtgefüge ist der Altstadtbereich Wachenheims charakteristisch für eine mittelalterliche Stadt.

Die Stadtmauer selbst stellt ebenfalls eine Besonderheit dar, sie ist in weiten Teilen sehr gut erhalten und prägt mit ihren 1.200 Metern Länge das Stadtbild entscheidend. Die Mauer ist erbaut aus Bruchsteinen, an der Innenseite war ursprünglich ein Wehrgang auf Blendarkaden errichtet, diese Arkaden sind allerdings heute nur noch an wenigen Stellen der Stadtmauer sichtbar. Die historische Stadt ist

mit Ausnahme von wenigen Öffnungen vollständig von der Stadtmauer umschlossen. Allerdings wurde Ende des 19. Jahrhunderts damit begonnen, die Stadtmauer an Privatleute zu veräußern, weshalb sie sich heute fast vollständig in privatem Besitz befindet. Durch diesen Zustand ist die Sicherung und die Instandhaltung der historischen Mauer eine sehr schwierige Aufgabe.

Insgesamt wird das Stadtbild nicht nur von der umschließenden Stadtmauer, sondern auch von den charakteristischen Straßenzügen, historischen Anlagen und Kulturdenkmälern geprägt. Durch die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung mit kleinen und mittleren Höfen sowie großen Adels- und Burgmannshöfen wurde die Baustruktur Wachenheims nachhaltig beeinflusst. Der Gebäudebestand ist größtenteils historisch, durch die traditionelle Bebauung in Haus-Hof-Bauweise zeichnet sich das Stadtbild durch eine traufständige, fast durchgängig geschlossene Straßenrandbebauung mit überwiegend 1 bis 2 geschossigen Gebäuden aus. Kennzeichnend für den mittelalterlichen Ursprung der Stadt sind außerdem die hohen bzw. sehr hohen Baudichten mit einer starken Überbauung der Grundstücke. Dementsprechend sind im historischen Kern Wachenheims wenige öffentliche und private Freiflächen vorhanden. Das Stadtbild zeichnet sich also vor allem durch sein geschlossenes und kompaktes Gesamtbild aus.

Die Deutsche Weinstraße verläuft als Hauptstraße fast mittig von Nord nach Süd durch den Ortskern und prägt somit nicht nur das Erscheinungsbild der Stadt sondern bildet auch die Grundlage für das verzweigte Gasse- und Straßengerüst. Hier ist die durchgängige Straßenrandbebauung besonders ausgeprägt, nur an wenigen

Stellen weitet sich der Straßenraum platzartig auf. Durch diese Platzsituationen entsteht eine spannende Raumfolge, die das Stadtbild aufwerten und die historische Bedeutung der Stadt betonen kann. Die wichtigsten Plätze sind der Platz an der Kirche (Marktplatz), der von der Sektkellerei, der ehemaligen Weinstube Wachtenburg, Kirche und Kapelle sowie einigen weiteren Cafés gefasst wird und der kleine Platz am Luisenbrunnen. Allerdings befinden sich entlang der Weinstraße besonders viele leer stehende Gebäude bzw. Gebäude in einem schlechten Bauzustand. Durch diese Gebäude in solch prominenter Lage direkt an der Durchfahrtsstraße entsteht ein negativ wirkendes Erscheinungsbild, die Leerstände treten an dieser Stelle besonders hervor.

Eine ähnliche Erscheinung wie in der Weinstraße zeigt sich in der Langgasse, Entengasse, Hintergasse und Mittelgasse. Sie sind durch eine klare Führung des Straßenraumes mit einer durchgehenden Randbebauung geprägt. Eine Ausnahme zeigt sich in der Mittelgasse, hier befindet sich zugehörig zum Anwesen Hausnr. 1 die einzige private Freifläche im historischen Stadtkern von Wachenheim. Im Gegensatz hierzu zeichnet sich die Holzgasse und Mühlgasse durch eine weniger geradlinige, dafür abwechslungsreichere Raumfolge mit stichartigen Zufahrtswegen zu den Anwesen aus.

Die in großem Zusammenhang erhaltene historische Bebauung des Stadtkerns ist ein wichtiges Kulturgut. Aufgrund der wertvollen Bausubstanz und des kennzeichnenden Stadtgrundrisses ist die gesamte historische Altstadt von Wachenheim als Denkmalzone nach §5 DSchG Rheinland-Pfalz festgesetzt. Außerdem gibt es in der

Altstadt und den angrenzenden Bereichen eine große Zahl von Einzeldenkmälern, allein innerhalb des Sanierungsgebietes befinden sich 42 denkmalgeschützte Gebäude. Aus diesem baulichen Gesamtgefüge, das durch Gebäude aus mehreren Jahrhunderten historisch geprägt ist, und der hohen Dichte an denkmalwerter Bausubstanz ergibt sich die hohe baugeschichtliche und denkmalpflegerische Bedeutung und Wertigkeit Wachenheims.

Einige dieser Einzelobjekte innerhalb des Sanierungsgebietes prägen das Stadtbild und somit die Identität Wachenheims besonders stark. Zu nennen sind hier beispielsweise die Simultankirche St. Georg mit der benachbarten Bruder-Ludwig-Kapelle, die frühere Weinstube Wachtenburg (Weinstraße 36) oder das ehemalige Stadthaus, das heute als Teil des Rathauses der Verbandsgemeinde Wachenheim genutzt wird.

Da das Stadtbild Wachenheims als eine vom Weinbau geprägte Stadt vor allem durch Weingüter, Gehöfte sowie Adels-, Herren- und Bürgerhäuser gebildet wird, sind es vor allem die großen Höfe und Gebäudeensembles, die ortsbildprägend wirken. Besonders prägnant ist hier das Gebäudeensemble des Weingut Bürklin-Wolf und die Sektkellerei Schloss Wachenheim mit ihrem Eingangsbereich an dem zentralen Platzbereich Wachenheims.

Auffällig ist, dass eine Vielzahl von Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf in der historischen Altstadt vorzufinden sind. Hier besteht ein dringender Handlungsbedarf, ansonsten droht der Verlust von städtebaulich und historisch wertvollen Gebäuden. Ein Schwerpunkt der Sanierung liegt folglich bei der Erhaltung der

baukulturell wertvollen Substanz, also der Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung öffentlicher und privater Gebäude. Geplant sind hier nachhaltige Erneuerungs- und Erhaltungsmaßnahmen für einzelne Gebäude in schlechtem baulichen Zustand. Nur durch den Erhalt von möglichst allen Gebäuden ist es möglich, den historischen Stadtgrundriss langfristig zu sichern.

Eine Maßnahme die zur Sicherung der Gebäude beiträgt ist die Öffentlichkeitsarbeit. Durch Informationsflyer u.ä. werden die Anwohner und Eigentümer von Gebäuden über die anstehende Sanierung und die Fördermöglichkeiten für private Bauherren informiert. Dadurch sollen möglichst viele potentielle Bauherren erreicht und zum Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung motiviert werden, um so den historischen Bestand in Wachenheim in seiner Gesamtheit erhalten zu können.

Ein Schwerpunkt ergibt sich bei den Gebäuden entlang der Hauptverkehrsstraßen. Hier ließ sich eine besondere Häufung von Gebäuden in schlechtem baulichen Zustand feststellen. Da sich gerade die Weinstraße und die Langgasse durch die historisch bedingte fast komplett geschlossenen Straßenraumkante auszeichnet, ist es ein wesentliches Ziel der Sanierung zur Erhaltung dieser historischen Eigenart, die Gebäude entlang der Weinstraße und der Langgasse vor Abgang zu bewahren. Auch hier muss durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit versucht werden die Eigentümer der betroffenen Gebäude direkt zu erreichen und durch die Anreize einer Förderung und den möglichen steuerlichen Vergünstigungen Modernisierungen und Instandsetzungen anzuregen. Nur so ist es

möglich die Bausubstanz dauerhaft zu sichern und Leerstände zu beseitigen.

Bei der Modernisierung und Instandsetzung von historischer Bausubstanz ist auch die gestalterisch verträgliche Integration von energetischen Maßnahmen zu achten. Die Anlage von Solar- oder Photovoltaikanlagen auf denkmalwerten Gebäuden oder innerhalb einer historischen Dachlandschaft führt oftmals zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Gebäudes und des gesamten historischen Ortsbildes. Durch die sichtbare Spiegelung der Solar- oder Photovoltaikanlagen können Sichtachsen innerhalb der Stadt gestört und das historisch gewachsene Ortsbild durch die abweichende Materialwirkung beeinträchtigt werden. Da jedoch sowohl ökologische als auch ökonomische Aspekte für den Einsatz erneuerbarer Energien sprechen, gilt es hier gestaltverträgliche Lösungen zu finden. Sicherlich wird es bei vielen denkmalgeschützten Objekten nicht möglich sein, eine Solar- oder Photovoltaikanlage anzubringen. Eine Möglichkeit kann es sein, die Anlagen auf Flächen anzubringen, die vom öffentlichen Raum her nicht, oder nur schwer einsehbar sind, also beispielsweise die straßenabgewandten Dachflächen. Außerdem können gegebenenfalls neuere, nicht denkmalgeschützte und untergeordnete Nebengebäude etc. zur Errichtung solcher Anlagen genutzt werden.

Aber auch bei der energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle ist zu beachten, dass die historischen Elemente und gestalterischen Qualitäten des Gebäudes erhalten bleiben. Eine Dämmung der Außenwand ist bei historischen Gebäuden mit Gewänden, Gesimse und ähnlichem oftmals nicht möglich. Die Anbringung einer

Innendämmung ist eine Alternative, muss aber auf den Einzelfall abgestimmt werden, da auch Stuckarbeiten etc. zur historischen Substanz eines Gebäudes gehören und so weit wie möglich erhalten werden sollen.

Da die Denkmäler in einer großen baulichen Vielfalt auftreten, kann hier jedoch keine allgemeingültige Aussage zur Anordnung von Solar- und Photovoltaikanlagen oder zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle getroffen werden, vielmehr ist hier eine Beratung der Bauherren im Einzelfall notwendig. Zur Sicherung des historischen Erscheinungsbildes der Stadt Wachenheim ist darüber hinaus vorgesehen, die Gestaltungssatzung der Stadt zu überarbeiten, hierbei werden auch energetische Punkte wie die Anordnung von Solaranlagen berücksichtigt.

Neben dem Erhalt der durchgängigen Straßenrandbebauung ist es zur Herausarbeitung der historischen Bedeutung Wachenheims außerdem bedeutend, die wenigen vorhandenen Platzsituationen entlang der Hauptdurchfahrtsstraße zu erhalten, zu betonen und gestalterisch aufzuwerten.

Die Bedeutung des Marktplatzes als zentraler Platz der Altstadt soll im Rahmen der Stadtsanierung hervorgehoben werden. Vorgesehen ist eine Neugestaltung in einem einheitlichen Erscheinungsbild mit einer Betonung der Platzsituation, eventuell mit einer Pflasterung im Fahrbahnbereich. Durch eine Öffnung des Platzes durch einen teilweisen Abbruch der bestehenden Mauer und Anlage von Treppen sowie einen einheitlichen Pflasterbelag im Bereich von Straße und Gehweg bzw. Platzbereich wird nicht nur die Aufenthaltsqualität im

Platzbereich erhöht, die Gestaltung wirkt darüber hinaus als „Barriere“ für den fließenden Verkehr. So kann die Durchfahrtsgeschwindigkeit auf der Weinstraße verringert werden, bzw. der Durchfahrtsverkehr durch die für Autofahrer unangenehmere Ortsdurchfahrt ganz aus dem Stadtkern herausgelenkt werden, was ebenfalls dem historischen Ortsbild zugutekommt.

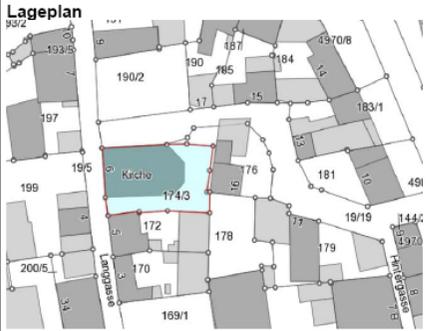
Eine weitere interessante, aber derzeit nicht ansprechend gestaltete Platzsituation öffnet sich im Bereich des Luisenbrunnens (Ecke Weinstraße 59 / Mühlgasse). Durch eine angemessene Gestaltung dieses Bereiches wird der Luisenbrunnen aufgewertet, außerdem macht die Gestaltung als „kleines Zentrum“ schon bei der Durchfahrt auf die historische Bedeutung der Stadt aufmerksam. Darüber hinaus wird der Eingang in das „Mühlgassenviertel“ mit seiner historisch bedingten abwechslungsreichen Raumfolge mit den als Sackgassen ausgebildeten Straßen betont und somit die Aufmerksamkeit auf dieses historische Viertel gelenkt.

