



Luftbild



Lageplan Bestand

Die historische Altstadt von Berching besteht aus der Innenstadt und der Vorstadt, sie ist ein eingetragenes Denkmalensemble. Die Bahnhof- und die St. Lorenzstraße verlaufen vom Neumarkter Tor im Norden (Krapfentor) zum Beilngrieser Tor im Süden (Siechentor). Im südlichen Bereich, nahe am Beilngrieser Tor liegen die Anwesen St. Lorenzstraße 15, 17, 19. Die Grundstücksparzellen haben die typische große Tiefe und reichen bis zur Stadtmauer im Osten, die in neuerer Zeit stark rückgebaut wurde. Der Höhenunterschied der Grundstücke beträgt ca. 9 m, die Grundstücke steigen somit von Westen nach Osten relativ stark an.

Das Stadtquartier war in der Vergangenheit stark geprägt von Handel und Handwerk mit Werkstätten. Nach der Aufgabe von Betrieben und bereits lang anhaltenden Leerständen in der St. Lorenzstraße 15, 17 und 19, sollen nun die Gebäude wieder einer Nutzung zugeführt und die rückwärtig brach liegenden Grundstücke mit den darauf befindlichen ebenfalls leerstehenden Hallen und Werkstätten für Wohnzwecke genutzt werden.

Die Potentiale einer qualitativollen Wohnbebauung für die rückwärtigen Höfe werden nun in dem vorliegenden städtebaulichen Konzept, sowie mit einer Planung für die neuen Haustypen aufgezeigt.

Im nördlichen Bereich der Höflflächen befindet sich ein kleinerer Werkstattbau, der Merkmale einer Bauzeit etwa 1900 hat. Darauf weisen die Kappendecken im Erdgeschoss und der abgestrebte Pfendendachstuhl mit Kniestock und geschweiften weit überstehenden Sparrenköpfen hin. Der Keller mit einem Tonnengewölbe dürfte dagegen wesentlich älter sein. Der Bau ist bereits im Urkataster (ca. 1835) verzeichnet. Wenngleich das Gebäude nicht in der Denkmalliste verzeichnet ist, bleibt es als typische kleine Werkstatt mit seinen charakteristischen Merkmalen erhalten und wird einer Wohnnutzung zugeführt. Dazu ist im Osten ein kleiner Anbau für die vertikale Erschließung erforderlich, die Kappendecke kann dadurch vollständig erhalten bleiben.

Die weiteren vorhandenen Gebäude im Hofbereich (Bushalle, Buswerkstatt, Spenglerwerkstatt und weitere kleine Gebäude und Anbauten, allesamt aus 2. Hälfte 20. Jh.) werden abgebrochen. Eine ev. Schadstoffbelastung sollte geprüft werden, einige Dächer sind vermutlich mit asbesthaltigen Platten gedeckt.

Die neue Bebauung erfolgt mit einem Haustypus, der in Art und Größe den Berchinger Kleinbürgerhäusern entspricht. Dies bedeutet eine Bebauung mit E+D. Ein knapper Kniestock ist aufgrund der moderaten Ausenmaße von 10x8 m zur besseren Ausnutzung des Dachraumes sinnvoll. Die Dachneigung liegt bei ca. 55°, ein Keller ist nicht geplant. Bei einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> verfügen die freistehenden Häuser u. a. über einen großzügigen „Küche-Essen-Wohnen“-Bereich, sowie 2 Kinderzimmer.

Angestrebt wird ein Wohnmodell mit kleineren kompakten Einfamilienhäusern, in schlichter Gestaltung, die aufgrund der geplanten Tragstruktur flexible Grundrisse ermöglichen. Durch die Giebelbelichtungen der Räume kann auf Gauben weitestgehend verzichtet werden (Ausnahme ev. kleine Schleppegauben) Detailsbildungen und Materialität, Oberflächen und Farben orientieren sich an der Berchinger Gestaltungssatzung mit -fibel.

Die Neubauten bilden 2 Hauptgruppen deren Eingänge einem Hof, der auch dem ruhenden Verkehr dient, zugeordnet sind und dennoch sind abgeschirmte Rückzugsbereiche (Terrassen) für jedes Haus möglich. Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist, dass sich die Häuser hinter der Stadtmauer „wegkücken“. Sichtbar in der Stadtsilhouette sind – wie auch typisch für die Vorstadt – lediglich die ruhigen naturrotten Bibeldächer bzw. die steilen Giebel.

