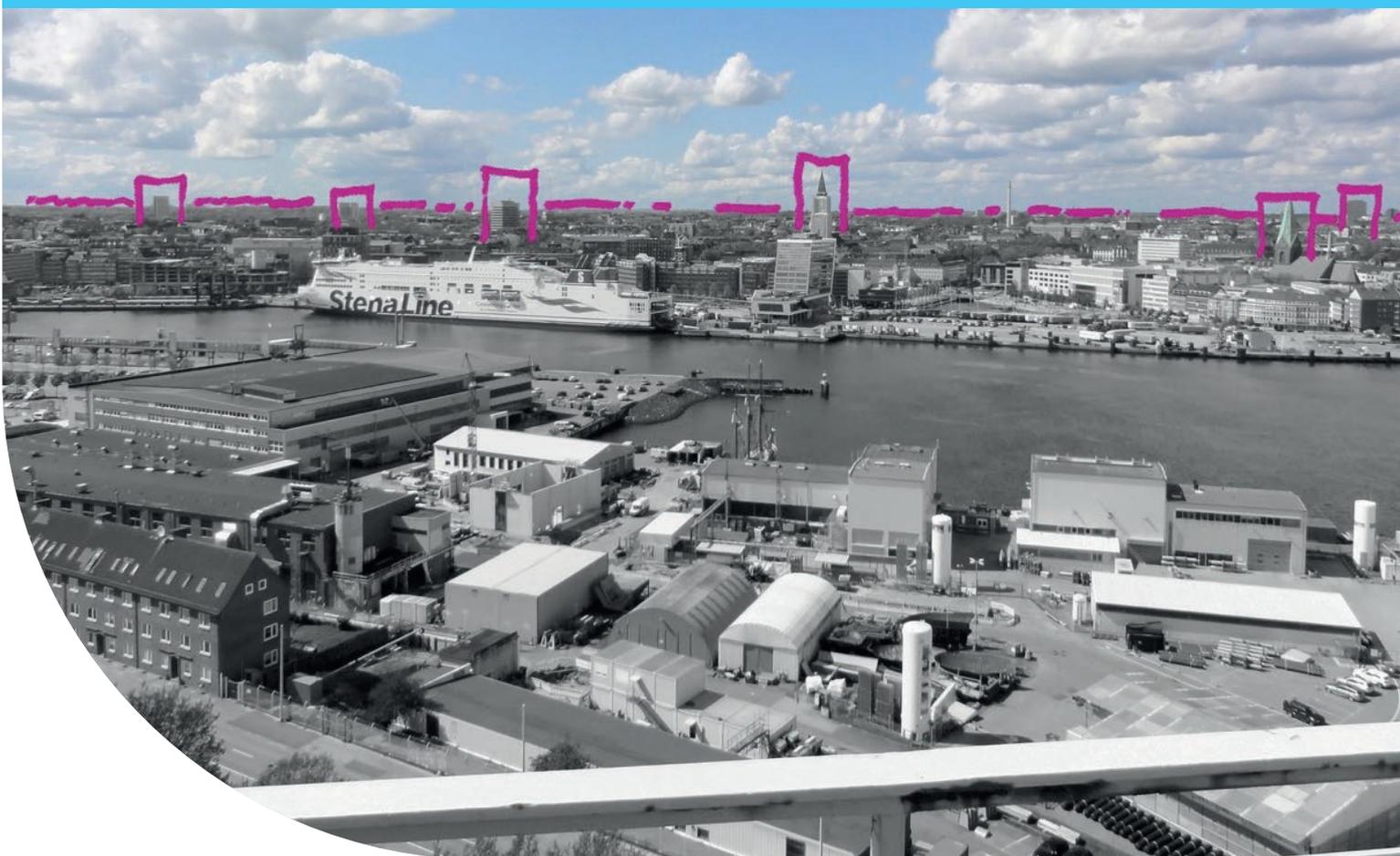


STADTPLANUNGSAMT

# Hochhausleitlinie Kiel - Kurzfassung



# DIE HOCHHAUSLEITLINIE

## Prozess

Im Rahmen der Kieler Hochhausleitlinie wurde eine Strategie entworfen, anhand der zukünftige Anfragen zum Bau eines Hochhauses systematisch bearbeitet werden können. Neben der grundlegenden Unterscheidung in Ausschluss- und Suchräume im gesamten Kieler

Stadtgebiet wurde ein standardisiertes Vorgehen im Falle einer Hochhausentwicklung erarbeitet. Für den Planungsprozess wurde für die inhaltliche Arbeit eine Lenkungsgruppe bestehend aus Vertreter\*innen der unter-

schiedlichen Fachämter und dem Planungsbüro installiert und die Öffentlichkeit in einem zweistufigen Verfahren beteiligt und informiert.

## Verfahren

Die Hochhausleitlinie dient als Handlungsleitfaden für die Stadt Kiel. Im Falle einer Anfrage für den Bau eines Hochhauses in Kiel, hat die Verwaltung mit der Leitlinie eine Agenda mit dezidierten Verfahrensschritten, anhand derer Sie die Fragen nach der Eignung des Standorts, seiner Funktion für das Umfeld sowie der notwendigen Planungsschritte systematisch überprüfen kann.

## Vorgehen

Zunächst wurden aus einer stadträumlichen Analyse heraus konkrete Ausschlusskriterien abgestimmt, die in ihrer Summe die nicht für Hochhäuser geeigneten Bereiche der Stadt definieren. Die verbleibenden Flächen sind zunächst mögliche Suchräume für die Entwicklung von Hochhäusern.

Diese Suchräume wurden dann im Sinne einer gesamtstädtischen Strategie in Ihren Lagen kategorisiert und mit unterschiedlichen Kriterien - beispielsweise zur Höhenentwicklung, ihrer Relevanz für das Umfeld bis hin zur Gesamtstadt oder dem Nutzungsspektrum hinterlegt.

Darauf aufbauend wurde mit Blick auf die Realisierung von Hochhäusern ein standardisiertes Vorgehen erarbeitet, das bei einer Anfrage zum Bau eines Hochhauses als Handlungsleitfaden dient. Dieser Leitfaden soll zukünftig auf alle potenziellen Anfragen zum Bau eines Hochhauses Anwendung finden.



# AUSSCHLUSS- UND SUCHRÄUME

## Ausschlussgebiete

Bei der Analyse des Stadtraums ergibt sich durch den grünen Innenstadtring eine klare Zonierung zwischen weniger dicht besiedelten Bereichen außerhalb und den urbanen Lagen innerhalb des Rings. Um zu vermeiden, dass Hochhäuser auf der grünen Wiese gebaut oder in Konkurrenz zu Einfamilien- bzw. Doppelhaussiedlungen entstehen, wurden alle Bereiche außerhalb des Innenstadtrings ausgeschlossen.

Innerhalb des Rings wurden anhand folgender Kriterien weitere Flächen ausgeschlossen:

- Homogene Siedlungsgebiete
- das übergeordnete Freiraumsystem der grünen Ringe

- militärische Sondergebiete
- Denkmale
- Schutzgebiete
- Freihalten von Sichtbeziehungen
- die Achtung vor bestehenden prägenden Baulichkeiten
- Rechtliche Erfordernisse wie Einflugradien

Zur Abstrahierung der Ausschlussgebiete wurden die verschiedenen Ausschlusskriterien flächig addiert.

### Legende

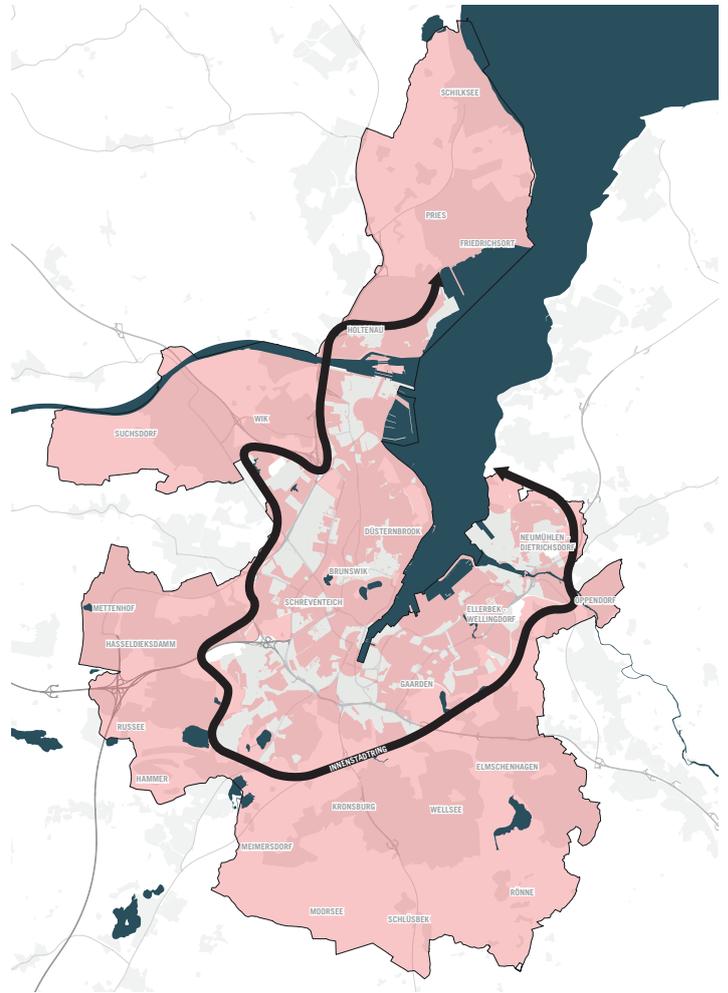
- Ausschlussgebiete ■
- Siedlungsflächen ■

© ASTOC auf Datengrundlage der Stadt Kiel und OSM



Eingrenzung Suchräume

Maßstabslos



## Suchräume

Aus der Umkehrung der Ausschlussgebiete ergeben sich die Suchräume. Deren Eignung ist jedoch nicht automatisch gegeben und muss im Folgenden einer Prüfung unterzogen werden. Besonders zeichnen sich im Bereich Suchsdorf und zwischen Wellsee und Meimersdorf große zusammenhängende Räume ab, die aufgrund ihrer peripheren Lage außerhalb des grünen Innenstadtrings aber ausgeschlossen sind. Weiter-

hin befinden sich entlang den Hauptverkehrsstrassen wie der Stadtautobahn und der A210 und A215 eine Vielzahl an zusammenhängenden Suchräumen. In den urbanen Lagen sind die Suchräume nur vereinzelt und eher kleinteiliger, was im Verlauf der Bearbeitung einer spezifischen, kontextbezogenen Betrachtung im Rahmen einer städtebaulichen Studie bedarf.

### Legende

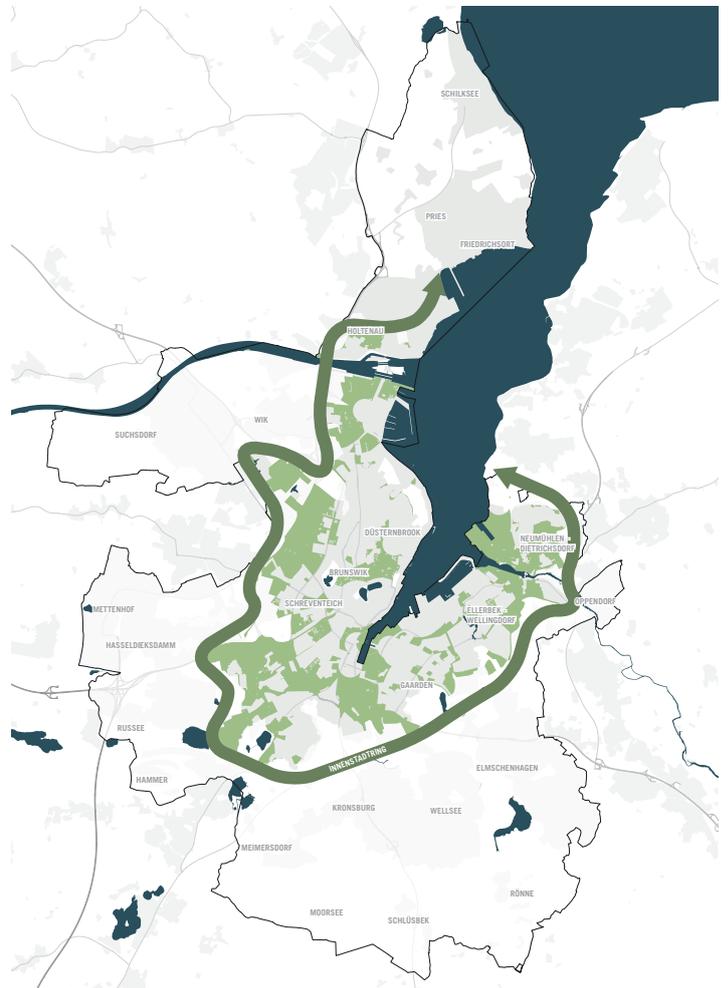
- Ausschlussgebiete ■
- Siedlungsflächen ■

© ASTOC auf Datengrundlage der Stadt Kiel und OSM



Eingrenzung Suchräume

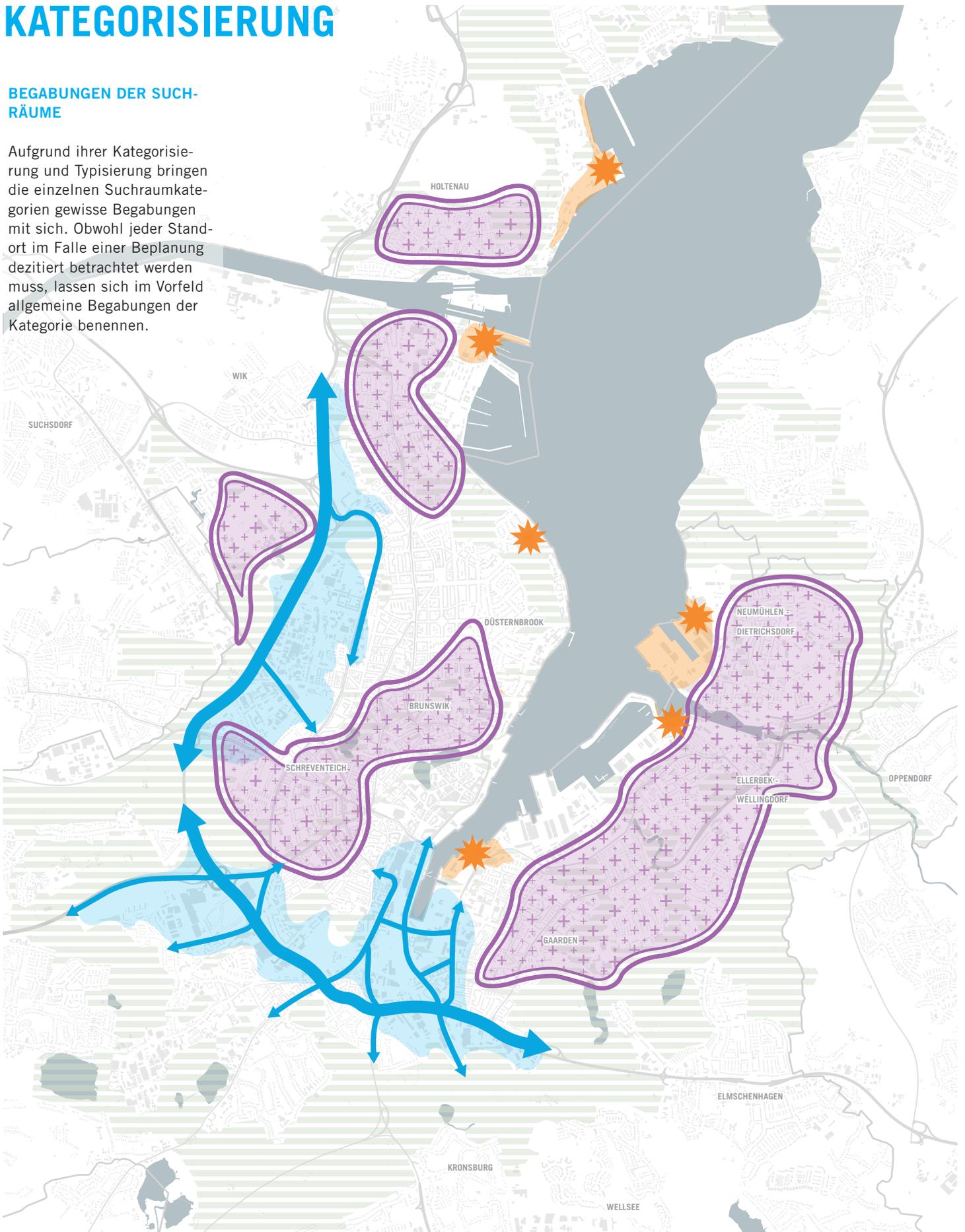
Maßstabslos



# KATEGORISIERUNG

## BEGABUNGEN DER SUCHRÄUME

Aufgrund ihrer Kategorisierung und Typisierung bringen die einzelnen Suchraumkategorien gewisse Begabungen mit sich. Obwohl jeder Standort im Falle einer Beplanung dezidiert betrachtet werden muss, lassen sich im Vorfeld allgemeine Begabungen der Kategorie benennen.



### Legende



Fördelagen



Innere Stadt



Integrierte urbane Lagen



Grünringe



Ausgeschlossene Suchräume

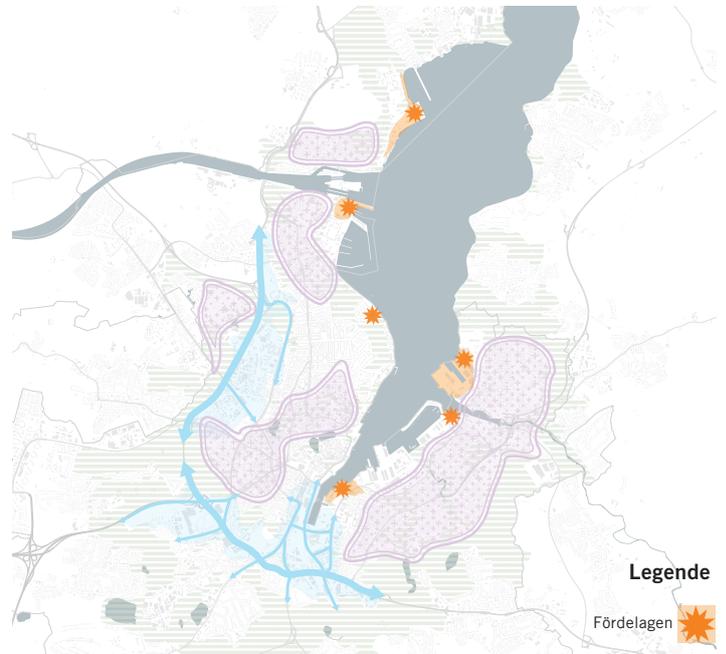
— Straßennetz



## FÖRDELAGEN

Die Flächen der Kategorie Fördelagen sind durch ihre direkte Lage am Wasser von besonderer Sichtbarkeit. Aufgrund der Uferlage sind Hochhäuser vom entgegengesetzten Ufer weither sichtbar. Dadurch können sie auch einen besonderen Einfluss auf die Stadtsilhouette erreichen. Ihre Außenwirkung ist daher als repräsentativ einzuordnen. Die Standorte befinden sich überwiegend in einem städtebaulich heterogenen Kontext und sind durch ihre Randlage am Wasser eher durchschnittlich angebunden. Durch die große Prominenz der Standorte entlang der Förde und ihrer Leuchtturmwirkung

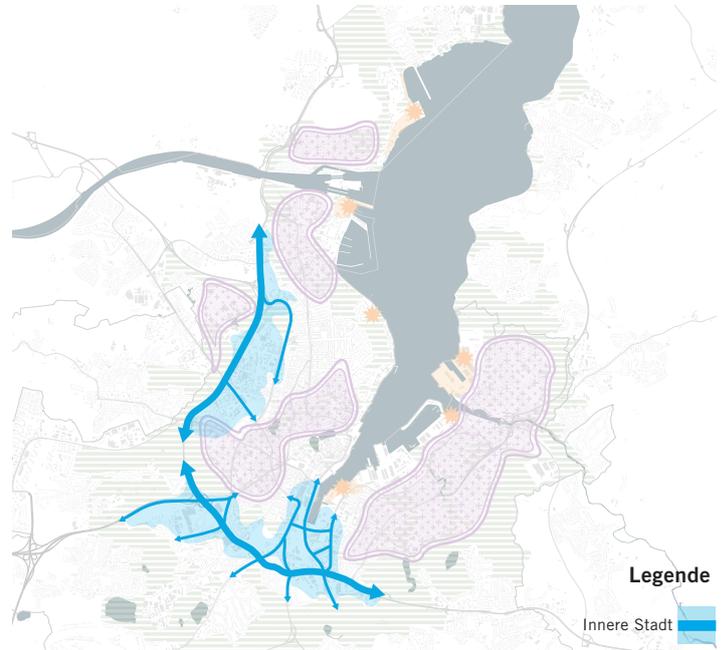
ist je abgegrenzter Fläche nur ein Hochhaus zu realisieren. Durch ihre Präsenz wird automatisch ein sehr hoher Grad der Sichtbarkeit erzeugt. Die exponierten Lagen ermöglichen hohe Geschossigkeiten, gegebenenfalls sogar über 60m. Öffentliche Nutzungen besonders im Erdgeschossbereich sind anzustreben, um eine Zugänglichkeit und Akzeptanz in der Öffentlichkeit zu gewährleisten. Hochpunkte sind mit gewerblicher Nutzung, wie auch als Wohnhochhaus denkbar. Hochhausstrukturen bieten sich ebenfalls für eine Nutzung durch Bildungseinrichtungen an.



## INNERE STADT

Durch die Lage an der Stadtautobahn sind die inneren Stadtlagen exponiert gelegen. Sie haben die Möglichkeit, durch ihre Lage an wichtigen Knotenpunkten die Stadtsilhouette zu prägen. Im heterogenen Umfeld ist die Außenwirkung repräsentativ einzuordnen, im Sinne von Orientierungspunkten im städtischen Kontext. Die Nutzungsmischung an diesen Standorten ist hoch. Für die Betonung der Knotenpunkte bietet sich die Ausbildung von Gebäudegruppen an. Dabei kann die Geschossigkeit auch die Hochhausgrenze erreichen bzw. überschreiten, bis maximal 60m. Der Grad

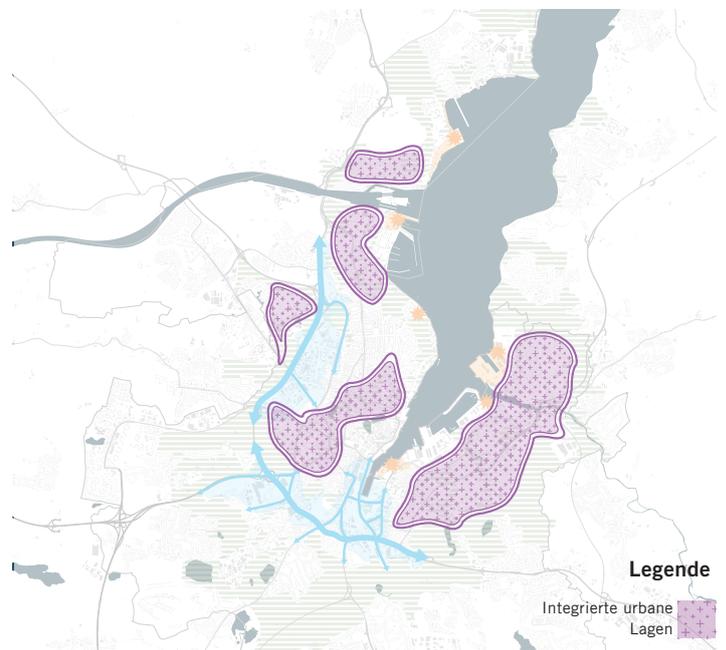
der Öffentlichkeit ist dabei eher durchschnittlich und das Erdgeschoss bedarf nicht unbedingt einer öffentlichen Nutzung. Die Rahmenbedingungen eignen sich weniger für eine Wohnnutzung, aufgrund einschränkender Faktoren wie beispielsweise Lärmemissionen. Aufgrund der Anbindung an die verkehrliche Infrastruktur eignet sich die Kategorie hingegen besonders für Nutzungen mit hoher Frequentierung wie Gewerbe und Dienstleistung sowie Bildung. Im Gesamtgefüge der Stadt eignen sich diese Standorte für die Impulsgebung in der Stadtentwicklung.



## URBANE LAGEN

Die Potentialflächen der urbanen Lagen sind fast durchweg integrierte Lagen. Es handelt sich zum Großteil um die Schließung von Baulücken oder die Aufstockung einzelner Gebäude. Die Situationen sind stets im baulichen Kontext mit der Umgebung zu sehen und von ihrer Sichtbarkeit lokal prägend. Das Umfeld ist in seiner Anbindung als gut erschlossen einzuordnen und hat eine hohe Nutzungsmischung. Durch die Beschränkung auf einzelne Baufelder eignet sich diese Kategorie besonders zur Realisierung von Einzelprojekten, die durch ihre schwerpunktmäßige Wohnnutzung

abgesehen von den Erdgeschossen einen eher geringen Grad an Öffentlichkeit haben. In der Höhenentwicklung ist eine Berücksichtigung der baulichen Umgebung von großer Bedeutung. In dieser Kategorie sind keine Hochhäuser zulässig. Demzufolge werden Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze maximal als hohes Haus, also unter 22m Fußbodenhöhe des obersten Geschosses entwickeln. Im Rahmen einer übergeordneten Betrachtung können die integrierten urbanen Lagen auf der gesamtstädtischen Ebene einen Beitrag zur Behebung der Wohnungsenpässe leisten.



# ANFORDERUNGEN AN EINE PROJEKTENTWICKLUNG

## Qualitätssicherung im Prozess

Für den Prozess von der Idee/Anfrage bis zur Realisierung eines Hochhausstandortes soll in Kiel ein standardisiertes, qualitätssicherndes Verfahren angewendet werden. Im Mittelpunkt der Planung steht stets die qualitative Erreichung lokaler und gesamtstädtischer Ziele für den Standort. Hierfür müssen im Verfahren konkrete Vereinbarungen getroffen werden, die einen Beitrag zur städtebaulichen und architektonischen Qualität leisten und auch soziale und nachbarschaftliche Verträglichkeit gewährleisten. Hierfür muss das Augenmerk besonders auf der Interessenabwägung zwischen allen Beteiligten liegen und wenn nötig durch übergeordnete Aussagen und mittels Voruntersuchungen definiert und gesichert werden.

Um dies sicherzustellen, bieten sich vorgeschaltete Rahmenplanungen, Mehrfachbeauftra-

gungen oder Wettbewerbe an. Je nach Größenordnung und Relevanz können diese Verfahren auch international ausgeschrieben werden.

Entsprechend müssen im Rahmen des Verfahrens diverse Beteiligte eingebunden werden. Dazu zählt die Öffentlichkeit, die im Rahmen der Baurechtschaffung, aber auch bei größeren Untersuchungen und konkurrierenden Verfahren beteiligt werden soll. Die Einbettung in die Diskussions- und Entscheidungsprozesse städtischer Gremien wie beispielsweise des Gestaltungsbeirats und des Bauausschusses muss sichergestellt sein. Gegebenenfalls müssen Nachbargemeinden im Rahmen erforderlicher Bebauungsplanverfahren eingebunden werden.

## Anforderungen an das Planungsverfahren



## Anforderungen an die Kommunikation und Beteiligung



## Möglichkeiten der Baurechtschaffung



## Definition städtebaulicher und architektonischer Ziele



## Nachhaltigkeit

Für eine nachhaltige Planung sollten die in der Qualifizierung der Suchräume bereits zu Grunde gelegten Faktoren nochmals spezielle Beachtung finden. Grundsätzlich sollte bei der Planung eines neuen Hochhauses oder eines Hochhausclusters ein tragfähiges Mobilitätssystem zugrunde liegen. Gegebenenfalls muss das ÖPNV-Netz ausgebaut oder verstärkt werden. Eine aufwändige Neuschaffung von Erschließungsinfrastruktur sollte vermieden werden, gerade mit Blick auf die sich aktuell im Umbruch befindlichen Mobilitätsangebote.

Um eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung zu erhalten, ist es wichtig, diese frühzeitig einzubinden. Im Rahmen einer Bürger\*innenbeteiligung können Bewohner\*innen gehört und informiert werden.

Eine hohe soziale Durchmischung schafft stabile soziale Strukturen und beugt einer - historisch belasteten - negativen Stigmatisierung von Hochhausstandorten vor.

Akzeptanz und Integration in ein bestehendes Umfeld kann neben der Beteiligung vor allem durch die Schaffung von Mehrwerten und Qualitäten für die Nachbarschaft verbessert werden.

Die ökologische Verantwortung liegt in der effizienten Energie- und Ressourcennutzung. Der Einsatz erneuerbarer Energien, sowie die Erfüllung von erhöhten Energiestandards tragen dazu bei, dass Hochhäuser eine Vorreiterrolle in Sachen Nachhaltigkeit einnehmen können.





---

**Herausgeberin:**

Landeshauptstadt Kiel

Pressereferat

Fleethörn 9

24103 Kiel

**Auftraggeber**

Dezernat für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

Stadtplanungsamt, Florian Gosmann

Fleethörn 9

24103 Kiel

Projektleitung: Kirsten Baum

**Auftragnehmer**

ASTOC Architects and Planners

Maria-Hilf-Straße 15

50677 Köln

**Verfasser\*in**

Dipl.-Ing. Sebastian Hermann

Darleen Ertelt B.Sc.

**Bildnachweis Titelblatt**

Kirsten Baum, Landeshauptstadt Kiel

**Stand:** Januar 2021