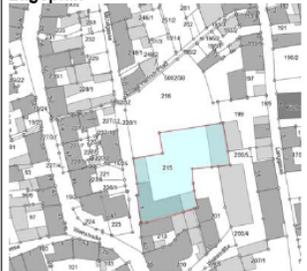
Abgesehen von dem insgesamt historischen Gebäudebestand innerhalb der Denkmalzone prägt die umschließende Stadtmauer das historische Stadtbild von Wachenheim in sehr starkem Maße. Daher ist Umgang mit der Stadtmauer ein wichtiger Bestandteil des Denkmalpflegekonzeptes. Ein Baustein dieser Maßnahme ist die partielle Erhaltung, Pflege und Instandsetzung der Stadtmauer bei gleichzeitiger Neugestaltung und Umnutzung der angrenzenden Grünflächen des Stadtmauergrabens. Darüber hinaus soll die Sicht- und Erlebbarkeit der Stadtmauer verbessert werden, um so das Stadtbild zu attraktiveren und die historische Bedeutung der Stadt

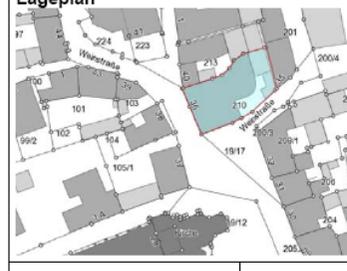
herauszustellen. Dazu gehören beispielhaft der Ausbau des Stadtmauerrundweges und die Herstellung von weiteren fußläufigen Verbindungen in die Altstadt mit Hilfe von Durchbrüchen durch die Stadtmauer. Aber auch die Aufwertung von öffentlichen bzw. halböffentlichen Platzbereichen an der Stadtmauer soll diese in ihrer Bedeutung betonen und vor allen Dingen erlebbar machen.

Konkrete Projekte in diesem Bereich sind die Gestaltung des Parkplatzes an der Entengasse und die Modernisierung/Instandsetzung des Eichhäusels in der Grabenstraße. Bei der Neugestaltung des Parkplatzes soll unmittelbar vor der Stadtmauer ein Bauerngarten entstehen, inklusive einer befestigten Fläche, die einen „Trittstein“ der Stadtführungen bilden wird, an der Touristen aber auch unabhängig von Führungen Informationen zu den hier sichtbaren Blendarkaden der Stadtmauer finden können. Im Bereich des Eichhäusels soll ebenfalls ein weiterer „Trittstein“ für die Stadtführungen entstehen, innerhalb des Gebäudes entsteht durch Instandsetzung der Stadtmauer eine Demonstrationsfläche für den Zustand der historischen Mauer ohne Schäden oder sonstige Veränderungen durch Witterungseinflüsse.

## 6.2.2 DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE | BEISPIELE

<b>Nr. im Plan</b>	7		
<b>Adresse</b>	Langgasse 6	<b>Flurstück-Nr.</b>	174/3
<b>Lageplan</b>			
<b>Bild</b>			
<b>Sanierungsbedarf in VU</b>	Ja, mittel		
<b>Beschreibung</b>	Ehem. Lutherische Pfarrkirche (Spätbarocker Saalbau mit Glockenturm, bez. 1748); Pforte in Mauer, bez. 1619		
	<b>Hauptgebäude</b>	<b>Nebengebäude</b>	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	„Kulturkirche“, vom Männergesangsverein genutzt	-	
<b>Geschossigkeit</b>	-	-	
<b>Dachform/Material</b>	Satteldach mit roter Biberschwanzdeckung Geschieferter Glockenturm	-	
<b>Fassade</b>	Putzfassade mit Sandsteinelementen (Pilaster und Gewände)	-	
<b>Freiflächen</b>	Teilweise begrünte Gartenfläche, an der Hintergasse versiegelte Hoffläche mit Parkplätzen		
<b>Mängel</b>	Modernisierung und Instandsetzung erforderlich		
<b>Misstände</b>	Gebäude untergenutzt.		
<b>Entwicklungsziele und Maßnahmen</b>	Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes. Das Gebäude wird von Vereinen genutzt und kann von Privatpersonen für Veranstaltungen gemietet werden. Diese kulturelle Nutzung soll ausgebaut werden.		

Nr. im Plan	9		
Adresse	Mittelgasse 1	Flurstück-Nr.	215 und 216
Lageplan			
Bild			
Sanierungsbedarf in VU	Ja, mittel		
Beschreibung	Zehnthof (Herrenhaus, Torfahrt, bez. 1595; Satteldach u. Erker, 1773; Kelterhaus, 18.Jh./Reste 16.Jh.; Gesindehaus u. Stall; 16. u. 18.Jh.)		
	Hauptgebäude	Nebengebäude	
Derzeitige Nutzung	Wohnen	Dienstleistungen (Naturheilpraxis und Werkstatt für Metallbau)	
Geschossigkeit	2- geschossig mit ausgebauten Dachraum	2- geschossig mit ausgebauten Dachraum	
Dachform/Material	Satteldach mit roter Biberschwanzdeckung und Giebelgaube	-	
Fassade	Putzfassade mit Sandsteinelementen (Fenstergewände und Erker)	Putzfassade mit Sandsteingewänden	
Freiflächen	Geringer Anteil versiegelter Hoffläche, große begrünte und teilweise gestaltete Gartenfläche		
Mängel	Modernisierung und Instandsetzung erforderlich, deutliche Mängel an Dach und Fassade vorhanden.		
Missstände	Anwesen mit sehr großer Grünfläche, die allerdings vom Straßenraum her kaum wahrnehmbar ist.		
Entwicklungsziele und Maßnahmen	<p>Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes, gegebenenfalls Umnutzungskonzepte entwickeln.</p> <p>Die Gestaltmerkmale des Gebäudes (z.B. Biberschwanzziegel und Klappläden) sind zu erhalten.</p> <p>Wünschenswert ist die teilweise Öffnung der Grünfläche zum öffentlichen Raum hin, besonders im Bereich des Amalie-Helfrich-Pfades. Die Grünfläche muss hierzu eventuell von der Gemeinde aufgekauft und gepflegt werden. Erster Schritt sind Gespräche mit der Eigentümerin und Konzeptüberlegungen.</p>		

Nr. im Plan	19		
Adresse	Weinstraße 36	Flurstück-Nr.	210
Lageplan			
Bild			
Sanierungsbedarf in VU	Ja, hoch		
Beschreibung	Spätbarocker Mansardwalmdachbau, spätes 18.Jh., Erweiterung mit Satteldach, 1927		
	Hauptgebäude	Nebengebäude	
Derzeitige Nutzung	Leerstand, ursprünglich Gastronomie „Wachtenburg“	Leerstand	
Geschossigkeit	2- geschossig mit ausgebauten Dachraum	1-geschossiger Anbau	
Dachform/Material	Mansardwalmdach mit brauner Biberschwanzdeckung und Schiefereinfassung, Dreiecksgauben	Anbau mit Flachdach aus neuerer Zeit	
Fassade	Putzfassade mit Natursteinpilaster und -gewänden	Putzfassade Anbau	
Freiflächen	Zugeordnete Freiflächen an der Weinstraße komplett versiegelt, keine sonstige Freiflächen.		
Mängel	Hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf		
	Gestaltmängel Anbau		
Missstände	Leerstand an herausragender Stelle in der Altstadt von Wachenheim		
Entwicklungsziele und Maßnahmen	<p>Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes, Erhaltung des herausragenden Gestaltmerkmale und Ergänzung fehlender Elemente (teilweise fehlende Klappläden).</p> <p>Wiedernutzung des Gebäudes, vorzugsweise mit Gastronomie unter Nutzung des Außenbereiches an der Weinstraße.</p>		

### 6.2.3 MAßNAHMENKATALOG

Der Maßnahmenkatalog umfasst alle Maßnahmen in den festgelegten Handlungsfeldern. In ihm werden die Maßnahmen einzeln erläutert. Außerdem enthält jedes Maßnahmenblatt die Zuordnung der Maßnahme zu Handlungsfeld und Zielen, eine Beschreibung der Maßnahme und Angaben über das weitere Vorgehen, Beteiligte/Zielgruppe, Kosten (soweit schon bekannt) und den Zeitraum der Maßnahme.

Die aufgeführten Maßnahmen stellen die gewünschten Entwicklungen für die Stadt Wachenheim dar. Es ist möglich, dass nicht alle Maßnahmen im Laufe der Sanierung umgesetzt werden können. Ebenso ist es aber denkbar, dass sich kurzfristig Maßnahmen, die den Sanierungszielen entsprechen, ergeben und in den Katalog mit aufgenommen werden.

<b>Handlungsfeld 1:</b>	<b>Verkehr</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern Gestalterische Aufwertung bisher nicht gestalteter Straßen
<b>Maßnahme 1.1:</b>	<b>Umgestaltung mangelhaft gestalteter Straßenräume</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umgestaltung der Straßenräume</li> <li>• Belastung durch Durchgangsverkehr, besonders durch überhöhte Geschwindigkeiten, vermindern</li> <li>• Verringerung der Gefahrenpotenziale und Belästigungen durch Verkehr mit Hilfe von geschwindigkeitsreduzierenden Maßnahmen</li> <li>• Verbesserung der Situation für Fußgänger und Radfahrer, Schaffung der größtmöglichen Barrierefreiheit</li> <li>• Verzicht auf eine durchgängige Begrünung aufgrund geringer Straßenquerschnitte, Betonung bestimmter Raumsituationen</li> </ul>
	Konkrete Maßnahmen:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.1a Weinstraße</li> <li>• 1.1b Mittelgasse</li> <li>• 1.1c Hintergasse</li> </ul>
	Voraussetzungen:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung planungsrechtlicher Vorgaben und Abstimmung mit zuständigen Behörden</li> </ul>
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Konkretisierung des Gestaltungskonzeptes für den Straßenraum
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis mittelfristig

<b>Handlungsfeld 1:</b>	<b>Verkehr</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern Gestalterische Aufwertung bisher nicht gestalteter Straßen Neuordnung des ruhenden Verkehrs
<b>Maßnahme 1.1a:</b>	<b>Umgestaltung der Weinstraße als Tempo-30-Zone</b>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belastung durch Durchgangsverkehr, besonders durch überhöhte Geschwindigkeiten, vermindern</li> <li>• Gestalterische Aufwertung der Durchfahrtsstraße</li> <li>• Schaffung einer Platzsituation an der Kirche</li> <li>• Verringerung der Gefahrenpotenziale und Belästigungen durch Verkehr mit Hilfe von geschwindigkeitsreduzierenden Maßnahmen</li> <li>• Durch restriktive Gestaltung der Weinstraße Durchgangsverkehr auf die B 271 verlagern (s. Verkehrsuntersuchung)</li> <li>• Durch markierte Parkbuchten Parkraum schaffen und Verkehrssituation entschärfen</li> <li>• Verzicht auf eine durchgängige Begrünung aufgrund geringer Straßenquerschnitte, Betonung bestimmter Raumsituationen</li> </ul> Voraussetzungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung planungsrechtlicher Vorgaben und Abstimmung mit zuständigen Behörden</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Konkretisierung des Gestaltungskonzeptes für den Straßenraum
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer, LBM
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis mittelfristig

<b>Handlungsfeld 1:</b>	<b>Verkehr</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern Gestalterische Aufwertung bisher nicht gestalteter Straßen
<b>Maßnahme 1.1b:</b>	<b>Umgestaltung der Mittelgasse</b>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belastung durch Durchgangsverkehr vermindern</li> <li>• Gestalterische Aufwertung</li> <li>• Verzicht auf eine durchgängige Begrünung aufgrund geringer Straßenquerschnitte, Betonung bestimmter Raumsituationen</li> </ul> Voraussetzungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung planungsrechtlicher Vorgaben und Abstimmung mit zuständigen Behörden</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Konkretisierung des Gestaltungskonzeptes für den Straßenraum
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer, LBM
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis mittelfristig

<b>Handlungsfeld 1:</b>	<b>Verkehr</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern Gestalterische Aufwertung bisher nicht gestalteter Straßen
<b>Maßnahme 1.1c:</b>	<b>Umgestaltung der Hintergasse</b>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belastung durch Durchgangsverkehr vermindern</li> <li>• Gestalterische Aufwertung</li> <li>• Verzicht auf eine durchgängige Begrünung aufgrund geringer Straßenquerschnitte, Betonung bestimmter Raumsituationen</li> </ul>	
Voraussetzungen:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung planungsrechtlicher Vorgaben und Abstimmung mit zuständigen Behörden</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Konkretisierung des Gestaltungskonzeptes für den Straßenraum
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger
<b>Kosten:</b>	100.000 €
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis mittelfristig

