



Stadtplanungsamt

Strukturanalyse Düsternbrook „Werkstatt Handlungsempfehlungen“

Freitag, 22. November 2013 | 18:00 Uhr

Wissenschaftszentrum Kiel | Fraunhoferstraße 13

**mitmachen
mitreden
mitplanen**

Ablauf der Veranstaltung

1. Begrüßung und Einführung
2. Bisherige Schritte der Beteiligung
3. Ergebnisse der Bestandsaufnahme
4. Schwerpunktbereiche der weiteren Betrachtung
5. „Planungsinstrumente“
6. Vortrag Mark Classen

- Pause -
7. Einführung in die Gruppenphase
8. „Gruppenarbeit“
9. Auswertung im Plenum
10. Weitere Schritte



2. Bisherige Schritte des Beteiligungsverfahrens

Projektbearbeitung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Phase I

Bestandsaufnahme und Analyse



Strukturanalyse - Bestand



Auftaktveranstaltung:
Vorstellung und Sammeln von Anregungen

Phase II

Phase III

Auftaktveranstaltung

Donnerstag, 13. Juni, 19.00 – 21.00 Uhr

Restaurant Kieler Kanu-Klub

Landeshauptstadt Kiel

Stadtplanungsamt

Strukturanalyse Düsternbrook

mitmachen - mitreden - mitplanen

Wir wollen mit Ihnen ins Gespräch kommen!
Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung
 Donnerstag, 13. Juni 2013 | 19.00 – 21.00 Uhr
 Restaurant Kieler Kanu-Klub | Düsternbrooker Weg 46
 Anmeldung nicht erforderlich.

„WERKSTÄTTEN VOR ORT“ IN DÜSTERNBROOK
 Drei Stadtehrundgänge mit gemeinsamer Aufarbeitung der Eindrücke.
 Montag, 17. Juni, 15 – 18 Uhr | Dienstag, 18. Juni, 17 – 20 Uhr | Mittwoch, 19. Juni, 17 – 20 Uhr
 Anmeldung während der Auftaktveranstaltung oder info@planckielundbank.de | Tel. 0431 570 91 95