Die Höhenlage der 5 Neubauten folgt der Hangtopografie, die bereits vorh. Plateaus von 2 größeren abzubrechenden Gebäuden werden aufgenommen. Die bestehende kleine Werkstatt wird in das Häuserensemble eingebunden. Für die künftigen Bewohner sind 8-10 Stellplätze davon etwa 4-5 Carports zu schaffen. Insgesamt soll eine gute Durchgrünung des gesamten Geländes mit mehreren Solitärbäumen erfolgen.

In der Flächenbilanz für die Höfe, Bestands- und Planung, ergibt sich, dass ca. 470 m<sup>2</sup> mit Gebäuden überbaute Flächen aufgegeben werden und künftig ca. 440 m<sup>2</sup> mit Gebäuden neu überbaut werden (ohne Stellplätze).

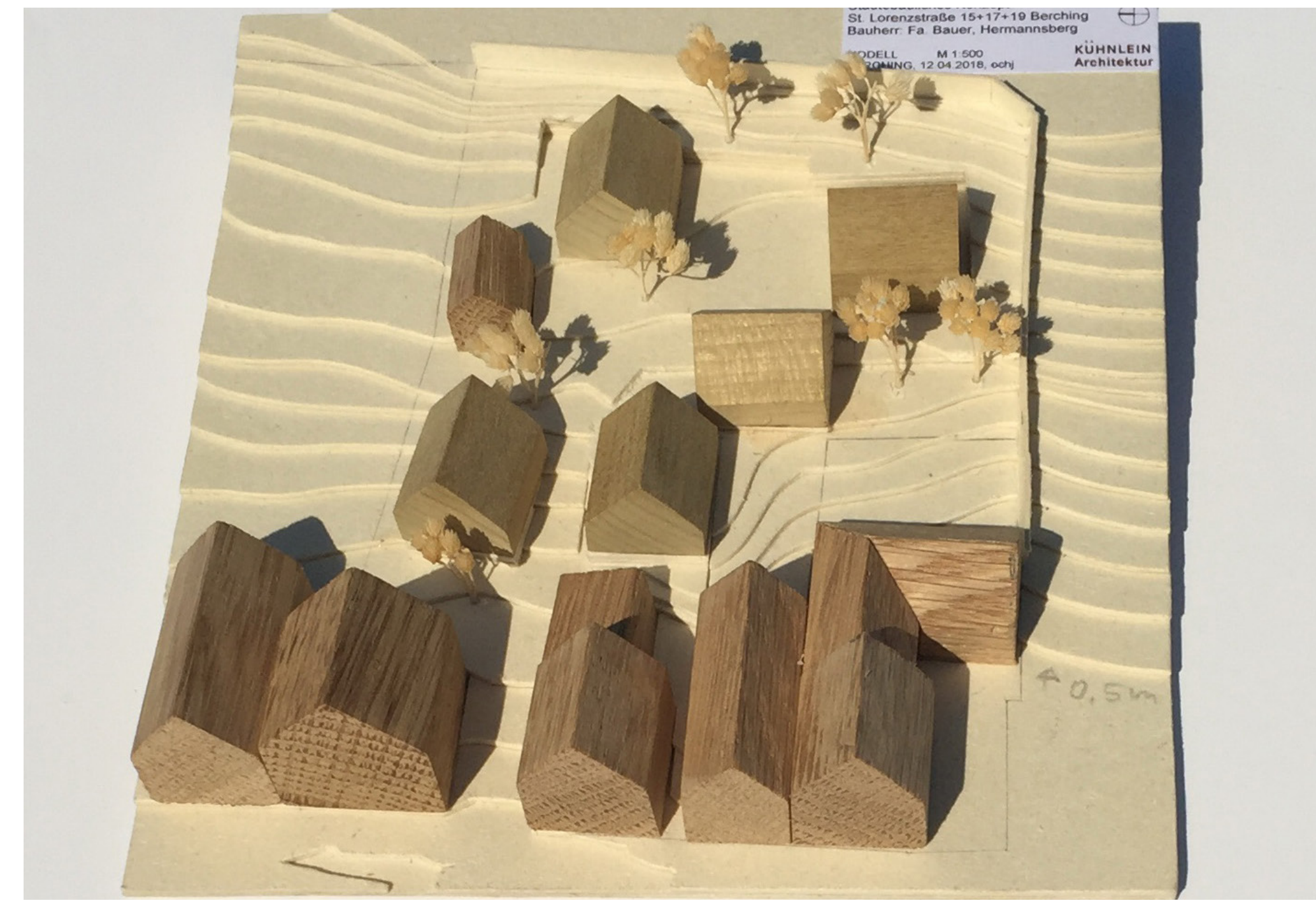
Die geplante Verdichtung orientiert sich somit stark am rückzubauenden Bestand, bzw. es werden Ersatzbauten für die abgebrochenen Gebäude geschaffen. Die befestigten Flächen werden gegenüber dem bisherigen Bestand um ca. 300 m<sup>2</sup> reduziert, die Grünflächen entsprechend erweitert. Einfriedungen werden nicht errichtet.