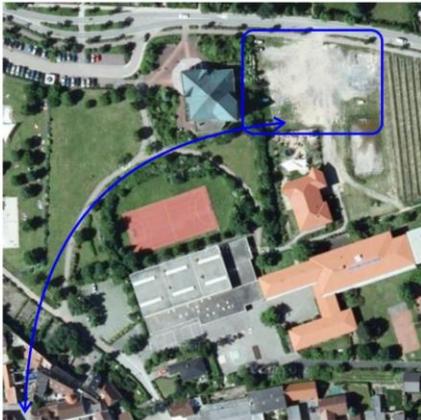
<b>Handlungsfeld 1:</b>	<b>Verkehr</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern Neuordnung des ruhenden Verkehrs
<b>Maßnahme 1.2:</b>	<b>Gestalterische und funktionale Verbesserung der bestehenden Parkplätze, Neuordnung des ruhenden Verkehrs</b>
<p>Derzeit erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Wesentlichen im Straßenraum ohne Markierung der Stellplätze. Der Besucherverkehr wird auf größeren Parkplätzen gesammelt, jedoch sind diese nicht ausreichend beschildert.</p> <p>Es besteht Bedarf nach Anwohnerparkplätzen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausreichendes Parkplatzangebot schaffen</li> <li>▪ Verbesserung der Beschilderung der Parkplätze</li> <li>▪ Durchführung einer Verkehrsuntersuchung zur Abschätzung der Verkehrsmenge</li> <li>▪ Erstellen eines Parkraumkonzeptes</li> <li>▪ Bündelung des Parkmöglichkeiten für Besucher sinnvoll</li> <li>▪ Parken in der Weinstraße in alternierenden Parkbuchten als verkehrsberuhigende Maßnahme</li> <li>▪ Gestaltung durch Pflasterung und Begrünung</li> </ul> <p>Konkrete Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.2a Parkplatz in der Entengasse</li> <li>• 1.2b Parkplatz am Rathaus</li> <li>• 1.2c Parkplätze in der Burgstraße</li> </ul> <p>Voraussetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellen einer Verkehrsuntersuchung und eines Parkraumkonzeptes</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Beauftragung einer Verkehrsuntersuchung, Erstellen eines Parkraumkonzeptes Konkretisierung des Gestaltungskonzeptes für den Straßenraum
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis mittelfristig

<b>Handlungsfeld 1:</b>	<b>Verkehr</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern Neuordnung des ruhenden Verkehrs
<b>Maßnahme 1.2a:</b>	<b>Parkplatz in der Entengasse</b>
	
<p>Der Parkplatz in der Entengasse soll den Parkdruck in den Straßen der Altstadt mindern und den Durchgangsverkehr reduzieren. Aufgrund der Lage des Parkplatzes in einem stark verdichteten Bereich der Altstadt von Wachenheim, ist eine Mischung aus Anwohnerstellplätzen und öffentlichen Stellplätzen anzustreben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplätze ordnen um die größtmögliche Ausnutzung des Platzes zu gewährleisten</li> </ul> <p>Der Platz hat eine besondere Bedeutung wegen der freigelegten Stadtmauer im nördlichen Bereich. Hierbei handelt es sich um die einzige Stelle, an der die Innenseite der Stadtmauer öffentlich zugänglich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Freiraumes</li> <li>• „Demonstrationsfläche“ für Innenseite Stadtmauer schaffen</li> <li>• Aufenthaltsqualität erhöhen</li> <li>• Konflikt zwischen Parken und Aufenthaltsfunktion minimieren</li> </ul> <p>Wünschenswert wäre ein Abriss des Gebäudes Entengasse 3. Hierdurch könnte eine sinnvolle Erweiterung der Platzfläche erreicht werden.</p> <p>Voraussetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellen eines Parkraumkonzeptes</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erstellen eines Gestaltungskonzeptes
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer, Bürger
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	125.000 €
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis mittelfristig

<b>Handlungsfeld 1:</b>	<b>Verkehr</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern Neuordnung des ruhenden Verkehrs
<b>Maßnahme 1.2b:</b>	<b>Parkplatz am Rathaus</b>
	
<p>Der Rathausplatz dient zum einen der Deckung des Stellplatzbedarfs der Beschäftigten des Rathauses, zum anderen bietet er auch Parkmöglichkeiten für Besucher der Altstadt. Die Straßenführung zum Parkplatz hin ist jedoch für Ortsfremde sehr unübersichtlich. Im Zusammenhang der Neugestaltung der Flächen südlich des Rathausplatzes (Geltungsbereich Bebauungsplan „Ringstraße“) gilt es hier sowohl durch Vergrößerung des Platzbereiches zusätzlichen Parkraum zu schaffen, als auch durch eine Neugestaltung die Erreichbarkeit des Parkplatzes zu verbessern.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umkehrung der Einbahnstraßenführung, direkte Anfahrt des Parkplatzes von der Weinstraße</li> <li>• Kurzzeitparkplätze, Parkplätze für Beschäftigte des Rathauses, Besucherparkplätze Altstadt</li> </ul> <p>Voraussetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellen einer Verkehrsuntersuchung und eines Parkraumkonzeptes</li> <li>• Erarbeitung des Bebauungsplanes „Ringstraße“, Schaffen der baurechtlichen Voraussetzungen</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Konzept Ringstraße und Bebauungsplan
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer, Eigentümer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr, Beschäftigte Rathaus
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Mittel- bis langfristig

<b>Handlungsfeld 1:</b>	<b>Verkehr</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern Neuordnung des ruhenden Verkehrs
<b>Maßnahme 1.2c:</b>	<b>Parkplätze in der Burgstraße</b>
	
<p>Die Parkplätze in der Burgstraße sind unzureichend ausgeschildert und nicht ansprechend gestaltet. Für ortsunkundige Besucher sind die Parkplätze schwer zu finden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Beschilderung</li> <li>• Parksuchverkehr minimieren</li> <li>• Entlastungsparkplatz für die Altstadt</li> <li>• Gestalterische Aufwertung, Begrünung</li> </ul> <p>Voraussetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellen einer Verkehrsuntersuchung und eines Parkraumkonzeptes</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erstellen eines Gestaltungskonzeptes
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer, Bürger
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis mittelfristig

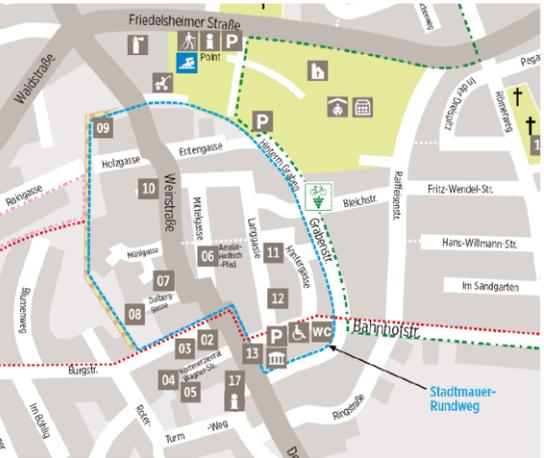
<b>Handlungsfeld 1:</b>	<b>Verkehr</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern Neuordnung des ruhenden Verkehrs
<b>Maßnahme 1.3:</b>	<b>Schaffung von Parkplätzen außerhalb der Altstadt</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Parkplätzen in fußläufiger Entfernung zum Ortskern zur verkehrlichen Entlastung des Sanierungsgebietes</li> <li>• Ordnung des ruhenden Verkehrs</li> <li>• Ausreichendes Parkplatzangebot schaffen</li> <li>• Tourismusverkehr aus der Altstadt heraushalten, Parksuchverkehr minimieren</li> <li>• Gestaltung durch Pflasterung und Begrünung</li> <li>• Verbesserung der Beschilderung und Einrichten eines übersichtlichen Leitsystems</li> </ul> <p>Konkrete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.3a Parkplatz östlich der Schwimmbadwiese neu schaffen</li> </ul> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmung der Konzepte</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erarbeitung von Konzepten, Festlegen geeigneter Flächen
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Bürger, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Mittelfristig

<b>Handlungsfeld 1:</b>	<b>Verkehr</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern Neuordnung des ruhenden Verkehrs
<b>Maßnahme 1.3a:</b>	<b>Parkplatz östlich der Schwimmbadwiese/Friedelsheimer Straße</b>
	
<p>Zur Minderung des Parksuchverkehrs in der historischen Altstadt und der Lenkung des touristischen Verkehrs, soll östlich der Edith-Stein-Kirche an der Friedelsheimer Straße ein Entlastungsparkplatz geschaffen werden.</p> <p>Bei dem vorgesehenen Areal handelt es sich um ein ungenutztes Wiesengrundstück, das derzeit bereits ungeordnet beparkt wird. Es soll eine Ordnung der Stellflächen und eine ansprechende Gestaltung des Parkplatzes erfolgen. Wichtig für den Erfolg eines solchen Entlastungsparkplatzes ist die fußläufige Anbindung an den Stadtkern und eine klare Beschilderung der Besucherparkplätze.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Parkplätzen in fußläufiger Entfernung zum Ortskern, Verkehrlichen Entlastung des Sanierungsgebietes</li> <li>• Ordnung des ruhenden Verkehrs, ausreichendes Parkplatzangebot schaffen</li> <li>• Tourismusverkehr aus der Altstadt heraushalten, Parksuchverkehr minimieren</li> <li>• Gestaltung durch Pflasterung und Begrünung</li> <li>• Verbesserung der Beschilderung und Einrichten eines übersichtlichen Leitsystems</li> </ul> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmung des Konzeptes</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erarbeitung von Konzepten, Festlegen geeigneter Flächen
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Bürger, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	300.000 € (etwa 2000 m <sup>2</sup> Fläche)
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Mittelfristig

<b>Handlungsfeld 1:</b>	<b>Verkehr</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
<b>Maßnahme 1.4:</b>	<b>Schaffung von Fußwegeverbindungen durch die Stadtmauer</b>
	
<p>Durch Querverbindungen durch die Stadtmauer und eine entsprechende Ausschilderung der Wege, wird die Stadtmauer erlebbarer gemacht. Es entstehen neue Zugänge zum Stadtmauerrundweg und fußläufige Verbindungen zu außerhalb des Stadtkerns gelegenen Parkplätzen-</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tourismusverkehr aus der Altstadt heraushalten</li> <li>• Verbesserung der Beschilderung und Einrichten eines übersichtlichen Leitsystems</li> <li>• Fußwegeverbindungen schaffen und ausbauen</li> <li>• Querverbindungen durch die Stadtmauer schaffen</li> <li>• Schwerpunkt Verknüpfung des historischen Stadtkerns mit den Entlastungsparkplätzen nördlich des Sanierungsgebietes</li> </ul> <p>Konkrete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.4a Fußweg von der Schwimmbadwiese in die Langgasse</li> <li>• 1.4b Fußweg vom Stadtmauerrundweg in die Mühlgasse</li> </ul> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfügbarkeit von Grundstücken, Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde</li> <li>• Schaffung planungsrechtlicher Vorgaben</li> <li>• Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Eigentümern</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erarbeitung von Konzepten, gegebenenfalls Erwerb von Flächen
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Eigentümer, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis mittelfristig

<b>Handlungsfeld 1:</b>	<b>Verkehr</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
<b>Maßnahme 1.4a:</b>	<b>Fußweg von der Schwimmbadwiese in die Langgasse</b>
 <p style="text-align: center;">Langgasse 28</p> 	
<p>Durch die Neugestaltung der Schwimmbadwiese und die Schaffung von Parkplätzen für Besucher der Altstadt wird ein direkter Zugang von der Schwimmbadwiese in die Altstadt notwendig. Der bisherige Fußweg vom Schwimmbad in die Altstadt über den Stadtmauerrundweg und die Hintergasse ist für Ortsunkundige schwer wahrnehmbar, was oftmals dazu führt, dass Umwege gelaufen oder die für Fußgänger unsichere Weinstraße genutzt wird.</p> <p>Durch einen Durchbruch durch die Stadtmauer wird diese bewusster wahrgenommen und ein ansprechender Zugang zur Altstadt geschaffen. Hierzu ist der Abriss des Gebäudes Langgasse 28 notwendig, welches sich in einem schlechten baulichen Zustand befindet. Der Torbogen des Grundstückes sollte erhalten werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tourismusverkehr aus der Altstadt heraushalten</li> <li>• Fußwegeverbindungen schaffen und ausbauen</li> <li>• Querverbindungen durch die Stadtmauer schaffen</li> <li>• Schwerpunkt Verknüpfung des historischen Stadtkerns mit den Entlastungsparkplätzen nördlich des Sanierungsgebietes</li> </ul> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfügbarkeit von Grundstücken, Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde</li> <li>• Schaffung planungsrechtlicher Vorgaben</li> <li>• Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Eigentümern</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erarbeitung von Konzepten, Erwerb von Flächen
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Eigentümer, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	30.000 € <i>exklusive Gebäudeabbruch</i>
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis mittelfristig