Projektbearbeitung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Phase I

Bestandsaufnahme und Analyse



Strukturanalyse - Bestand



Auftaktveranstaltung:
Vorstellung und Sammeln von
Anregungen



„Werkstätten vor Ort“

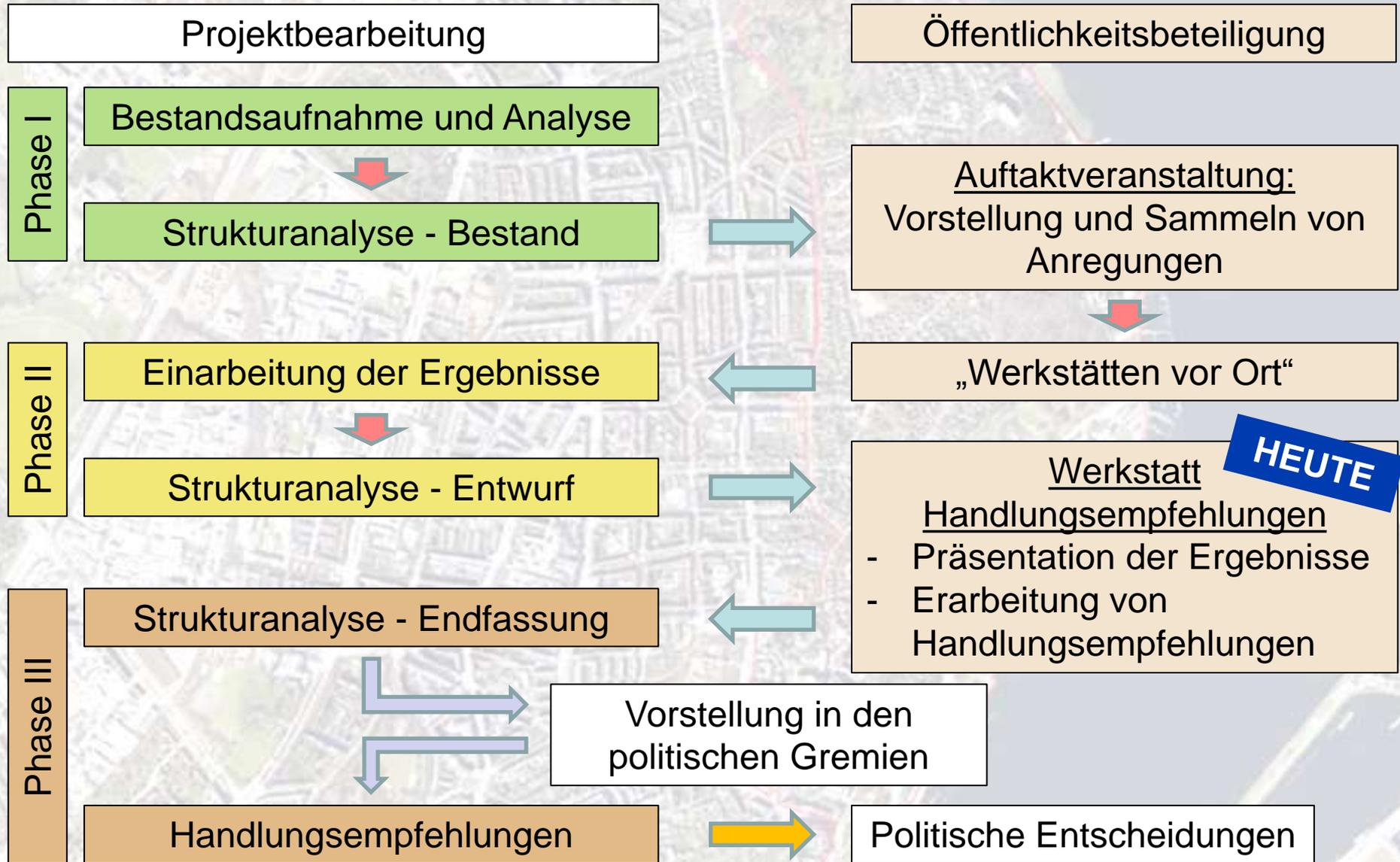
Phase II

Phase III

„Werkstätten vor Ort“

- **NORDRUNDE** ●
 - Montag, 17. Juni, 15.00 – 18.00 Uhr
 - Treffpunkt: Niemannsweg 147 / Einfahrt zur Psychiatrie
 - Abschlussrunde: Cafe Kessel auf dem Gelände der Klinik
- **MITTELRUNDE** ●
 - Dienstag, 18. Juni, 17.00 – 20.00 Uhr
 - Treffpunkt: vor Niemannsweg 78
 - Abschlussrunde: Villa 78, Hermann Ehlers Stiftung
- **SÜDRUNDE** ●
 - Mittwoch, 19. Juni, 17.00 – 20.00 Uhr
 - Treffpunkt: vor Niemannsweg 78
 - Abschlussrunde: Villa 78, Hermann Ehlers Stiftung







3. Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme

■ Flächenhafte Grünbereiche



Bestandsaufnahme

- Flächenhafte Grünbereiche
- **Bebauungsstruktur**



Bestandsaufnahme

- Flächenhafte Grünbereiche
- Bebauungsstruktur
- **Bauliche Veränderungen
(seit Mitte der 1990er Jahre)**



Bestandsaufnahme

- Flächenhafte Grünbereiche
- Bebauungsstruktur
- Bauliche Veränderungen (seit Mitte der 1990er Jahre)
- **Straßenräume und Vorgärten**



Bestandsaufnahme

- Flächenhafte Grünbereiche
- Bebauungsstruktur
- Bauliche Veränderungen (seit Mitte der 1990er Jahre)
- **Straßenräume und Vorgärten**



Bestandsaufnahme

- Flächenhafte Grünbereiche
- Bebauungsstruktur
- Bauliche Veränderungen (seit Mitte der 1990er Jahre)
- Straßenräume und Vorgärten
- **Erholungsfunktion**



Bestandsaufnahme

- Flächenhafte Grünbereiche
- Bebauungsstruktur
- Bauliche Veränderungen
(seit Mitte der 1990er Jahre)
- Straßenräume und Vorgärten
- Erholungsfunktion
- **Denkmalschutz**



Bestandsaufnahme

- Flächenhafte Grünbereiche
- Bbauungsstruktur
- Bauliche Veränderungen (seit Mitte der 1990er Jahre)
- Straßenräume und Vorgärten
- Erholungsfunktion
- Denkmalschutz
- **Nutzungen**



4. Schwerpunktbereiche der weiteren Betrachtung



Mögliche Veränderungen

Bereiche oder Grundstücke in oder auf denen absehbar Veränderungen zu erwarten sind auf Grund von ...

- schlechter Bausubstanz
- geringem Maß der Nutzung
- abwandernden Nutzungen
- vorhandenem Verdichtungspotential
- bereits angekündigten Maßnahmen

Verdichtungsgebiete

Blockinnen- oder rückwärtige Gartenbereiche in denen eine Bebauung erfolgen könnte





Homogene Bereiche

Bereiche die auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt hinsichtlich

- homogener baulicher Gestaltung
- der gestalterischen Qualität
- der Gebäudeabwicklung
- ausgeprägter Vorgartenzonen

besondere Qualitäten aufweisen:

- Bismarckallee / Roonstraße
- Dielsweg
- Sternwartensiedlung
- Niemannsweg
- Hohenbergstraße

Schwerpunktbereiche

Rechtskräftige B-Pläne und
B-Pläne im Aufstellungsverfahren



Schwerpunktbereiche

Rechtskräftige B-Pläne und B-Pläne im Aufstellungsverfahren

Problemstellungen:

- Verdichtung im Bestand
- Nutzungsänderungen



Schwerpunktbereiche

Rechtskräftige B-Pläne und B-Pläne im Aufstellungsverfahren

Problemstellungen:

- Verdichtung im Bestand
- Nutzungsänderungen
- Nachverdichtung der Innenbereiche





Schwerpunktbereiche

Rechtskräftige B-Pläne und B-Pläne im Aufstellungsverfahren

Problemstellungen:

- Verdichtung im Bestand
- Nutzungsänderungen
- Nachverdichtung der Innenbereiche

Qualitäten:

- Bauliche Gestaltung / Eigenart



Schwerpunktbereiche

Rechtskräftige B-Pläne und B-Pläne im Aufstellungsverfahren

Problemstellungen:

- Verdichtung im Bestand
- Nutzungsänderungen
- Nachverdichtung der Innenbereiche

Qualitäten:

