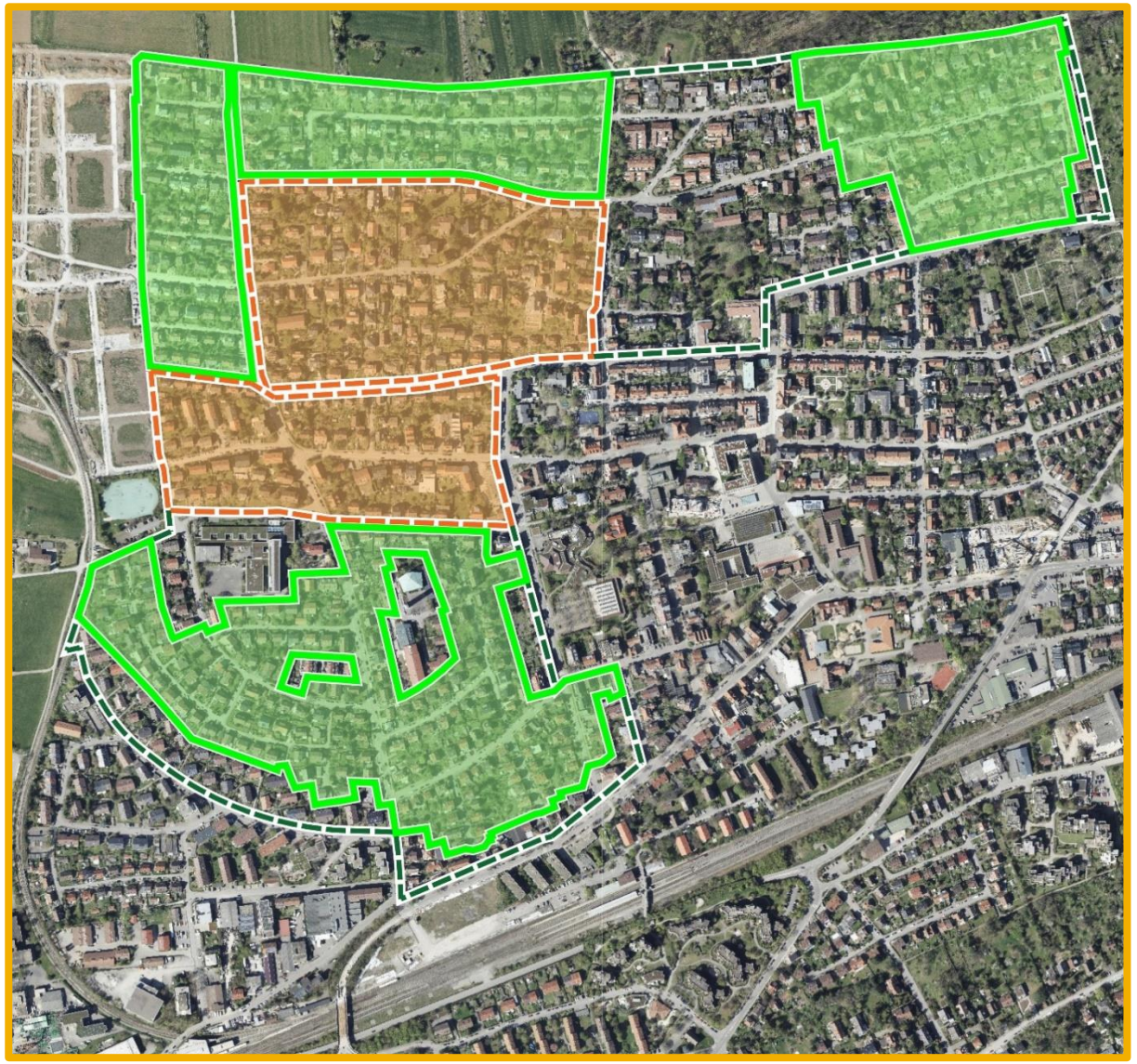
STÄDTEBAULICHE STRUKTURUNTERSUCHUNG – RAHMENPLAN GARTENSTADT KORNTAL

November 2009



Luftbild aus dem Geoinformationssystem der Stadt Korntal-Münchingen

Städtebauliche Strukturuntersuchung – Rahmenplan Gartenstadt Korntal

BEGRÜNDUNG FÜR DIE ENTWICKLUNG DES RAHMENPLANS GARTENSTADT KORNTAL

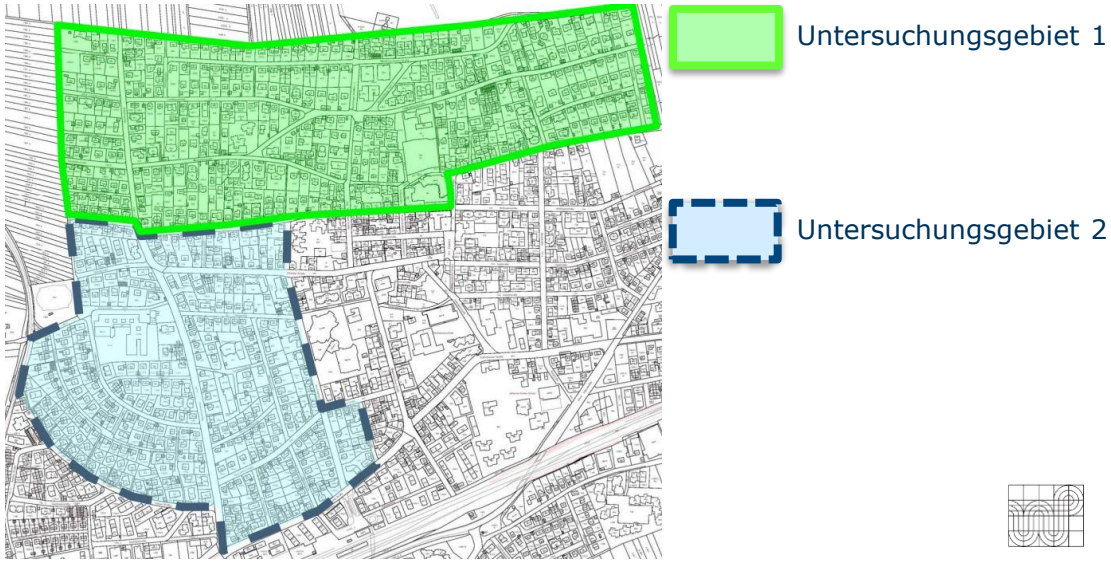
Bei **der Gartenstadt** handelt es sich um einen Siedlungsbereich des Stadtteils Korntal der Stadt Korntal-Münchingen, der sich südlich des Seewaldes und im weiteren Verlauf nach Süden beidseits der Charlottenstraße über den Zeitraum von nahezu 100 Jahren bis heute entwickelt hat. Die Gartenstadt weist eine eigen geartete, historisch gewachsene Stadtgestaltung auf. Diese ist durch spezifische Bebauungsdichten, Baumassen und das Verhältnis von überbauten Flächen und Grünbereichen (in Form von Hausgärten) gekennzeichnet. Die Gartenstadt gehört zum baukulturellen Erbe der Stadt Korntal-Münchingen.

Der Begriff „Gartenstadtcharakter" umschreibt eine städtebauliche Eigenart, die einem Gebiet zukommt, aber nicht unmittelbar messbar ist. Der Begriff beschreibt sicher die Qualität eines Stadtteils, die durch das Vorhandensein von Gärten wesentlich geprägt ist.
Auf Korntal bezogen handelt es sich bei den Gebieten, denen nach äußerer Anschauung ein Gartenstadtcharakter zugesprochen werden kann, um eine lockere Bebauung von Häusern, umgeben von Hausgärten mit prägender Durchgrünung, die sich grundstücksübergreifend zu zusammenhängenden Gartenzonen zusammenfügen.

Der Charakter des Wohnens ist Garten-orientiert, eingebunden in eine nicht verdichtete städtebauliche Struktur.

Im November 2009 wurde im Auftrag der Stadt Korntal-Münchingen vom Büro „WICK + PARTNER", Stuttgart, eine Städtebauliche Strukturuntersuchung und ein Rahmenplan Gartenstadt Korntal erstellt. Basierend auf den Ergebnissen der Strukturuntersuchung wurden besonders schützenswerte Bereiche identifiziert. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart dieser Bereiche aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Gestalt wurde 2010 die Erhaltungssatzung „Gartenstadt Korntal" erlassen.

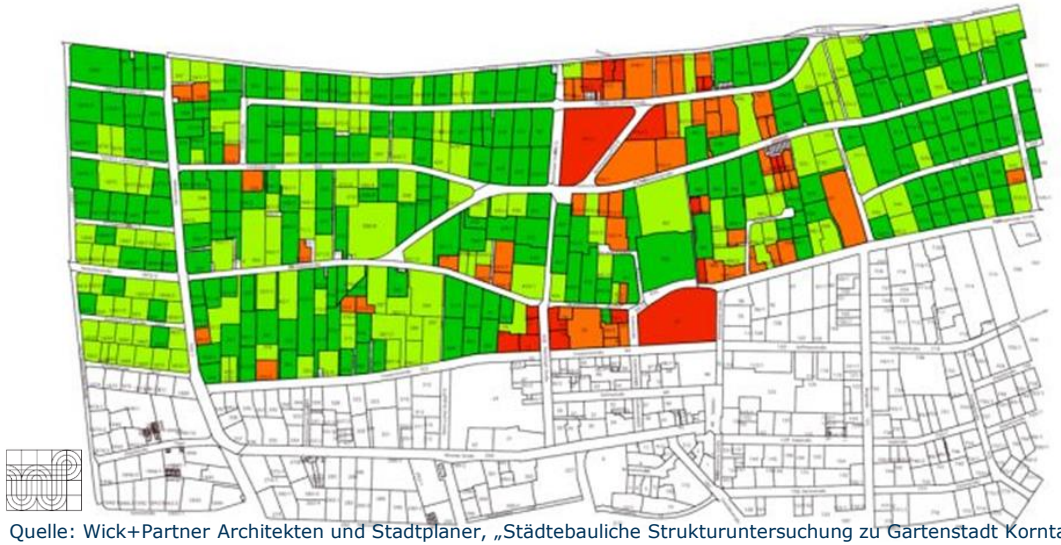
In der städtebaulichen Strukturuntersuchung zur Gartenstadt Korntal, die aus zwei Untersuchungsbereichen besteht, wurden die für die Gartenstadt charakteristischen und typischen städtebaulichen Merkmale herausgearbeitet.



Quelle: Wick+Partner Architekten und Stadtplaner, „Städtebauliche Strukturuntersuchung zu Gartenstadt Korntal"

Zugehörigkeitskriterien
Als Gartenstadttypisch wurden folgende Kriterien identifiziert:
Zugehörigkeitskriterium 1 – Maß der Überbauung der Grundstücke;
Zugehörigkeitskriterium 2 – Gebäudestellung auf dem Grundstück;
Zugehörigkeitskriterium 3 – Maßstäblichkeit der Bebauung, Geschossigkeit der Gebäude;
Zugehörigkeitskriterium 4 – Bautyp und Wohnformen, resultierend Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude.
Der Gartenstadtcharakter liegt eindeutig vor, wenn alle vier obigen Kriterien erfüllt werden. Bereits beim Nichterfüllen eines Kriteriums läuft die Gefahr, dass auch anderes Kriterium überschreiten wird.

Städtebauliche Strukturuntersuchung – Rahmenplan Gartenstadt Korntal



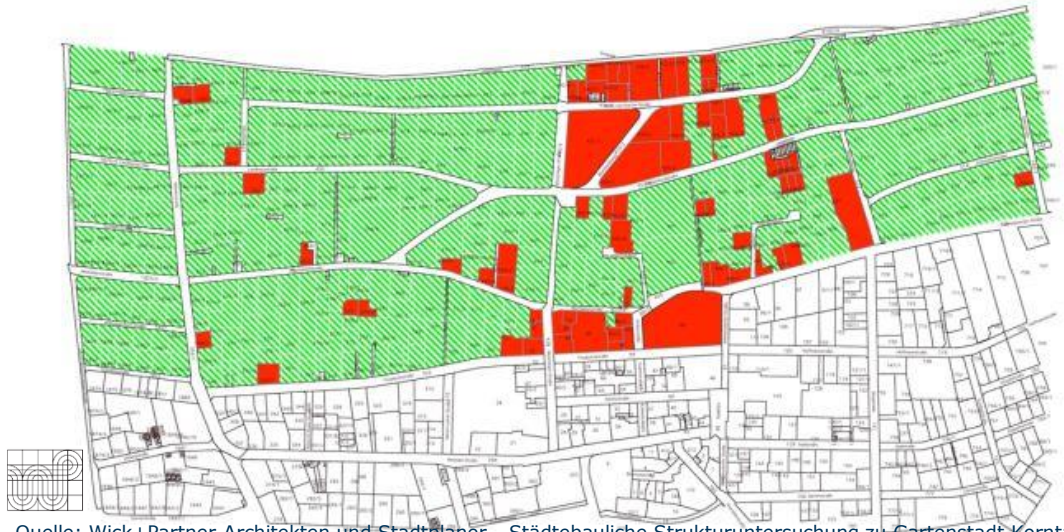
Quelle: Wick+Partner Architekten und Stadtplaner, „Städtebauliche Strukturuntersuchung zu Gartenstadt Korntal"

ZUGEHÖRIGKEITSKRITERIUM Nr. 1
Maß der Überbauung der Grundstücke

Als Gartenstadttypisch wird ein deutliches Überwiegen der Freiräume angesehen. Das bedeutet, dass bei einem Anteil der Überbauung größer **30 %** durch über dem Gelände befindliche Baukörper ein deutliches Überwiegen der Freiräume nicht mehr vorlieget.

Maß der Überbauung der Grundstücke von 0,0-0,6 (0-60%)

0,0-0,19	0,2-0,29	0,3-0,39	0,4-0,6



Quelle: Wick+Partner Architekten und Stadtplaner, „Städtebauliche Strukturuntersuchung zu Gartenstadt Korntal"

ZUGEHÖRIGKEITSKRITERIUM Nr. 1
Maß der Überbauung der Grundstücke

GARTENSTADTTYPISCH IST EINE ÜBERBAUUNG DES GRUNDSTÜCKS MIT ÜBER DEM GELÄNDE BEFINDLICHE BAUKÖRPER VON MAXIMAL 30 %

0,0 - 0,29	Gartenstadttypisch
0,3-0,6	Gartenstadtfremd

Städtebauliche Strukturuntersuchung – Rahmenplan Gartenstadt Korntal

Quelle: Wick+Partner Architekten und Stadtplaner, „Städtebauliche Strukturuntersuchung zu Gartenstadt Korntal"

ZUGEHÖRIGKEITSKRITERIUM Nr. 2
Gebäudestellung auf dem Grundstück

Gartenstadttypisch:

1 Grundstück bergseitig, Gebäude Nord, Garten Süd.

2 Grundstück talseitig, Gebäude an Straße, Garten Süd.

Gartenstadtfremd:

3 Gebäude mittig auf Grundstück, Teilung der Freiräume.

4 Hinterlieger, Überbauung der Freiräume.

5 Gebäude direkt an Straße innenstadtnahe Bebauung.

6 Außergewöhnlich platziert im Sinne der Gartenstadt, flächige Über- und Unterbauungen.

Quelle: Wick+Partner Architekten und Stadtplaner, „Städtebauliche Strukturuntersuchung zu Gartenstadt Korntal"

ZUGEHÖRIGKEITSKRITERIUM Nr. 2
Gebäudestellung auf dem Grundstück

nicht bebaut

Gartenstadttypisch

Gartenstadtfremd

Städtebauliche Strukturuntersuchung – Rahmenplan Gartenstadt Korntal

Quelle: Wick+Partner Architekten und Stadtplaner, „Städtebauliche Strukturuntersuchung zu Gartenstadt Korntal"

ZUGEHÖRIGKEITSKRITERIUM Nr. 3
Geschossigkeit der Gebäude

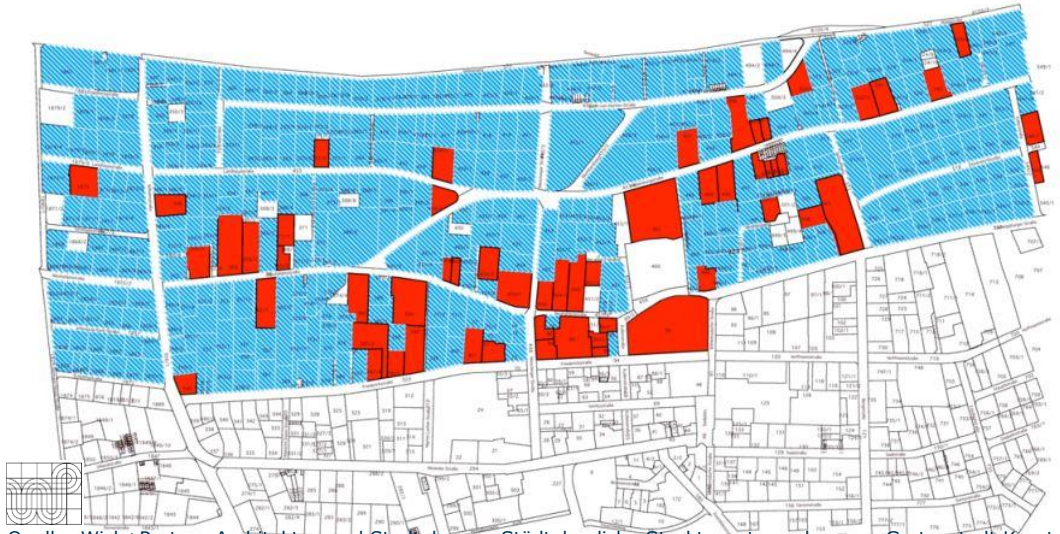
Die Geschossigkeit der Gebäude wurde nicht bauordnungsrechtlich sondern rein auf die visuelle Wirkung der Baumassen betrachtet.

nicht bebaut

1-1,5 entspricht z.B. **I + D** = 1+0,5 = 1,5

2-2,5 entspricht z.B. **U + I + D** = 0,5+1+0,5 = 2,0

3-3,5 entspricht z.B. **U + II + IID** = 0,5+2+1 = 3,5



Quelle: Wick+Partner Architekten und Stadtplaner, „Städtebauliche Strukturuntersuchung zu Gartenstadt Korntal"

ZUGEHÖRIGKEITSKRITERIUM Nr. 3
Geschossigkeit der Gebäude

GARTENSTADTTYPISCHE GESCHOSSIGKEIT BIS MAXIMAL 2,5 GESCHOSSE

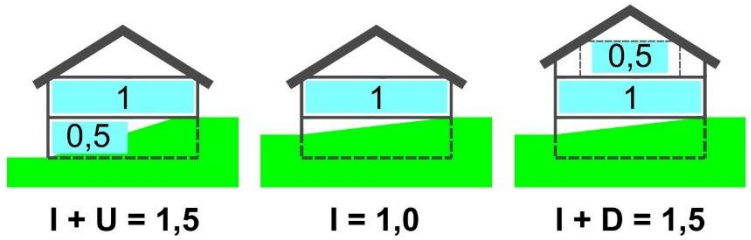
nicht bebaut

Gartenstadttypisch: 1 – 2,5 Geschosse

Gartenstadtfremd: 3 – 3,5 Geschosse

Städtebauliche Strukturuntersuchung – Rahmenplan Gartenstadt Korntal

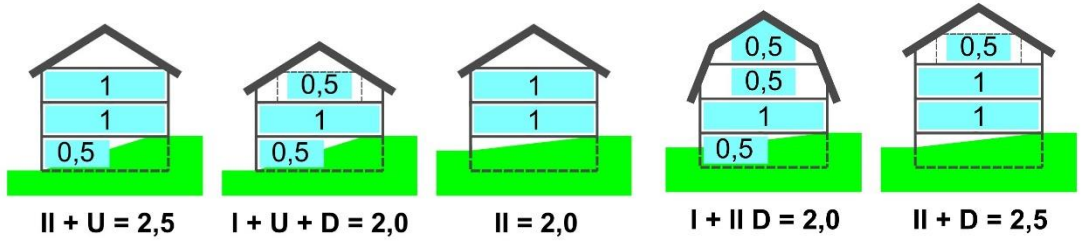
GARTENSTADTTYPISCH 1 – 1,5 GESCHOSSE



Die Geschossigkeit der Gebäude wurde nicht in bauordnungsrechtlichem Sinne ermittelt. Vielmehr wurde die städtebauliche Wirkung der Geschossigkeit von Gebäuden betrachtet und gewertet. Dabei werden Untergeschosse, die teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden oder werden können, als halbes Geschoss gewertet. Ebenso werden Dachräume, die zu Wohnzwecken genutzt werden oder werden können als halbes Geschoss gewertet. Bei besonders großen Dachräumen auf Grund großer Bebauungstiefe oder auch bei Dachformen wie Mansarddächern können zwei halbe Geschosse übereinander im Dachkörper gewertet werden.

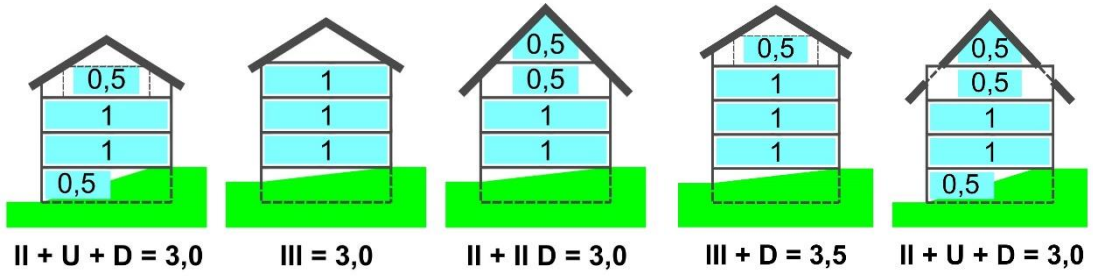
ZUGEHÖRIGKEITSKRITERIUM Nr. 3
Geschossigkeit der Gebäude

GARTENSTADTTYPISCH 2 – 2,5 GESCHOSSE



ZUGEHÖRIGKEITSKRITERIUM Nr. 3
Geschossigkeit der Gebäude

GARTENSTADTFREMD 3 – 3,5 GESCHOSSE



Städtebauliche Strukturuntersuchung – Rahmenplan Gartenstadt Korntal

Quelle: Wick+Partner Architekten und Stadtplaner, „Städtebauliche Strukturuntersuchung zu Gartenstadt Korntal"

ZUGEHÖRIGKEITSKRITERIUM Nr. 4
Anzahl der Wohneinheiten (WE)

Als gartenstadttypisch werden Gebäude mit bis **3 WE** aufgeführt und Gebäude **mit 4-5 WE**, welche historischer Bestand sind aufgrund großer Wohnfläche aufgeteilt oder als Neubauten errichtet wurden.

- nicht bebaut
- keine vollständige Angabe
- 1 – 2 WE
- 3 WE
- 4 – 5 WE
- 6 – 12 WE
- > 12 WE

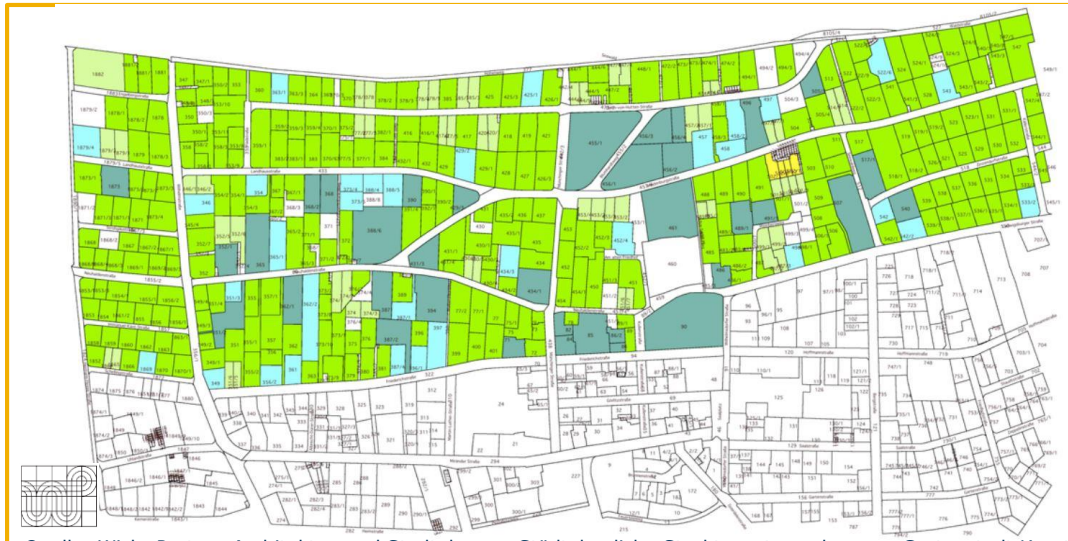
Quelle: Wick+Partner Architekten und Stadtplaner, „Städtebauliche Strukturuntersuchung zu Gartenstadt Korntal"

ZUGEHÖRIGKEITSKRITERIUM Nr. 4
Anzahl der Wohneinheiten (WE)

GARTENSTADTTYPISCHE WOHNEINHEITEN BIS MAXIMAL 3 UND EINZELFÄLLE BIS MAXIMAL 5

- nicht bebaut
- keine vollständige Angabe
- Gartenstadttypisch: 1 – 5 WE
  - Geringe bauliche Verdichtung
  - Maßvolle Gebäudegrößen
  - Untergeordnete Parkierungsbauwerke
- Gartenstadtfremd: > 6 WE
  - Hohe bauliche Verdichtung
  - Mächtige Gebäudegrößen
  - Parkierungsbauwerke im Frei- / Grünraum

Städtebauliche Strukturuntersuchung – Rahmenplan Gartenstadt Korntal



Quelle: Wick+Partner Architekten und Stadtplaner, „Städtebauliche Strukturuntersuchung zu Gartenstadt Korntal"

ZUGEHÖRIGKEITSKRITERIUM Nr. 4 Bautypologie / Wohnform

Folgende Bautypen werden unterschieden: Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten (WE), Mehrfamilienhäuser mit 4-5 WE und abschließend Mehrfamilienhäuser mit mehr als 6 WE.

- nicht bebaut
- EH mit bis zu 3 WE
- DHH mit bis zu 2 WE
- RH mit bis zu 2 WE
- MFH 4-5 WE
- MFH > 6 WE

GARTENSTADTTYPISCH

- **Einzelhaus (EH) bis 3 Wohneinheiten (WE)**
  - 2 Hauptwohnungen + 1 Nebenwohnung oder
  - 1 Hauptwohnung + 2 Nebenwohnungen
- **Doppelhaushälfte (DHH) bis 2 Wohneinheiten (WE)**
  - 2 Hauptwohnungen oder
  - 1 Hauptwohnung + 1 Nebenwohnung
- **Reihenhauseinheit (RH) bis 2 Wohneinheiten (WE)**
  - 1 Hauptwohnung + 1 Nebenwohnung

ZUGEHÖRIGKEITSKRITERIUM Nr. 4 Bautypologie / Wohnform

NOCH GARTENSTADTVERTRÄGLICH

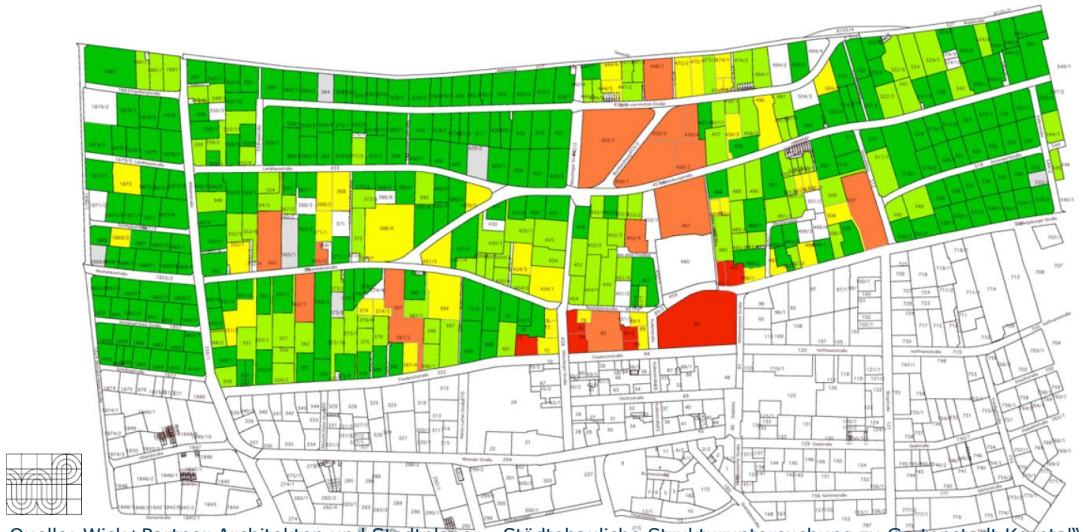
- **Mehrfamilienhaus 4 – 5 Wohneinheiten (WE)**
  - 4 – 5 Hauptwohnungen