<b>Handlungsfeld 1:</b>	<b>Verkehr</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
<b>Maßnahme 1.4b:</b>	<b>Fußweg vom Stadtmauerrundgang in die Mühlgasse</b>
	 <p style="text-align: center;"><i>Möglicher Ort für Stadtmauerdurchbruch</i></p>
<p>Die Mühlgasse ist ein gestalterisch ansprechender Bereich der Altstadt von Wachenheim. Allerdings wird dieses „Stadtviertel“ selbst von den Einwohnern Wachenheims kaum wahrgenommen, was größtenteils der Ausbildung als Sackgasse zuzuschreiben ist.</p> <p>Durch eine Verbindung zum Stadtmauerrundweg und eine entsprechende Beschilderung kann der Bereich erlebbar gemacht und neu belebt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Beschilderung und Einrichten eines übersichtlichen Leitsystems</li> <li>• Fußwegeverbindungen schaffen und ausbauen</li> <li>• Querverbindungen durch die Stadtmauer schaffen</li> </ul> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfügbarkeit von Grundstücken, Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde</li> <li>• Schaffung planungsrechtlicher Vorgaben</li> <li>• Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Eigentümern</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erarbeitung von Konzepten, gegebenenfalls Erwerb von Flächen
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Eigentümer, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	36.000 €
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis mittelfristig

<b>Handlungsfeld 1:</b>	<b>Verkehr</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
<b>Maßnahme 1.5:</b>	<b>Ausbau und Gestaltung bestehender Fußwegeverbindungen</b>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umgestaltung der Straßenräume</li> <li>• Sichere Ausgestaltung der fußläufigen Verbindungen im Stadtkern</li> <li>• Stärkung der fußläufigen Erlebbarkeit der historischen Altstadt</li> </ul> <p>Konkrete Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.5a Amalie-Helfrich-Pfad</li> <li>• 1.5b Stadtmauerrundweg</li> </ul> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung planungsrechtlicher Vorgaben</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erarbeitung Konzept
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	<i>Je nach Art und Umfang der Maßnahme</i>
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis mittelfristig

<b>Handlungsfeld 1:</b>	<b>Verkehr</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
<b>Maßnahme 1.5a:</b>	<b>Amalie-Helfrich-Pfad</b>
	
<p><i>Gestaltungsbeispiel</i></p> <p>Der Amalie-Helfrich-Pfad stellt die fußläufige Verbindung zwischen Weinstraße, Mittelgasse und Langgasse dar. Durch die Weiterführung über die Bleichstraße im Osten und die Mühlgasse im Westen kann der Stadtkern Wachenheims komplett durchquert werden. Der Weg ist in einem schlechten Zustand und Bedarf einer gestalterischen Aufwertung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltung der Fläche in Betonsteinpflaster in Rottönen mit anthrazitfarbenen Querstreifen zur optischen Gliederung</li> <li>• Errichtung von mit Kletterpflanzen bepflanzten Rankstützen zur Begrünung des Weges</li> </ul> <p>Begleitend zur Baumaßnahme des Amalie-Helfrich-Pfades soll die, sich in Gemeindeeigentum befindende Grünfläche nördliche des Weges (zwischen Mittelgasse und Langgasse) für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und als Kräutergarten gestaltet werden. Um einen Zugang vom Amalie-Helfrich-Pfad aus zu schaffen, ist ein Durchbruch durch die wegbegrenzende Mauer notwendig.</p> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmung des Konzeptes</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Detailabstimmung Konzept
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	<i>80.000 € inkl. Gestaltung Grünfläche</i>
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurzfristig

<b>Handlungsfeld 1:</b>	<b>Verkehr</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
<b>Maßnahme 1.5b:</b>	<b>Stadtmauerrundweg</b>
	
<p>Der Stadtmauerrundweg ist ein wesentliches Identitätsmerkmal der Stadt Wachenheim. Durch seine touristische Attraktivität kommt ihm eine besondere Bedeutung zu. Um diese Außenwirkung und das damit verbundene Image sowie die Erlebbarkeit der Stadtmauer zu erhalten, ist es notwendig den Stadtmauerrundweg zu erneuern.</p> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmung des Konzeptes</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Detailabstimmung Konzept
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	225.000 €
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis mittelfristig

<b>Handlungsfeld 2:</b>	<b>Grün- und Freiflächen</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Nutzbarkeit und Umgestaltung innerörtlicher Freiflächen Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes
<b>Maßnahme 2.1:</b>	<b>Gestaltung des öffentlichen Raumes</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intensivierung der Begrünung der öffentlichen Räume, soweit es die Platzverhältnisse zulassen</li> <li>▪ Aufwertung des öffentlichen Raumes, Gestaltung und Begrünung von Straßen- und Platzräumen</li> <li>▪ Nutzung der stadträumlichen Potenziale</li> <li>▪ Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen (Umgestaltung öffentlicher Flächen)</li> <li>▪ Teilweise Entsiegelung in hochverdichteten Bereichen</li> </ul> <p>Konkrete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.1.a Aufwertung der Ecke Mühlgasse – Weinstraße</li> <li>• 2.1.b Gestaltung des Platzes an der Kirche</li> </ul> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmung der Konzepte</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erarbeitung von Gestaltungskonzepten
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Mittelfristig

<b>Handlungsfeld 2:</b>	<b>Grün- und Freiflächen</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Nutzbarkeit und Umgestaltung innerörtlicher Freiflächen  Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes
<b>Maßnahme 2.1a:</b>	<b>Aufwertung der Ecke Mühlgasse – Weinstraße</b>
	
<p>Der Bereich um den Luisenbrunnen ist derzeit nicht ansprechend gestaltet, es fehlen Möblierungselemente, die dazu einladen auf dem Platz zu verweilen. Die Ecke Mühlgasse/Weinstraße soll als „kleines Zentrum“ gestaltet werden und eine Alternative zum Platz an der Kirche bieten. Besonders die Nachbarschaft zum derzeitigen Seniorentreff von Wachenheim soll beachtet werden, so dass hier ein nutzbarer Außenbereich entstehen kann. Durch eine angemessene Gestaltung soll der Luisenbrunnen betont und eine platzartige Situation geschaffen werden, die schon bei der Durchfahrt von Wachenheim auf die historische Bedeutung der Stadt aufmerksam macht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revitalisierung des Luisenbrunnens</li> <li>• Einen attraktiven Aufenthaltsbereich schaffen</li> <li>• Bei der Gestaltung Nähe zum Seniorentreff beachten</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erarbeitung eines Konzeptes
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer, Bürger
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Mittelfristig

<b>Handlungsfeld 2:</b>	<b>Grün- und Freiflächen</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Nutzbarkeit und Umgestaltung innerörtlicher Freiflächen  Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes
<b>Maßnahme 2.1b:</b>	<b>Gestaltung des Platzes an der Kirche</b>
	
<p>Die Bedeutung des Platzes als zentraler Platz der Innenstadt sollte hervorgehoben werden. Zurzeit dominiert der Straßenraum diesen Bereich. Der Platz wird von der Straße unterbrochen, wünschenswert wäre die umgekehrte Situation, dass der Platz die Straße unterbricht. Die derzeitige Gesamtgestaltung wirkt wie ein Stückwerk, ein einheitliches Erscheinungsbild ist nicht vorhanden. Durch eine stärkere Betonung des Platzes würde eine Barrierewirkung für den fließenden Verkehr entstehen und die Aufenthaltsqualität auch für eine touristische Entwicklung erhöht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einheitlicher Pflasterbelag von Straße und Gehweg/Platzbereich</li> <li>• Öffnung des Platzes durch teilweisen Abbruch der umgrenzenden Mauer und Anlegen von Treppenanlagen</li> <li>• Schaffen von Flächen für Außenbestuhlung der umliegenden Gastronomie</li> <li>• Durch Belagwechsel der Fahrbahn Verringerung der Durchfahrtsgeschwindigkeit</li> <li>• Begrünung des öffentlichen Raumes</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Abstimmungsgespräche mit LBM
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, LBM, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	200.000 €
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Mittel- bis langfristig

<b>Handlungsfeld 2:</b>	<b>Grün- und Freiflächen</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Nutzbarkeit und Umgestaltung innerörtlicher Freiflächen  Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes
<b>Maßnahme 2.2</b>	<b>Umgestaltung innerörtlicher Grünflächen</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung der Grün- und Freiflächen</li> <li>• Verbesserung der Wohnumfeldqualität</li> <li>• Nutzung der stadträumlichen Potenziale</li> <li>• Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische Maßnahmen</li> <li>• Private Grünflächen durch Rückbau von Mauern etc. zum öffentlichen Raum hin öffnen und erlebbar machen</li> <li>• Gezielte Maßnahmen im öffentlichen Bereich als Impuls für weitere Entwicklungen</li> </ul> <p>Konkrete Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.2a Öffentliche Grünfläche am Amalie-Helfrich-Pfad</li> <li>• 2.2b Mittelgasse 1 (Private Grünfläche)</li> </ul> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkretisierung der Einzelmaßnahmen</li> <li>• Pflegemaßnahmen notwendig</li> </ul>
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erstellen von Gestaltungskonzepten
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Eigentümer, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis langfristig

<b>Handlungsfeld 2:</b>	<b>Grün- und Freiflächen</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Nutzbarkeit und Umgestaltung innerörtlicher Freiflächen  Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes
<b>Maßnahme 2.2 a</b>	<b>Öffentliche Grünfläche am Amalie-Helfrich-Pfad</b>
	  <p>Einfriedung der Fläche (Mauer links)</p> <p>Am Amalie-Helfrich-Pfad gelegen befindet sich eine Grünfläche, die Eigentum der Stadt ist. Derzeit ist diese jedoch vom Fußweg aus nicht einsehbar sondern wird durch eine Mauer vom Amalie-Helfrich-Pfad abgetrennt.</p> <p>Im Zuge der Baumaßnahme des Amalie-Helfrich-Pfades soll die Grünfläche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und gestaltet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchbruch zum Amalie-Helfrich-Pfad, Öffnen der Mauer</li> <li>• Anlegen einer öffentlichen Grünfläche mit Sitzgelegenheiten</li> <li>• Schaffen eines Bereiches für Ruhe und Aufenthalt</li> </ul> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmung des Konzeptes</li> </ul>
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Detailabstimmung Konzept
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer, Bürger
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	80.000 € inklusive Umbau Amalie-Helfrich-Pfad
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurzfristig

<b>Handlungsfeld 2:</b>	<b>Grün- und Freiflächen</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Nutzbarkeit und Umgestaltung innerörtlicher Freiflächen  Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes
<b>Maßnahme 2.2b</b>	<b>Mittelgasse 1 (Private Grünfläche)</b>
	
<p>Das Grundstück Mittelgasse 1 verfügt über eine große, aber untergenutzte Grünfläche. Diese Fläche ist die einzige große Grünfläche im historischen Kern von Wachenheim. Derzeit ist sie aufgrund ihrer Einfriedung von der Straße aus fast nicht wahrnehmbar. Es wird angestrebt die Fläche zum öffentlichen Raum hin zumindest optisch zu öffnen und erlebbar zu machen, beispielsweise durch die Verminderung der Höhe der Einfriedungen und Abbruch von begrenzenden Mauern. Langfristig ist vorgesehen, hier eine öffentliche Grünfläche entstehen zu lassen. Wünschenswert ist die Entstehung von naturnahem Spielraum für Kinder und Jugendliche. Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfügbarkeit von Grundstücken, Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde</li> <li>• Schaffung planungsrechtlicher Vorgaben</li> <li>• Abstimmung mit den Eigentümern</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erstellen von Gestaltungskonzepten
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Eigentümer, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis langfristig

<b>Handlungsfeld 2:</b>	<b>Grün- und Freiflächen</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Verbesserung der Nutzbarkeit und Umgestaltung innerörtlicher Freiflächen  Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes  Erhalt des Stadtgrabens und der Stadtmauer
<b>Maßnahme 2.3:</b>	<b>Erhalt der Stadtmauer in Verbindung mit Grundstückserwerb</b>
	
<p>Nach Möglichkeit sollten die Flächen entlang des Stadtgrabens durch die Stadt aufgekauft werden, um ihre Entwicklung zu sichern. Bisher noch nicht überbaute Bereiche des Stadtgrabens sollen unbedingt erhalten bleiben und vor einer Bebauung geschützt werden. Flächen in Gemeindeeigentum werden als öffentlich zugängliche Grünflächen ausgebaut und erhalten. Sie sind sinnvoll zu gestalten. In Verbindung mit der Gestaltung der Flächen des Stadtgrabens ist außerdem die Stadtmauer zu sichern und soweit wie notwendig zu sanieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der Stadtmauer mit den umgebenden Grünanlagen</li> <li>• Schaffung eines öffentlich zugänglichen Grüngürtels entlang der Stadtmauer</li> </ul> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfügbarkeit von Grundstücken, Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde</li> <li>• Schaffung planungsrechtlicher Vorgaben</li> <li>• Abstimmung mit den Eigentümern</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Entwicklung von Nutzungs-/Gestaltungskonzepten, Kontakt mit Eigentümern
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Eigentümer, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis langfristig