- Bauliche Gestaltung / Eigenart
- Vorgartengestaltung



5. „Planungsinstrumente“

Fallbeispiele für Veränderungen

Beurteilung und Genehmigung nach 34 BauGB

Bestandssituation



- Villenbebauung mit maximal 2 bis 3 Wohneinheiten
- In Kubatur und Bauflucht weitgehend homogene Bebauung
- Überwiegende Wohnnutzung mit teilweise gewerblich genutzten Räumen
- Stellplätze neben oder in geringem Umfang vor den Gebäuden
- Ausgeprägte Vorgartenzone mit ortstypischen Einfriedungen

Fallbeispiele für Veränderungen

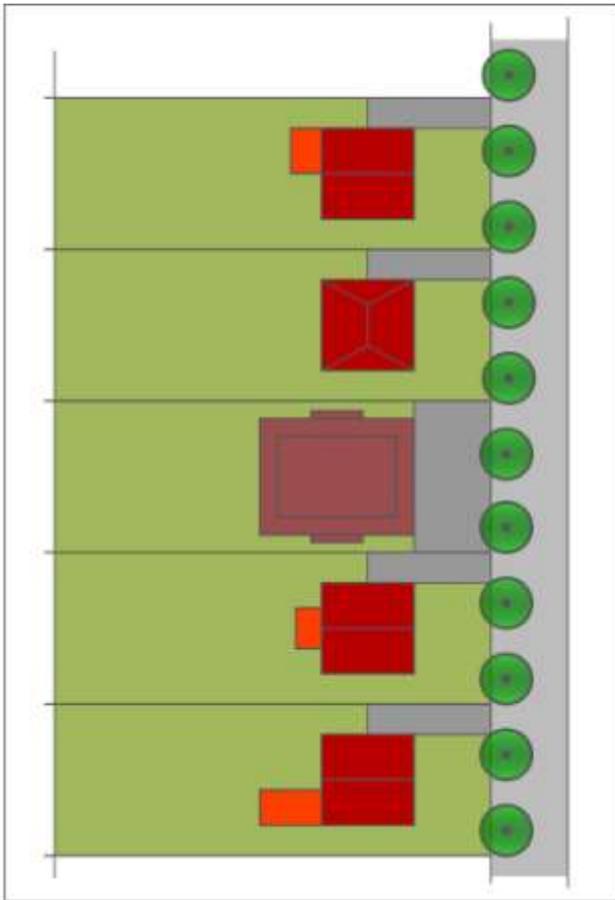
Beurteilung und Genehmigung nach 34 BauGB

Apartmenthaus

Abriss und Neubau eines Apartmenthauses mit 8 Wohneinheiten

Folgewirkungen:

- Veränderung der Gebäudekubatur
- Veränderung der Bautiefen
- Verringerung der seitlichen Grenzabstände
- Abweichende bauliche Gestaltung
- Stellplätze in der Vorgartenzone
- Nutzungsintensivierung Straßenraum



Fallbeispiele für Veränderungen

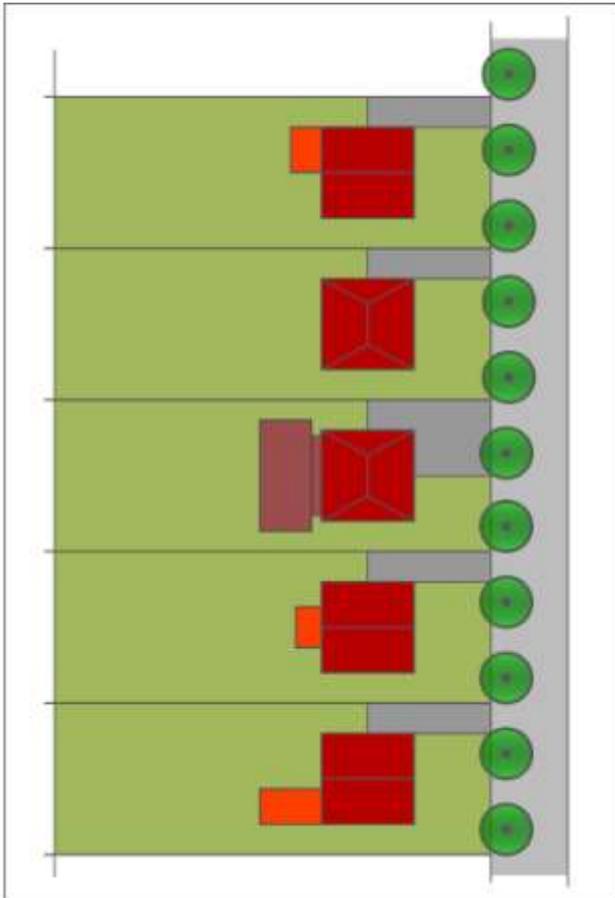
Beurteilung und Genehmigung nach 34 BauGB

Anbau

Gartenseitiger zweigeschossiger Anbau mit Neuaufteilung und Umstrukturierung des Bestandes und Schaffung von insgesamt 6 Wohneinheiten

Folgewirkungen:

- Veränderung der Gebäudekubatur
- Veränderung der Bautiefen
- Verringerung der seitlichen Grenzabstände
- Abweichende bauliche Gestaltung
- Stellplätze in der Vorgartenzone
- Nutzungsintensivierung Straßenraum