Zufahrt über das Beilngrieser Tor



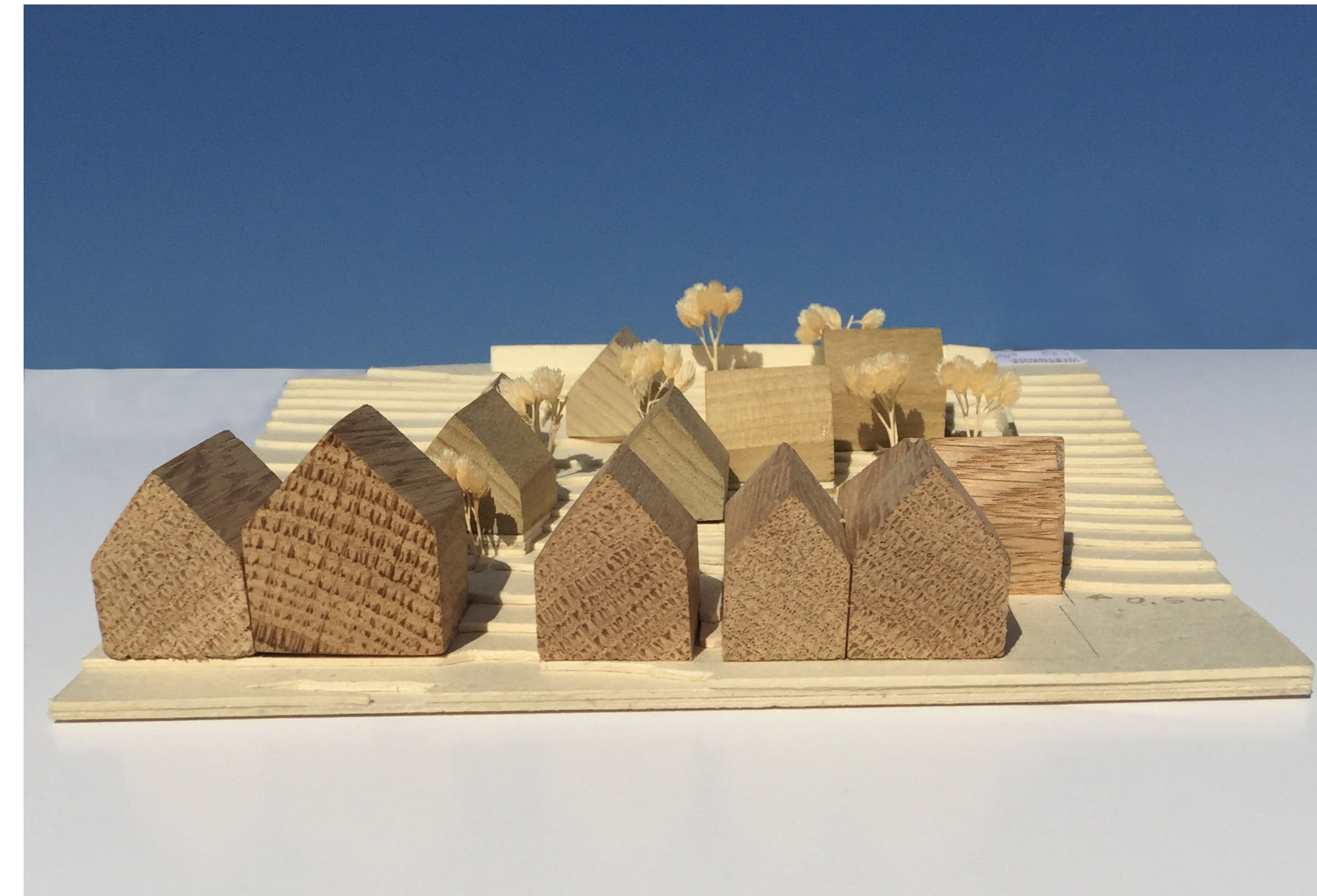
Häuserzeile St. Lorenzstraße 15+17+19



Modellfoto Bebauungskonzept



Bebauungskonzept Erdgeschoss Gesamtwohnfläche 112,42 m<sup>2</sup> - 126,51 m<sup>2</sup>



Blick von Osten auf das Grundstück



Grünanlage südlich des Grundstücks