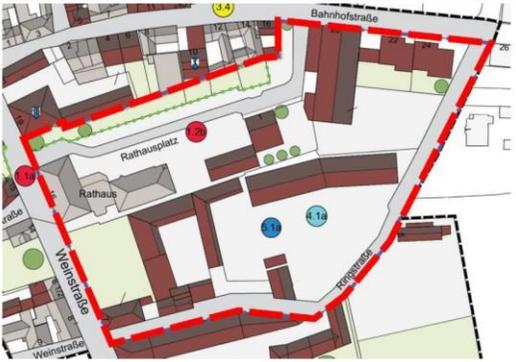
<b>Handlungsfeld 3:</b>	<b>Stadtbild und Gestaltung</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Erhaltung ortstypischer Bausubstanz Bewahrung bzw. Wiederaufnahme regionaler Bautraditionen sowie typischer Gestaltelemente und Materialien Erhaltung und Instandsetzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude
<b>Maßnahme 3.1:</b>	<b>Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude</b>
	
<p>Es gilt besonders denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude zu erhalten bzw. fachgerecht instand zu setzen. Wesentliches Ziel ist es, möglichst viele private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anzuregen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung der Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz</li> <li>• Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungen/Wohngebäude nach aktuellen Standards, hauptsächlich im Bereich der Hauptverkehrsstraßen</li> <li>• Revitalisierung von Leerständen</li> <li>• Gestalterische Beratung sowie Gestaltrichtlinien für die private Modernisierung</li> <li>• Nachgelagerte Beratung und Beteiligung der Bürger</li> </ul> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitschaft der Eigentümer zur Modernisierung und Instandsetzung</li> <li>• Förderung der einzelnen Maßnahmen</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Förderung und Beratung privater Maßnahmen, Umsetzung öffentlicher Maßnahmen als Impuls für private Maßnahmen
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer, Eigentümer
<b>Zielgruppen:</b>	Eigentümer
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis langfristig

<b>Handlungsfeld 3:</b>	<b>Stadtbild und Gestaltung</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Erhaltung ortstypischer Bausubstanz Fachgerechte Modernisierung/Instandsetzung von Gebäuden mit Mängeln in der Bausubstanz
<b>Maßnahme 3.2:</b>	<b>Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude mit baulichen Mängeln</b>
	
<p>Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurde deutlich, dass die Bausubstanz in Wachenheim generell eine gute Gestaltung aufweist, allerdings mehrheitlichen einen schlechten baulichen Zustand aufweist. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens gilt es, möglichst viele private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anzuregen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung der Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz</li> <li>• Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungen/Wohngebäude bzw. Gebäude für Gewerbe und Dienstleistungen nach aktuellen Standards, hauptsächlich im Bereich der Hauptverkehrsstraßen</li> <li>• Teilweise Abriss störender, nicht erhaltenswerter Nebengebäude (Entkernung)</li> <li>• Revitalisierung von Leerständen</li> <li>• Verbesserung verunstalteter Fassaden (Werbeanlagen, Verkleidungen u.ä.)</li> <li>• Gestalterische Beratung sowie Gestaltrichtlinien für die private Modernisierung</li> <li>• Nachgelagerte Beratung und Beteiligung der Bürger</li> </ul> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitschaft der Eigentümer zur Modernisierung und Instandsetzung</li> <li>• Förderung der einzelnen Maßnahmen</li> <li>• Aktivierung der Eigentümer</li> <li>• Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>• Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Förderung und Beratung privater Maßnahmen
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer, Eigentümer
<b>Zielgruppen:</b>	Eigentümer
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis langfristig

<b>Handlungsfeld 3:</b>	<b>Stadtbild und Gestaltung</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Erhaltung ortstypischer Bausubstanz Fachgerechte Modernisierung/Instandsetzung von Gebäuden mit Mängeln in der Bausubstanz
<b>Maßnahme 3.3:</b>	<b>Modernisierung und Instandsetzung von öffentlichen Gebäuden mit baulichen Mängeln</b>
	
<p>Neben den privaten Gebäuden mit baulichen Mängeln gibt es auch öffentliche Gebäude die bauliche Mängel aufweisen.</p> <p>Die Modernisierung und Instandsetzung von öffentlichen Gebäuden ist besonders bedeutsam, da sie als Impuls dienen können und so private Maßnahmen anstoßen können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung der Gebäude mit Mängeln in der Bausubstanz</li> <li>• Teilweise Abriss störender, nicht erhaltenswerter Nebengebäude (Entkernung)</li> <li>• Verbesserung verunstalteter Fassaden (Werbeanlagen, Verkleidungen u.ä.)</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erarbeitung um Konzepten
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Verwaltung
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis mittelfristig

<b>Handlungsfeld 3:</b>	<b>Stadtbild und Gestaltung</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Aufwertung des öffentlichen Raumes Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen
<b>Maßnahme 3.4:</b>	<b>Erarbeitung eines einheitlichen Beleuchtungskonzeptes</b>
<p>Verbesserung der Beleuchtung der fußläufigen Verbindungen auch abseits der verkehrsintensiven Straßen (Anregung aus der Spielleitplanung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erarbeitung eines einheitlichen Beleuchtungskonzeptes</li> <li>▪ Beleuchtung der Wachtenburg und des Fußweges zur Burg</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erarbeitung eines Konzeptes
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer, Bürger
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Mittelfristig

<b>Handlungsfeld 4:</b>	<b>Nutzung und Einzelhandel</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortskerns Wiedernutzung bzw. Umnutzung leer stehender oder untergenutzter Gebäude im Ortskern (insbesondere prägende Gebäude und Nebengebäude wie Scheunen)
<b>Maßnahme 4.1:</b>	<b>Stärkung des lokalen Einzelhandels</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansiedlung und Erweiterung von Handel und Dienstleistern, insbesondere in zentraler Lage</li> <li>• Schwerpunkt Güter des täglichen Bedarfs</li> <li>• Sicherstellung der Versorgung vor Ort</li> <li>• Aktive Steuerung der Ansiedlung von Handel und Dienstleistern durch die Verwaltung</li> <li>• Marketing des Einzelhandels</li> <li>• Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen (Punkt aus der Spielleitplanung)</li> </ul>
<b>Konkrete Maßnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.1a Bebauungsplan „Ringstraße“</li> </ul>
<b>Voraussetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung planungsrechtlicher Vorgaben</li> <li>• Bereitschaft der Bevölkerung zur Unterstützung des örtlichen Handels</li> <li>• Aktive Mitarbeit des Handels, unternehmerische Eigeninitiative</li> </ul>
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Erarbeitung von Konzepten
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Eigentümer, Planer, Einzelhandel
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Mittel- bis langfristig

<b>Handlungsfeld 4:</b>	<b>Nutzung und Einzelhandel</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortskerns
<b>Maßnahme 4.1a:</b>	<b>Bebauungsplan „Ringstraße“</b>
	 <p>Vorschlag Geltungsbereich des Bebauungsplanes</p>
	<p>Das an der Ringstraße gelegene Areal des Weingutes Bürklin-Wolf befindet sich derzeit im Umbruch und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Derzeit wird von Seiten der Eigentümerin ein Konzept erarbeitet, dass gegen Ende des Jahres 2013 zur Abstimmung mit der Verwaltung vorliegen wird. Sobald das Konzept abgestimmt ist, wird die gewünschte Entwicklung des Gebietes konkretisiert und über einen Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Vorgesehen ist, die Fläche einer öffentlichen Nutzung zuzuführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Parkraum, eventuell als offene Tiefgarage, in Verbindung mit dem Parkplatz am Rathaus</li> <li>• Ansiedlung von kleinteiligem Einzelhandel</li> <li>• Abbruch der alten Stadthalle und Neubau eines Veranstaltungsortes für etwa 200 Personen, der in Verbindung mit dem Rathaus zu nutzen ist.</li> </ul> <p>Voraussetzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung planungsrechtlicher Vorgaben</li> <li>• Bereitschaft der Bevölkerung zur Unterstützung des örtlichen Handels</li> <li>• Aktive Mitarbeit des Handels, unternehmerische Eigeninitiative</li> </ul>
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Abstimmung Konzept, Erstellen Bebauungsplan
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Eigentümer, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Kurz- bis mittelfristig

<b>Handlungsfeld 4:</b>	<b>Nutzung und Einzelhandel</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Stärkung und Weiterentwicklung der Angebote für den Tourismus
<b>Maßnahme 4.2:</b>	<b>Erhalt/Weiterentwicklung des Tourismus- und Gastronomieangebotes</b>
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Erweiterung des vorhandenen gastronomischen Angebotes entsprechend der Nachfrage</li> <li>• Sicherstellung der fußläufigen Anbindung und zugehörigen Stellplätzen</li> <li>• Gezielte Marketingmaßnahmen (Gestaltung von Preis und Angebot, Werbemaßnahmen und Verweis auf Homepage der Stadt/Verbandsgemeinde)</li> <li>• Ausweisung des gastronomischen Angebotes durch Beschilderung in Ort</li> </ul>	
Konkrete Maßnahmen:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.2a Umnutzung Sektkellerei Schloss Wachenheim</li> </ul>	
Voraussetzungen:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitschaft der Bevölkerung zur Unterstützung der Gastronomie</li> <li>• Aktive Mitarbeit der Gastronomie, unternehmerische Eigeninitiative</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Suche nach Investoren, Erarbeitung von Konzepten
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer, Gewerbetreibende, Bürger
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Mittel- bis langfristig

<b>Handlungsfeld 4:</b>	<b>Nutzung und Einzelhandel</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Stärkung und Weiterentwicklung der Angebote für den Tourismus
<b>Maßnahme 4.2a:</b>	<b>Umnutzung Sektkellerei Schloss Wachenheim</b>
	
<p>Die Sektkellerei des Schloss Wachenheims wird derzeit inklusive der Produktionshalle genutzt. Allerdings ist absehbar, dass es innerhalb der nächsten 15 Jahre zu einer Nutzungsänderung kommen kann, und eine Nachnutzung für die Gebäude gefunden werden muss.</p> <p>In diesem Falle strebt die Gemeinde an, in diesem Bereich ein Hotel anzusiedeln.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abriss der Produktionshallen</li> <li>• Erhalt der historischen Gebäude</li> <li>• Sicherung des zugehörigen Parks als Bestandteil des Stadtgrabens</li> </ul>	
Voraussetzungen:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitschaft des Eigentümers zur Umnutzung</li> <li>• Bereitschaft der Bevölkerung zur Unterstützung der Gastronomie</li> <li>• Aktive Mitarbeit der Gastronomie, unternehmerische Eigeninitiative</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	-
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer, Eigentümer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger, Fremdenverkehr
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Langfristig

<b>Handlungsfeld 4:</b>	<b>Nutzung und Einzelhandel</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Reduzierung der Bau- und Nutzungsdichten zur Schaffung zeitgemäßer Nutzungsbedingungen  Wiedernutzung bzw. Umnutzung leer stehender oder untergenutzter Gebäude im Ortskern (insbesondere prägende Gebäude und Nebengebäude wie Scheunen)
<b>Maßnahme 4.3:</b>	<b>Rückbau und Umnutzung von Nebengebäuden</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von Nebengebäuden/Scheunen in gutem baulichen Zustand und gegebenenfalls Umnutzung zu Wohnen</li> <li>• Rückbau von ungenutzten Nebengebäuden und Nebengebäude in einem schlechten baulichen Zustand</li> <li>• Steigerung der Wohnumfeldqualität in stark verdichteten Bereichen</li> <li>• Sinnvolle und adäquate Nutzung dieser Gebäude</li> <li>• Schaffung von Voraussetzungen für attraktives Wohnen im Stadtkern</li> <li>• Entkernung stark verdichteter Bereich</li> <li>• Wohnen unter Beachtung ausreichender Belichtung, Parken, Terrassen/Freisitze</li> </ul>
	Voraussetzungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beratung von Eigentümern</li> <li>• Sicherung der Erschließung</li> </ul>
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Beratung der Eigentümer, Öffentlichkeitsarbeit in Hinblick auf die Maßnahme
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Eigentümer, Planer
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Mittel- bis langfristig

<b>Handlungsfeld 5:</b>	<b>Bevölkerung</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Stärkung des Gemeinschaftsgefühls der Anwohner  Gegensteuerung zur erkennbaren Überalterungstendenz
<b>Maßnahme 5.1:</b>	<b>Treffpunkte und Kommunikationsmöglichkeiten schaffen</b>
	Wiederbelebung und Aktivierung des Gemeinschaftslebens durch Schaffung öffentlicher Kommunikationsbereiche <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einrichtung von Treffpunkten nach altersgruppenspezifischen Anforderungen</li> <li>• Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Gestaltung von Freiräumen</li> <li>• Möblierung von Platzräumen</li> <li>▪ Bürgerinformation und Mitwirkung im Rahmen der Stadtsanierung</li> <li>▪ Nachgelagerte Beratung und Beteiligung der Bürger (permanentes Feedback)</li> </ul>
	Konkrete Maßnahmen 5.1a Spielscheune 5.1b Mehrgenerationenhaus/Dorfgemeinschaftshaus
	Voraussetzungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Initiative engagierter Bürger</li> <li>• Aktive Mitarbeit der Bevölkerung und Bereitschaft zur Nutzung der Angebote</li> <li>• Private Investoren</li> <li>• Koordination der verschiedenen Aktivitäten durch die öffentliche Verwaltung</li> </ul>
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Standortsuche, Suche nach Investoren, Erarbeitung von Konzepten
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer, Gewerbetreibende, Bürger, private Investoren
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Mittelfristig