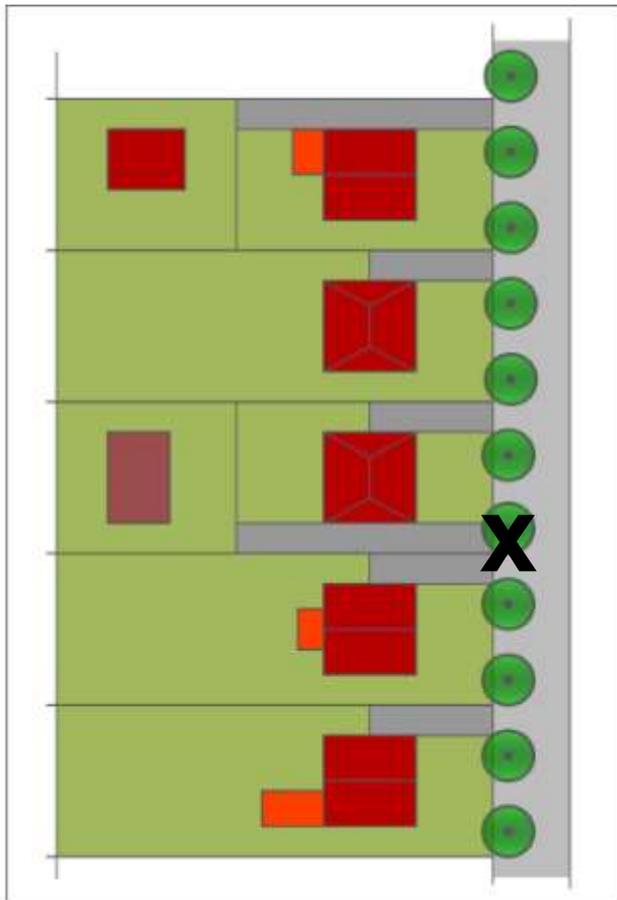


Fallbeispiele für Veränderungen

Beurteilung und Genehmigung nach 34 BauGB

Innenverdichtung

Neubau eines Wohngebäudes im rückwärtigen Gartenbereich



Folgewirkungen:

- Veränderung der Bautiefen
- Veränderung private Freiraumstruktur
- Abweichende bauliche Gestaltung
- Nutzungsintensivierung Straßenraum
- ggf. zusätzliche Zufahrt

Fallbeispiele für Veränderungen

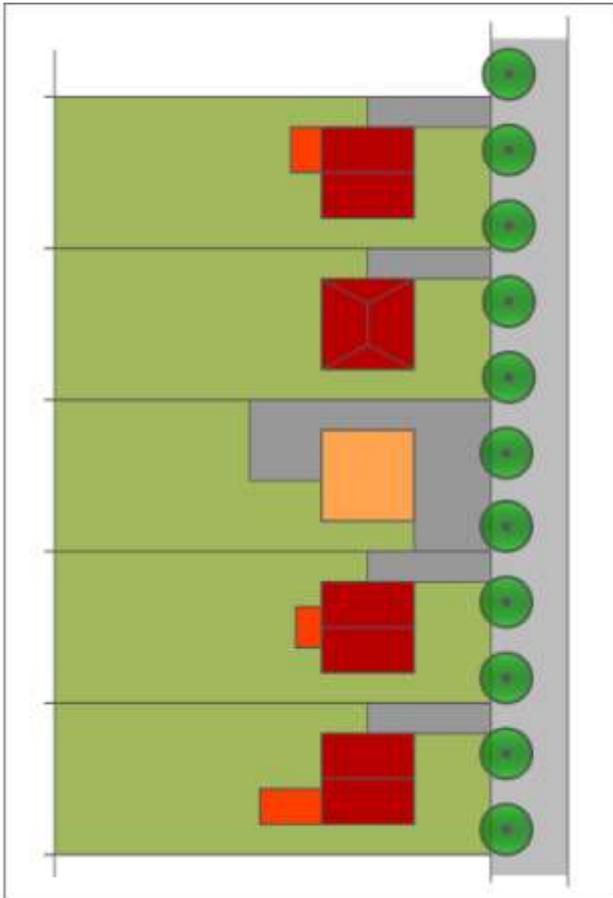
Beurteilung und Genehmigung nach 34 BauGB

Gewerbe

Umnutzung einer bestehenden Villa zu gewerblichen Zwecken:
Schaffung von 2 Gewerbeeinheiten mit jeweils 5 Mitarbeitern
(mit oder ohne Publikumsverkehr)

Folgewirkungen:

- Stellplätze in der Vorgartenzone
- Stellplätze im Gartenbereich
- Nutzungsintensivierung Straßenraum



Fallbeispiele für Veränderungen

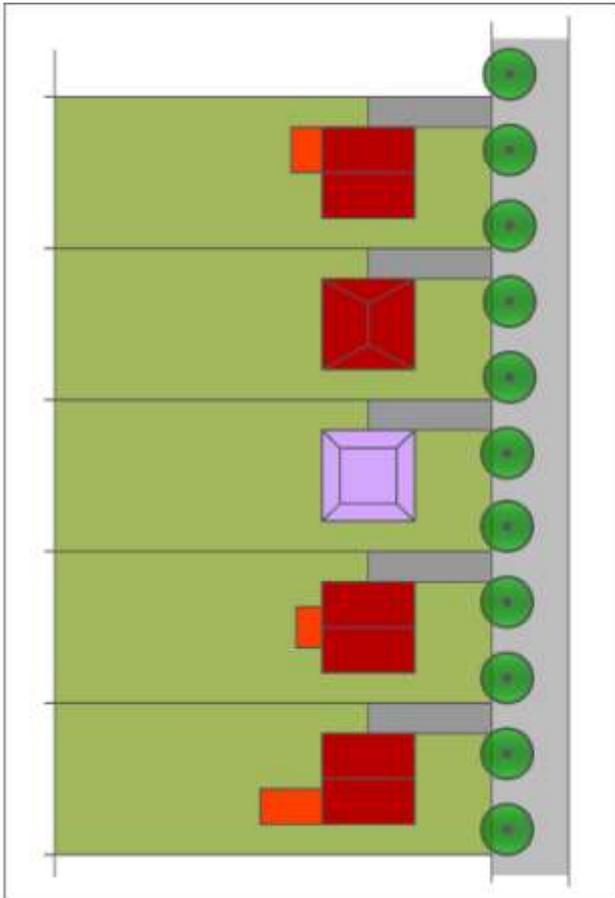
Beurteilung und Genehmigung nach 34 BauGB