GARTENSTADTFREMD

- **Mehrfamilienhaus > 6 Wohneinheiten (WE)**
  - über 6 Hauptwohnungen

Stadt Korntal-Münchingen

Städtebauliche Strukturuntersuchung – Rahmenplan Gartenstadt Korntal

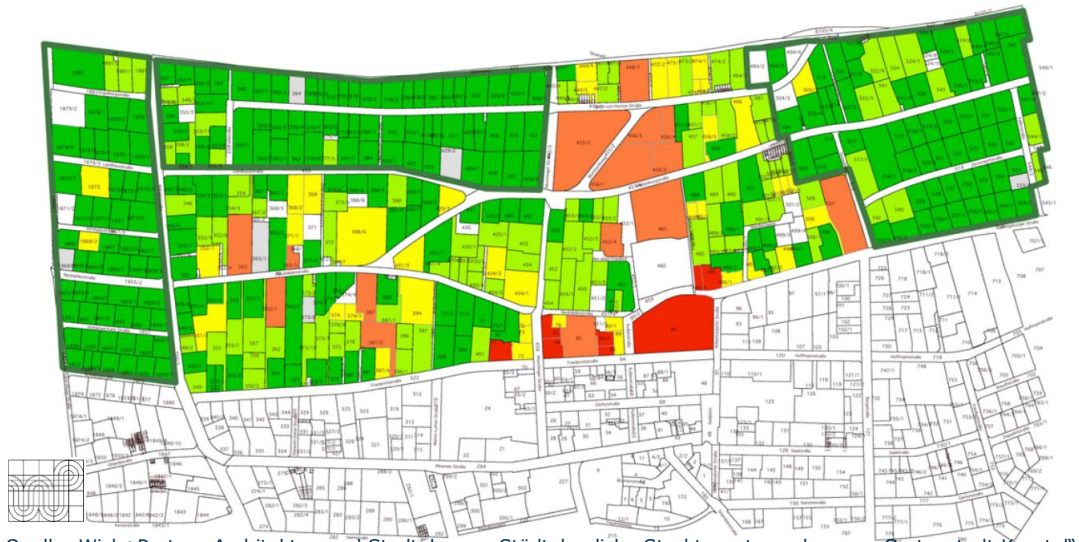


Quelle: Wick+Partner Architekten und Stadtplaner, „Städtebauliche Strukturuntersuchung zu Gartenstadt Korntal"

ZUGEHÖRIGKEITSKRITERIEN GESAMT

- **ÜBERBAUUNG AUS ÜBER DEM GELÄNDE LIEGENDEN GEBÄUDEN VON MAXIMAL 30 %**
- **GEBÄUDEPLATZIERUNG**
- **GESCHOSSIGKEIT BIS MAXIMAL 2,5 GESCHOSSE**
- **WOHNEINHEITEN MAXIMAL 3, EINZELFÄLLE 4-5**

- 4 Kriterien erfüllt
- 3 Kriterien erfüllt
- 2 Kriterien erfüllt
- 1 Kriterien erfüllt
- 0 Kriterien erfüllt
- nicht bebaut
- keine vollständige Angabe



Quelle: Wick+Partner Architekten und Stadtplaner, „Städtebauliche Strukturuntersuchung zu Gartenstadt Korntal"

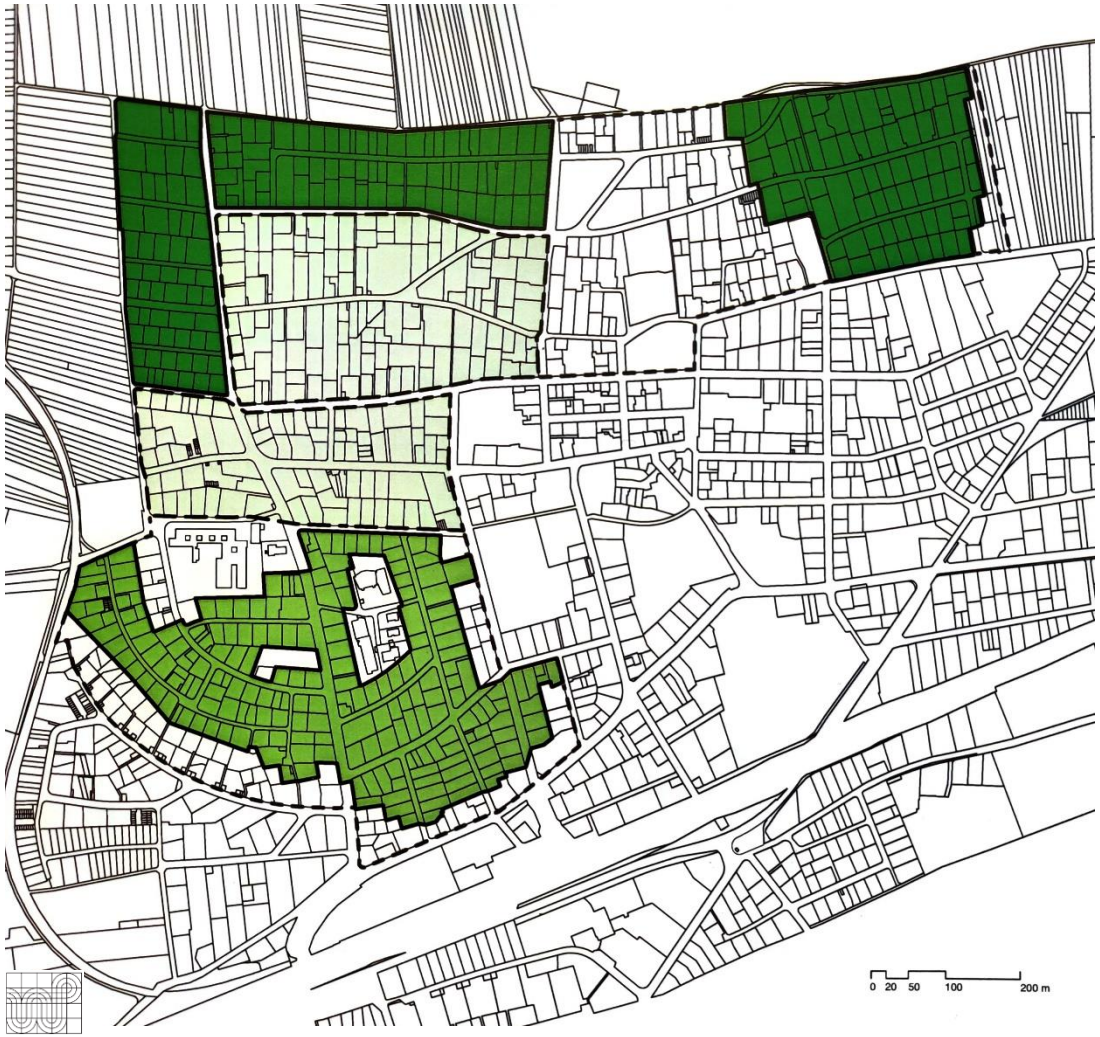
ZUGEHÖRIGKEITSKRITERIEN GESAMT

Zusammenhängende Gartenstadtbereiche

Der Gartenstadtcharakter ist bei über 80% der Grundstücke vorhanden, d. h. es werden bei über 80% alle 4 Kriterien erfüllt. Betrachtet man die Erfüllung von 3 Kriterien pro Grundstück innerhalb der dunkelgrün umrandeten Bereiche ist sogar bei über 90% der Gartenstadtcharakter noch vorhanden.

Städtebauliche Strukturuntersuchung – Rahmenplan Gartenstadt Korntal

RAHMENPLAN GARTENSTADT KORNTAL



Quelle: Wick+Partner Architekten und Stadtplaner, „Städtebauliche Strukturuntersuchung zu Gartenstadt Korntal"

Untersuchungsgebiet 1 + 2

Schutzbereich
(die Erhaltungssatzung „Gartenstadt Korntal", 2010)
Der Gartenstadtcharakter als städtebauliche Eigenart ist in den als Schutzbereich dargestellten Gebieten besonders ausgeprägt und anhand der objektiven Kriterien aus der städtebaulichen Strukturuntersuchung deutlich ablesbar. Für diese Gebiete sind geeignete rechtliche Instrumente zum Erhalt des städtebaulichen Charakters zu prüfen und einzusetzen.

Prüfungsbereich
Auf Grund der eingetretenen baulichen Entwicklung ist in den als Prüfungsbereich dargestellten Gebieten der Gartencharakter nicht mehr in einer derartigen Ausprägung vorhanden. Es ist für diese Gebiete zu prüfen, in welche Richtung die städtebauliche Entwicklung führen soll.

Beobachtungsbereich
Ein ausgeprägter Gartenstadtcharakter ist in den als Beobachtungsbereich dargestellten Gebieten durchaus ablesbar, aber die vorhandenen Bebauungspläne aus jüngerer Zeit und die geringere Grundstücksgröße tragen dazu bei, dass zunächst kein aktueller Handlungsbedarf festgestellt werden kann. Diese Bereiche sind in Zukunft auf Fehlentwicklungen zu überprüfen.