<b>Handlungsfeld 5:</b>	<b>Bevölkerung</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Stärkung des Gemeinschaftsgefühls der Anwohner Mitwirkung der Bürger Stärkung und Weiterentwicklung der Angebote
<b>Maßnahme 5.1a:</b>	<b>Schaffung eines überdachten Spielplatzes im Bereich des Altortes</b>
<p>Im Rahmen der parallel zur vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten Spielleitplanung, wurde der Mangel an Spielräumen für Kinder deutlich. Eine Ansatz hierbei ist die Schaffung einer überdachten Spielscheune im Altortbereich, idealerweise in Kombination mit einem Gastronomiebetrieb.</p> <p>Ein möglicher Standort für diese Indoor-Aufenthaltsmöglichkeit für Kinder und Jugendliche könnte im Bereich des geplanten Bebauungsplanes „Ringstraße“ gefunden werden.</p> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Initiative engagierter Bürger</li> <li>• Aktive Mitarbeit der Bevölkerung und Bereitschaft zur Nutzung der Angebote</li> <li>• Private Investoren</li> <li>• Suche eines geeigneten Standortes</li> <li>• Koordination der verschiedenen Aktivitäten durch die öffentliche Verwaltung</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Standortauswahl, Trägersuche
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer, Bürger, private Investoren
<b>Zielgruppen:</b>	Kinder und Jugendliche, Eltern und sonstige Bürger
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Mittelfristig

<b>Handlungsfeld 5:</b>	<b>Bevölkerung</b>
<b>Zielsetzung:</b>	Stärkung des Gemeinschaftsgefühls der Anwohner Mitwirkung der Bürger Stärkung und Weiterentwicklung der Angebote
<b>Maßnahme 5.1b:</b>	<b>Schaffung eines Mehrgenerationen-/Dorfgemeinschaftshauses</b>
	
<p>Wiederbelebung und Aktivierung des Gemeinschaftslebens u.a. durch Schaffung öffentlicher Kommunikationsbereiche und gezielte Bündelung gemeinschaftlicher Aktivitäten an einem Standort</p> <p>Mehrgenerationenhaus als Treffpunkt für Menschen verschiedener Altersgruppen mit familienorientierten, vor allem auf Selbsthilfe oder Ehrenamt beruhenden Angeboten an Aktivitäten und Dienstleistungen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sich Begegnen, Unterstützen und Aufbau eines generationenübergreifenden Netzwerkes</li> <li>• Weitergabe von Alltags- und Sozialkompetenzen</li> <li>• Konzeption als generationenübergreifende Haus- oder Wohngemeinschaft bzw. offener Treffpunkt</li> <li>• Mögliche Angebote sind z.B. ein Café, Kinderbetreuung, Weiterbildungsangebote, „Marktplatz“</li> </ul> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mögliche Träger finden</li> <li>• Standortsuche</li> <li>• Strategische Partnerschaften mit anderen Einrichtungen und Institutionen</li> </ul>	
<b>Weiteres Vorgehen:</b>	Standortauswahl und Trägersuche
<b>Beteiligte:</b>	Verwaltung, Planer, Bürger, Gewerbetreibende, Vereine, Schulen, kommunale Einrichtungen
<b>Zielgruppen:</b>	Bürger
<b>Kosten:</b>	Je nach Art und Umfang der Maßnahme
<b>Realisierungszeitraum:</b>	Mittelfristig

## 7 VERFAHRENSWAHL

Bei der Entscheidung der Gemeinde über die Durchführung der Sanierung ob im herkömmlichen oder im vereinfachten Sanierungsverfahren, hat die Gemeinde keinen Ermessensspielraum. Bei der Beschlussfassung über die Satzung ist zu befinden, ob das herkömmliche oder das vereinfachte Verfahren anzuwenden ist. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen (§§ 152 ff.) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrenswahl.

Nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen kann festgehalten werden, dass die Grundstücke zwar eine Verbesserung erhalten, diese Qualitätsverbesserung tritt jedoch überwiegend durch eigene Aufwendungen der privaten Modernisierungsmaßnahmen ein. Die Verbesserung der Funktion insgesamt kann vernachlässigt werden. Viele Straßen sind bereits ausgebaut, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen (Abbrüche etc.) sind in diesem Gebiet von Seiten der Stadt nicht geplant. Wesentliche Bodenwerterhöhungen durch die Verbesserung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen – Fußgängerzone, Platz- oder Grünbereiche- sind nicht zu erwarten, da kein Fußgängerbereich geplant und die Andienung der Grundstücke und Geschäfte grundsätzlich möglich ist.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung sind aus den vorbereitenden Untersuchungen zu ersehen. Aus den vorbereitenden

Untersuchungen ist zu erkennen, dass nur wenige bodenordnungsrechtliche Maßnahmen erforderlich sind, um bestimmte Bereiche zu entwickeln. Von Seiten der Gemeinde ist nicht beabsichtigt und aus bodenordnungspolitischen Gründen erforderlich, Grundstücke in größerem Umfang zu erwerben. Wenn ein Erwerb erfolgt, so dient er dem normalen Grundstücksverkehr. Vielmehr sollen die Innenbereiche, die entwickelt werden sollen, mit einem B-Plan gefasst werden. Hierbei setzt die Gemeinde auf die freiwillige Entwicklung, was sich schon im Rahmen des Beteiligungsverfahrens als positiv abgezeichnet hat.

Die Behebung der städtebaulichen Missstände, insbesondere im privaten baulichen Bereich, ist nach den vorliegenden Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchungen ohne die besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich. Der Schwerpunkt der Sanierung liegt auf der Modernisierung und Instandsetzung der Wohn- und Geschäftsgebäude. Nach den Umfragen ist erkennbar, dass bei der Umsetzung dieser Sanierungsziele keine Erschwernisse zu erwarten sind. Einer besonderen Betrachtung unterlag die Frage, ob Erschwernisse durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen zu erwarten seien, die eine Preisbindung erforderlich machen würde. In dem geplanten Gebiet sind die Gebäude, auch Geschäfte, in überwiegendem Besitz der Eigentümer/Bewohner. Was wiederum dazu führt, dass nicht mit der Vorwegnahme von Werterhöhungen durch die Sanierung gerechnet werden kann. Die Inhaber der Grundstücke sind überwiegend darauf ausgerichtet ihren Wohnort/Standort zu halten und diesen nachhaltig zu sichern. Die Grundstückspreise und damit auch die

Grundstückswerte werden maßgeblich durch die Erwartung der künftigen Nutzbarkeit des Grundstücks beeinflusst und erhöhen sich regelmäßig bereits im Vorfeld der künftigen Nutzung. Dies kann hier ausgeschlossen werden, da die Grundstücke zurzeit schon im Rahmen des § 34 BauGB genutzt und bebaut werden können. Die derzeitige Nutzung wird durch die Weiterwicklung gesichert und in Teilbereichen gestärkt; dies lässt aber den Schluss zu, dass wesentliche Bodenwertsteigerungen, wegen des Angebotes am Rande der Stadt durch die Nahversorger, nicht zu erwarten sind. Vielmehr wird das Angebot ergänzt und die Möglichkeit eröffnet eine Komplettierung zu erreichen.

Die Durchführung der Sanierung wird nach den vorliegenden Erkenntnissen durch das vereinfachte Sanierungsverfahren nicht erschwert und kann somit unter Ausschluss der §§ 152 – 156 BauGB durchgeführt werden.

## 8 ANHANG

### 8.1 BERICHT BÜRGERBETEILIGUNGSPROZESS (BÜRO KOBRA, LANDAU)

#### 1. Vorbemerkungen

Die Stadt Wachenheim wurde vom Bundesland Rheinland-Pfalz in das Programm Historische Stadtbereiche aufgenommen. Förderschwerpunkt dieses Programms ist die Sicherung und Erhaltung von Mittelzentren und städtisch geprägten Grundzentren mit historischen Stadtkernen und denkmalwerter Bausubstanz. Über eine Beteiligung von kommunalen Akteuren und über die Mitarbeit von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen von Veranstaltungen und Arbeitsgruppen sollen entscheidende Impulse für die auf die Stadt Wachenheim zugeschnittene Entwicklungskonzeption eingebracht werden. Zu den Themen des Bürgerbeteiligungsprozesses zählen neben Verbesserungen der räumlich-baulichen Gestaltung gegenwärtig verstärkt auch sozioökonomische und soziokulturelle Aspekte. So gewinnen Themenfelder wie soziale Netzwerkstrukturen, alternative Wohnformen, Wohnen und Leben im Alter oder alternative Energiestrukturen immer mehr an Gewichtung. Wesentlicher Aspekt eines Bürgerbeteiligungsprozesses ist es, im Rahmen eines Dialogs zwischen politischen Akteuren und der Bürgerschaft die endogenen Potentiale und Defizite innerhalb der Stadtstrukturen herauszuarbeiten und bestenfalls Projektansätze zu entwickeln, um letztlich Impulse für eine ganzheitliche auf die Zukunft ausgerichtete Entwicklungskonzeption für die Stadt einzubringen.

Der Bürgerbeteiligungsprozess im Rahmen des Programms Programm Historische Stadtbereiche zur zukünftigen innerörtlichen Entwicklung ist in der Stadt Wachenheim Januar 2013 mit einer Auftaktveranstaltung zum Moderationsprozess gestartet. Im Anschluss wurden die aus Sicht der Bürgerschaft relevanten Aspekte in Form von vier Arbeitsgruppen themenbezogen behandelt, diskutiert und Impulse zu Projektansätzen initiiert. Der hier vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses zusammen. Die Ergebnisse des Bürgerbeteiligungsprozesses fließen in die planerischen Untersuchungen mit ein.

#### 2. Struktur des Bürgerbeteiligungsprozesses

Ziel des Programms „Historische Stadtbereiche“ ist die dauerhafte Sicherung der Lebensqualität in Innenstädten. Ein wesentlicher Bestandteil des Programms ist dabei die Einbindung der örtlichen Akteure sowie die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger vor Ort.

Der Beteiligungsprozess begann am 24. Januar 2013 mit einer Auftaktveranstaltung, in deren Rahmen interessierten Bürgerinnen und Bürgern das Städtebauförderprogramm „Historische Stadtbereiche“ sowie der Prozess dargelegt und vorgestellt wurde.



Auf Grundlage der Ergebnisse der Auftaktveranstaltung haben sich drei zentrale Handlungsfelder ergeben die in Arbeitsgruppen mit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt besprochen und bewertet wurden. Diese sind:

- Arbeitsgruppe Verkehr
- Arbeitsgruppe Infrastruktur
- Arbeitsgruppe Stadtbild & Freiflächen
- Das Thema Kinder & Jugend wird im Rahmen der parallel laufenden Spielleitplanung bearbeitet. Diese Ergebnisse werden berücksichtigt.



Ergänzt wurde das Thema „Alt werden in Wachenheim“. Hierzu wurden lokale Akteure und Bürgerinnen und Bürger zu einer separaten Veranstaltung eingeladen.

#### 3. Wichtige Projektansätze aus dem Bürgerbeteiligungsprozess

Im Rahmen der Auftaktveranstaltung haben sich aus den von den Bürgerinnen und Bürgern genannten Aspekten und Themenfeldern die Arbeitsgruppen „Stadtbild & Freiflächen“, „Verkehr“ und „Infrastruktur“ gegründet. In Rahmen der Diskussionsrunden haben sich, einschließlich der Ergebnisse aus der Fachgruppe „Alt werden in Wachenheim“ und der Spielleitplanung, für eine nachhaltige zukünftige Entwicklung des historischen Stadtkerns rund 30 Maßnahmenschwerpunkte entwickelt. Diese Maßnahmen zeigen auf, welche folgende thematische Schwerpunkte hinsichtlich einer zukünftigen nachhaltigen Stadtentwicklung aus Sicht der Bürgerschaft zu berücksichtigen sind. Hierbei sind auch Themenfelder diskutiert worden, die nicht in das Gebiet „Historische Stadtbereiche“ fallen. Diese sind dennoch erwähnt; teilweise können diese in der Spielleitplanung aufgegriffen werden.



