

MACHBARKEITSSTUDIE - NEUE ORTSMITTE BRETZENACKER -

ERLÄUTERUNGEN ZUR PLATZGESTALTUNG UND BEBAUUNGSVORSCHLÄGEN

Durch die projektierte Anbindung an den Linienbusverkehr und den Rückbau des alten Rathauses erhält der Ortsteil Berglen-Bretzenacker die Möglichkeit zur Gestaltung einer neuen Ortsmitte.

Die Bausteine der neuen Ortsmitte sind ein funktional und gestalterisch aufgewerteter Platz an der Adlerstraße, der als Treffpunkt einlädt und Platz für den historischen Glockenturm und den Maibaum vorhält. Ein zweiter Baustein ist die Nachverdichtung der Fläche zwischen Adler- und Fasanenstraße, durch eine ortstypische und zeitgemäße Wohnbebauung.

PLATZGESTALTUNG:

Am Kreuzungspunkt von Adlerstraße – Falkenstraße und Finkenstraße markiert künftig der Glockenturm des alten Rathauses die Ortsmitte von Bretzenacker. Mit einer geschwungenen Stützmauer wird ein kleiner, ebener Platz gefasst, auf dem der Maibaum steht und der als Treffpunkt bzw. für kleinere Nachbarschaftsfeste dienen kann. Gegenüber in der Finkenstraße liegt die neue Bushaltestelle.

Der Glockenturm auf einer Stahlunterkonstruktion und auch der Platzbereich setzen sich vom Straßenniveau ab. Die Zufahrt zum Gebäude Adlerstraße 4 und 4/1 und zu den Stellplätzen der neuen Bebauung ist über eine flache Rampe entlang des Schuppens Fasanenstraße 1 möglich. Auch die Zufahrt in diesen Schuppen bleibt weiterhin möglich. Das über den Schuppen auskragende Dach wird zurückgebaut. Am höchsten Punkt des Platzes markieren eine Linde und eine niedere Hecke den Übergang zwischen dem öffentlichen Platz und den halböffentlichen Zugangsbereichen der angrenzenden Gebäude.

Die Sockelmauer am Glockenturm wird mit Naturstein verkleidet, die runde Stützmauer ist aus sandgestrahlten Betonfertigteilen vorgesehen. Der Belag des Platzes ist mit Betonstein – Pflaster geplant, der anschließende Straßenbereich wird optisch durch eine Asphalt – Einstreudecke von der übrigen Straßenfläche abgesetzt. Um das Wenden des Busses zu ermöglichen, gilt in diesem Bereich dann ein Halteverbot. Die Beleuchtung des Platzes ist mit Licht – Stelen vorgesehen, in die Spots zur Beleuchtung des Glockenturmes integriert werden können. Die Linde wird durch einen Baumstrahler akzentuiert.

WOHNBEBAUUNG:

Die besonderen Qualitäten des Grundstücks für die Neubebauung liegen, neben der zentralen Lage, in den topographischen Gegebenheiten. Aufgrund der möglichen Haupteinschließung von der Fasanenstraße im Nord-Westen kann das ansteigende Grundstück mit bevorzugter Ausrichtung nach Süden und Süd-Osten bebaut werden.

Ausblicke in die reizvolle Landschaft können sowohl vom Eingangsgeschoß als auch vom Dachgeschoß genossen werden. Über die Hofzufahrt im Süd-Osten von der Adlerstraße aus, besteht eine zusätzliche Möglichkeit zur Erschließung.

In Anlehnung an die vorhandene Umgebungsbebauung wird eine straßenseitig 1-geschossige bzw. hangseitig 2-geschossige Bauweise mit Satteldach in zwei Varianten untersucht. Variante 1, Bebauung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Variante 2 als Bebauung mit einem Doppelhaus.

Variante 1:

Das Einfamilienhaus wird in traufständig entlang der Fasanenstraße geplant und von dort aus erschlossen. Für die Parkierung sind ein überdachter Carport, sowie ein nicht überdachter Stellplatz geplant. Auf zwei Geschossen werden ca. 140,0 qm Wohnfläche generiert. Im Eingangsgeschoß liegen der Hauptwohnbereich mit großzügigen Öffnungen nach Süd/ Süd-Osten. Im Dachgeschoß finden Schlafräume mit zugehörigem Sanitärbereich Platz. Im Hanggeschoß kann eine Einliegerwohnung mit separater Erschließung abgetrennt werden. Im Süd-Osten verbleibt eine großzügige Gartenfläche.

Variante 2:

Die Bebauung aus zwei Doppelhäusern ist giebelständig zur Fasanenstraße und zum Platz geplant. Die Haushälften sind zueinander versetzt um Proportion und Gebäudeform ablesbar zu halten. Je Haushälfte wird ein überdachter Carport angeboten, ein zweiter Stellplatz liegt an der südlichen Hoffläche mit Zufahrt von der Adlerstraße aus. Ebenso wie bei Variante 1 wird der Hauptwohnbereich auf Eingangsebene geplant, weitere Schlafräume sind im Dachgeschoß, sowie im Hanggeschoß angeordnet. Je Haushälfte wird eine Wohnfläche von ca. 135,0qm generiert. Beide Grundstücke verfügen über einen nach Süd/ Süd-Ost orientierten Gartenbereich, sowie einen angemessenen Vorbereich an der Fasanenstraße.

Für beide Bebauungstypen wird eine einfache Gebäudeform mit wohlproportionierten Baukörpern vorgeschlagen. Auf Vor- und Rücksprünge, Erker und Dachaufbauten soll zugunsten einer klaren Gebäudeform verzichtet werden. Um der Orientierung und Aussichtslage gerecht zu werden, sind Balkone oder Loggien in einfacher Geometrie und Durchgängigkeit geplant. Als Dachform ist ein symmetrisches Satteldach ohne bzw. mit geringem Dachvorsprung und mit mind. 40° Dachneigung vorgesehen.

Die Materialität orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Für die Fassadenflächen sind Putz- oder Holzbekleidungen möglich. Auf einen Materialwechsel soll verzichtet werden. Als Dachdeckung kommen nicht glänzende, möglichst flache Tondachziegel in Frage.

Für die Parkierung wird je Gebäude ein überdachter Stellplatz als offener Carport vorgeschlagen. Auf einen Garagenanbau soll zugunsten der Ablesbarkeit des Hauptbaukörpers verzichtet werden. Weitere Stellplätze sind, abhängig von der Bebauung an der Fasanenstraße oder Hofzufahrt möglich.