Gestaltung

Bauliche Umgestaltung im Rahmen von Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen (Fassaden- und Dachgestaltung)

Folgewirkungen:

- **Abweichende bauliche Gestaltung**



Zusammenfassung Folgewirkung von Veränderungen

- **Veränderung der Bautiefen und Baufluchten**
- **Veränderung der Gebäudekubatur**
- **Verringerung der seitlichen Grenzabstände**
- **Veränderung der Art der Nutzung**
- **Versiegelung der Vorgartenzonen**
- **Innenverdichtung der privaten Gartenbereiche**
- **Abweichende bauliche Gestaltung**
- **Nutzungsintensivierung des öffentlichen Straßenraumes**

Planungsinstrumente

Planungsinstrumente

Bebauungsplan

- **Qualifizierter B-Plan**
- **Einfacher B-Plan**

**Örtliche
Bauvorschriften**

- **Gestaltungssatzung**
- **Vorgartensatzung**
- **Einfriedungssatzung**
- **Werbeanlagensatzung**

Erhaltungssatzung

- **hier:
Gestaltungserhaltungssatzung**

Planungsinstrumente

Bebauungsplan (qualifiziert)

Rechtsgrundlage: 10 BauGB

Steuerung der städtebaulichen Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen

- **Art der baulichen Nutzung**
- **Maß der baulichen Nutzung**
- **Bauweise**
- **Überbaubare Grundstücksfläche**
- **Maximale Anzahl der Wohneinheiten**
- **Örtliche Verkehrsflächen**

Städtebauliche Begründung

Öffentliches Beteiligungsverfahren

Planungsinstrumente

Bebauungsplan (einfach)

Rechtsgrundlage: 30 BauGB

Fehlen einer oder mehrerer Mindestfestsetzungen

- **Art der baulichen Nutzung**
- **Maß der baulichen Nutzung**
- **Überbaubare Grundstücksfläche**
- **Örtliche Verkehrsflächen**

Regelung von Einzelaspekten

- **Maximale Anzahl der Wohneinheiten**
- **Bauflucht, Bautiefen, Grenzabstände**

z.B. in Verbindung mit örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung

Für die fehlenden Bestimmungen ist 34 BauGB anzuwenden.

Planungsinstrumente

**Gestaltungssatzung /
Vorgartensatzung
(Örtliche Bauvorschriften)**

Rechtsgrundlage: 84 LBO

z.B. Gestaltungssatzung

Regelungen zu besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Fassaden (Material / Farbe)
- Fassadengliederung
- Dächer (Material / Dachform)
- Dachaufbauten
- Fensteröffnungen / Fensterformate

Planungsinstrumente

**Gestaltungssatzung /
Vorgartensatzung
(Örtliche Bauvorschriften)**

Rechtsgrundlage: 84 LBO

z.B. Vorgartensatzung

Regelungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- **Ausschluss von Stellplätzen**
- **Umfang von Zufahrten / Zugängen**
- **Grüngestaltung / Anpflanzungen**
- **Einfriedungen**

Bestandsaufnahme der charakteristischen Merkmale

Vorgaben sind für die Umsetzung von Vorhaben verbindlich

Planungsinstrumente

Erhaltungssatzung

Rechtsgrundlage: 172 BauGB

Zustimmungspflicht seitens der Stadt bei Neuerrichtung, Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen

Bestandsaufnahme der charakteristischen Merkmale / städtebaulichen Eigenart

Feststellung der Erhaltungswürdigkeit , der Erhaltungsziele und eines Erhaltungsbereiches

Planerische Entscheidung über Vorhaben erfolgt erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens

Planungsinstrumente

Unterschied

Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung



Erhaltungssatzung

Passives Planungsinstrument

**Bewahrung eines schutz-
würdigen Bereiches**

**Planerische Entscheidung
erst im Genehmigungsver-
fahren (2-stufige Wirkung)**



**Gestaltungssatzung
(Örtliche Bauvorschriften)**

Aktives Planungsinstrument

**Bewahrung eines schutz-
würdigen Bereiches und**

**vorgreifende gestalterische
Einflussnahme**

Zusammenfassung Folgewirkung von Veränderungen

- **Veränderung der Bautiefen und Baufluchten**
- **Veränderung der Gebäudekubatur**
- **Verringerung der seitlichen Grenzabstände**
- **Veränderung der Art der Nutzung**
- **Versiegelung der Vorgartenzonen**
- **Innenverdichtung der privaten Gartenbereiche**
- **Abweichende bauliche Gestaltung**
- **Nutzungsintensivierung des öffentlichen Straßenraumes**

Regelungsmöglichkeiten

	Bautiefen / Bauflicht	Gebäude- kubatur	Grenz- abstände	Art der Nutzung	Vorgarten- gestaltung	Innen- verdichtung	Bauliche Gestaltung	Nutzungs- intensi- vierung
B-Plan qualifiziert	+	+	+	+	+	+	-	+
B-Plan einfach	+	+	+	+	+	+	-	+
Gestaltungs- satzung	-	o	-	-	-	-	+	-
Vorgarten- satzung	-	-	-	-	+	-	-	o
Erhaltungs- satzung	o	o	o	-	-	-	o	-

+ regelbar / - nicht regelbar / o bedingt regelbar



6. Vortrag Herr Mark Classen



- Pause -

An aerial photograph of a city grid, likely Düsternbrook in Kiel, Germany. A red line is overlaid on the map, tracing a path through the street network. The path starts from the top right, moves left, then down, then left again, and finally down towards the bottom right. The text '7. Einführung in die Gruppenphase' is centered over the image.

7. Einführung in die Gruppenphase

Arbeitsmaterial an den Tischen

- Tischnummer (Thema)
- Karte von Düsternbrook als „Tischdecke“
- Stifte, Karteikarten, Pinnwände
- „Speisekarte“



Zukunft von Düsternbrook

§ 34 BauGB - reicht das?

oder

Müssen wir die Qualitäten von Düsternbrook rechtlich sichern?

Welche Qualitäten sind es?

Was schlagen Sie der Politik vor?

Ergebnis der Gruppe fürs Plenum:

1 ROTE KARTE – das wollen wir nicht
2 GRÜNE KARTEN – das soll geschehen

Sie haben 90 Minuten Zeit

Geben Sie Ihrem Tisch ein Thema:

„Vorgartenerhalt“
 „Rücksicht auf alte Bausubstanz“
 „Zusammengehörigkeit sichern“
 „Gebäude zukunftsfähig machen“
 „Selbstbestimmung der Eigentümer fördern“
 ...
 Sie entscheiden es selbst....

Ihr Arbeitsstil

- Tauschen sie sich aus.
- Denken Sie nicht nur an Ihre Sichtweise.
- Versetzen Sie sich andere Rollen.
- Diskutieren Sie und schreiben Sie auf
- Denken Sie an den Auftrag der anderen Seite
- Wählen Sie eine/n Sprecher/in

Ihr Werkzeugkasten enthält:

- Rechtliche Regelwerke (B-Plan, Erhaltungssatzung, §34 BauGB, u.a.)
- Rollen (zwei Eigentümer, Mieter, Erben, Spaziergänger, Makler)
- Plan von Düsternbrook
- Stifte, Papiere, Klebe

Zukunft von Düsternbrook

§ 34 BauGB - reicht das?

oder

Müssen wir die Qualitäten von Düsternbrook rechtlich sichern?

Welche Qualitäten sind es?

Was schlagen Sie der Politik vor?

Ergebnis der Gruppe fürs Plenum:

1 ROTE KARTE – das wollen wir nicht
2 GRÜNE KARTEN – das soll geschehen

Sie haben 90 Minuten Zeit

Geben Sie Ihrem Tisch ein Thema:

„Vorgartenerhalt“
 „Rücksicht auf alte Bausubstanz“
 „Zusammengehörigkeit sichern“
 „Gebäude zukunftsfähig machen“
 „Selbstbestimmung der Eigentümer fördern“
 ...
 Sie entscheiden es selbst....

Ihr Arbeitsstil

- Tauschen sie sich aus.
- Denken Sie nicht nur an Ihre Sichtweise.
- Versetzen Sie sich andere Rollen.
- Diskutieren Sie und schreiben Sie auf
- Denken Sie an den Auftrag der anderen Seite
- Wählen Sie eine/n Sprecher/in

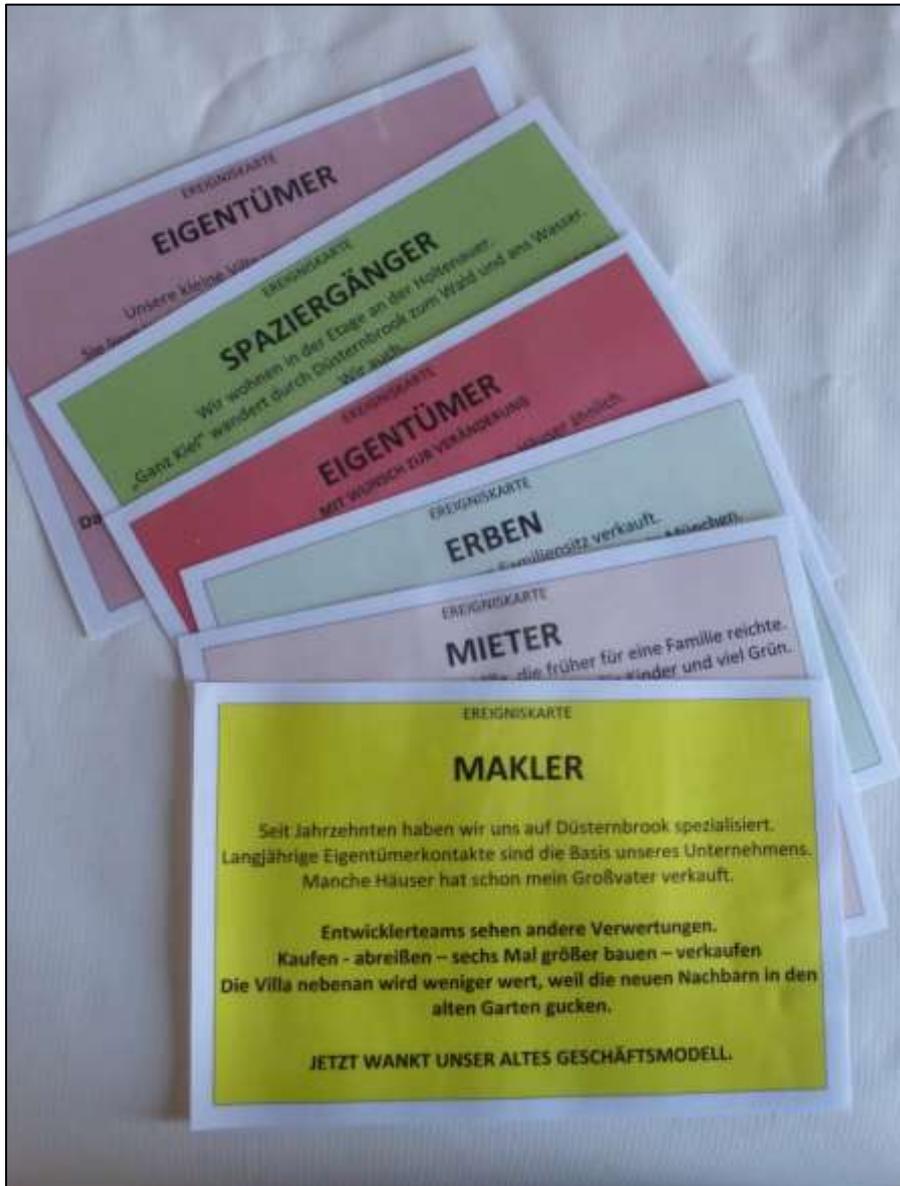
Ihr Werkzeugkasten enthält:

- Rechtliche Regelwerke (B-Plan, Erhaltungssatzung, §34 BauGB, u.a.)
- Rollen (zwei Eigentümer, Mieter, Erben, Spaziergänger, Makler)
- Plan von Düsternbrook
- Stifte, Papiere, Klebe

Arbeitsmaterial an den Tischen

- Tischnummer (Thema)
- Karte von Düsternbrook als „Tischdecke“
- Stifte, Karteikarten, Pinnwände
- „Speisekarte“





Arbeitsmaterial an den Tischen

- Tischnummer (Thema)
- Karte von Düsternbrook als „Tischdecke“
- Stifte, Karteikarten, Pinnwände
- „Speisekarte“
- „Ereigniskarten“



Arbeitsmaterial an den Tischen

- Tischnummer (Thema)
- Karte von Düsternbrook als „Tischdecke“
- Stifte, Karteikarten, Pinnwände
- „Speisekarte“
- „Ereigniskarten“
- „Planungsinstrumente“

Arbeitsmaterial an den Tischen

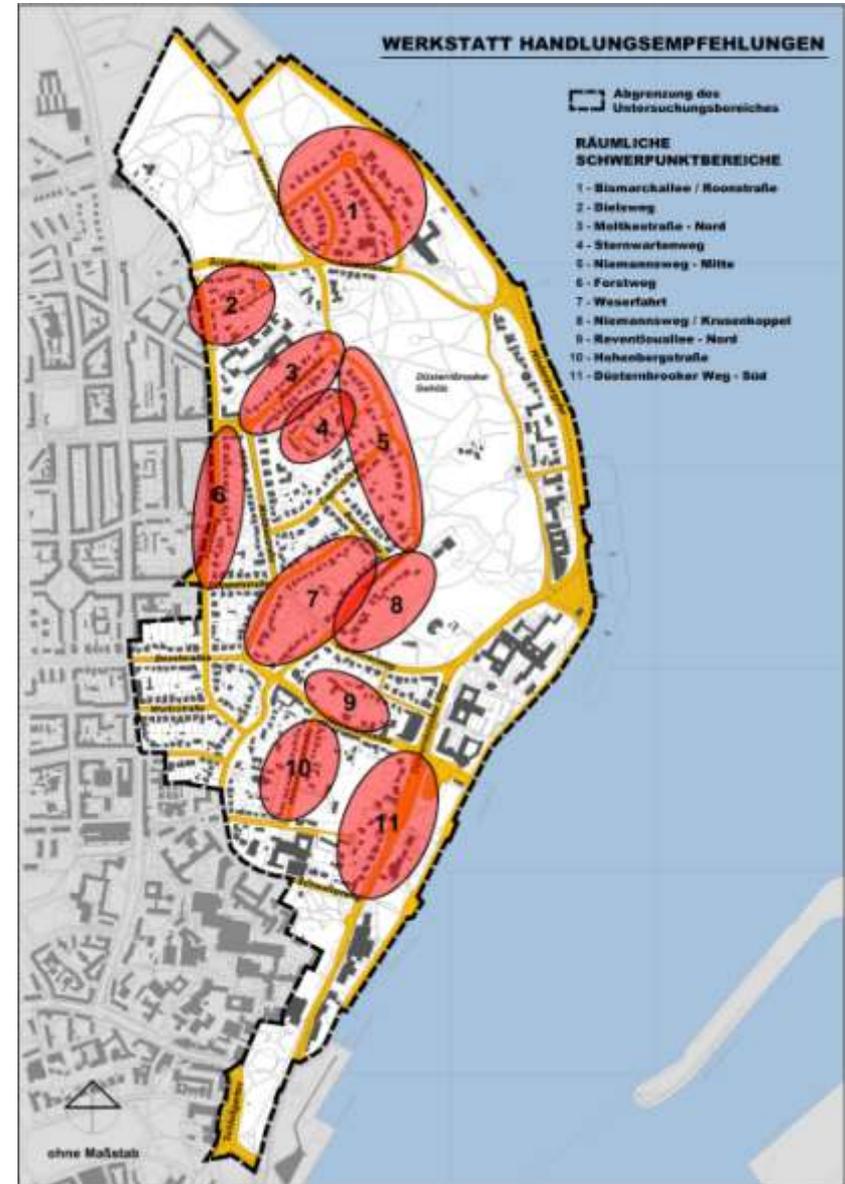
- Tischnummer
- Karte von Düsternbrook als „Tischdecke“
- Stifte, Karteikarten, Pinnwände
- „Speisekarte“
- „Ereigniskarten“
- „Planungsinstrumente“

Zentraler Materialtisch

mit weiteren Materialien

Gruppenbildung







8. Gruppenphase

Zukunft von Düsternbrook

§ 34 BauGB - reicht das?

oder

Müssen wir die Qualitäten von Düsternbrook rechtlich sichern?

Welche Qualitäten sind es?

Was schlagen Sie der Politik vor?

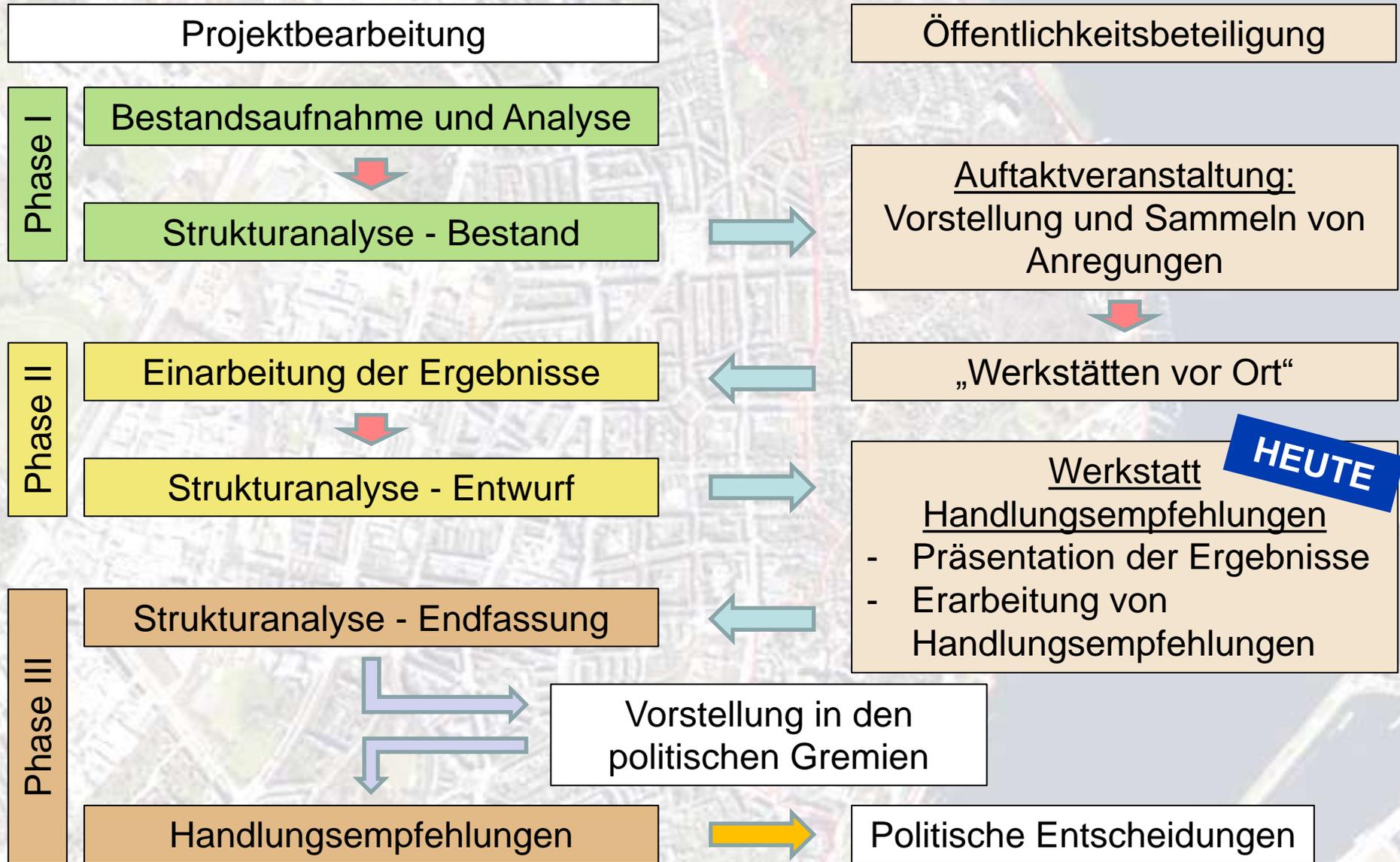
Ergebnis der Gruppe fürs Plenum:

1 ROTE KARTE – das wollen wir nicht
2 GRÜNE KARTEN – das soll geschehen

Sie haben 90 Minuten Zeit



10. Weitere Schritte





Stadtplanungsamt

Strukturanalyse Düsternbrook

„Werkstatt Handlungsempfehlungen“ zur
Bürgerbeteiligung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

mitmachen
mitreden
mitplanen