#### 4. Maßnahmenkataloge

Insgesamt wurden folgende Maßnahmen im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses bearbeitet und diskutiert:

	Projekttitel	Projektbeschreibung
FREIFLÄCHEN		
1	Marktplatz	Die Bedeutung des Platzes als zentraler Platz in der Innenstadt sollte hervorgehoben werden. Zurzeit dominiert der Straßenraum diesen Bereich. Die derzeitige Gesamtgestaltung wirkt wie ein Stückwerk, ein einheitliches Erscheinungsbild ist nicht vorhanden. Durch eine stärkere Betonung des Platzes würde eine Barrierewirkung für den fließenden Verkehr entstehen und die Aufenthaltsqualität auch für eine touristische Entwicklung erhöhen.
2	Luisenbrunnen	Aufwertung des Brunnens Ecke Mühlgasse – Weinstraße als attraktiver Aufenthaltsbereich.
3	Pfortenstück	Am Pfortenstück ist neben einer Wohnbebauung auch ein 3000 qm <sup>2</sup> Fläche vorgesehen, die für eine öffentliche Freiflächengestaltung genutzt werden kann. Idee könnte eine Art Pavillon mit Viothek sein oder eine weitere attraktive öffentliche Begegnungsfläche.
4	Wiese neben Schwimmbad	Dieses Projekt ist ein Vorschlag aus der Spielplatzplanung. Der Stadtrat hat als erstes großes Projekt (Starterprojekt) die Gestaltung der Wiese neben dem Schwimmbad und die Bereiche rund um die Kirche als Generationenplatz beschlossen. Im Rahmen einer Planungswerkstatt werden Bürgerinnen und Bürger aller Altersstufen in Wachenheim Ideen zur zukünftigen Gestaltung entwickeln. Das Projekt versteht sich auch als Schaffung weiterer attraktiver öffentlicher Grünflächen.
5	Parkplatz Entengasse	Gestaltung als öffentlicher Freiraum mit Sitzgruppe etc. zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität.
6	Schwetzingen Straße – Bahnhof	Die Stadt hat einen Förderantrag im sog. I-Stock zur Gestaltung der Schwetzingen Straße gestellt. Diese Straße soll saniert werden. In diesem Zuge soll auch über eine Attraktivierung des Bahnhofsgeländes nachgedacht werden.
7	Plakatieren in der Stadt	Schaffung ausgewiesener Bereiche zum Plakatieren in der Stadt, um ein geordnetes Bild zu erhalten.

PARKRAUM		
8	Ruhender Verkehr	Als Hauptproblem stellt sich die Verkehrssituation in der historischen Altstadt dar. Die Verkehrsprobleme werden einerseits durch den Durchgangsverkehr beeinflusst, andererseits scheint der Bevölkerung nicht genügend Parkraum zur Verfügung zu stehen.
9	Parkraum auf der Weinstraße	Der Stadtrat diskutiert ein Konzept, welches Parkbuchten auf der Weinstraße vorsieht. Dieses wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) erstellt. Durch solche Parkbuchten wird einerseits Parkraum zur Verfügung gestellt, andererseits der Verkehr gebremst.
10	Parkplatz bei der Verbandsgemeinde	Aufgrund der engen Fahrbreite herrscht hier eine Einbahnstraßenregelung vor. Probleme gibt es beim Einbiegen auf die Weinstraße (unübersichtlich). Angeregt wird die Einbahnstraßenregelung umzukehren.
11	Parkplatz hinter der Kirche	Hier sollte eine bessere Ausschilderung erfolgen.

FUßGÄNGERÜBERWEGE		
12	Weinstraße innerstädtisch	Im Bereich Apotheke, Bushaltestelle, Eisdielen gibt es schwierige Übergänge. Besonders für Kinder und Menschen mit Rollatoren sind diese Bereiche Hindernisse. Eventuell kann eine Ausweisung 30 km/h und eine Neugestaltung des Bereichs um den Marktplatz Abhilfe schaffen.
13	Römerweg / Friedelsheimer Straße	Entschärfung der Gefahrensituation, da der Radweg die L 525 kreuzt. Der Stadtrat behandelt dieses Thema bereits.
14	Kreuzung Friedelsheimer Straße – Waldstraße	Entschärfung der Gefahrensituation. Folgende Optionen sind zu prüfen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erweiterung der Kreuzungsbereichs (im Bereich der eh. Pizzeria steht noch etwas Platz zur Verfügung)</li> <li>▪ Diagonale Ampelschaltung</li> <li>▪ Eventuelle Verbreiterung des Bürgersteigs</li> </ul>
15	Übergang Friedhof	Erweiterung der Sicherheit zum Überqueren. Die vorhandene Überquerungshilfe sollte zusätzlich rot eingefärbt und als Begrenzung mit gestrichelter weiser Farbe versehen werden.
16	Barrierefreiheit	Alle Bürgersteige an den wichtigen Überquerungsbereichen sind barrierefrei zu gestalten. Probleme bereiten auch enge Bürgersteige in der Weinstraße, so dass Umwege entstehen. Daher sollte über sinnvolle Wegeverbindungen und notwendige Umwege nachgedacht werden.

INNERSTÄDTISCHE WEGEVERBINDUNGEN		
17	Amalie-Helfrich-Pfad zur Weinstraße	Der Amalie-Helfrich-Weg ist eine wichtige innerstädtische Verbindungsmöglichkeit abseits der Straßen. In diesem Bereich werden die nicht attraktive Fahrradsperrung und der dunkle Bereich kritisiert. Abhilfe könnten Strahler im Unterführungsbereich bringen.  Übergang zur Weinstraße: Der Übergang über die Weinstraße sollte mit einer Überquerungshilfe versehen, diese farblich kenntlich gemacht und die Bürgersteige abgesenkt werden.
18	Mittelgasse – Stadtmauer	Schaffung eines Durchbruchs von der Mittelgasse zur Stadtmauer.
19	Bereich der Arkaden, Bäcker, Mühl-gasse	Bessere fußgängerfreundliche Gestaltung in den Bereichen Barrierefreiheit, offene und freundliche Gestaltung.

ERHÖHTE GESCHWINDIGKEITEN		
20	Ortseingang von Forst kommend	Reduzierung der Einfahrtsgeschwindigkeiten. Folgende Optionen sind zu prüfen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Anlegen einer Verschwenkung</li> <li>Abhilfe kann eine Einfahrt zur Sektkellerei und Winzerbetrieb bringe. Überlegungen und Planungen stehen hierzu bereits an.</li> </ul> Die Geschwindigkeitsanzeigen in Form von Smileys haben zu Geschwindigkeitsreduzierungen geführt.
21	Weinstraße Ortseingang von Forst kommend bis Touristinformation	Schaffung von jeweils zwei Parkbuchten auf der Weinstraße. Dieses Vorhaben hat die Stadt mit dem mit dem Landbetrieb Mobilität (LBM) abgesprochen.

BESCHILDERUNG & LEITSYSTEM		
22	Bessere Ausschilderung	Schaffung eines Leitsystems zur besseren und einheitlichen Beschilderung, u.a. zu folgenden Bereichen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Parken</li> <li>Gastronomie</li> <li>Bahnhof</li> <li>Wachtenburg</li> <li>Kurpfalzpark</li> <li>Öffentliche Toiletten</li> </ul>
23	Übersicht aller gastronomischen Angebote	Bessere Übersicht aller gastronomischen Angebote inkl. Öffnungszeiten. Optimierung der Angebote um die Mittagszeit und im Nachmittagsbereich.
24	Vermarktung Wachenheimer Produkte	Entwicklung von Vermarktungsstrategien für Wachenheimer Produkte.

KOMMUNIKATIONSRÄUME		
25	Begegnungsstätte	Schaffung einer barrierefreien Begegnungsstätte zum zwanglosen Treffen, mit Internetzugang, Zeitung lesen, mit Angeboten für Jugendliche, ältere Menschen (Stichwort Vereinsamung), Vereinsräumen und Kulturveranstaltungen.
26	Versammlungs- und Veranstaltungsraum / Stadthalle	Die Stadthalle ist in einem schlechten baulichen Zustand. Die Stadt investiert seit etwa 10 Jahren nicht mehr. Angestrebt ist ein (neuer) Versammlungs- und Veranstaltungsraum, am besten mit mehreren Nutzern.
27	Spiselscheune	Schaffung eines überdachten Spielbereichs (Spiselscheune) in Verbindung mit einem gastronomischen Angebot für Familien.

WOHNEN IM ALTER		
28	Wohnen im Alter	<p>Schaffung altergerechter Wohnformen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleinere Wohnungen oder Häuser in der Stadt</li> <li>▪ Bevorzugt werden Wohnprojekte unterschiedlicher Art wie Wohnstifte, Mehrgenerationenwohnen, Alten-Wohngemeinschaften o.ä.</li> <li>▪ Träger könnten Baugesellschaften oder andere Investoren sein. Aber auch private Initiativen oder Genossenschaften seien denkbar.</li> </ul> <p>Wie hoch der Bedarf an den einzelnen Wohnformen tatsächlich ist muss noch bestimmt werden.</p>

SONSTIGES		
29	Computer- & Handykurse	EDV-Kurse Der VHS auch in der Stadt anbieten.
30	Poppental	Ausbau des Höhenweges, um Spaziergängern und Mountainbikern eine gemeinsame Nutzung zu ermöglichen.

## 8.2 DENKMALGESCHÜTZTE GEBÄUDE



**Simultankirche St. Georg,  
Weinstraße 28**, zum Teil aus dem 12.  
Jh., Erweiterungen bis ins 18.Jh.



**Bahnhofstraße 3: spätbarocker  
Walmdachbau mit Portal**, bez. 1736;  
**Torfahrt**, bez. 1618



**Bahnhofstraße 7: Spätbarocker  
Dreiseithof**, 2. Hälfte 18.Jh.



**Bahnhofstraße 9: Spätbarocker  
ehem. Winzerhof**, 16. Jh., zum Teil  
18. Jh.



**Bahnhofstraße 10: Wohnhaus**, im  
Kern um 1600



**Bahnhofstraße 12: Spätbarockes  
Hochkellerhaus**; bez. 1736  
(Torfahrt), 1745 (Kellerabgang), 1753  
(Schlussstein)



**Bahnhofstraße 23: Historisches  
Wohn- und Geschäftshaus**, 1879



**Dalberggasse 3: Putzbau mit  
Treppenturm**, bez. 1574, teilw. 18.Jh;  
**Stall- u. Remisenstrakt**, 18.Jh.;  
**Torfahrt**, bez. 1574

			
<p><b>Dalberggasse 4:</b> ehem. Adelshof der Freiherren von Dalberg (Dreiseithof), 18. Jh.; <b>Stadtmauer</b>, 14.Jh.</p>	<p><b>Entengasse 6:</b> Hofanlage „Schwedenhof“, Mitte 18.Jh. (Putzbau über älterem Keller), um 1870 (Wirtschaftsgebäude)</p>	<p><b>Hintergasse 2:</b> Wohnhaus, 18.Jh., ältere Reste (Hausmarke, bez. 1568, romanisches oder gotisches Kellerfenster, Torfahrt um 1600)</p>	<p><b>Hintergasse 6:</b> Wohnhaus mit Renaissance-Gewänden; 1606, Aufstockung 19.Jh.</p>
			
<p><b>Hintergasse 16:</b> Ehem. Hofgut, mit original Dachstuhl, <b>Wappenschildschlusstein</b> bez. 1594</p>	<p><b>Kommerzienrat-Wagner-Straße 1:</b> <b>Sektkellerei Schloss Wachenheim</b> (Herrenhaus, um 1730, weitere Gebäude 1833ff, Halle 1927, Brunnen, 1930, Kelleranlage, 1883ff), <b>Stadtmauer</b>, Mitte 14.Jh.</p>	<p><b>Kommerzienrat-Wagner-Straße 1:</b> <b>Spätbarockes Schulhaus, 1733</b></p>	<p><b>Langgasse 2,2a:</b> <b>Münzhof</b> (Turm- u. Wachhaus, 16.Jh., Überformung 18.Jh.; Burgvogteihaus, 1754; Bruchsteinscheune. Remisenanbau, 1781)</p>



**Langgasse 6: Ehem. Lutherische Pfarrkirche** (Spätbarocker Saalbau mit Glockenturm, bez. 1748); **Pforte in Mauer**, bez. 1619



**Langgasse 42: Spätbarockes Wohnhaus**, 18.Jh. (im Kern älter, Löwenkopfmase, bez. 1653)



**Langgasse 43: Nachbarockes Wohnhaus**, um 1800 (Keller tlw. um 1600); **Gewölbestall**, um 1840



**Mittelgasse 1: Zehnthof** (Herrenhaus, Torfahrt, bez. 1595; Satteldach u. Erker, 1773; Kelterhaus, 18.Jh./Reste 16.Jh.; Gesindehaus u. Stall; 16. u. 18.Jh.)



**Mittelgasse 7: Spätbarockes Hochkellerhaus**, 2. Hälfte 18.Jh.



**Mühlgasse 1: Spätbarockes Eckwohnhaus**, bez. 1746



**Mühlgasse 3: Spätbarockes Wohnhaus**, 1746, über Reste des 16.Jh.



**Mühlgasse 4: Spätbarockes Eckwohnhaus**, bez. 1739



**Mühlgasse 7: Hofanlage**, 16.Jh., bis  
ins 19.Jh. modernisiert/ teilerneuert



**Mühlgasse 8: Wohnhaus**, im Kern  
um 1600, im 18.Jh. (bez. 1723) und  
später erneuert



**Mühlgasse 11: Hofanlage**, 16.-19.Jh.



**Roter-Turm-Weg 1: Klassizistische  
Walmdachvilla**, 1826/27



**Weinstraße 4: Weingut Wolf**, Mitte  
**19.Jh.**, (Wohnhaus und  
Wirtschaftstrakt mit Walmdächern, um  
1845, Toranlage, Nebengebäude,  
Putzbauten, um 1855, Teehäuschen)



**Weinstraße 15: Ehem. Wachhaus**  
(klassizistischer Walmdachbau),  
1829/30



**Weinstraße 16: Ehem. Rat- und  
Schulhaus** (klassizistischer  
Walmdachbau), bez. 1828



**Weinstraße 17: Nachbarockes  
Winzerhaus**, um 1800



**Weinstraße 19: Spätbarocker Herrenhof (Wachenheimer/Leininger/ Falkenburger Hof), 1711**(Walmdachbau über Hochkeller, 16.-18.Jh., Toranlage, bez. 1711



**Weinstraße 27: Ehem. Bruder-Ludwig-Kapelle** (Spätgotischer Sandsteinquader-Saalbau), 15.Jh.



**Weinstraße 29: Spätbarockes ehem. Eckwohnhaus**, 18.Jh., im Kern 16.Jh. (bez. 1542)



**Weinstraße 31: Ehem. kath. Pfarrhaus, Wohnhaus**, 1736/38, Veränderungen 1818



**Weinstraße 36: Spätbarocker Mansardwalmdachbau**, spätes 18.Jh., Erweiterung mit Satteldach, 1927



**Weinstraße 44: Ehem. Winzerhof**, 1606, barocke Überformung 1782, Nebengebäude 18. Jh., Hofmauer u. Torfahrt, bez. 1607



**Weinstraße 54: Spätbarocke Hofanlage**, 18.Jh. (Eckwohnhaus mit Krüppelwalm; Rotsandsteinverblendung, 1880; Anbau 16./17.Jh.; Kellerabgang, bez. 1617)



**Weinstraße 65: Weingut Bürklin-Wolf** (Walmdachbau u. Nebengebäude, 1844; Gründerzeitgebäude, bez. 1890; Sandsteinbau; **Rest des Wartenbergischen Hofes** (Torfahrt Hofmauer, bez. 1609; Wappenstein, 16.Jh.)

		
<b>Weinstraße 70: Eckwohnhaus</b> , bez. 1615, spätbarocke Überformung, 18.Jh. <b>Mannpforte</b> , bez. 1615	<b>Weinstraße 71: Spätbarockes Eckwohnhaus</b> mit Krüppelwalm, 1. Hälfte des 18.Jh.; <b>Sandsteinquader</b> ; <b>Rest einer ehem. Toreinfahrt</b> , um 1600	<b>Weinstraße 77: Hochkellerhaus mit Stadtmauerresten</b> , 16.Jh., Überformung 18.Jh., <b>Pfeiler Toreinfahrt</b> , 16.Jh.

### 8.3 SONSTIGE EINZELDENKMALE/ DENKMALZONE

<b>Stadtbefestigung (Denkmalzone)</b>	<b>1341 errichtete Stadtmauer</b> , in ganzer ursprünglicher Länge erhalten
<b>Stadtkern, Amalie-Helfrich-Pfad, Bahnhofstraße, Bleichstraße, Burgstraße, Dalberggasse, Grabenstraße, Hintergasse, Hinterm Graben, Holzgasse, Langgasse, Mittelgasse, Mühlgasse, Kommerzienrat-Wagner-Straße, Weinstraße (Denkmalzone)</b>	<b>Kernstadt</b> innerhalb der 1341 errichteten Stadtbefestigung, einschließlich des ehemaligen Grabens und der anliegenden Wege, charakteristischer Grundriss einer sogenannten gegründeten Stadt im Leitersystem, Bausubstanz bis ins 16. Jahrhundert zurückreichend.
<b>(An) Bahnhofstraße 1</b>	<b>Torfahrt</b> , um 1800
<b>(Hinter) Bahnhofstraße 6-16 (gerade Nummern)</b>	<b>Überreste der Stadtmauer</b> , 14.Jh.
<b>(An) Bahnhofstraße 13</b>	<b>Kellerabgang und Mannpforte</b> , um 1600
<b>(An) Bahnhofstraße 14</b>	<b>Torfahrt (Keilstein)</b> , bez. 1666

(An) Bahnhofstraße 15	Torfahrt mit Hausmarke, bez. 1617; Kellerabgang mit Wappenschild (Reste), bez. 1617
(An) Bahnhofstraße 16	Reste des ehem. Stadtmauerturms
(Hinter) Bahnhofstraße 19	Überreste der Stadtmauer, Mitte 14.Jh.
(Hinter) Bleichstraße 5, 7, 10	Überrest der Stadtmauer, Mitte 14.Jh.
(Zu) Burgstraße 1, 3	Überrest der Stadtmauer, Mitte 14.Jh.
(Gegenüber) Burgstraße 3	Überrest der Stadtmauer; Mitte 14.Jh.
(Hinter) Entengasse 3, 6, 9	Überrest der Stadtmauer, 14.Jh.
(An) Grabenstraße 1 ½	Ehem. Sturz einer Pforte mit Wappenschild, 18. Jh.
(An) Hintergasse 1	Schlussstein mit Wappenschild (ehem. Torfahrt), bez. 1614
(In) Hintergasse 1, 3, 5, 8-10, 13, 14.	Überrest der Stadtmauer, Mitte 14.Jh.
(An) Hintergasse 4	Fenstergewände, bez. 17.Jh., Toranlage, bez. 1731
(An) Hintergasse 5	Keilstein, reliefiert, bez. 1801
(An) Hintergasse 7b	Torfahrt, bez. 1781
(An) Hintergasse 8	Portalgewände, um 1600
(An) Hintergasse 9	Fenstergewände, um 1600
(An) Hinterm Graben 2	Mauerschale des Stadtmauerturms
(In) Holzgasse 3, 8, 8a, 9, 10, 14	Überrest der Stadtmauer, Mitte 14.Jh.
(In) Holzgasse 9	Diebsturm (Rundturm an Stadtbefestigung, in Hofgebäude einbezogen)
(An) Holzgasse 10	Torpfosten, bez. 1584
(An) Holzgasse 13	Wappenstein mit zwei Wappenschildern, bez. 1598
(Bei) Langgasse 19	Fragment einer Gartenpforte mit Wappenstein, bez. 1599
(In) Langgasse 22,27,29	Überrest der Stadtmauer, Mitte 14.Jh.

<b>(An) Langgasse 25</b>	<b>Torfahrt, 17.Jh</b>
<b>(An) Langgasse 27</b>	<b>Sandsteinrelief, bez. 1708</b>
<b>(An) Langgasse 32</b>	<b>Torfahrt, um 1600</b>
<b>(An) Langgasse 36</b>	<b>Eingangsgewände, bez. 1706; Fenstergewände, bez. 1600</b>
<b>(An) Langgasse 41</b>	<b>Spätgotisches Türgewände, bez. 1617; Gewölbekeller; Türsturz,</b>
<b>(An) Mittelgasse 8</b>	<b>Portal u. Fenstergewände, bez. 1617</b>
<b>(In) Mühlgasse 7,11,16-18</b>	<b>Überrest der Stadtmauer, Mitte 14.Jh.</b>
<b>(An) Mühlgasse 20</b>	<b>Torfahrt und Teile der Mauern, um 1600</b>
<b>(In) Weinstraße 17,19,65,75,77,78</b>	<b>Überrest der Stadtmauer, Mitte 14.Jh.</b>
<b>(An) Weinstraße 21</b>	<b>Konsolstein mit Blattmaske, bez. 1677</b>
<b>(An) Weinstraße 34</b>	<b>Spätgotische Inschriftplatte, bez. 1508</b>
<b>(An) Weinstraße 37</b>	<b>Spätbarockes Oberlichtportal am Nebengebäude (Ehem. Pfarrhof),</b>
<b>(An) Weinstraße 39</b>	<b>Schlussstein mit Blattmaske (Torfahrt), 17.Jh.</b>
<b>(An) Weinstraße 46</b>	<b>Spätbarocke Torfahrt mit Wappenstein, bez. 1725, Schlusssteine in</b>
<b>(An) Weinstraße 48</b>	<b>Schlussstein mit Wappenschild (ehem. Torfahrt), bez. 1578</b>
<b>(An) Weinstraße 52</b>	<b>Ehem. Torfahrt mit Wappenschild, bez. 1578</b>
<b>(Neben) Weinstraße 59</b>	<b>Luisenbrunnen (Muschelkalk, Gusseisen, Walmdach), bez. 1914</b>
<b>(Bei) Weinstraße 74/75</b>	<b>Spätbarocke Toreinfahrt, bez. 1745</b>
<b>(Gegenüber) Weinstraße 80</b>	<b>Kriegerdenkmal, 1866 und 1870/71, Reichsadler, 1911, Erweiterung</b>

## 8.4 AKTUELLE LEERSTÄNDE

			
<b>Bahnhofstraße 5</b>	<b>Entengasse 3</b>	<b>Entengasse 5</b>	<b>Entengasse 6</b>
			
<b>Hintergasse 17</b>	<b>Holzgasse 7</b>	<b>Langgasse 25</b>	<b>Roter-Turm-Weg 28</b>
			
<b>Weinstraße 36</b>	<b>Weinstraße 51</b>	<b>Weinstraße 52</b>	<b>Weinstraße 68</b>

## 8.5 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABB. 1: ORGANIGRAMM „STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT“	3
ABB. 2: ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES	5
ABB. 3: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
ABB. 4: AUSZUG AUS DER RAUMNUTZUNGSKARTE ZUM EINHEITLICHEN REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR	7
ABB. 5: AUSZUG AUS DER ERLÄUTERUNGSKARTE NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT ZUM EINHEITLICHEN REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR	8
ABB. 6: AUSZUG AUS DEM LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM	9
ABB. 7: LAGE DER ZÄHLSTELLEN, ZÄHLTERMIN 26.11.2013 (QUELLE ING.-BÜRO DIPL.-ING- BAUER, JOCKGRIM 2014)	11
ABB. 10: DURCHGANGSVERKEHRSPINNE (QUELLE ING.-BÜRO DIPL.-ING- BAUER, JOCKGRIM 2014)	12
ABB. 8: FAHRTZWECKVERTEILUNG PERSONENVERKEHR (QUELLE ING.-BÜRO DIPL.-ING- BAUER, JOCKGRIM 2014, EIGENE DARSTELLUNG)	13
ABB. 9: FAHRTZWECKVERTEILUNG SCHWERVERKEHR (QUELLE ING.-BÜRO DIPL.-ING- BAUER, JOCKGRIM 2014, EIGENE DARSTELLUNG)	13
ABB. 11: SCHÄDEN AN GEBÄUDEN DURCH VORBEIFAHRENDE FAHRZEUGE	14
ABB. 12: ZÄHLSTELLENPLAN RUHENDER VERKEHR (QUELLE ING.-BÜRO DIPL.-ING- BAUER, JOCKGRIM 2014)	15
ABB. 13: ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE BURGSTRASSE UND RATHAUSPLATZ	15
ABB. 14: BUSHALTESTELLE WEINSTRASSE	17
ABB. 15: ABGRENZUNGSGEBIET STELLPLATZBEDARFSANALYSE	18
ABB. 16: PLAN 02 I VERKEHR	19
ABB. 17: WEINBAUBETRIEBE	20
ABB.18: GASTRONOMIEBETRIEBE	20
ABB.19: ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN	21
ABB. 20: PLAN 01 I NUTZUNG	22
ABB. 21: LEERSTÄNDE	23
ABB. 22: GÄRTEN AN DER STADTMAUER	23
ABB. 23: NICHT EINSEHBARE, PRIVATE GRÜNFLÄCHEN IN DER ALTSTADT	24
ABB. 24: PLAN 03 I GRÜN- UND FREIRAUMSTRUKTUR	25
ABB. 25: PLAN 06 I SCHWARZPLAN	26
ABB. 26: GEBÄUDE MIT LEICHTEN MÄNGELN	27
ABB. 27: GEBÄUDE MIT ERHEBLICHEN MÄNGELN	27
ABB. 28: PLAN 04 I GEBÄUDEZUSTAND	29

ABB. 29: PLAN 07 I ZUSTAND STADTMAUER	32
ABB. 30: PLAN 05 I STADTGESTALT	33
ABB. 31: ALTERSGLIEDERUNG DER BEVÖLKERUNG	34
ABB. 32: ANZAHL ZU- UND FORTZÜGE ÜBER DIE GEMEINDEGRENZEN 1975 BIS 2011	35
ABB. 33: ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES	42

## 8.6 MAßNAHMEN-, KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT