



Stadtplanungsamt

Strukturanalyse Düsternbrook

„Erhalt der städtebaulichen Eigenart Düsternbrooks“



Bearbeitung durch ein Planungsteam der folgenden Büros:

Jänicke und Blank, Architekturbüro für Stadtplanung, Blücherplatz 9a, 24105 Kiel

dau-schmidt · tornow, Stadtentwicklung und Moderation, Schillerstraße 4, 24116 Kiel

GFNmbH, Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung, Adolfplatz 8, 24105 Kiel

im Auftrag des Oberbürgermeisters der Landeshauptstadt Kiel,
vertreten durch das Stadtplanungsamt

Datum: November 2014

Strukturanalyse Düsternbrook

„Erhalt der städtebaulichen Eigenart Düsternbrooks“

Abschließender Bericht

Redaktioneller Hinweis:

Die für diesen Bericht verwendeten Schräg-Luftbilder wurden der Landeshauptstadt Kiel mit der Genehmigung der Firma Blom Deutschland GmbH zur Verfügung gestellt.

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 1. Aufgabe und Methodik | 6 |
| 2. Plangebietsabgrenzung | 7 |
| 3. "Offenes Dialogverfahren" | 8 |
| 4. Stadtgeschichtliche Entwicklung Düsternbrooks | 9 |
| 5. Planungsgrundlagen | 14 |
| 5.1. Flächennutzungsplan | 14 |
| 5.2. Landschaftsplan | 16 |
| 5.3. Landschaftsschutzgebietsverordnung Kieler Förde | 16 |
| 5.4. Frühere städtebauliche Untersuchungen in Düsternbrook | 17 |
| 5.5. Bebauungspläne | 18 |
| 6. Bestandsbeschreibung und -bewertung | 20 |
| 6.1. Düsternbrook in Zahlen | 20 |
| 6.2. Räumliche Struktur..... | 25 |
| 6.3. Bebauungsstruktur | 27 |
| 6.4. Bauliche Veränderungen | 32 |
| 6.5. Flächenhafte Grünbereiche | 38 |
| 6.6. Straßenräume | 43 |
| 6.7. Vorgärten | 45 |
| 6.8. Stadtökologie | 51 |
| 6.9. Erholung..... | 52 |
| 6.10. Denkmalschutz..... | 55 |
| 6.11. Nutzungsstruktur | 58 |
| 7. Analyse des Handlungsbedarfs | 63 |
| 7.1. Handlungsbereiche | 63 |
| 7.2. Abgrenzung von Schwerpunktbereichen | 67 |
| 7.3. Darstellung des Regelungsbedarfs anhand von Fallbeispielen..... | 68 |
| 8. Darstellung der Handlungsmöglichkeiten | 72 |
| 8.1. Einfügungsgebot (§ 34 BauGB)..... | 72 |
| 8.2. Qualifizierter Bebauungsplan | 73 |
| 8.3. Einfacher Bebauungsplan | 73 |
| 8.4. Gestaltungssatzung..... | 74 |
| 8.5. Vorgartensatzung..... | 74 |
| 8.6. Erhaltungssatzung..... | 75 |
| 8.7. Zusammenfassende Darstellung der Regelungsmöglichkeiten | 76 |

| | |
|--|------------|
| 9. Handlungsempfehlungen | 77 |
| 9.1. Einleitung und Vorgehensweise | 77 |
| 9.2. Gebietsabgrenzung und -beschreibung..... | 78 |
| 9.3. Empfehlung von Planungsinstrumenten | 88 |
| 9.4. Lösungsalternative „Großflächige Überplanung“ | 93 |
| 9.5. Prioritäten..... | 95 |
| 9.6. Verfahren und Zeitbedarf..... | 97 |
| 9.7. Empfehlungen zum weiteren Vorgehen..... | 98 |
| 10. Öffentlichkeitsbeteiligung | 99 |
| 10.1. Auftaktveranstaltung..... | 99 |
| 10.2. Werkstätten vor Ort | 100 |
| 10.3. Werkstatt Handlungsempfehlungen..... | 106 |
| 11. Zusammenfassung..... | 109 |
| Kartenverzeichnis | 111 |

1. **AUFGABE UND METHODIK**

Düsternbrook ist mit seiner in weiten Teilen villenartigen Bebauung *der* gehobene innenstadtnahe Wohnbezirk der Landeshauptstadt Kiel. Der Stadtteil ist nicht nur baukulturell von großer Bedeutung sondern gleichzeitig durch die begrünte und wassernahe Lage eines der wichtigsten Naherholungsgebiete Kiels. Diese Funktion kann das Quartier langfristig nur wahrnehmen, wenn der durchgrünte und vom Wohnen bestimmte Charakter erhalten bleibt. Zurzeit wird dieser allerdings durch diverse Bauprojekte schrittweise verändert, die häufig mit kontroversen Diskussionen verbunden sind.

Aufgrund weitgehend fehlender Entwicklungsmöglichkeiten vollzieht sich die Stadtentwicklung in Düsternbrook überwiegend durch Abriss und Neubau. Die Inanspruchnahme von privaten Gartenflächen für Neubauten und von Vorgartenbereichen für Stellplätze bewirkt eine sukzessive Verdichtung der Bebauung in Düsternbrook. Das Alleinstellungsmerkmal, Kiels einziger Villenstandort zu sein, führt auf dem Immobilienmarkt zu einem hohen Investitions- und Preisdruck. Das Einsickern von gewerblichen Nutzungen in den Stadtteil wirkt sich zusätzlich kostensteigernd auf die Wohnnutzungen aus. Dabei handelt es sich sowohl um Firmen, die das hohe Prestige einer Adresse in Düsternbrook und die attraktive Lage nutzen möchten, als auch um Firmen und Gesellschaften, die die Nähe zu den Verwaltungseinrichtungen des Landes und des Universitätsklinikums suchen. Der derzeitige Entwicklungstrend lässt sich folgendermaßen zusammenfassen: Appartementhäuser statt Villen, Büros statt Wohnungen, Stellplätze statt Vorgärten.

Bereits in den 1990er Jahren wurden in Düsternbrook Veränderungen erkannt, die nach Auffassung der Stadt Kiel das Gesamtbild des Stadtteils negativ beeinträchtigten. Damals wurde die Struktur Düsternbrooks untersucht, mit dem Ziel, damit eine Grundlage und Entscheidungshilfe zu erlangen, um die Qualitäten des Stadtteiles zu erhalten (vgl. Kapitel 5.4). Allerdings muss heute festgestellt werden, dass seitdem weder entsprechende rechtliche Planungsinstrumente geschaffen worden sind, noch dass es zu einer Änderung der bereits damals festgestellten negativen Entwicklungen gekommen wäre. Im Gegenteil ist zu beobachten, dass sich der schleichende Prozess der strukturellen Veränderung weiter fortgesetzt und in den vergangenen Jahren noch an Dynamik zugenommen hat.

Vor diesem Hintergrund beauftragte das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Kiel im Frühjahr 2013 das Planungsteam eine Strukturanalyse „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart Düsternbrooks“ zu erarbeiten. Aufgabe ist es, Bebauung und Landschaftsraum darzustellen und zu analysieren sowie die weitere Entwicklung abzuschätzen. Insbesondere sollen hierbei im Gegensatz zu den erwähnten bisherigen Untersuchungen mögliche Steuerungsinstrumente definiert und diskutiert sowie mögliche Handlungsempfehlungen für die Politik entwickelt werden.

Mit der Bearbeitung dieser Aufgabe wollte die Stadt einerseits eine objektive Betrachtung der vorhandenen Situation und Entwicklung erreichen und gleichzeitig einen „offenen Dialog“ mit den Stadtteilnutzern über die Entwicklung Düsternbrooks anstoßen (vgl. Kapitel 3).

In den sich anschließenden Kapiteln wird der gesamte Bearbeitungsprozess einschließlich der einzelnen Schritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit dokumentiert. Nach der Beschreibung der Abgrenzung des Plangebietes (Kapitel 2) werden zunächst mit einem kurzen geschichtlichen Abriss zur Entwicklung des Stadtteiles (Kapitel 4) und der Darstellung der Planungsgrundlagen (Kapitel 5) wichtige Rahmeninformationen zum Stadtteil zusammengetragen. Anschließend werden in Kapitel 6 die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -bewertung ausführlich anhand von Karten und Abbildungen zusammengefasst.

Die sich daran anschließenden Kapitel enthalten die Analyse des Handlungsbedarfs (Kapitel 7), eine Darstellung der Handlungsmöglichkeiten (Kapitel 8) sowie die daraus für die zukünftige Entwicklung des Stadtteiles abgeleiteten Handlungsempfehlungen (Kapitel 9).

Im Kapitel 10 werden der Verlauf der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die währenddessen formulierten Stellungnahmen und Anregungen der Teilnehmer zusammengefasst, um so als wichtigen Baustein dieser Arbeit ein Stimmungsbild der sich aktiv eingebrachten Öffentlichkeit abzubilden.

Im abschließenden Kapitel 11 werden die Ergebnisse der Strukturanalyse noch einmal zusammengefasst.

2. PLANGEBIETSABGRENZUNG



Abb. 1: Plangebietsabgrenzung

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurde der Untersuchungsbereich, auf den sich diese Strukturanalyse bezieht verändert. In Abb. 1 ist die Grenze des Stadtteiles rot und die davon abweichende Abgrenzung des Untersuchungsbereiches gelb markiert.

Die größte bauliche Sonderstruktur innerhalb Düsternbrooks stellt das Gelände der Universitätskliniken dar. Mit 22,3 ha nimmt es fast ein Achtel der Fläche des Stadtteils ein und bildet aufgrund seiner zahlreichen Baukörper mit den ansonsten für Düsternbrook untypischen Baumassen von insgesamt 193.000 m² Gesamtgebäudefläche (Quelle: <http://www.uksh.de>) einen „Stadtteil im Stadtteil“. Aufgrund dieser Größe und strukturellen Besonderheit sowie der Randlage ohne einen wirklichen stadträumlichen Bezug und nur mit geringer funktionalen Verflechtung soll das Klinikgelände im Rahmen dieser Untersuchung nicht mit der gleichen Intensität bearbeitet werden, wie der große deutlich homogenere Teil Düsternbrooks.

Dennoch werden die Auswirkungen des Klinikbetriebes auf die nördlich des Schwanenweges angrenzenden Nutzungen, die z. T. weit in den Stadtteil hineinreichen, berücksichtigt.

Hingegen steht der Bereich Beseler Allee / Waitzstraße / Lornsenstraße deutlich enger im Zusammenhang mit dem Stadtteil Düsternbrook und soll daher bis zur Feldstraße mit in die Untersuchung einbezogen werden.

3. "OFFENES DIALOGVERFAHREN"

Integrativer Bestandteil der Erarbeitung der Strukturanalyse ist ein Bürgerbeteiligungsverfahren. Daher hat die Stadt Kiel in Abstimmung mit dem Planungsteam ein Beteiligungsformat gewählt, das viele Mitwirkungsmöglichkeiten beinhaltet. Dieses Verfahren ist eng verflochten mit den Bausteinen der Strukturanalyse, die durch das Planungsteam erstellt wurde. Im Verfahren sollten immer wieder Eindrücke zum Thema ausgetauscht und diskutiert werden.



Abb. 2: Projektbearbeitung unter Einbeziehung der Öffentlichkeit

In der ersten Phase der Projektbearbeitung wurde auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme (Kapitel 4, 5 und 6) die Öffentlichkeit erstmals im Juni 2013 in den Untersuchungsprozess einbezogen (Kapitel 10.1) und auf die Möglichkeit zur Teilnahme an den „Werkstätten vor Ort“ vorbereitet (Kapitel 10.2).

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus diesen beiden Bausteinen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Entwurfsfassung der Strukturanalyse erstellt, die von der Stadt Kiel auf ihrer Homepage veröffentlicht und während der am 22.11.2013 durchgeführten „Werkstatt Handlungsempfehlungen“ öffentlich präsentiert (Phase 2) wurde. Auf dieser Veranstaltung wurden außerdem die bis dahin ermittelten Ergebnisse aus der Analyse des aktuellen Handlungsbedarfes im Stadtteil vorgestellt und die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten erläutert.

Vor diesem Hintergrund trat die Projektbearbeitung in ihre dritte Phase ein. Die ca. 80 Teilnehmer der Veranstaltung diskutierten die bisherigen Untersuchungsergebnisse in sechs Arbeitsgruppen mit dem Ziel, Anstöße für die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen zu geben (Kapitel 10.3). Auf dieser Grundlage wurde der jetzt vorliegende Bericht um die Analyse des Handlungsbedarfes (Kapitel 7) und die Darstellung der Handlungsmöglichkeiten (Kapitel 8) ergänzt. In der Folgezeit wurden auf der Grundlage der während der „Werkstatt Handlungsempfehlungen“ erarbeiteten Ergebnisse und in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt konkrete Handlungsempfehlungen entwickelt (Kapitel 9), die in der vorliegenden Endfassung des Berichtes zusammengestellt werden.

Anschließend soll der Bericht den politischen Gremien der Stadt vorgestellt, um dort beraten zu werden, bevor über die Handlungsempfehlungen schließlich politisch zu entscheiden ist.

4. STADTGESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG DÜSTERNBROOKS

Die Handels- und Handwerkersiedlung „tom Kyle“ wurde im 13. Jh. auf einer flachen Anhöhe zwischen kleinem Kiel und Kieler Förde mit einem in der Mitte gelegenen Marktplatz und sich in seinen Ecken rechtwinklig kreuzenden Straßen angelegt. Die beiden an den Ausfallstraßen errichteten Haupttore waren das Holstentor im Südwesten und das Dänische Tor im Norden neben der Burg, die hier im Bereich der schmalen Landverbindung des historischen Kiels erbaut worden ist. Vor dem Dänischen Tor befand sich zwischen dem Dänischen Tor und dem Dorf Brunswik (südwestlich des heutigen Schlossgartens) ein Pestfriedhof, auf dem 1350 eine Begräbniskapelle errichtet worden ist. Einem ersten wirtschaftlichen Aufschwung der Stadt – bereits 1284 war sie der Hanse beigetreten – folgte eine Phase der Stagnation.

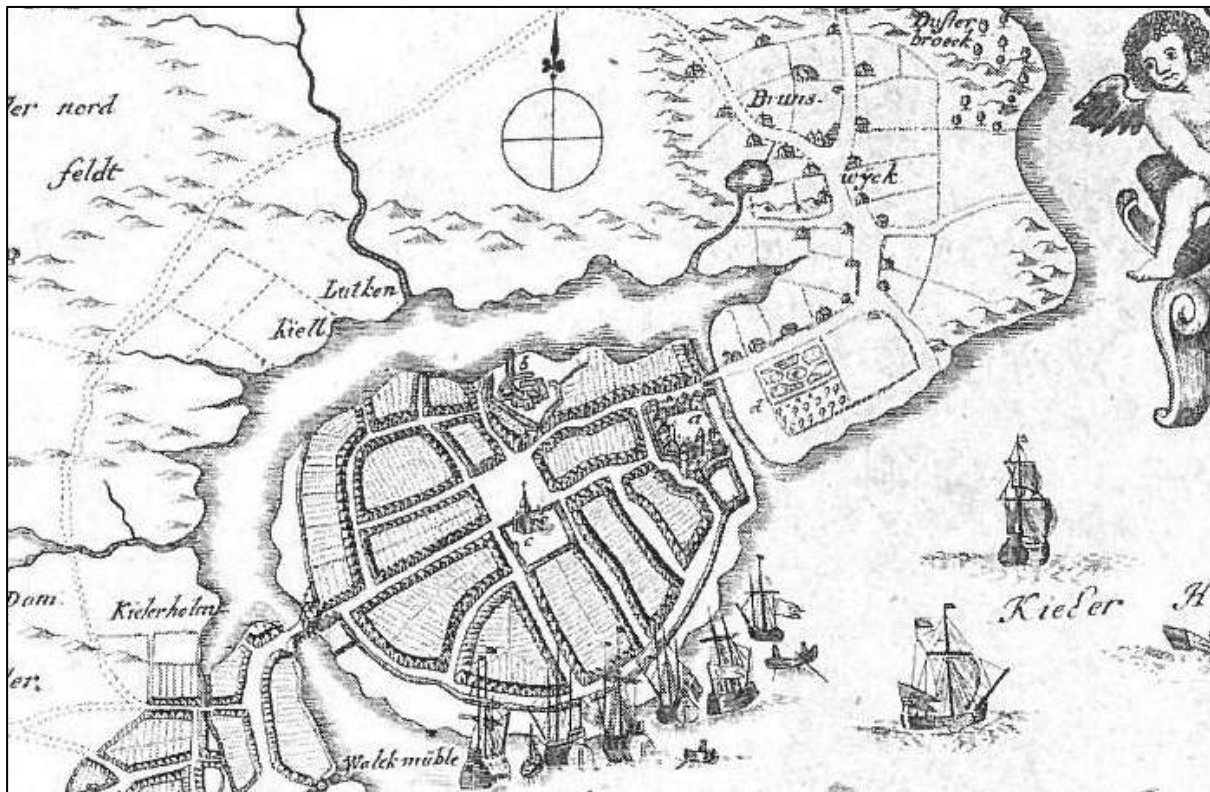


Abb. 3: Grundriss von Kiel und Umgebung (Matthias und Nicolas Petersen, 1665)

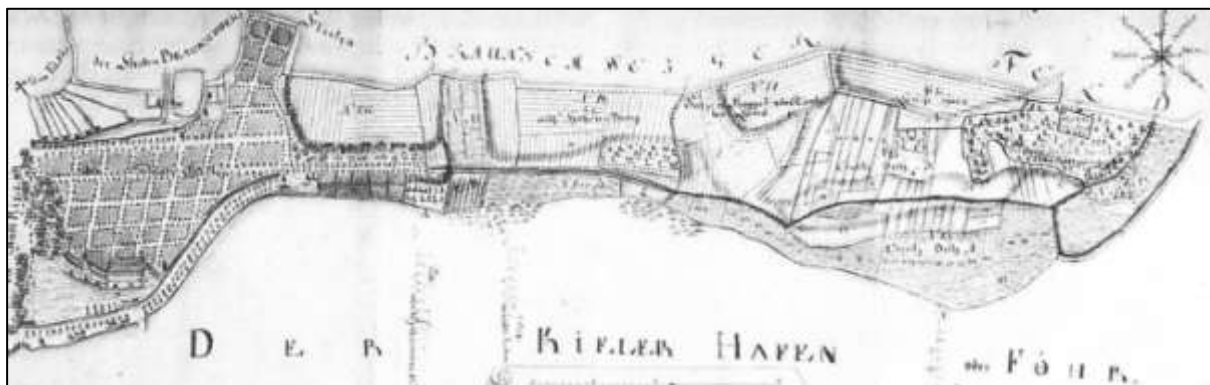


Abb. 4: Karte des Fleckens Brunswik und des Brunswiker Feldes (C.H.B. Klessel, 1777)

Die Gründung der Universität durch den Gottorfer Herzog Christian Albrecht (1665) führte zu einer erheblichen Aufwertung der Stadt in kultureller Hinsicht. In dessen Folge wurde die zwischenzeitlich durch einen Schlossbau ersetzte Burganlage umgebaut und der bereits im 16. Jh. angelegte alte Lustgarten außerhalb des städtischen Bereiches durch eine ausgedehnte Barockanlage entlang des Fördeufers ersetzt. Ende des 17. Jh. bestand ein großer Teil Düsternbrooks aus Ackerland – dem Brunswiker Feld – und einem Waldgebiet, in das ein einfacher Fahrweg bis zum heutigen Bellevue

hineinführte, auf welchem die Brunswiker Bauern ihren Holzbedarf aus dem damals noch königlichen Gehege transportierten. Dieser einfache Waldweg wurde benannt als „zum düstern Bruch“.



Abb. 5: Varendorfsche Karte (1789-1797)

Düsternbrook blieb bis Ende des 18. Jh. weitgehend bewaldet. Zu den wenigen inzwischen vereinzelt errichteten Gebäuden führten überwiegend von Knicks eingefasste Feldwege über Wiesen und Koppeln (Hohenbergsredder, Forstweg). Allerdings markierten die Gründungen von Fruchtbaumschule 1786 und Forstbaumschule 1788 die Besinnung der Stadtbewohner auf die idyllische Landschaft in naher Umgebung zur Stadt mit reizvollen Ausblicken auf Förde und Ostsee (z.B. Bellevue) und den Beginn des einsetzenden Wandels Düsternbrooks. So entwickelte sich das bis dahin land- und forstwirtschaftlich genutzte Düsternbrook aufgrund seiner landschaftlichen Reize zwischen der Förde mit Sandstrand und dem erhöht gelegenen Waldbestand, seit Beginn des 19. Jahrhunderts zunehmend zu einem beliebten Ausflugsziel der Städter. Infolge des vom damals im Kieler Schloss wohnenden dänischen Kronprinzen finanzierten Ausbaus des Düsternbrooker Weges bis zur heutigen Krusenkoppel zu einer großzügigen Kastanienallee entstanden Gartenhäuser, Ausflugslokale und 1821 am Ufer der Förde (auf Höhe des heutigen Landeshauses) eine Seebadeanstalt.

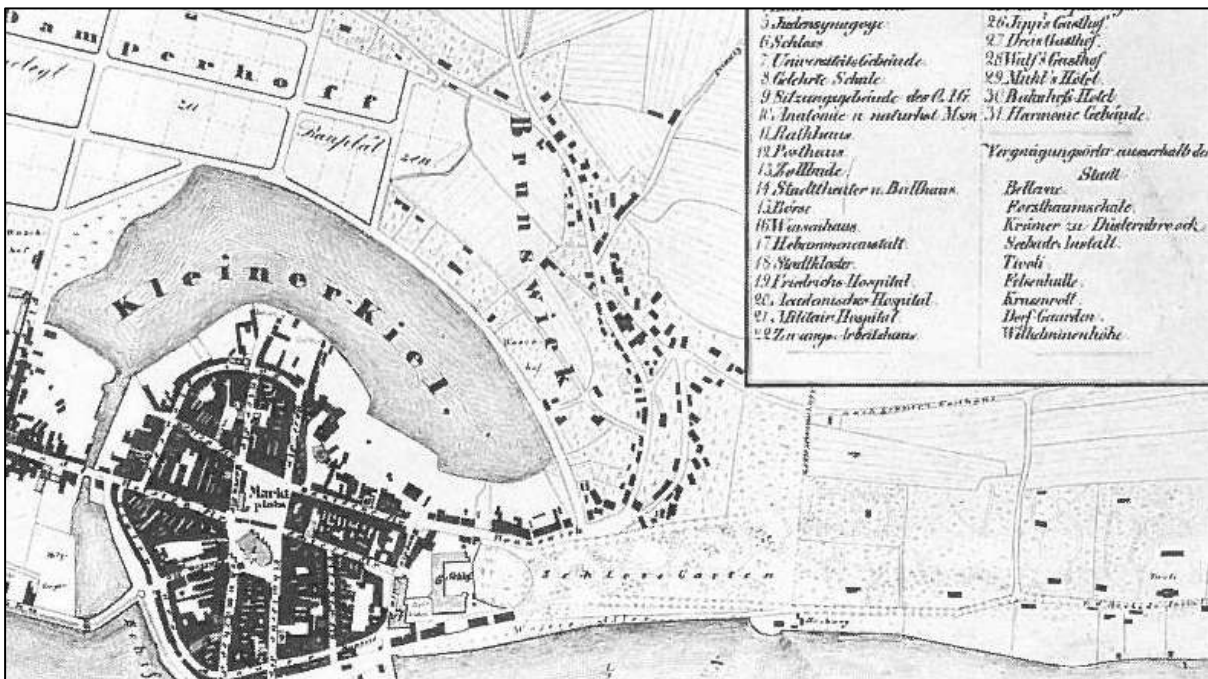


Abb. 6: Plan von Kiel um 1850 (H. Speck)

Zu dieser Zeit beginnt die bürgerliche Oberschicht Düsternbrook als Wohnstandort in landschaftlich reizvoller und dennoch stadtnaher Lage zu entdecken. Erste Villen entstehen entlang des Düsternbrooker Weges.

Als Brunswik 1869 und Düsternbrook 1873 nach Kiel eingemeindet wurden, hatte sich das ursprünglich bäuerlich geprägte Straßendorf Brunswik bereits zur nördlichen Vorstadt des im Zuge der einsetzenden Industrialisierung wirtschaftlich aufstrebenden Kiels gewandelt. Kurz zuvor wurden hier 1862 die ersten Universitätskliniken bezogen, in dessen Folge das Gebiet wegen seiner günstigen Lage zur Stadt für die weitere Ansiedlung der Universität ins Auge gefasst wurde.

Aufgrund seiner günstigen Hafensituation wurde Kiel im Jahre 1865 zum preußischen Flottenstützpunkt, 1867 zum Kriegshafen des Norddeutschen Bundes und 1871 zum Reichskriegshafen. Das hatte für die Provinz-Kleinstadt, die 1855 nur wenig mehr als 16.000 Einwohner hatte, einen beispiellosen Aufschwung zur Folge: auf dem Ostufer wurden große Werften gegründet, die sich bald von der Hörn bis über die Schwentine ausbreiteten. Ab 1879 wurde dieser Entwicklung Rechnung getragen durch die Aufstellung von Fluchtlinienplänen und einem rasterförmigen Erschließungsnetz, in Abkehr von dem bisher landschaftsbezogenen Erschließungsnetz (z.B. Niemannsweg, Forstweg). Die Werftangehörigen brauchten und bekamen Wohnungen auf dem Ostufer, während die Marineangehörigen, Beamten und Kleinbürger das Westufer bevorzugten. Die Einwohnerzahl verzehnfachte sich von 1855 bis 1905 auf 160.000. Dieser ungeheure Bevölkerungszuwachs ist zum Teil auf Eingemeindungen zurück zu führen, hauptsächlich aber eine Folge der Marineansiedlung und des Werftenbooms.

Die zunehmende Bedeutung der Marine führt auch in Düsternbrook zu weiteren Flächeninanspruchnahmen. Bezeichnend für diese Veränderungen ist der Abbruch der Seebadeanstalt zugunsten der Errichtung eines Marinearsenals mit Werftanlage. Nach dem Ausbau des Niemannsweges (1872-77) begann eine verstärkte Bebauung mit Villen und mehrgeschossigen Mietshäusern mit herrschaftlichen Wohnungen, die besonders von Marineoffizieren, höheren Beamten, Privatiers, Ärzten und Anwälten bezogen wurden.

Weitere Großbauten stehen für die Ausdehnung der militärischen Entwicklung in Kiel: 1872 wurden die beiden Marinekasernen und das Marinelazarett im Bereich Feldstraße / Langer Segen, 1882 die Pauluskirche als Garnisonskirche, 1888 auf den Flächen des Marinearsenals das heute von der Landesregierung genutzte Gebäude der Marineakademie und 1909 die katholische St. Heinrich Kirche in der Feldstraße als weitere Marinegarnisonskirchen errichtet.

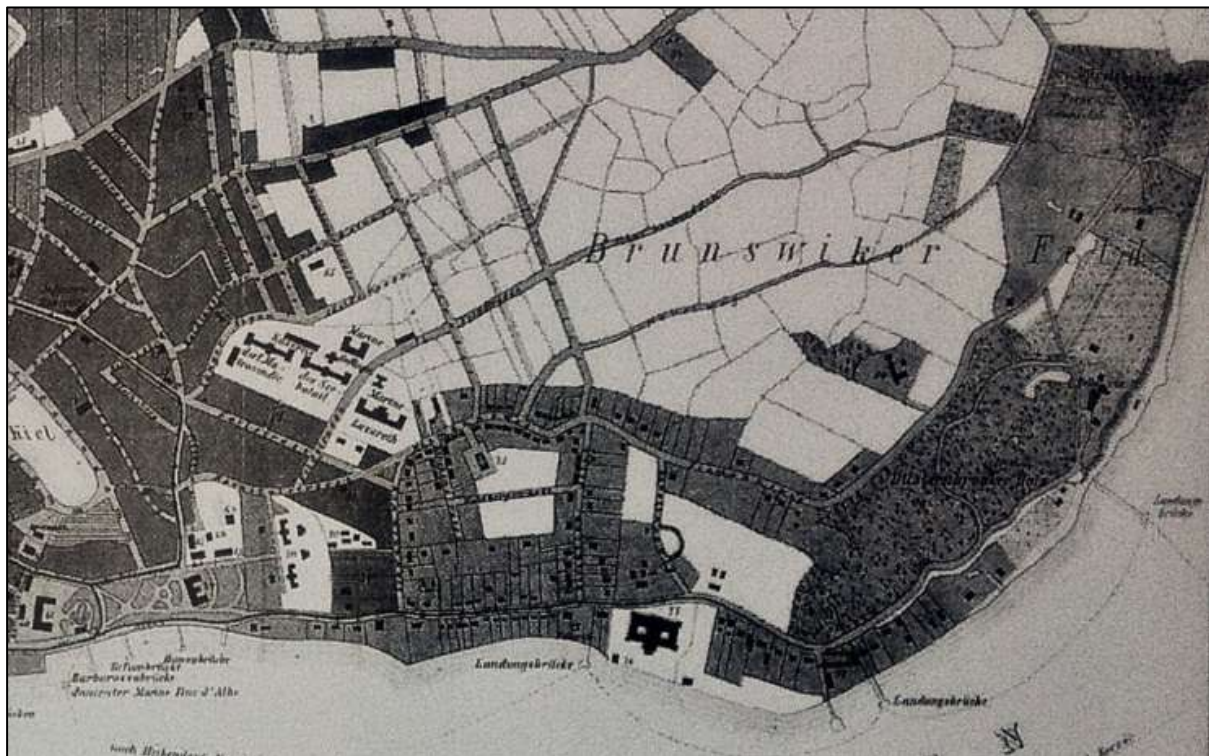


Abb. 7: Stadtplan mit der Darstellung der ersten nördlichen Stadterweiterung (1887)

Wegen des rasanten Wachstums der Stadt bedurfte es zu Beginn der 1880er Jahre einer Planung insbesondere für die nördlichen Erweiterungsgebiete der Stadt. 1883 legte der Stadtbaumeister C.W. Schweitzer einen neuen Plan vor. Auf der Grundlage von Fluchtlinienplänen sollte das ehemalige Brunswiker Feld zwischen Holtenauer und Feldstraße – und über letztere hinaus nach Osten – in Ostwest- und Nordsüdrichtung durch 14,30 m breite Straßen rasterartig erschlossen werden. Zu den ersten Straßen nach diesem Plan zählten auch der Forstweg, die Lornsenstraße und die Beseler Allee.

Mit der Thronbesteigung Kaiser Wilhelm II 1888 wurde der Ausbau der Kriegsmarine nochmals verstärkt und das Stadtgebiet dehnte sich noch schneller aus als bisher. Im Zuge der Eingemeindung des Dorfes Wik (1893), in Verbindung mit dem sich hier vollziehenden Ausbau des Kriegshafens und der Eröffnung des Kaiser-Wilhelm Kanals (1895) kam es zur weiteren planmäßigen Verdichtung in Düsternbrook: Anfang der 1890er Jahre entstanden Waitzstraße, Bartelsallee, Wrangel-, Moltke-, Düppelstraße und auf der nördlich des Düsternbrooker Holzes befindlichen ehemaligen Marienhöhe Bismarck- und Lindenallee sowie die Roonstraße.

Auch weiterhin prägten Erholungs- und Vergnügungseinrichtungen den Stadtteil: im Bereich des späteren Olympiahafens von 1936 entstand eine neue Seebadeanstalt, die einstige Forstbaumschule wurde 1877 zum Landschaftspark umgestaltet, um 1900 wurde mit dem Bau einer Promenade zwischen Schlossgarten und Bellevue das Fördeufer für die Allgemeinheit geöffnet (heute: Kiellinie) und 1901 das Kruppsche Logierhauses errichtet, dem sehr eleganten Hotel-Restaurant des Kaiserlichen Yachtclubs.



Abb. 8: links Stübbsenplan, 1901 – rechts Stadtplan von Kiel, 1910

In diese Zeit fällt auch der 1876 vollzogene Umzug der Universität in das im nördlichen Bereich des Schlossgartens errichtete Kollegiengebäude in unmittelbarer Nachbarschaft der hier bereits seit 25 Jahren genutzten Universitätskliniken. Bereits 1872 hatte man weiter außerhalb am Niemannsweg in der Nähe des Düsternbrooker Gehölzes die Sternwarte geschaffen. In den 1880er und 1890er Jahren folgten weitere zahlreiche Institute und Einrichtungen der Universität. Stellvertretend sollen hier nur das Zoologische Institut, das Anatomische Institut, der Botanische Garten und die Augenklinik sowie das Psychiatrische Institut am oberen Niemannsweg genannt werden. 1909 eröffnete die Kunsthalle und 1910 die als Studentenheim und Mensa errichtete Seeburg. Nach dem Ersten Weltkrieg hatte die Universität das Kruppsche Logierhauses erworben und zum Sitz des Institutes für Weltwirtschaft

umgebaut (1919/20). Das Haus steht heute noch, wurde aber im Zweiten Weltkrieg z.T. zerstört und vereinfacht wieder aufgebaut.

Die großen Erwartungen an die Entwicklung Kiels drücken sich in dem 1901 von dem damals in Köln tätigen Städtebauexperten Joseph Stübben erstellten Stadterweiterungsplan aus. Von einem weiterhin rasanten Bevölkerungsanstieg ausgehend wurden weitere Eingemeindungen und planmäßige Erschließungen vorbereitet, allerdings jetzt weniger gleichförmig sondern unter stärkerer Beachtung der bestehenden Geländeeigenheiten. Das Straßensystem in Düsternbrook entspricht zu dieser Zeit bereits weitgehend der heutigen Situation, neu ist lediglich die Anlage der 45 m breiten, auf die Sternwarte hin ausgerichteten repräsentativen Esmarchstraße.

Während dieser Zeit stieg die Bevölkerung in Kiel, wie auch in Düsternbrook, bis zum Ersten Weltkrieg von 160.000 (1905) auf 240.000 (1914) rasant an. Die wesentlichen Gründe dieser Entwicklung drücken sich durch den erheblichen Anteil der beiden folgenden Gruppen aus: 1914 wohnten in Kiel 32.000 Militärangehörige und 33.000 Werftmitarbeiter. Rechnet man noch Angehörige hinzu, so heißt das, dass die weit überwiegenden Anteile der Kieler Bevölkerung ihr Einkommen direkt von der Marine oder vom Schiffbau bezogen.

Das Ende des Ersten Weltkrieges führte in Kiel zu erheblichen Einschnitten. Die bis dahin über ein knappes halbes Jahrhundert von stetigem Wachstum gekennzeichnete Großstadt verlor angesichts der entmachteten Marine und der Einstellung des zuletzt immer umfangreicher gewordenen Kriegsschiffbaus ihre bisherige Bedeutung. Da die großstädtische Überformung der Kieler Innenstadt, die aus dem Zusammenwachsen von Altstadt, Vorstadt und Brunswik mit den unmittelbar anschließenden Erweiterungszonen – u.a. auch Düsternbrook – vollendet war, blieb hier kaum Raum für umfassendere städtebauliche Projekte. Bauliche Veränderungen erfolgten lediglich im Zusammenhang mit der Modernisierung der älteren Universitätsgebäude.

Auch nach der 1933 erfolgten Machtübernahme durch die Nationalsozialisten gab es für weitreichende Projekte in der Innenstadt keine Anstöße. Lediglich für die 1936 veranstalteten Segelwettbewerbe der Olympischen Spiele wurde der Seegartenbereich zwischen Schloss und Förde zu einem Aufmarschplatz umgestaltet, der Olympiahafen angelegt, der nördliche Abschnitt der Promenade entlang der Förde weiter ausgebaut und in Hindenburgufer umbenannt. Weitere für die Innenstadt vorbereitete Veränderungen kamen nicht mehr zur Ausführung, weil die baulichen Aktivitäten mit dem Neuaufbau der Reichsmarine und der wachsenden Werftenindustrie vor allem das Ostufer und die Kanalzone betrafen. Dadurch stieg die Einwohnerzahl Kiels bis in die Anfangszeit des Zweiten Weltkrieges auf über 300.000 an.

Beim Zusammenbruch waren Dreiviertel des Stadtgebietes zerstört, darunter fast vollständig der bis dahin erhalten gebliebene spärliche Rest der historischen Bausubstanz der Altstadt, die Werftindustrie und die Hafenanlagen. Kiels Bevölkerung war auf etwa 150.000 Einwohner zurückgegangen. Heute gibt es in Düsternbrook keine Bauten mehr aus der Zeit vor 1870. Die wenigen Gebäude die vor dieser Zeit hier errichtet wurden, sind entweder im Zuge der rasanten Entwicklung der wilhelminischen Zeit ersetzt oder im Zweiten Weltkrieg zerstört worden. Die ältesten erhaltenen Gebäude stammen demnach aus dem letzten Viertel des 19. Jh.

Neben den Industrieanlagen am Ostufer der Förde waren der Altstadtkern und die sich direkt anschließenden Erweiterungszonen Vorstadt und Brunswik – hier das alte Universitätsgelände und das Geschäftsviertel Brunswiker Straße – von den Luftangriffen besonders stark betroffen. Hingegen führten die Räumungsarbeiten und der Wiederaufbau im verhältnismäßig gering zerstörten Düsternbrook nur zu wenigen städtebaulichen Veränderungen. Insbesondere der Bereich um den Schlossgarten mit seinen im Krieg größtenteils zerstörten Alleen wurde durch die Verbreiterung der umliegenden Straßen, den Abriss des Universitätsgebäudes und den Ausbau des 1961 eröffneten Oslokais weitreichend verändert.

Außerdem verschwanden im südlichen Bereich des Düsternbrooker Weges an der Wassenseite die Ruinen der Privathäuser größtenteils zugunsten neuer Gartenanlagen, die den Durchblick zum Wasser ermöglichten. Mit dem Trümmerschutt der geräumten Flächen wurde eine neue Seeuferstraße (heutige Kiellinie) verwirklicht, die im Zuge der Uferverbreiterung zwischen Seegarten und Reventloubücke das bis dahin an der Seeburg endende Strandwegstück mit dem damals bis zum heutigen Bernhard-Harms-Weg reichenden Hindenburgufer (inzwischen in Kiellinie umbenannt) im Norden verband. Hier etablierten sich in den Nachkriegsjahren einige Einrichtungen für Wassersportler mit ihren Klubhäusern. Eine andere große Lücke, die durch die Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges in Düsternbrook entstanden war, wurde im Stile der 1950er Jahre wieder aufgebaut (Sternwartensiedlung). Die Großbauten der Marine an der Wassenseite im mittleren Teil des Düsternbrooker Weges, wurden wie im Fall der Marineakademie in vereinfachter Form wiederhergestellt und nach dem Krieg

von der Landesregierung des 1946 geschaffenen Bundeslandes genutzt. Neue Verwaltungsgebäude sind hinzugekommen.

Ab 1960 begannen neue Bauten die bisherige Maßstäblichkeit Düsternbrooks zu sprengen (Kinderklinik, Maritim Hotel, Parkhaus der Landesregierung, Apartmenthäuser). Seit 1990 ist die Ausbreitung der Verwaltungen und des Universitätsklinikums in die Fläche abgeschlossen. Die Entwicklung ist nun gekennzeichnet durch eine sukzessive Verdichtung (z.B. Abriss von Einfamilienhäusern und Neubau von Apartmenthäusern) durch Privatinvestoren.

5. PLANUNGSGRUNDLAGEN

Der Stadtteil zeichnet sich dadurch aus, dass es hier nur wenige kommunale Planungsinstrumente gibt, die jedoch kaum steuernde Wirkung entfalten. Neben dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan gibt es für das Gebiet lediglich die Landschaftsschutzgebietsverordnung Kieler Förde sowie Regelungen zum Denkmalschutz (vgl. Kapitel 6.10) und eine Baumschutzsatzung. Ein allgemeiner Ordnungsrahmen bzw. ein grundlegender Konsens über Leitbilder zur weiteren Entwicklung des Stadtteiles fehlen. Dies erschwert die Möglichkeiten der Stadt, steuernd auf die städtebauliche Entwicklung einzuwirken.

Diese Situation der unregelmäßigen Entwicklung wird durch die Liberalisierung des Landesrechtes (erhebliche Verringerung der notwendigen Grenzabstände¹, Erweiterung der genehmigungsfreigestellten Bauvorhaben) weiter verschärft.

Auf die der Stadt zur Verfügung stehenden kommunalen Planungsinstrumente und die dort, wo diese Instrumente nicht vorliegen, zu beachtende Rechtsgrundlage (§ 34 Baugesetzbuch, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) wird im Kapitel 8 ausführlich eingegangen.

5.1. Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (F-Plan) der Landeshauptstadt Kiel aus dem Jahr 2002 stellt die bebauten und unbebauten Flächen Düsternbrooks dem Bestand entsprechend als Wohnbauflächen, Sonderbauflächen für Bund, Land, Klinik, Sportboothafen und Hochschule/Forschung sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Kunsthalle) bzw. als Grünflächen und Flächen für Wald dar. Es gibt weder gemischte noch gewerbliche Bauflächen. Die punktuellen Darstellungen von Öffentlichen Verwaltungen, Kirchen sowie kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen entsprechen ebenfalls dem Bestand. Schulen, Post und Feuerwehr sowie gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind für Düsternbrook nicht dargestellt.

Feldstraße, Düsternbrooker Weg / nördlicher Abschnitt der Kiellinie (ehemals Hindenburgufer), Beseleer Allee / Reventlouallee und Brunswiker Straße / Schlossgarten / Prinzensgarten sind für den überörtlichen Verkehr bzw. als örtliche Hauptverkehrszüge vorgesehen. Es sind keine Flächen explizit für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs bzw. als P&R-Platz dargestellt.

Die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen verlaufen in den Straßenzügen Kösterallee, nördlicher Abschnitt der Kiellinie (ehemals Hindenburgufer), Forstweg, Moltkestraße, südlicher Abschnitt des Niemannsweges, Lornsenstraße, Schwanenweg, südlicher Abschnitt des Düsternbrooker Weges und Prinzensgarten.

Neben den öffentlichen Parkanlagen ist auch der private Martiuspark als Parkanlage dargestellt. Explizit als Sportplatz ist nur der Tennisplatz im Karolinenweg, als Spielplatz nur der Spielplatz westlich der Forstbaumschule dargestellt.

Im Uferbereich der Förde befinden sich das Seebad Düsternbrook sowie die Sportboothäfen Düsternbrook und Seeburg. Die dem Bestand entsprechenden Waldflächen beziehen auch den privaten Uferstreifen zwischen Bellevue und Diederichsenpark ein.

Zwei Grünverbindungen verlaufen in westöstliche Richtung entlang der Straßenzüge Esmarchstraße / Moltkestraße und Schwesterngang / Schwanenweg. Hauptwanderwege führen das Fördeufer entlang, von der Heinrich-Kirche durch die Forstbaumschule über den Fußweg zwischen Schlieffenallee und Niemannsweg, durch das Düsternbrooker Gehölz bis zur Blücherbrücke sowie vom nördlichen Ende der Moltkestraße quer durch das Düsternbrooker Gehölz bis zur Anlegestelle Bellevuebrücke.

¹ Mit der Novellierung der Landesbauordnung 2009 wurde der bisher erforderliche Grenzabstand eines Gebäudes von 1 H (das entsprach bis dahin dem Maß von dem gewachsenen Boden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) auf 0,4 H verringert.

Die den hochwassergefährdeten Bereich kennzeichnende Linie verläuft nördlich des Sportboothafens Düsternbrook entlang des nördlichen Abschnittes der Kiellinie. Im südlichen Abschnitt reicht sie teilweise bis an den Düsternbrooker Weg heran.

Die Darstellungen des F-Planes entfalten keine unmittelbar rechtlich bindende Wirkung für das einzelne Bauvorhaben.



Abb. 9: FNP der Stadt Kiel – Ausschnitt

5.2. Landschaftsplan



Abb. 10: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Landeshauptstadt Kiel

Der Landschaftsplan (L-Plan) der Landeshauptstadt Kiel wurde im September 1997 beschlossen. Er enthält für das Untersuchungsgebiet eine zusammenfassende Darstellung der biotischen und abiotischen Grundlagen und benennt auf der Grundlage einer Analyse der Gefährdungen mögliche Entwicklungsziele für das Gebiet. Dazu zählen beispielsweise

- Schutz des Steilufers als geologisch-geomorphologisch bedeutendem Objekt vor Bauansprüchen und einer übermäßigen Erholungsnutzung
- Schutz vor weiterer Bauverdichtung und nach Möglichkeit Sanierung verrohrter Fließgewässer
- Entsiegelungsmaßnahmen, Fassadenbegrünungen und Hofbegrünungen zur Förderung des Stadtklimas
- Bewahrung der Wald-, Park- und Gartenflächen mit altem Baumbestand gegenüber Nutzungsintensivierungen
- Schaffung eines durchgängigen Systems von Trittsteinbiotopen für Tiere und Pflanzen
- Entwicklung umweltverträglicher Konzepte zur Erholungsnutzung
- Schaffung von Grünverbindungen als Zugang zum Fördeufer und zum Grünkomplex Alter Botanischer Garten / Kunsthalle / Schloßgarten

Der L-Plan ist die vorbereitende ökologische Grundlagenplanung für nachfolgende Bauleitplanungen wie speziell den F-Plan. Auch der L-Plan hat keine rechtlich bindende Wirkung für das einzelne Bauvorhaben.

5.3. Landschaftsschutzgebietsverordnung Kieler Förde



Abb. 11: LSG Kieler Fördeumgebung

Das Landschaftsschutzgebiet wurde am 18.8.1980 unter Schutz gestellt. Es umfasst innerhalb des Untersuchungsgebiets die Parkanlagen Forstbaumschule und Diederichsenpark sowie das Düsternbrooker Gehölz und die Krusenköpfe. Darüber hinaus ist der bewaldete Hang der seeseitigen privaten Grundstücke an der Bismarckallee Teil des Schutzgebiets.

Das Gebiet ist durch seine Lage zur Förde und das dadurch bedingte starke Relief, die alten Parkanlagen mit z.T. alten Großbäumen sowie die Wälder gekennzeichnet. Es erfüllt eine wichtige Funktion für das Landschaftserleben und den Naturgenuss, aber auch für den Naturhaushalt, sowie das Stadtklima.

Der Schutzzweck umfasst die Erhaltung des Landschaftsbildes und die Bewahrung der schutzwürdigen Merkmale des Gebiets. Es ist deswegen untersagt, Eingriffe in Relief oder Vegetation vorzunehmen. Insbesondere dürfen die Waldflächen nicht verringert und die Baumbestände an der Förde (Baumkulisse) und auf landschaftsbestimmenden Kuppen und Hängen nicht beschädigt werden.

5.4. Frühere städtebauliche Untersuchungen in Düsternbrook

Die 1993/94 im Auftrag der Stadt Kiel von den Architekten Becker, Dr. Heisel und Prof. Laleik erstellte „Strukturuntersuchung Düsternbrook“ lieferte einen umfassenden Überblick über die vorhandenen städtebaulichen Strukturen, charakteristischen Straßenräume und die den Stadtteil prägenden, unterschiedlichen Teilbereiche. Dafür wurde der gesamte Gebäudebestand Düsternbrooks straßenweise erfasst, jedes Einzelgebäude fotografisch dokumentiert und hinsichtlich seiner Nutzung, Gestalt und Gebäudechronologie in Datenblättern analysiert. In zahlreichen Karten wurden der Bestand thematisch differenziert abgebildet, Stärken und Schwächen analysiert, erhaltenswerte Bereiche beschrieben, die Eignung von Baulücken und Innenbereichen zur Nachverdichtung bewertet sowie Handlungsempfehlungen formuliert. So wurden umfassende Ortskenntnisse und ein detaillierter Überblick der damaligen Bausubstanz zusammengetragen, um zukünftige Veränderungswünsche am Maßstab der vorhandenen Qualitäten sorgfältig prüfen zu können.



Abb. 12: Broschüre von 1997

Die 1997 vom Baudezernat veröffentlichte Broschüre „Strukturanalyse Kiel-Düsternbrook“ fasst die wesentlichen Schwerpunkte der Untersuchung und die daraus entwickelten Maßstäbe für künftige bauliche Veränderungen zusammen.

Die Untersuchung verzichtete weitgehend auf eine Diskussion der geeigneten Eingriffs- und Lenkungsinstrumente. Allerdings sollte sie der Bauverwaltung als Grundlage dienen, ob und in welchem Umfang rechtliche Instrumente zu schaffen sind, mit denen das städtebauliche Ziel der Erhaltung abgesichert werden kann. Schon damals wurde im Vorwort der Broschüre festgestellt, dass die Veränderungen „... oft durch Eigentümerwechsel verursacht, zunehmend die Verdrängung der Wohnnutzung ...“ bewirken. Weiter heißt es: „Noch auffälliger ist das Bestreben, durch Abriss und Neubau hohe Baudichten zu erzielen.“ Bereits damals verfolgte das Stadtplanungsamt das Ziel, das Gesamtbild Düsternbrooks zu bewahren und als Identitätsmerkmal des Quartiers und der Stadt sicher zu stellen.

Ergänzt wurde diese Studie durch eine interne Untersuchung des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt Kiel aus dem Jahr 2006, welches die funktionalen Tendenzen zur Nachverdichtung und Nutzungsverschiebung betrachtet. Allerdings bildet auch diese Untersuchung lediglich die aktuelle Situation ab und führte nicht zu verbindlichen Planungsinstrumenten, die es der Stadt ermöglichen würden, steuernd auf die städtebauliche Entwicklung des Stadtteiles einwirken zu können.

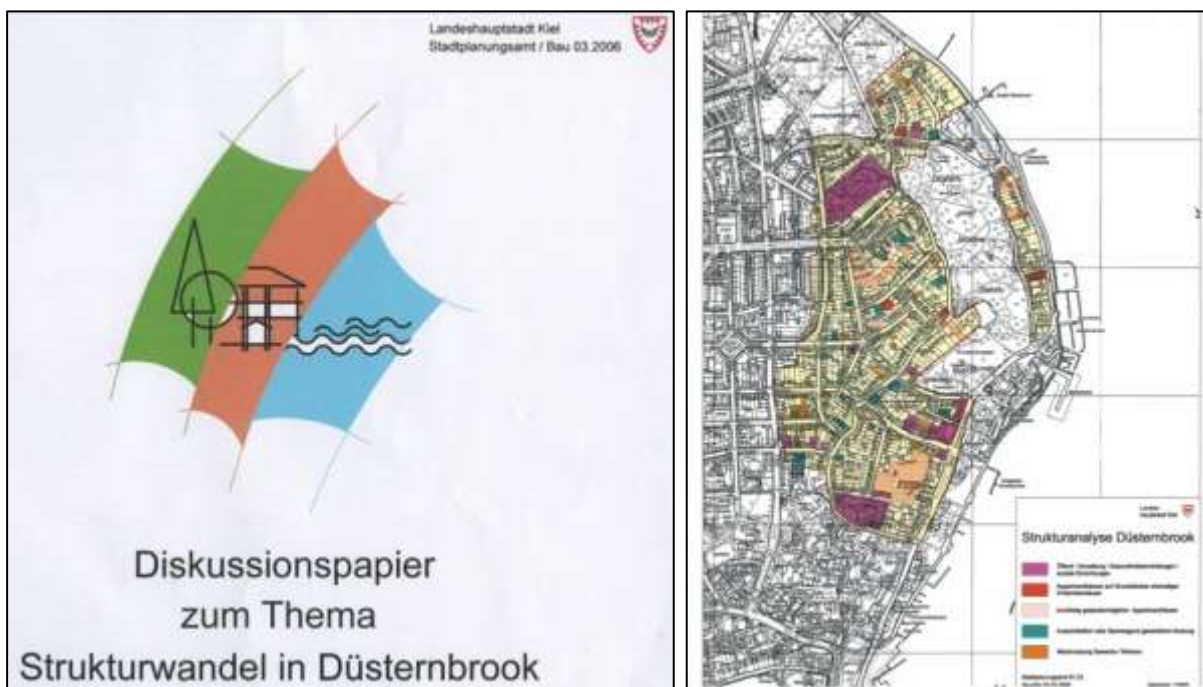


Abb. 13: Strukturanalyse von 2006

5.5. Bebauungspläne¹

Innerhalb der Landeshauptstadt Kiel zählt Düsternbrook zu den Stadtteilen, deren städtebauliche Ordnung nur in einem verhältnismäßig geringen Umfang durch B-Pläne verbindlich geregelt wird. Die drei rechtskräftigen Bebauungspläne sind relativ alt. Hinzukommen zwei B-Pläne, für die in jüngerer Zeit ein Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist, um frühzeitig die Voraussetzungen für eine gegebenenfalls erforderliche Zurückstellung von Baugesuchen und ihre Belegung mit einer Veränderungssperre zu schaffen, sofern sie den Zielsetzungen der Stadt entgegenstehen sollten.

B-Plan Nr. 607 „Landesverwaltung“, 1980

Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges wurden die ehemalige Marineakademie als Landeshaus genutzt und im Laufe der Zeit der Bereich zwischen der Kieler Förde und der Krusenkoppel zum Behördenzentrum für die Landesregierung ausgebaut. Mit dem Neubau des Innenministeriums als letztes größeres Bauvorhaben sollte zu Beginn der 1980er Jahre die Abrundung dieses Bereiches mit Hilfe dieses Planes erfolgen.

B-Plan Nr. 805 „Schlossgarten“, 1990

Dieser Bebauungsplan ersetzte einen nur wenige Jahre zuvor beschlossenen B Plan, der nach Einstellung des Straßenbahnbetriebes durch die Herstellung einer direkten Verbindung zwischen Brunswiker Straße und Düsternbrooker Weg die Grün- und Verkehrsflächen neu ordnen, aus Kostengründen aber nicht weiter verfolgt werden sollte. Im Gegensatz zur vorherigen Planung sollte der Straßenraum jetzt umgestaltet werden, ohne die bestehende Straßenführung grundsätzlich zu ändern. Dadurch konnten Eingriffe in die Topographie und wertvollen Baumbestand vermieden und denkmalpflegerische Belange stärker berücksichtigt werden. Die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches vorgesehene Tiefgarage wurde bei der zwischen 2006 und 2010 durchgeführten Umgestaltung allerdings nicht realisiert.

B-Plan Nr. 865 „Universitätsklinikum“, 1999

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 467 aus dem Jahre 1971 diente dem Gelände der Universitätsklinik viele Jahre als Grundlage für die Bebauung. Als festgestellt wurde, dass er aufgrund eines Rechtsfehlers nicht weiterhin angewendet werden konnte, wurde er mit der Neuaufstellung dieses B-Plans formal aufgehoben. Er sollte die zukünftigen Klinikerverweiterungen und -veränderungen ermöglichen und gleichzeitig die sonstigen Nutzungen im Geltungsbereich (Wohnen, Ministerium, Kunsthalle) sowie die Grünflächen in den Randbereichen im Übergang zur vorhandenen Bebauung außerhalb des Klinikums sichern – insbesondere den Alten Botanischen Garten.

B-Plan Nr. 947 „Martiuspark und Umgebung“

Der Bauausschuss der Landeshauptstadt Kiel fasste am 25.10.2012 einen Aufstellungsbeschluss für das Gebiet zwischen Reventlouallee, Düsternbrooker Weg, Schwanenweg, Kirchenstraße und Hohenbergstraße. Ziel ist es laut Begründung zum Beschluss, „... den vielfältigen und überwiegend kleinteiligen Charakter des durch Wohnen dominierten Bereiches zu erhalten und eine behutsame Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der hohen städtebaulichen und gestalterischen Bedeutung dieses sensiblen Bereiches unter Wahrung der Maßstäblichkeit zu ermöglichen.“

B-Plan Nr. 1004 „Vereinsheime Kiellinie“

Der Bauausschuss der Landeshauptstadt Kiel fasste am 25.10.2012 einen Aufstellungsbeschluss 08/2013 für das Gebiet zwischen Düsternbrooker Weg, Reventlouwiese, Kiellinie und Schwanenwegwiese. In der Begründung des Beschlusses heißt es, dass der B-Plan „... die rechtliche Grundlage für eine städtebaulich einheitliche Leitidee bilden [soll], die die gestalterischen Aspekte des durch eine starke Fernwirkung gekennzeichneten Bereiches und die vielfältigen Freizeitnutzungen angemessen berücksichtigt.“

¹ Der Bebauungsplan ist eine für jeden verbindliche kommunale Satzung. Er wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung von den Städten und Gemeinden in eigener Verantwortung aufgestellt, um rechtsverbindliche Regeln für die Bebauung und die Gestaltung von Grundstücken innerhalb seines Geltungsbereiches festzusetzen. Bauvorhaben innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, die seinen Festsetzungen entsprechen, haben einen Anspruch auf eine bauplanungsrechtliche Genehmigung, sofern sie auch die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllen. (vgl. Kapitel 8.2)



Karte 1: Verbindliche Bebauungspläne

6. BESTANDSBESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG

Im Zuge dieser Untersuchung wurde eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt. Dabei wurde einerseits auf die Darstellung der aktuellen Situation und andererseits auf die Veränderungen gegenüber der Strukturuntersuchung aus den 1990er Jahren und wie diese zu bewerten sind ein besonderes Augenmerk gelegt.

6.1. Düsternbrook in Zahlen

Einwohnerentwicklung

In Düsternbrook leben 2.967 Einwohner auf einer Fläche von 183,2 ha (Stand vom 31.12.2011)¹. Im Vergleich zu den anderen Stadtteilen ist Düsternbrook ein relativ kleiner Stadtteil mit einer geringen Zahl an Einwohnern. Die sich ergebene Bevölkerungsdichte ist mit 16,2 Einwohnern/ha als unterdurchschnittlich einzuordnen – in der gesamten Stadt leben bezogen auf das gesamte Stadtgebiet ohne den Hafen 20,8 Einwohner/ha. Dies ist auf den hohen Anteil der Grünflächen innerhalb des Stadtteiles zurückzuführen (vgl. dazu Kapitel 6.2).

Wie in Abb. 14 ersichtlich entwickelte sich die Einwohnerzahl in den vergangenen 35 Jahren sowohl in der gesamten Stadt als auch im Stadtteil Düsternbrook rückläufig. Während in den ersten zehn Jahren Düsternbrooks Bevölkerung etwas weniger schnell zurückging als in der Gesamtstadt, kam es zwischen 1985 und 1990 zu einem deutlich ausgeprägteren Rückgang, der trotz einer Bevölkerungszunahme Düsternbrooks zu Beginn der 1990er Jahre nicht wieder kompensiert werden konnte. In den vergangenen Jahren nahm die Einwohnerzahl in Düsternbrook weiter ab und liegt heute etwa 20% unter dem Niveau von 1975. In der Gesamtstadt hingegen hat sich die Entwicklung seit dem Jahr 2000 umgedreht: Kiels Einwohnerzahl nimmt wieder zu und liegt inzwischen nur noch ca. 10% unter dem Niveau von 1975.

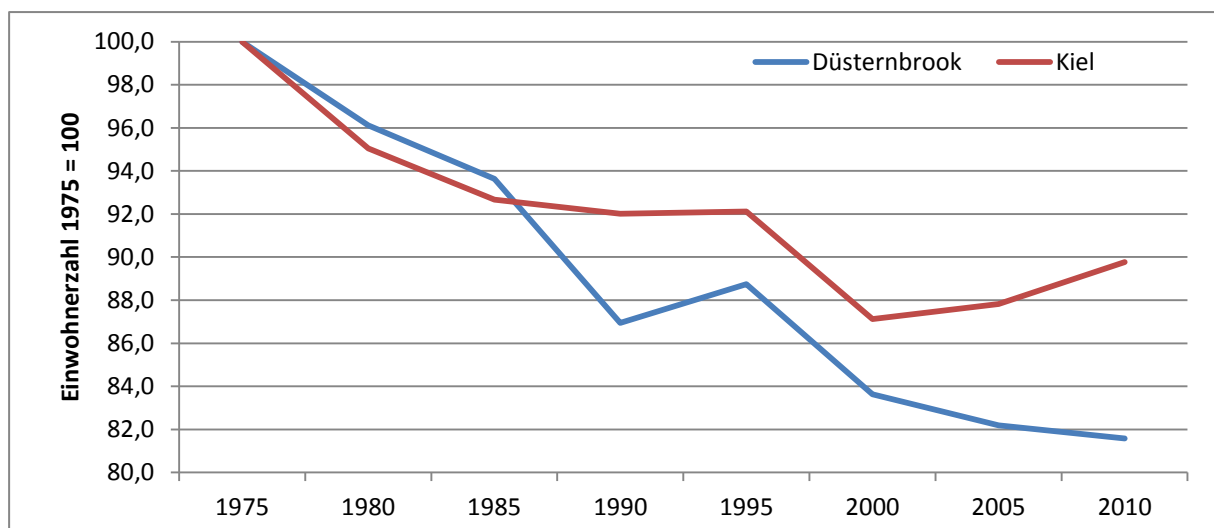


Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 1975 bis 2010

Inwiefern sich dieser aktuelle Trend fortsetzen wird, zeigt der Blick auf die vorliegenden Prognosen. Sowohl die beiden wichtigsten Bevölkerungsprognosen² für die Kreise und kreisfreien Städten in Deutschland als auch die von der Landeshauptstadt Kiel 2012 selbst erstellte Bevölkerungsprognose³ sehen Kiel auf einem stabilen Bevölkerungswachstumspfad. Alle drei Prognosen erwarten, dass sich der positive Bevölkerungstrend der letzten Jahre in der Landeshauptstadt Kiel fortsetzen wird.⁴

Die Bevölkerungsprognose der Stadt enthält auch kleinräumige Prognosedaten. Demnach wird für Düsternbrook eine Zunahme der Einwohnerzahl bis 2031 gegenüber 2011 um 12,6% erwartet, was einem absoluten Einwohnerzuwachs von 375 Personen entsprechen würde. Diese Entwicklung fällt somit deutlich höher für Düsternbrook aus als für die Gesamtstadt, für die eine Zunahme um immerhin noch 5,7% erwartet wird.

¹ Sofern in diesem Kapitel nichts anderes angegeben ist, beziehen sich alle zitierten Zahlen auf Angaben der Statistikstelle des Amtes für Kommunikation, Standortmarketing und Wirtschaftsfragen der Landeshauptstadt Kiel

² Zwölfte koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter sowie die aktuelle Prognose der Bertelsmann Stiftung

³ Statistischer Bericht Nr. 214: Bevölkerungsprognose für Kiel und seine Stadtteile bis 2031

⁴ ebenda, S. 1

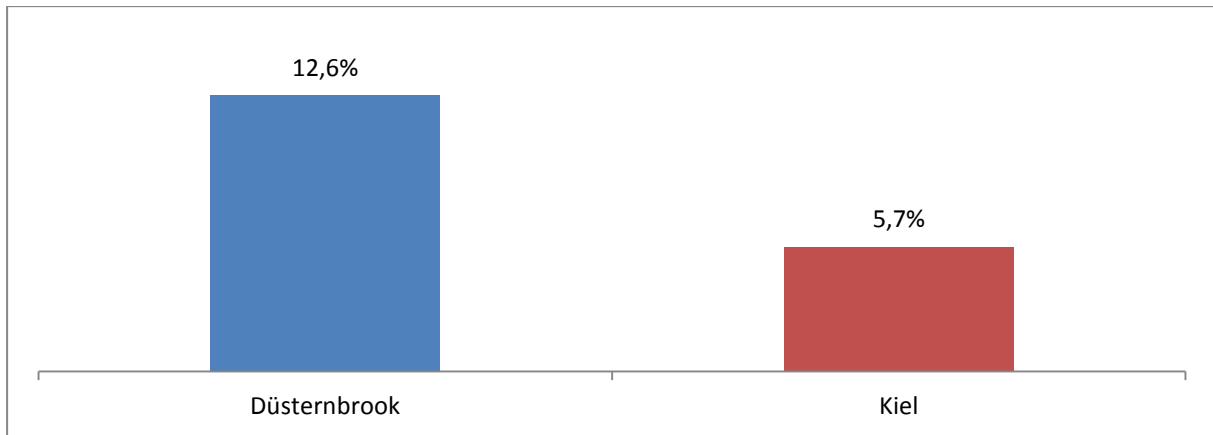


Abb. 15: Bevölkerungsprognose 2011 bis 2031

Während die Prognosen in Deutschland insgesamt zurzeit davon ausgehen, dass die Bevölkerung in den nächsten Jahren und Jahrzehnten zurückgehen und ihr Altersdurchschnitt steigen wird, gehört Kiel – und besonders der Stadtteil Düsternbrook – demnach offensichtlich zu den Orten, für die eine Zunahme der Bevölkerung angenommen werden kann.

Der Vergleich der Altersstruktur in Düsternbrook mit der in der Gesamtstadt zeigt (vgl. Abb. 16), Düsternbrook weist in den jüngeren Altersgruppen bis auf wenige Ausnahmen geringere Anteile und in den Altersgruppen „60 Jahre und älter“ durchgehend höhere Anteile auf als die Stadt Kiel insgesamt. Die bereits zitierte stadt eigene Prognose bis 2031 geht von einer Zunahme des Altersdurchschnitts für Kiel um zwei Jahre und für den Stadtteil Düsternbrook um 0,7 Jahre aus. Demnach würde sich die jetzige im Vergleich zur Gesamtstadt tendenziell ältere Bevölkerungszusammensetzung in Düsternbrook aufgrund der um 1,3 Jahre geringeren prognostizierten Alterung zu einer relativen Verjüngung des Stadtteiles führen.

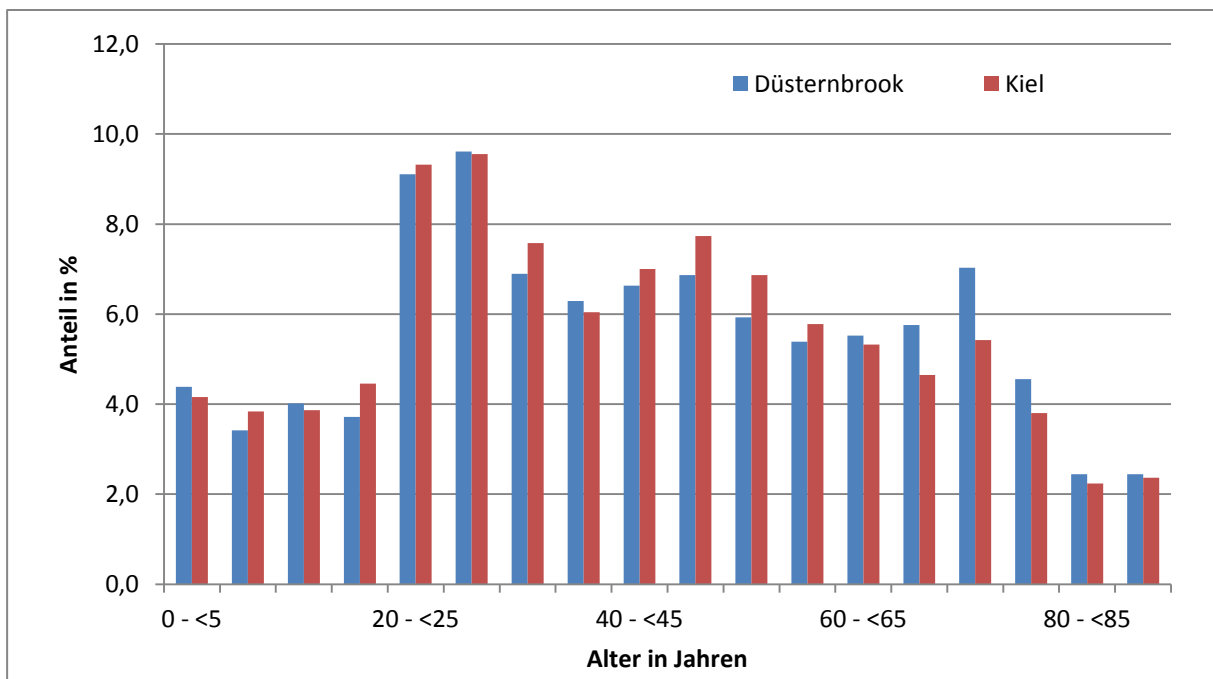


Abb. 16: Altersstruktur in Düsternbrook im Vergleich zu Kiel (Stand: 31.12.2012)

Auffällig ist sowohl in Kiel als auch in Düsternbrook der herausragende Anteil der 20- bis 30-jährigen, was auf den großen Anteil Studierender an der Bevölkerung zurückzuführen ist.¹

¹ vgl. Ausführungen im folgenden Abschnitt und Karte 13

Wohnungs- und Haushaltsstruktur

2011 gab es in Düsternbrook 1.528 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 91,6 m². Insofern liegt der Stadtteil deutlich über der durchschnittlichen Größe aller Kieler Wohnungen und erreicht die durchschnittliche Wohnungsgröße eines sehr stark durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtteiles wie Meimersdorf (vgl. Abb. 17).

| | Kiel | Düsternbrook | Ravensberg | Meimersdorf |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Wohnungsanzahl* | 133.414 | 1.528 | 7.311 | 1.055 |
| Wohnfläche / Wohnung* | 65,4 m ² | 91,6 m ² | 58,3 m ² | 91,7 m ² |
| Haushaltsanzahl | 138.599 | 1.708 | 8.502 | 1.155 |
| Personen / Haushalt | 1,73 | 1,75 | 1,41 | 2,57 |
| Einpersonenhaushalte | 55,6 | 55,2 | 70,4 | 22,2 |
| Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder | 26,4 | 27,4 | 21,2 | 30,5 |
| Haushalte mit Kindern / Nachkommen | 18,0 | 17,4 | 8,4 | 47,4 |

Abb. 17: Düsternbrook im Vergleich zur Stadt Kiel und zu ausgewählten Stadtteilen (2012 bzw. * = 2011)

Im Gegensatz dazu ist die Haushaltsgröße mit 1,75 Personen je Haushalt in Düsternbrook nur geringfügig höher als in Kiel, insgesamt allerdings höher als im stärker innenstädtisch geprägten und von weniger Kindern bewohnten Stadtteil Ravensberg und deutlich niedriger als im vorstädtischen Meimersdorf. Ebenso verhält es sich in Düsternbrook mit der Haushaltstruktur: Düsternbrook liegt hinsichtlich der Anteile der Einpersonenhaushalte, der Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder und der Haushalte mit Kindern bzw. Nachkommen zwischen den extremer geprägten Stadtteilen Ravensberg und Meimersdorf, entspricht aber relativ genau dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

In Düsternbrook gibt es im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich viele große Wohnungen mit 6 und mehr Räumen sowie unterdurchschnittlich wenige mittelgroße Wohnungen mit 3 und 4 Räumen (vgl. Abb. 18). Die große Zahl sehr kleiner Wohnungen mit nur einem Raum ist auf den hohen Anteil von studentischem Wohnen in Wohnheimen und Verbindungshäusern (vgl. Karte 13) zurückzuführen.

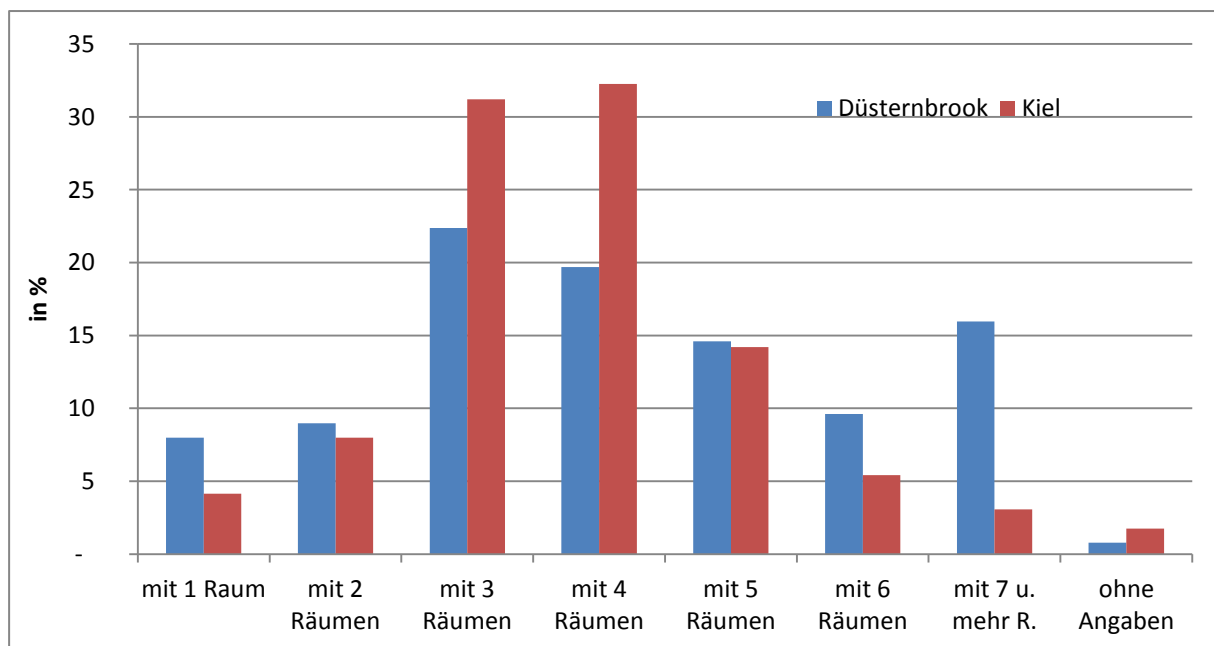


Abb. 18: Verteilung der Wohnungsgrößen in Bezug auf die Anzahl der Räume je Wohnung (2011)

Insgesamt bestätigen die Zahlen das im Vergleich zur Gesamtstadt erwartete Bild Düsternbrooks: sehr große Wohnungen, durchschnittlich viele Personen je Haushalt und Haushalte mit und ohne Kinder.

Ein Vergleich der Entwicklung der Netto-Wohnungszugänge (Saldo zwischen den Wohnungszugängen und den Wohnungsabgängen) in Düsternbrook mit der in der Gesamtstadt (vgl. Abb. 19) zeigt, dass die Anzahl der Wohnungen in Düsternbrook zwischen 2002 und 2011 aufgrund einer regen Bautätigkeit verhältnismäßig stark zugenommen hat. Dabei wurden häufig die für Düsternbrook typischen großzügigen Grundstücke und villenartigen Baukörper mit nur wenigen großen Wohnungen durch Neubauten mit mehr Wohnungen unter intensiverer Grundstücksausnutzung ersetzt.

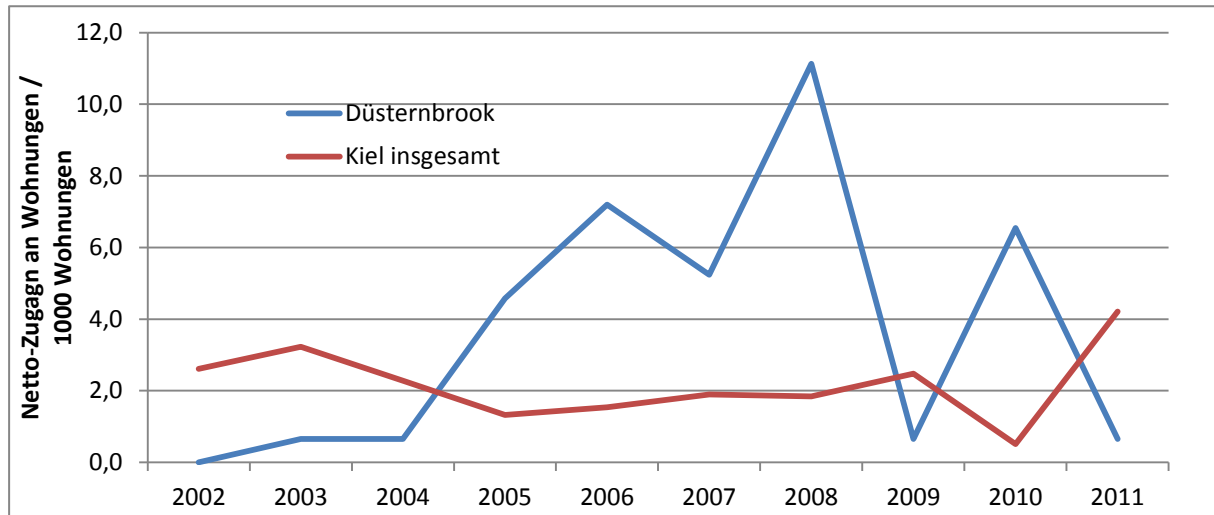


Abb. 19: Entwicklung der Netto-Wohnungszugänge 2002 bis 2011

Grundstückspreisentwicklung

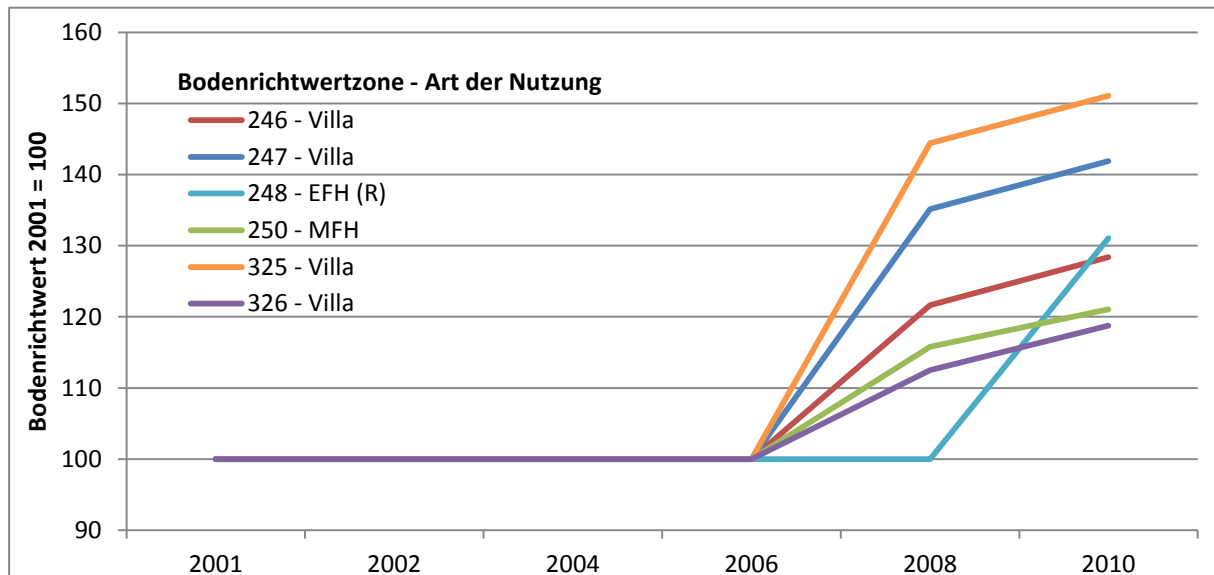


Abb. 20: Entwicklung der Bodenrichtwerte im Untersuchungsbereich

Erläuterungen: 246 Düsternbrooker Weg / 247 Niemansweg / 248 Sternwartenweg / 250 Beseler Allee / 325 Bismarckallee / 326 Hindenburgufer (nördliche Kiellinie) - EFH (R) = Einfamilienhaus als Reihenhause / MFH = Mehrfamilienhaus

Zur Abbildung der Entwicklung der Grundstückspreise wurden für diese Untersuchung die Veränderungen der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel für das Stadtgebiet ermittelten Bodenrichtwerte¹ der Jahre 2001, 2002, 2004, 2006, 2008 und 2010 analysiert. Die 2012 vorgenommenen erheblichen Veränderungen der den Bodenrichtwerten zugrundeliegenden

¹ Für die Strukturanalyse wurden die von der Stadt Kiel im Internet unter <http://ims.kiel.de/extern/gutachterausschuss-kiel/> veröffentlichten Daten ausgewertet. Zwischenzeitlich sind diese unter <http://gutachterausschuss-kiel.de/> abrufbar.

lagetypischen Merkmale verhindern eine sachgerechte Vergleichbarkeit mit den vorherigen Werten. Gleichwohl lassen sich an den Veränderungen zwischen 2001 und 2010 deutliche Aussagen festmachen.

Dabei geht es weniger um die tatsächlichen Bodenwerte, die ohnehin nicht durch die Bodenrichtwerte abgebildet werden¹, sondern vielmehr um die relativen Veränderungen in Bezug auf die den Bodenrichtwerten zugeordneten lagetypischen Nutzungen in den verschiedenen Bodenrichtwertzonen. Dabei werden die Veränderungen gegenüber dem jeweiligen Bodenrichtwert von 2001 dargestellt für die Bodenrichtwertzonen im Untersuchungsbereich, in der an den Untersuchungsbereich angrenzenden Umgebung sowie in ausgewählten Bereichen im Stadtgebiet, die aufgrund ihrer Lage, ihrer Attraktivität oder ihrer Art der Nutzung am ehesten mit Düsternbrook verglichen werden können.

Es zeigt sich, dass der Gutachterausschuss nach Jahren der Stagnation in fast allen Bodenrichtwertzonen des Untersuchungsbereichs die Bodenrichtwerte 2008 und nochmals 2010 angehoben hat. Gegenüber 2001 bis 2006 liegt der Bodenrichtwert 2010 um 19% (Hindenburgufer, inzwischen in Kielinie umbenannt) bis 51% (Bismarckallee) höher (Abb. 20).

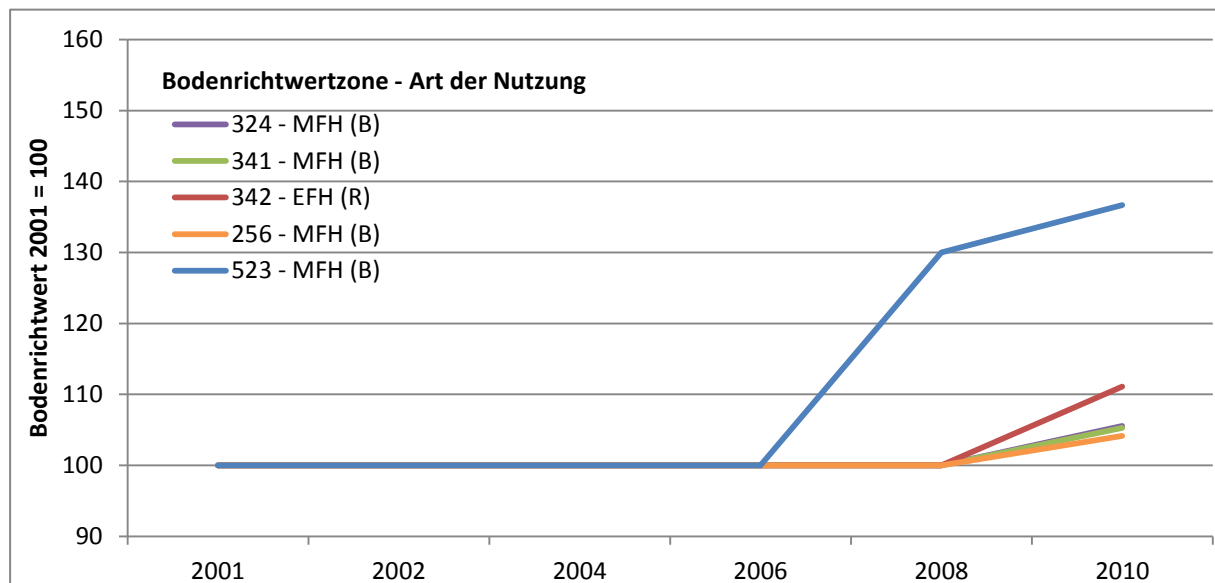


Abb. 21: Entwicklung der Bodenrichtwerte in der näheren Umgebung zum Untersuchungsbereich
 Erläuterungen: 324 Bülowstr. / 341 Wilhelmshavener Str. / 342 Graf-Spee-Str. / 256 Lornsenstr. / 523 Gneisenaustr. - EFH (R) = Einfamilienhaus als Reihenhaus / MFH (B) = Mehrfamilienhaus in Blockrandbebauung

Im gleichen Zeitraum sind in den westlich an das Untersuchungsbereich angrenzenden Bodenrichtwertzonen (Abb. 21) die Bodenrichtwerte ebenfalls angehoben worden, allerdings erst 2010 und um nur 4% (Lornsenstraße) bis 11% (Graf-Spee-Straße). Lediglich in der Gneisenaustraße ist der Bodenrichtwert mit 37% ähnlich stark angehoben worden wie im Untersuchungsbereich.

Das Ausmaß der Anhebungen der Bodenrichtwerte in Düsternbrook und zum Teil in der näheren Umgebung fallen besonders ins Gewicht beim Vergleich mit den Veränderungen der Bodenrichtwerte in den anderen Teilen der Stadt (Abb. 22). Für vier der sechs Bodenrichtwertzonen, die der Gutachterausschuss neben denen in Düsternbrook als Villenstandort eingestuft hat, sind die Bodenrichtwerte erst 2010 angehoben worden und zwar mit 4% (Düvelsbeker Weg, Ravensberg, Krusenrotter Weg) bzw. 5% (Hofholzallee) deutlich geringer als in Düsternbrook. Lediglich die Bodenrichtwertzone um den Reusengang in Schilksee ist 2008 um 40% und 2010 um weitere 8% gegenüber 2006 angehoben worden. Eine weitere Ausnahme im Stadtgebiet unter den verhältnismäßig attraktiven Wohnlagen bilden die Mehrfamilienhäuser um die Geibelallee, hier ist der Bodenrichtwert zwischen 2006 und 2010 um den selbst gegenüber Düsternbrook herausragenden Wert von 75% angehoben worden. Für alle anderen hier untersuchten, zwar nicht als Villenstandorte, aber als ebenfalls besonders attraktiv einzustufende Wohnlagen können mit 6 bis 12% nur mäßige Bodenwertsteigerung festgestellt werden.

¹ Bodenrichtwerte sind für alle in der jeweiligen Zone lagetypischen Nutzungen ermittelt. Auf Basis des Bodenrichtwertes kann zu Grundstücken mit einer lagetypischen Nutzung der Bodenwert ermittelt werden; Bodenrichtwert und grundstücksspezifischer Bodenwert sind in der Regel nicht identisch.

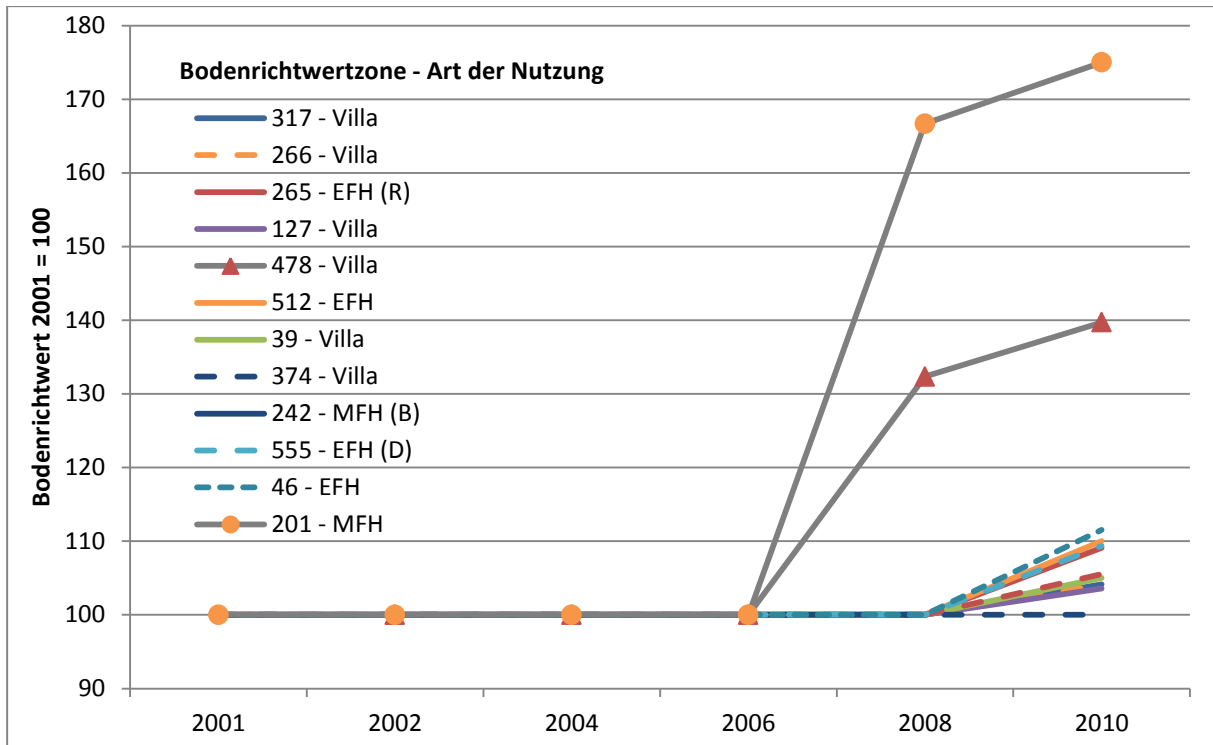


Abb. 22: Entwicklung der Bodenrichtwerte in ausgewählten Bodenrichtwertzonen Kiels
 Erläuterungen: 317 Düvelsbeker Weg / 266 Ravensberg / 265 HansasträÙe / 127 Krusenrotter Weg / 478 Seeschwalbenweg / 512 Hofholzallee / 39 Hofholzallee / 374 Kruppallee / 242 Theodor-Storm-StraÙe / 555 Eichendorffstraße / 46 Schönwolder Weg / 201 Geibelallee - EFH = Einfamilienhaus / (R)= Reihenhaushaus / (D) = Doppelhaus / MFH (B) = Mehrfamilienhaus in Blockrandbebauung

6.2. Räumliche Struktur

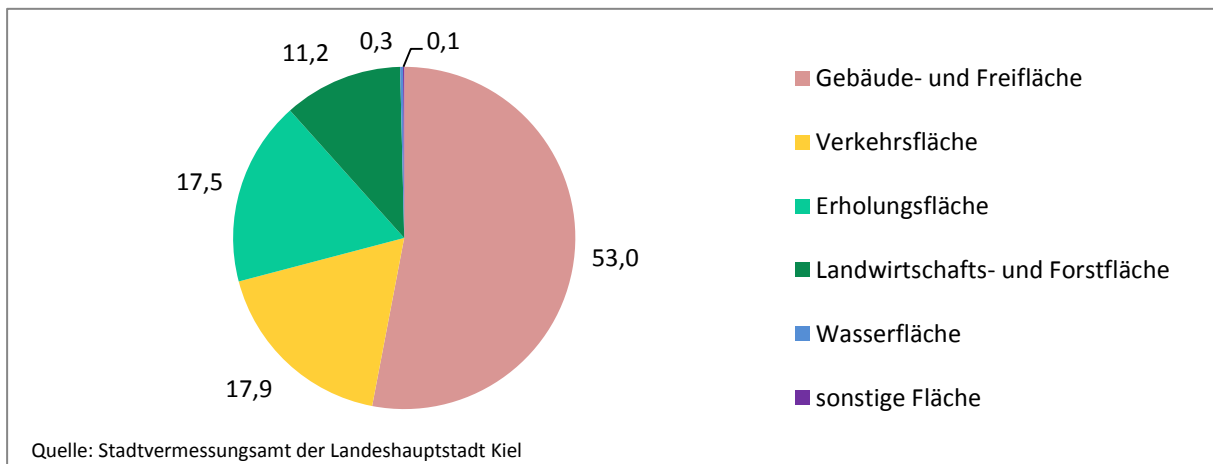


Abb. 23: Relative Verteilung der Flächennutzung in Düsternbrook (Stand: Januar 2011)

Bei der Analyse der räumlichen Struktur Düsternbrooks fällt besonders die reizvolle Lage auf. Der Stadtteil ist durch seine lange Uferlinie zur Kieler Förde gekennzeichnet, die mehr als 40% der administrativen Stadtteilgrenze ausmacht. Die großen zusammenhängenden Grünflächen Düsternbrooks sind von stadtteil-, teilweise sogar Stadtgrenzen überschreitender Bedeutung.

Ihr Flächenanteil nimmt einen herausragenden Anteil an der Gesamtfläche des Stadtteiles ein. Mehr als ein Viertel der Flächen wird von Erholungs- und Waldflächen eingenommen (Abb. 23). Im stadtweiten Vergleich der Grünflächenanteile liegt Düsternbrook damit zwar im Mittelfeld aller Stadtteile. Allerdings erhöht der hohe Anteil der zum großen Teil als Garten gestalteten Freiflächen auf den bebauten Grundstücken den tatsächlichen Grünflächenanteil zusätzlich. Somit ist der Stadtteil ein außerordentlich grüner Stadtteil innerhalb des gesamten Stadtgebietes und der grünste Stadtteil innerhalb des zentrumsnahen Bereiches der Stadt Kiel.



Karte 2: Räumliche Struktur

Entsprechend attraktiv sind die zwischen den Grün- und Wasserflächen gelegenen Bauflächen, die über ein den Stadtteil verhältnismäßig wenig durchtrennendes Straßennetz erschlossen sind. Zwi-

schen den Hauptverkehrsadern Feldstraße im Westen und Düsternbrooker Weg / Hindenburgufer (inzwischen in Kiellinie umbenannt) im Osten verlaufen lediglich die Straßenzüge Schlieffenallee / Lindenallee und Beseler Allee / Reventlouallee in einer den Stadtteil von Ost nach West querenden Richtung. Dies führt einerseits zu relativ großen Bereichen, die sich trotz der zentralen Lage des Stadtteiles durch eine ruhige Wohnlage auszeichnen. Andererseits konzentriert sich der Ost-West-Verkehr auf eben diese Straßenzüge, was insbesondere in der Beseler Allee zu relativ starken Verkehrsbelastungen in den Hauptverkehrszeiten führt.

6.3. Bebauungsstruktur

Innerhalb der administrativen Abgrenzung des Stadtteiles finden sich bei der Betrachtung der Bebauungsstruktur unterschiedlich strukturierte Bereiche. Der größte Teil der bebauten Flächen des Stadtteiles wird durch eine aufgelockerte, überwiegend dem Wohnen dienende Einzelhausbebauung geprägt. In Teilbereichen, vorwiegend in die Einzelhausbebauung eingestreut, finden sich verdichtete Bauweisen, die ebenfalls überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sind. Die in der Karte 3 gekennzeichneten und als Sonderformen der Bebauung benannten Bereiche beherbergen zum allergrößten Teil auch entsprechende Sondernutzungen. Diese befinden sich zum überwiegenden Teil im östlichen Bereich des Stadtteiles entlang der Kieler Förde sowie mit dem Gelände der Universitätskliniken im südlichen Randbereich des Untersuchungsraumes.

Die strukturellen und baulichen Veränderungen innerhalb des Stadtteiles vollzogen sich in der Vergangenheit und vollziehen sich noch heute insbesondere in den durch eine Einzelhausbebauung geprägten Bereichen. Vor dem Hintergrund der Aufgabenstellung der vorliegenden Strukturanalyse sind daher insbesondere die Bereiche zu identifizieren, die durch eine überwiegende Einzelhausbebauung gekennzeichnet sind.

Einzelhausbebauung

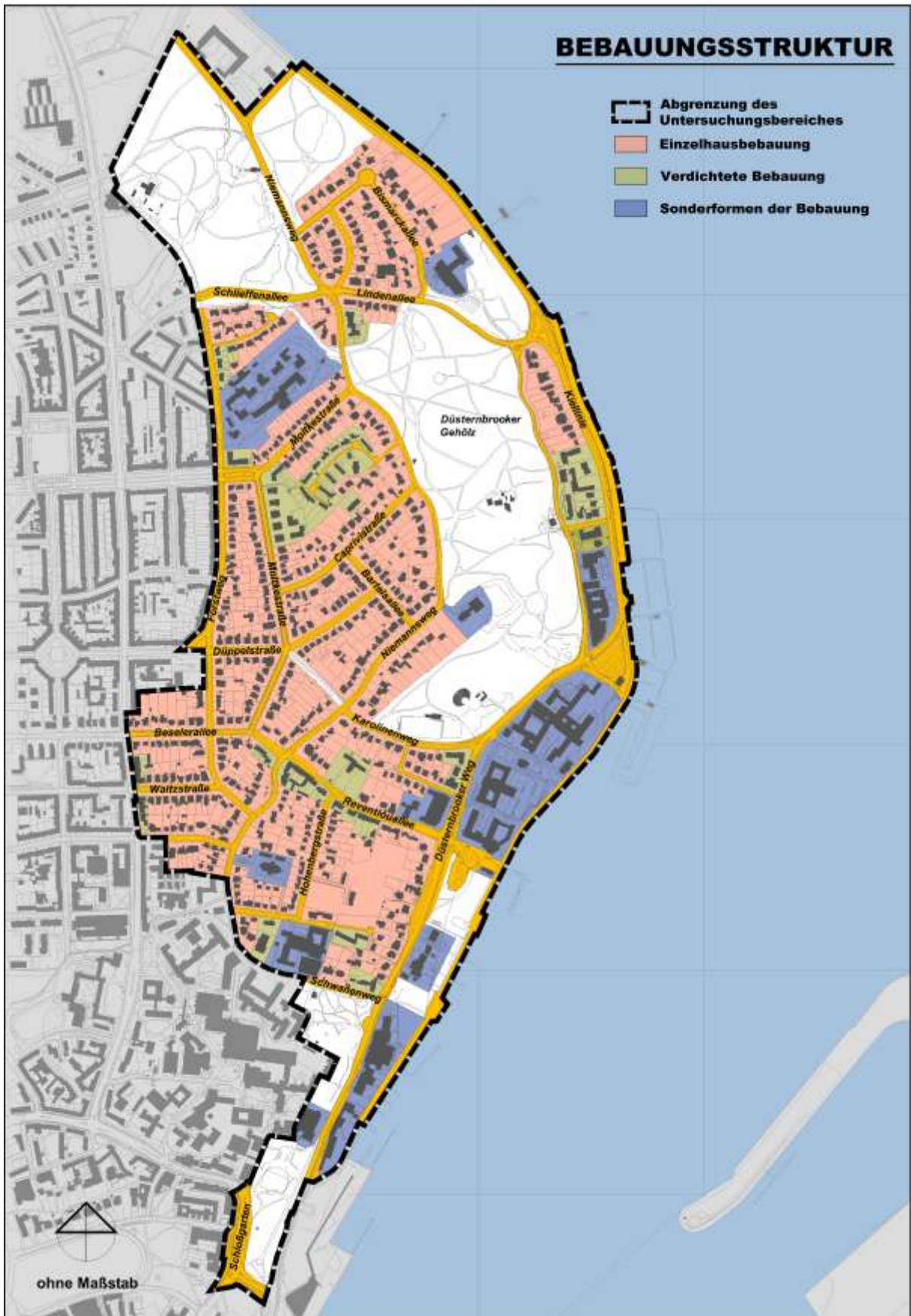
Düsternbrook ist überwiegend durch eine in großen Teilen villenartige Einzelhausbebauung unterschiedlichen Baualters geprägt. Die ältesten Gebäude stammen aus dem letzten Viertel des 19. Jahrhunderts. Die Grundstücke der im 2. Weltkrieg zerstörten Gebäude wurden nach dem Krieg mit der damaligen Zeit entsprechender Architektur neu bebaut. Die Einzelhausbebauung konzentriert sich mit Ausnahme der Bebauung im Bereich Bismarckallee / Roonstraße sowie einigen Gebäuden an der Kiellinie (ehemals Hindenburgufer) vom Fördeufer abgesetzt im westlichen Bereich des Stadtteils.



Abb. 24: Bartelsallee / Ecke Niemannsweg (links) – Niemannsweg / Ecke Bismarckallee (rechts)

Die Bebauung ist überwiegend zweigeschossig mit steilgeneigten Dächern. Eingeschossige Baukörper sind in der Regel jüngeren Baualters und haben in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg ehemalige Villenbauten ersetzt. Von dem vorherrschenden Baustil abweichende Bebauungen insbesondere mit Flachdächern und Staffelgeschossen sind überwiegend in den letzten 10 - 20 Jahren errichtet worden und innerhalb der Einzelhausbebauung im gesamten Stadtteil zu finden.

Die vorhandene Bebauung dient vorwiegend Wohnnutzungen, wird in Teilen aber auch gewerblich genutzt. Diese gewerblichen Nutzungen umfassen sowohl Teilflächen der Gebäude als auch Gesamtgebäude. Die ursprünglich erhaltene Villenbebauung beherbergt in der Regel nicht mehr als maximal drei Wohneinheiten.



Karte 3: Bebauungsstruktur

Verdichtete Bebauung

Verdichtete Bauweisen finden sich zumeist eingebettet in die Einzelhausbebauung über den gesamten Stadtteil verstreut.

Neben Doppel- und Reihenhausbebauungen sowie studentischen Wohneinrichtungen entlang des Forstweges, des Niemannsweges und der Beselerallee finden sich im Untersuchungsraum auch Bereiche mit teilweise geschlossener Blockrandbebauung entlang der Reventlouallee und der Feldstraße.

Hervorzuheben ist zudem der Bereich der Sternwartensiedlung sowie die westlich unterhalb der Hangkante zum Sternwartenweg an der Moltkestraße gelegene Fläche. Hier wurden nach den Kriegszerstörungen im Stile der 50er Jahre Reihen- und Mehrfamilienhäuser errichtet. Die kammartige Zeilenbebauung, wie sie noch in der Stadtgrundkarte dargestellt ist, existiert nicht mehr und wird zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Strukturanalyse durch eine verdichtete Punkthausbebauung ersetzt. Die Bebauung entlang des Sternwartenweges hingegen ist in ihrer Bebauungsstruktur noch unverändert erhalten.



Abb. 25: Sternwartensiedlung (links) – Reventlouallee (rechts)

Sonderbauformen



Abb. 26: Zentrum für Integrative Psychiatrie (ZIP)

Bei den im Rahmen der Bestandsaufnahme erfassten Sonderformen der Bebauung im Stadtteil sind zunächst drei größere Bereiche, die sich mit zusammenhängenden Gebäudekomplexen aus dem ansonsten recht homogenen Erscheinungsbild Düsternbrooks herausheben, zu benennen. Dies sind die Gebäude der Landesregierung entlang des Fördeufers sowie die Einrichtungen des Universitätsklinikums, die sich in den Randbereichen des Stadtteils befinden. Das Zentrum für Integrative Psychi-

atrie (ZIP) zwischen Niemannsweg und Forstweg stellt einen weiteren, in sich geschlossenen Bereich dar.

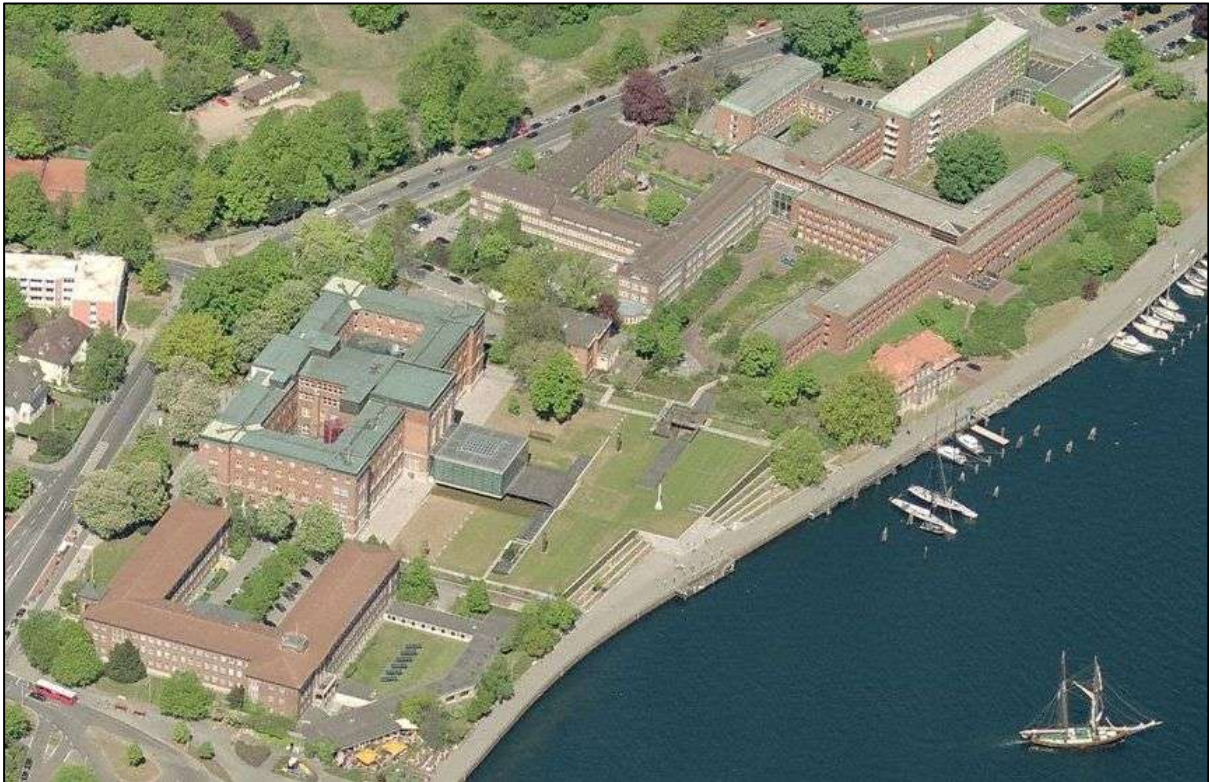


Abb. 27: Sitz der Landesregierung



Abb. 28: Universitätskliniken

Die dargestellten Bereiche des Universitätsklinikums sowie der Gebäude der Landesregierung spielen vor dem Hintergrund des Zieles der vorliegenden Strukturanalyse eine nur untergeordnete Rolle, weshalb der eigentlich zum Gebiet des Stadtteiles gehörende Bereich der Universitätskliniken nicht Bestandteil der Kartendarstellungen ist.

Auswirkungen auf den Stadtteil ergeben sich hier in erster Linie aus den in die Einzelhausgebiete ausstrahlenden Nutzungen.

Daneben gibt es Sonderbauformen als einzelne große Gebäude mit entsprechenden Sondernutzungen. Zu benennen sind hier das Hotel Maritim im Norden, das Hotel Kieler Kaufmann am Rande des Düsternbrooker Gehölzes, das Institut für Weltwirtschaft mit dem nördlich angrenzenden Kieler Yachtclub, das Haus der kommunalen Selbstverwaltung und das Parkhaus gegenüber der Landesregierung, die Pauluskirche am Niemansweg, die Kinderklinik am Schwanenweg, die Kunsthalle sowie im südlichen Abschnitt des Düsternbrooker Weges das Institut für Meereskunde mit der südlich angrenzenden Bebauung.



Abb. 29: Kieler Institut für Weltwirtschaft und Kieler Yachtclub

Diese Gebäude liegen in der Regel ebenso wie die bereits genannten großflächigen Sonderformen in den Randbereichen zu den anderen beiden Bebauungstypen und sind funktional und städtebaulich relativ gut in den Stadtteil integriert. Lediglich das Gelände des ZIPs scheint bei der Betrachtung der Karte 3, als von außen kaum wahrnehmbarer Gesamtkomplex eine räumliche Trennung zwischen den Bereichen Bismarckallee / Roonstraße sowie Dielsweg / Schlieffenallee und dem übrigen Stadtteil zu erzeugen, die tatsächlich vor Ort allerdings nicht wahrzunehmen ist.



Abb. 30: Hotel Maritim, Bismarckallee (links) – Kinderklinik am Schwanenweg (rechts)

6.4. Bauliche Veränderungen



Karte 4: Bauliche Veränderungen seit Mitte der 1990er Jahre

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden auf der Grundlage von Luftbildanalysen und Ortsbegehungen die tatsächlich realisierten baulichen Veränderungen bzw. Nutzungsänderungen der letzten 20 Jahre auf den Grundstücken innerhalb des Untersuchungsbereiches erfasst. Dabei ging es um die Änderungen, die die bauliche Substanz der Hauptgebäude betreffen aber auch um Änderungen der Nutzung (z.B. die Umnutzung von Wohngebäuden zu gewerblichen Zwecken). Das Hauptaugenmerk wurde dabei zunächst auf bauliche Veränderungen gelegt und in der entsprechenden Karte 4 dargestellt. (Weitergehende Erläuterungen zur Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet werden in Kapitel 6.11 gegeben.) In der Abbildung erfasst sind auch aktuell erfolgende Veränderungen und solche, die sich zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieser Strukturanalyse abzeichnen bzw. bereits in der Vorplanung sind.

Innerhalb des genannten Zeitraumes wurden im gesamten Untersuchungsbereich bauliche Veränderungen bzw. Nutzungsänderungen durchgeführt. Häufungen von baulichen Veränderungen sind im Bereich Bismarckallee, Kiellinie (ehemals Hindenburgufer), im Bereich Bartelsallee und dem angrenzenden Niemansweg sowie im südlichen Abschnitt des Düsternbrooker Weges festzustellen.

Aus der in der Karte 5 erfolgten darstellerischen Überlagerung der baulichen Veränderungen und der Bebauungsstruktur ist deutlich erkennbar, dass sich Veränderungen zum allergrößten Teil innerhalb der Einzelhausbebauung vollzogen haben.

Eine Ausnahme bildet neben der Erweiterung des Institutes für Weltwirtschaft die großflächigste bauliche Veränderung innerhalb der durch Wohnbebauung geprägten Bereiche des Stadtteils, die zu sehr kontroversen Diskussionen in der Stadt führte. Diese Veränderung vollzieht sich zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung auf den Grundstücken Moltkestraße 50 - 62. Anstelle von vier senkrecht zur Straße ausgerichteten Zeilengebäuden mit 70 Mietwohnungen von durchschnittlichem Standard, die 1952 im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Sternwartensiedlung errichtet worden sind, entstehen über einer gemeinsamen Tiefgarage mit 81 Stellplätzen sieben Stadtvillen mit insgesamt 65 anspruchsvoll ausgestatteten Eigentumswohnungen.



Abb. 31: Moltkestraße 50 - 62 (links Zeilenbauten der 1950er Jahre und Animation der Neubebauung)

Veränderungen auf Einzelhausgrundstücken erfolgten überwiegend nach Abbruch von kleineren oder als nicht mehr zeitgemäß erachteten Gebäuden (z.B. Bismarckallee 16 und 42) insbesondere auch auf Grundstücken mit geringer baulicher Ausnutzung, selten auf bisher unbebauten Grundstücken (z.B. Bismarckallee 15, Luisenweg 11) und kaum lediglich die Art der Nutzung betreffend (Beseler Allee 7, Niemansweg 41). In einzelnen Fällen erfolgten Veränderungen der bestehenden Situation auch durch bauliche Ergänzungen der bestehenden Substanz in Verbindung mit Sanierungsmaßnahmen. Solche Anbauten erfolgten auf Grund der engen Grenzabstände der Einzelhausbebauung insbesondere in die Tiefe des Grundstückes, also in die rückwärtigen Gartenbereiche hinein.

Die erfolgten Neubauten (vgl. Abb. 37 bis Abb. 39) sind in der Regel in einer dem Stil der Zeit entsprechenden baulichen Gestaltung errichtet worden, seltener hingegen historisierend. Überwiegend anzutreffen sind Gebäude mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern und Staffelgeschossen, die als Nichtvollgeschosse an die Stelle der Dachgeschosse unter steilgeneigten Dächern der bestehenden Bausubstanz treten. Die moderne Architektur der neuen Gebäude nimmt nicht immer vorhandene Gestaltungsmerkmale der bestehenden benachbarten Bebauung auf. Dies bezieht sich neben der Dachform auch auf die Fassadenmaterialien und die Aufnahme von z.B. Fassadengliederungen und Geschossebenen bzw. horizontalen Gliederungselementen. Die Qualität der baulichen Gestaltung ist durchaus unterschiedlich zu bewerten.



Abb. 32: Bismarckallee 16 (links: alte Bebauung – rechts: neue Bebauung)



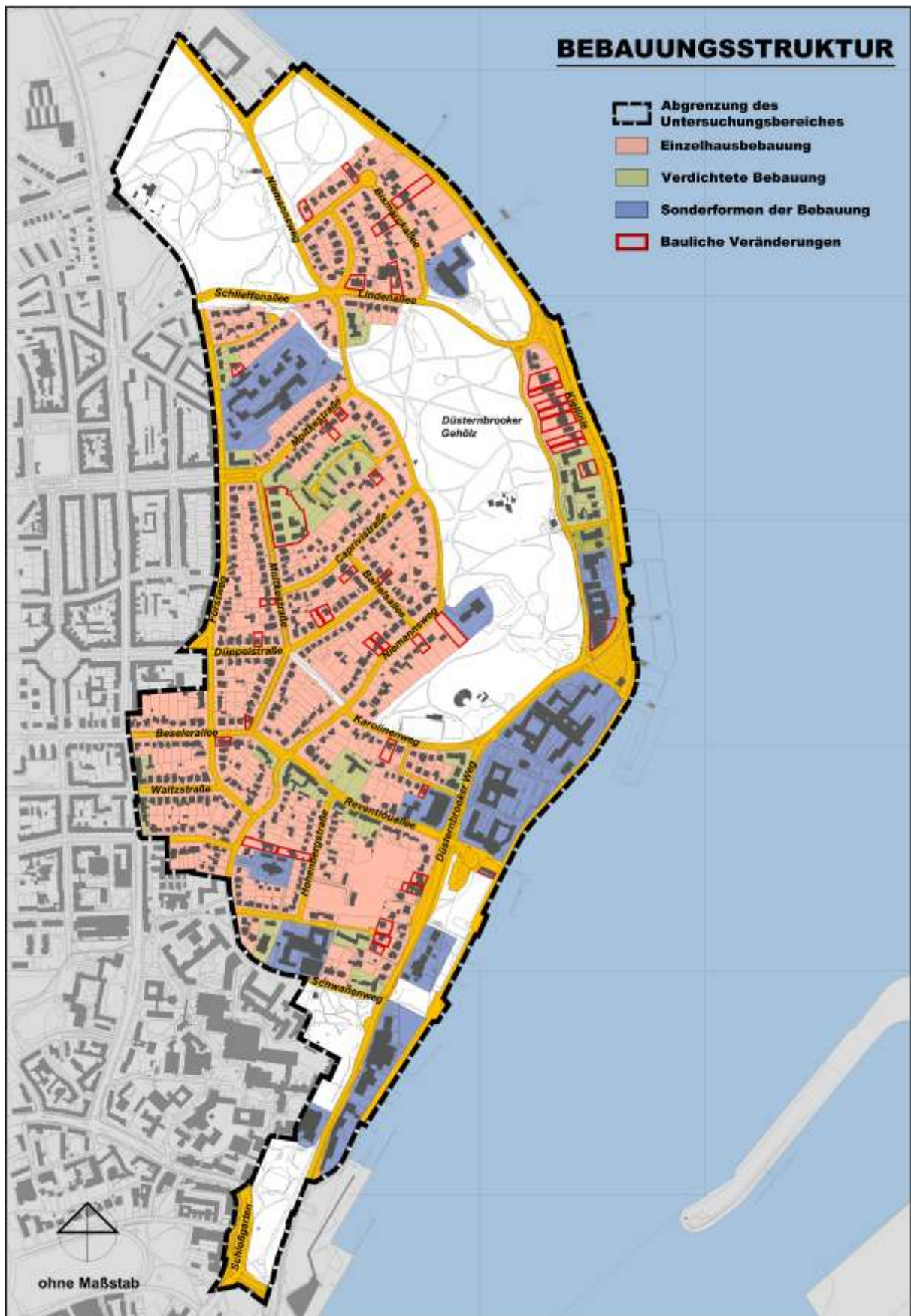
Abb. 33: Bismarckallee 42 (links: alte Bebauung – rechts: neue Bebauung)



Abb. 34: Bismarckallee 15 (links: vor der Bebauung – rechts: nach der Bebauung)



Abb. 35: Luisenweg 11 (links: vor der Bebauung – rechts: nach der Bebauung)



Karte 5: Bauliche Veränderungen und Bebauungsstruktur



Abb. 36: Umnutzung von Gebäuden
links: Beseler Allee 7 (ehemaliges Klinikgebäude – jetzt mit einer Büroeinheit und sieben Wohnungen)
rechts: Niemannsweg 41 (ehemaliges Wohnhaus – jetzt elf Praxen)



Abb. 37: Düsternbrooker Weg



Abb. 38: Karolinenweg 15



Abb. 39: Niemannsweg

Die Sternwartensiedlung als in sich geschlossenes Quartier weist bezüglich ihrer Gestaltung einen eigenständigen, von der Umgebung abweichenden Charakter auf. Die bauliche Gestaltung weist durch ihre Homogenität und die vorhandenen Gestaltungsmerkmale eine besondere Qualität auf. Strukturelle Veränderungen und nachträgliche bauliche Verdichtungen haben hier noch nicht stattgefunden. Allerdings ist durch kleinere bauliche Veränderungen im Rahmen von Gebäudesanierungen oder energetischen Sanierungen eine sukzessive Veränderung der baulichen Gestalt erkennbar, die den homogenen, erhaltenswerten Charakter des Quartiers gefährden kann.



Abb. 40: Sternwartensiedlung mit der ursprünglich gleichzeitig errichteten, inzwischen abgerissenen Zeilenhausbebauung am linken Bildrand

Bedeutend für die weitere Untersuchung ist insbesondere die Frage, ob und in welchem Maße bauliche Veränderungen des Gebäudebestandes zu einer strukturellen Veränderung des Grundstückes, der näheren Umgebung oder gar des gesamten Stadtteiles beitragen und in welchem Umfang diese als schädlich zu beurteilen ist.

Zunächst ist festzustellen, dass nicht jede bauliche Veränderung zugleich mit strukturellen Veränderungen und nachteiligen Auswirkungen einhergeht. Der Abriss und Neubau ohne Veränderung der Art der Nutzung oder nennenswerte Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden zieht abgesehen von einer ggf. von der Umgebung abweichenden Art der Gestaltung keine wesentlichen Veränderungen nach sich. Gleiches gilt für die Bebauung von bislang unbebauten Grundstücken im Zuge einer Nachverdichtung, wenn sich Art und Umfang der neuen Nutzung an der umgebenden Wohnnutzung orientiert.

Insgesamt lässt sich allerdings eine zunehmende Verdichtung und Intensivierung der baulichen Nutzung feststellen. Diese Intensivierung erfolgt vornehmlich durch die Neuerrichtung von Apartmenthäusern mit 6 bis 8 oder auch mehr Wohneinheiten auf vormals mit Villen oder Einfamilienhäusern von einer Familie genutzten oder allenfalls mit maximal 2 bis 3 Wohneinheiten bebauten Grundstücken.

Neben einer in der Regel größeren Grundstücksausnutzung auch unter maximaler Ausreizung der zulässigen Grenzabstände oder einer in den ehemaligen rückwärtigen Gartenbereich hineinwachsenden Bebauung zieht eine derartige Intensivierung der Nutzung, die auch gewerblicher Art sein kann, weitere Flächeninanspruchnahmen nach sich.

Dies ist insbesondere der zusätzliche Flächenverbrauch für erforderliche Stellplätze und sonstige Nebenablagen. Die Anlage der zusätzlichen Stellplätze erfolgt zumeist in den Vorgartenbereichen und verdrängt dort die vormals prägende Grüngestaltung. Da zudem oft auch die bestehenden Hecken- oder historischen Zauneinfriedungen der Grundstücke zusätzlichen Zufahrten weichen müssen, wird das Erscheinungsbild der betroffenen Grundstücke sukzessive verändert.

Diese Veränderung pflanzt sich in den öffentlichen Straßenraum fort, da die auf den Grundstücken nachgewiesenen Stellplätze (i.d.R. ist ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen) für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs vor dem Hintergrund, dass inzwischen viele Haushalte zwei und mehr Fahr-

zeuge haben, nicht ausreichend sind. Die Folge kann ein zunehmender Parkdruck im öffentlichen Straßenraum sein, der durch die Schaffung von breiteren oder zusätzlichen Zufahrten bei Neubauten noch verschärft wird. In Gefahr sind hier die in den meisten Straßen vorhandenen Baumpflanzungen und das gestalterische Gesamterscheinungsbild der Straßen.

Weitere Auswirkungen der Intensivierung der Grundstücksnutzung betreffen die unmittelbar angrenzenden benachbarten Grundstücke. Bei einer weitergehenden Ausnutzung der Grundstückstiefen d.h. der rückwärtigen Gartenanteile durch Neubebauungen aber auch durch rückwärtige Anbauten an bestehende Gebäude kann es zu einer Beeinträchtigung angrenzender Grundstück durch Verschattung kommen. Dabei spielt die subjektive Wahrnehmung auch hinsichtlich vorher nicht gegebener Einblicke in den eigenen privaten Gartenbereich sicherlich eine bedeutende Rolle.

Letztlich kann es bei der Nutzungsintensivierung durch eine maximale Ausreizung der zulässigen Grenzabstände zu einer nachteiligen Veränderung des Rhythmus der Gebäudeabwicklung in den betroffenen Straßenzügen kommen.

Die genannten baulichen und strukturellen Veränderungen können, bestehen sie nun in der Umnutzung von Wohnen zu Gewerbe oder in der Intensivierung wohnbaulicher Nutzungen, sich ebenfalls auf das soziale Gefüge des Stadtteiles auswirken. Durch die Umnutzung von Wohngebäuden zu gewerblichen Zwecken geht Wohnraum verloren. Der Verlust der absoluten Anzahl an Wohneinheiten wird hier zwar vermutlich durch die Errichtung von neuen Apartmenthäusern aufgefangen, jedoch wird sich das Wohnraumangebot hinsichtlich der Wohnflächen insgesamt und hinsichtlich der Wohnungsgrößen mehr in Richtung kleinerer Wohnungen vornehmlich für Paare und Singles verändern.

Mit der Neubebauung des genannten Bereiches an der Moltkestraße weicht ein Bestand mit ehemals preiswertem Wohnraum neuen Wohnungen, die eher dem mittel- bis hochpreisigem Segment zuzuordnen sind, wodurch nicht nur zu einer entsprechenden Veränderung der Gebäudetypologie sondern auch der sozialen Mischung im Stadtteil beigetragen wird.

6.5. Flächenhafte Grünbereiche

Der Stadtteil Düsternbrook ist durch einen hohen Anteil an Grünflächen gekennzeichnet, die sein Erscheinungsbild prägen und einer der Gründe für seinen hohen Wert für die Naherholung darstellen. Es lassen sich die folgenden Bereiche unterscheiden:

Öffentliche Grünanlagen:

- Forstbaumschule
- Diederichsenpark
- Düsternbrooker Gehölz
- Krusenkoppel
- Reventlowwiese
- Schwanenwegwiese
- Alter Botanischer Garten
- Schlossgarten

Grünflächen im Bereich öffentlicher Gebäude:

- Grünflächen im Bereich der Tagesklinik am Niemansweg
- Grünflächen im Bereich des Landtags
- Grünflächen im Bereich des Universitätsklinikums

Öffentliche Grünanlagen

Die öffentlichen Grünanlagen weisen in unterschiedlichen Anteilen Waldflächen, Parkanlagen mit z.T. großen Einzelgehölzen und gehölzfreie Rasenflächen auf. Vereinzelt sind auch Gewässer vorhanden. Die Grünanlagen werden durch ein dichtes Netz von Spazierwege erschlossen. Die Nutzung beschränkt sich allerdings nicht auf die vorhandenen Wege, vielmehr werden zunehmend – insbesondere bei entsprechenden Wetterbedingungen – auch viele Flächen zur Naherholung genutzt (z.B. Liegewiese, z.T. grillen, Mountainbiking, Rodeln, Kieler Woche).

Forstbaumschule

Die knapp 15 ha große Forstbaumschule entstand 1898 als englische Parkanlage aus einer wirtschaftlich betriebenen Baumschule. Prägend sind heutzutage die teilweise über 200 Jahre alten Solitäreibäume, aber auch die Vielfalt an einheimischen und exotischen Gehölzen.



Karte 6: Öffentliche Grünflächen

Teile der Forstbaumschule (Flächen an der Schlieffenallee (außerhalb des Untersuchungsraums), an der Kösterallee und am Niemannsweg) sind Waldflächen, der übrige Bereich stellt eine offene Parkan-

lage dar. Durch die Forstbaumschule fließt ein Graben, der im westlichen Bereich (außerhalb des Untersuchungsraums) offen, danach mit aus Granitblöcken gemauerten Ufern und abschließend verrohrt ist. Der Graben mündet in zwei Teiche, die durch einen kleinen Wasserfall miteinander verbunden sind. Im östlichen Teil befindet sich ein weiterer größerer Teich mit zwei Inseln. Ein Teil des Parks wurde als bis in die 70er Jahre als Rosen- und seit den 90er Jahren Bauerngarten angelegt.

Innerhalb der Forstbaumschule befindet sich der gleichnamige Restaurantbetrieb, der 1904 anstelle des alten Försterhauses errichtet wurde. Darüber hinaus befindet sich am Niemannsweg ein Wirtschaftshof mit Dienstwohnung des Reviergärtners. Im Park liegen zwei Spielplätze (Bereich Forstbaumschule und Niemannsweg).

In den letzten Jahrzehnten hat sich die Parkanlage von einer intensiv gärtnerisch gepflegten Anlage (noch bis in die 60er Jahre war das Betreten der Rasenflächen auch Kindern verboten) zu einer in Teilen naturnah geprägten und hinsichtlich der Erholungsnutzung kaum noch Restriktionen unterliegenden Anlage gewandelt.

Die Anlage hat ein sehr hohes ökologisches Potenzial insbesondere für Vögel (Gebüschbrüter, Wasservogel), Fledermäuse und Kleinsäuger.

Diederichsenpark

Der gut 4 ha große Diederichsenpark schließt sich östlich an die Forstbauschule an und besteht etwa zu zwei Dritteln aus Waldflächen (zur Parkstraße) und im Übrigen aus offenen Parkanlagen. Der Park wurde 1957/58 angelegt, die Flächen wurden vor dem Krieg privat (Haus Forsteck mit privater Parkanlage) und nach dem Krieg teilweise als Kleingärten genutzt. Von den noch erhaltenen Fundamenten des Hauses Forsteck und der von dort zur Kiellinie (ehemals Hindenburgufer) sanft abfallenden Wiese ergibt sich ein beeindruckender Ausblick auf die Kieler Förde.



Abb. 41: Öffentliche Grünanlagen: Forstbaumschule, Diederichsenpark

Düsternbrooker Gehölz

Das Düsternbrooker Gehölz stellt einen etwa 21 ha großen Rest des natürlichen bewaldeten Fördeufers dar und erstreckt sich zwischen Niemannsweg und Düsternbrooker Weg. Charakteristisch sind die alten, hallenartig ausgebildeten Buchenwaldbestände. Im Norden befinden sich mit dem Dianenspiegel und dem Mondspiegel zwei Gewässer. Innerhalb des Gehölzes liegt der Standort des Marientempels, der 1808 zu Ehren der Herzogin Marie errichtet wurde und von dem heute nur noch die Grundmauern und eine runde, gepflasterte Fläche erhalten ist. Ein Stückchen weiter befindet sich ein Aussichtspunkt, wo sich durch eine Waldschneise ein Ausblick auf die Förde ergibt.

Das Düsternbrooker Gehölz ist von zahlreichen Fußwegen durchzogen, die von Fußgängern, Joggern und Radfahrern, im Winter z.T. auch zum Rodeln genutzt werden. Durch die Erholungsnutzung können stellenweise Beeinträchtigungen entstehen. Bereits der Landschaftsplan führt dazu aus: „Überall finden sich wilde Trampelpfade und flächige Bodenverdichtungen, werden Naturverjüngungsflächen zertreten, Gartenabfall und Müll gelagert, macht sich starke Beunruhigung bemerkbar. Außerdem zwingt die Verkehrssicherheitspflicht die Stadt zum ‘Aufräumen’ im Wald. Insbesondere an den vielen Wegen muss das ökologisch wichtige Totholz und bruchgefährdetes Altholz entfernt werden.“

Im Zentrum des Düsternbrooker Gehölzes befindet sich das Forsthaus mit Nebengebäuden. Der ursprünglich benachbarte Spielplatz wurde mittlerweile aufgegeben.

Krusenkoppel

Die Krusenköppl schließt sich unmittelbar südlich an das Düsternbrooker Gehölz an. Das etwa 5 ha große Areal mit überwiegend offenen Rasenflächen bildet während der Kieler Woche im Rahmen der „Spiellinie“ einen Schwerpunkt der Aktivitäten für Kinder und Jugendliche, im Winter werden die Hänge zum Rodeln genutzt. Auf dem Gelände befindet sich eine Freilichtbühne, am Karolinenweg schließt sich eine Tennisanlage an. Von der Krusenköppl aus bietet sich über die Gebäude der Landesregierung hinweg ein weiter Blick auf die Kieler Förde und das gegenüberliegende Ostufer.

Reventlouwiese

Die Reventlouwiese erstreckt sich an der Förde südlich der Reventlouwallee. Die offene, leicht abschüssige Wiese stellt einen der wenigen Bereiche dar, in denen sich an die Küstenlinie ein offener, unbebauter Bereich anschließt. Ein Teil der Wiese wird in den Sommermonaten als fester Standort des „Segelcamps 24/7“ genutzt. Am nördlichen Rand der Wiese wurde das Restaurant „SeaSide61“ errichtet, so dass insgesamt in den letzten Jahren eine Verminderung der offenen Flächen festzustellen ist.

Schwanenwegwiese

Im Bereich des Durchgangs zwischen Schwanenweg und Förde liegt der Bereich der Schwanenwegwiese, eine Parkanlage mit älterem Baumbestand und Parkbänken. Die Anlage bietet zwischen den Vereinsheimen und dem Geomar eine grüne Unterbrechung. Auch wegen der schattenspendenden Bäume wird sie im Sommer gerne von Erholungssuchenden genutzt.



Abb. 42: Reventlouwiese mit Camp 24/7 und Schwanenwegwiese

Alter Botanischer Garten

Der alte botanische Garten mit einer Größe von rd. 2 ha wurde 1825 als englischer Landschaftsgarten angelegt und bis 1884 zum botanischen Garten umgestaltet. Bis 1985 diente er als Botanischer Garten der Universität Kiel, danach wurde in einen öffentlichen Park umgewidmet. Kennzeichnend ist ein umfangreicher Bestand alter heimischer und fremdländischer Gehölze. Am höchsten Punkt des Gartens bietet sich von dem 1891 als achteckiger Backsteinbau errichteten Pavillon ein weiter Blick über die Kieler Förde. Der Pavillon wurde bis 1994 durch den „Verein zur Erhaltung und Förderung des Alten Botanischen Gartens E.V.“ saniert. Darüber hinaus befindet sich im Park das ehemalige Inspektorenhaus.

Die naturnahe extensive Pflege und der Aussichtspunkt machen den Park als Erholungsanlage besonders reizvoll. Das Gelände des Alten Botanischen Gartens ist als Natur- und Kulturdenkmal seit 1992 unter Schutz gestellt.

Schlossgarten



Abb. 43: Schlossgarten mit Kaiser-Wilhelm-Denkmal

Der Schlossgarten wurde ursprünglich als kleiner Renaissancegarten angelegt und 1695 zu einem prachtvollen Barockgarten umgestaltet. Im 19. Jahrhundert erfolgte der Umbau zu einem englischen Landschaftsgarten. Nachdem zwischenzeitlich Teile der Fläche als provisorischer Parkplatz genutzt wurden, erfolgte bis 2009 eine erneute Umgestaltung, wodurch nun eine zusammenhängende Parkanlage zwischen Kunsthalle und Prinzengarten entstanden ist. Das Kriegerdenkmal von 1879 und das Kaiser-Wilhelm-Denkmal von 1896 geben dem Park eine besondere Prägung.

Während der Kieler Woche wird der Park intensiv im Rahmen der „Spiellinie“ genutzt.

Freiflächen im Bereich öffentlicher Gebäude

Auch die Grünflächen im Bereich öffentlicher Gebäude tragen nicht unwesentlich zum Erscheinungsbild und zum Erscheinungsbild des Ortsteils bei. Beispielhaft ist der Bereich um den Landtag zu nennen, der durch großzügige Rasenflächen und Gehölzpflanzungen gekennzeichnet ist. Auch im Bereich der Tagesklinik am Niemannsweg nehmen Grünflächen mit älteren Gehölzen einen größeren Flächenanteil ein. Etwas geringer fällt der Grünflächenanteil im Bereich des Universitätsklinikums aus. Hier treten Grünflächen oft hinter Bebauungen und versiegelte Fahrwege deutlich zurück.



Abb. 44: Grünflächen im Bereich des Landtags und des UKSH

Entwicklungstendenzen

Gegenüber der Strukturanalyse von 1996 zeigen sich hinsichtlich der Flächenausdehnung der Grünanlagen keine nennenswerten flächenmäßigen Veränderungen. Im Rahmen von Gestaltungsmaßnahmen wurden insbesondere das Erscheinungsbild des Schlossgartens sowie der Grünflächen im Bereich des Landtags angepasst.

Es kann allerdings von einer Intensivierung der Erholungsnutzung mit den dadurch ggf. einhergehenden Beeinträchtigungen (Verunreinigungen, Beeinträchtigungen von Boden und Vegetation) ausgegangen werden.

6.6. Straßenräume

Der Straßenraum ist – neben den Vorgärten – der Bereich, der dem Betrachter des Ortsteils unmittelbar ins Auge fällt. Daher ist die Ausgestaltung des Straßenraums für den Charakter des Ortsteils besonders ausschlaggebend. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde der Straßenraum im Hinblick auf unversiegelte Teilflächen sowie im Hinblick auf den Bestand an Straßenbäumen analysiert.

Baumbestand

Die meisten Straßenzüge im Stadtteil sind durch ein- oder beidseitigen Baumbestand gekennzeichnet, viele Straßen weisen somit den Charakter von Alleen auf, was sich teilweise auch an den jeweiligen Straßennamen (Bismarckallee, Beselerallee, Bartelsallee usw.) ablesen lässt. Häufige Baumarten sind Birke und Linde, daneben wurden auch Mehlbeere, Kastanie oder Ahorn angepflanzt.



Abb. 45: Birkenallee in der Moltkestraße, Eiche im Karolinenweg Nr. 13

Die Alleeartigen Straßenzüge geben dem Stadtteil seine besondere Prägung und machen ihn für die Naherholung und auch als Verbindungselement zu den Parkanlagen und der Kiellinie besonders attraktiv.

Darüber hinaus sind die Eiche im Karolinenweg Nr. 13 sowie die Kastanie in der Beselerallee besonders hervorzuheben, die als mächtige Einzelbäume den Straßenraum in besonderer Weise prägen.

Versiegelungsgrad

Neben den Straßengehölzen tragen die Art des Fahrbahnbelags sowie der Anteil unversiegelter Straßenflächen erheblich zum Erscheinungsbild bei. Hinsichtlich des Fahrbahnbelags heben sich die Beselerallee sowie Teile von Forstweg, Moltkestraße und Caprivistraße mit Basaltpflaster und die Parkstr., Hohenbergstraße, Luisenweg, Esmarchstraße sowie Teile von Caprivistraße und Niemannsweg mit Granitpflaster von der üblichen asphaltierten Fahrbahndecken ab. Einige Straßen weisen einen höheren Anteil unversiegelter Flächen auf. Hier lassen sich die folgenden Situationen unterscheiden:

- Straßenraum ohne oder mit geringem Anteil unversiegelter Flächen: Bürgersteig und Straße sind versiegelt (Asphalt, Pflastersteine). Lediglich Baumscheiben bleiben unversiegelt
- Straßenraum mit mittlerem Anteil unversiegelter Flächen: Bürgersteig und Straße sind zwar versiegelt, dazwischen befinden sich aber mehr oder weniger (z.T. von Einfahrten unterbrochene) unversiegelte Bereiche, in denen sich in unterschiedlichem Umfang Vegetation entwickeln kann
- Straßenraum mit hohem Anteil unversiegelter Flächen: Lediglich die Straßenfläche ist versiegelt. Der Bürgersteig ist weitestgehend unversiegelt, gelegentlich von Einfahrten unterbrochen.

Ein höherer Anteil unversiegelter Flächen trägt gemeinsam mit Straßenbäumen und naturnahen Vorgärten wesentlich zu dem Villencharakter des Ortsteils bei. Unversiegelte Gehwege sind in den Straßenzügen Parkstr., Niemannsweg im Bereich der Forstbaumschule, Bismarckallee zwischen Rondell und Hotel Maritim, Caprivistr., Bartelsallee, Hohenbergstr., Schwanenweg und Karolinenweg vorhanden. Bei den Ortsbegehungen wurde dieser Zustand von vielen Teilnehmern als erhaltenswürdig bewertet.



Karte 7: Straßenraum



Abb. 46: unversiegelter Straßenraum: Moltkestraße, Caprivistraße



Abb. 47: unversiegelter Straßenraum: Mittelinsel Esmarchstraße, blühende Winterlinge in der Bartelsallee

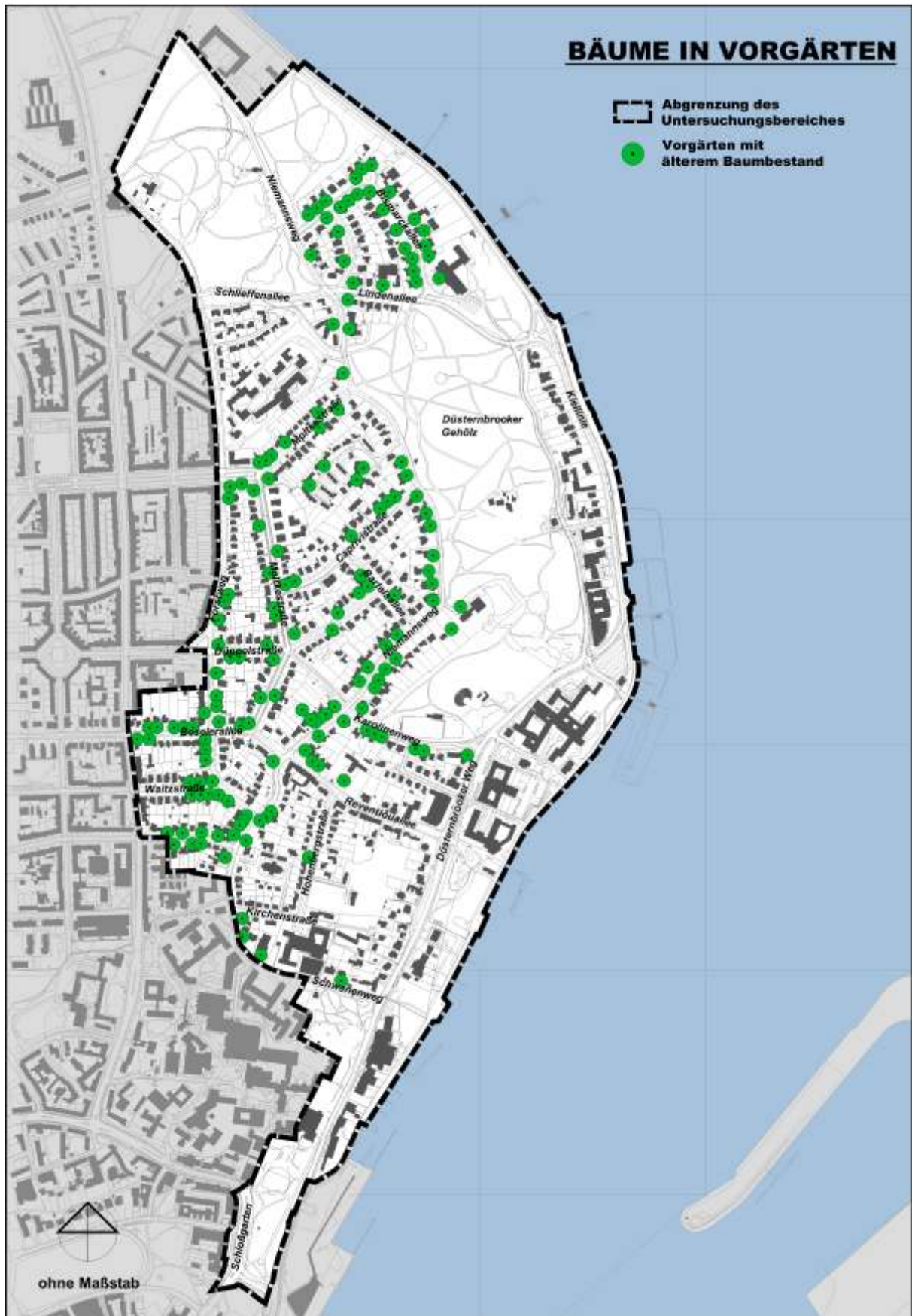
Entwicklungstendenzen

Der Baumbestand ist seit der Strukturkartierung 1996 im Wesentlichen unverändert geblieben. Auch im Hinblick auf den Straßenraum haben sich seit der Strukturhebung 1996 im Grundsatz nur wenige Veränderungen ergeben. So wurde offenbar lediglich im Bereich des südlichen Abschnitts des Forstweges (zwischen Waitzstr. und Niemanssweg) der unversiegelte Gehweg gepflastert. Der Fahrbahrelag wurde dagegen nicht verändert.

6.7. Vorgärten

Die **Vorgärten** sind für den Besucher des Ortsteils ebenso wie der Straßenraum unmittelbar erlebbar und tragen so – wesentlich stärker als die rückwärtigen Gärten – zum Erscheinungsbild und Erlebniswert des Ortsteils bei. Eine Klassifizierung der Vorgärten fällt naturgemäß schwer, da bei der Gartengestaltung sehr individuelle Konzepte zum Tragen kommen und sich die Vorgärten oft kleinteilig in Bereiche unterschiedlicher Nutzung und Gestaltung untergliedern. Für eine erste Annäherung wurde die überwiegende Flächennutzung der Vorgärten in vier Kategorien unterteilt:

- Vorgarten in Umgestaltung, Baustelle
- Vorgarten mit hohen Flächenanteilen an versiegelten Flächen oder Bebauungen (Garagen)
- Vorgarten überwiegend strukturarm, i.d.R. mit Zierrasen, und nur wenigen zusätzlichen Strukturelementen, z.B. Rabatten
- Vorgärten strukturreich, mit Staudenbeeten oder Gehölzen



Karte 8: Bäume in Vorgärten

Insgesamt zeigt sich, dass bereits mehr als die Hälfte aller Vorgärten strukturarm ausgebildet sind oder sogar überwiegend aus versiegelten Flächen bestehen (Abb. 48).

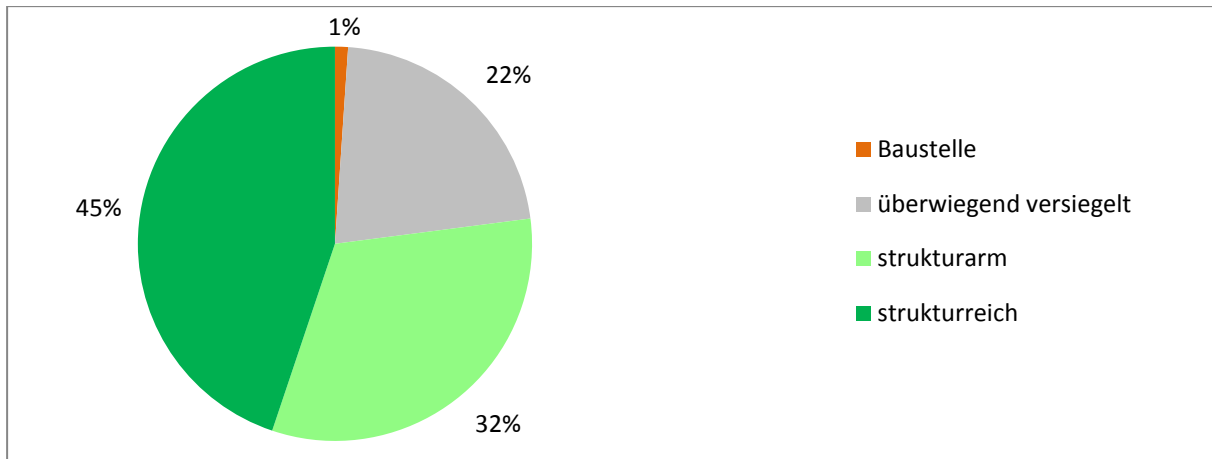


Abb. 48: Flächennutzung in Vorgärten



Abb. 49: Vorgärten mit hohem Anteil Versiegelung, rechts wegen Mauer nicht erlebbar,



Abb. 50: Garagenbebauung im Vorgarten, rechts Kompromiss zwischen Stellplatzbedarf und Begrünung

Ein hoher Anteil versiegelter Fläche ist dabei regelmäßig offensichtlich auf einen erhöhten Platzbedarf für Stellplätze zurückzuführen. Sofern die notwendigen Stellplätze nicht durch Tiefgaragen bereitge-

stellt werden können, ist die Versiegelung von Vorgartenflächen unvermeidbar. Je nach Größe des Vorgartens und des Bedarfs an Stellflächen kann dies bis zur vollständigen Versiegelung des Vorgartens reichen. In einigen Fällen konnten allerdings Kompromisse gefunden werden, wenn z.B. Garagenbauwerke in den Garten integriert und begrünt werden. Gründe für einen hohen Anteil an Zierrasen und nichtheimischen Pflanzen liegen sicherlich im geringeren Pflegeaufwand begründet.



Abb. 51: Vorgärten mit Rasenflächen und Gehölzen

Abgesehen von der Naturnähe und dem Gehölzbestand ist auch die Einfriedung der Vorgärten für deren Erlebbarkeit ausschlaggebend. In einigen Fällen sind die Vorgärten aufgrund hoher Mauern oder Hecken nicht einsehbar und können so keine Funktion für das Erleben des Stadtteils ausüben.



Abb. 52: Vorgärten wegen Hecken einsehbar

Besonders auffällig ist im Stadtteil Düsternbrook der noch sehr hohe Anteil von z.T. sehr alten, mächtigen Bäumen in Vorgärten. In insgesamt einem Viertel der Vorgärten sind ortsbildprägende Einzelbäume vorhanden. Allerdings haben in den vergangenen Jahren Erweiterungen der Gebäude (oder völlige Neubauten), Umgestaltungen der Gartenflächen oder Sicherheitsbedenken zum Verlust von solchen Gehölzen geführt. Auch von Anwohnern wurde auf den Stadtteilbegehungen der fortschreitende Verlust alter Gehölze beklagt. Während der Erhebungen konnten aktuelle Beispiele für derartige Verluste dokumentiert werden. Von den Betroffenen werden vor allem die von alten Gehölzen ausge-

henden Gefährdungen sowohl von Menschen als auch für die Bausubstanz angeführt, aber auch die starke Verschattung, die von Gehölzen verursacht wird.

Auf längere Sicht ist daher aufgrund des Verlustes an alten Bäumen ein Wandel des Charakters des Stadtteils zu erwarten, der auch durch Neupflanzungen auf absehbare Zeit nicht ersetzt werden kann.



Abb. 53: Verlust von ortsbildprägenden Gehölzen

Rückwärtige Gärten



Abb. 54: Großflächiger, unzerschnittener Gartenbereich, Blick von der Weserfahrt nach Südwesten

Die rückwärtigen Gärten sind dem Blick des Spaziergängers weitgehend entzogen und tragen somit nur in Ausnahmefällen zum Ortsbildcharakter bei. Eine detaillierte Bestandsaufnahme wurde im rückwärtigen Gartenbereich nicht durchgeführt. Es wird aber bereits bei der Analyse der Luftbilder deutlich, dass der Stadtteil noch über einige zusammenhängende, unzerschnittene und nur unwesentlich durch Bebauungen überprägte Gartenflächen verfügt. Zu nennen sind hier insbesondere der durchgehende Gehölzgürtel nördlich, westlich und südlich des Sternwartenhügels, das Quartier zwischen Düppelstraße, Bartelsallee, Niemannsweg, Beselerallee und Moltkestraße, das lediglich durch die Weserfahrt geteilt wird, der Martiuspark sowie die an die Krusenkoppel angrenzenden Gärten. Diesen Bereichen ist nicht nur ein hohes Erholungspotenzial für die jeweiligen Anwohner, sondern auch eine entsprechende ökologische Wertigkeit zuzuordnen.

Waldflächen auf privaten Grundstücken

Abb. 55: Ausgelichtete Waldbestände im nördlichen Abschnitt der Kiellinie (ehemals Hindenburgufer)

Eine Sonderstellung nehmen die Gärten an der Bismarckallee zwischen Rondell und Hotel Maritim ein. Die rückwärtigen Gärten fallen hier zur Ostsee ab, die Flächen im Hangbereich sind im Landschaftsplan als Waldfläche dargestellt und unterliegen somit dem Schutz durch das Landeswaldgesetz. Da z.B. ein ungehinderter Blick auf die Ostsee sowie ein Zugang zur Förde über das eigene Grundstück für die Bewohner der Grundstücke von hohem Interesse ist, kann es zu Konflikten mit der Erhaltung des Waldbestandes und auch der Erhaltung der geomorphologischen Struktur des Hangbereichs kommen.



Abb. 56: Wald im Bereich Diederichsenpark, Waldsilhouette Martiuspark

Neben den Waldflächen gem. LWaldG gibt es im Untersuchungsgebiet weitere kleinflächige Bereiche, die aufgrund des geschlossenen Gehölzbestandes einen waldartigen Eindruck vermitteln. Dazu gehören z.B. die Verlängerung des Kirchweges entlang des Martiusparks sowie die nördliche Straßenseite der Reventlouallee etwa in Höhe Hohenbergstr.



Abb. 57: Waldähnliche Gehölzbestände im Bereich Reventlouallee und am Sternwartenhügel

Entwicklungstendenzen

Im Rahmen der Strukturkartierung 1996 wurden nur wenige Vorgärten als überwiegend versiegelt dargestellt. Gleichwohl wurde bereits zu diesem Zeitpunkt eine erhöhte Gefährdung im Hinblick auf den Verlust von naturnahen Gärten gesehen. Diesem Punkt sei „in Zukunft entsprechende Aufmerksamkeit zu schenken, denn gerade auch ein Stadtteil wie Düsternbrook wird in nicht unerheblichem Maße von seinen Vorgärten und ihrer Qualität in seinem äußeren Erscheinungsbild mitbestimmt.“ Aus heutiger Perspektive lassen sich ein zunehmender Verlust von naturnahen Gärten und insbesondere eine starke Zunahme von Versiegelungen und Bebauungen im Bereich der Vorgärten feststellen. Ebenso wurde der Bestand an alten Gehölzen in den Vorgärten reduziert.

Im Bereich der rückwärtigen Gärten sind aktuell noch mehrere Bereiche erkennbar, die aufgrund eines geringen Anteils an Bebauungen und fehlender Zerschneidung durch Straßen als großflächige zusammenhängende Gartenbereiche eine erhöhte Bedeutung nicht zuletzt für das Stadtklima und als Lebensraum aufweisen, auch wenn diese nur teilweise von den öffentlichen Flächen aus erlebbar sind. Gefährdungen sind hier durch rückwärtige Bebauungen und die dafür erforderlichen Zufahrten zu erkennen.

Eine besondere Bedeutung haben auch die Wälder und waldartigen Gehölzbestände im Stadtteil, da sie sowohl das Erscheinungsbild des Ortsteils nicht nur nach innen (z.B. Bereiche Sternwartenhügel und Reventlouallee, sondern z.B. als Silhouette des Stadtteils über der Förde auch nach außen prägen (z.B. Bereiche nördliche Kiellinie, Martiuspark).

Insgesamt ist nicht nur im Hinblick auf die Erhaltung des Stadtbilds und des Erholungswerts, sondern auch im Hinblick auf die ökologische Wertigkeit ein erhöhter Handlungsbedarf zu sehen.

6.8. Stadtökologie

Der Stadtteil Düsternbrook stellt auch als urbaner Lebensraum für Pflanzen und Tiere ein Kleinod dar. Durch die Verzahnung von naturnahen Gehölzen, Offenbiotopen, Gewässern und (naturnahen) Gartenanlagen bei gleichzeitig vergleichsweise geringer Belastung durch Schadstoffe (geringe Verkehrsdichte) ist davon auszugehen, dass Fauna und Flora für städtische Verhältnisse besonders artenreich vertreten sind. Auch alte Bausubstanz bietet – im Gegensatz zu modernen Zweckbauten – zahlreiche Nischen für entsprechend angepasste Arten. Hier dürften gerade die – ausnahmslos streng geschützten – Fledermäuse eine wichtige Indikatorgruppe sein, da für Vorkommen dieser Arten sowohl ein reichhaltiges Strukturangebot (Gebäude mit Hohlräumen, Altholzbestände) als auch eine entsprechende Nahrungsgrundlage (Insektenreichtum z.B. in blütenreichen Gärten) vorhanden sein muss. Hinzu kommt, dass im Stadtteil Düsternbrook die beiden einzigen größeren „Fledermaushöhlen“ in Form von zwei ehemaligen Luftschutzschächten unterhalb des Martiusparks sowie im Bereich des Amphitheaters an der Krusenkoppel vorhanden sind.

Bisher liegen hierzu aus dem Stadtteil leider keine systematischen Untersuchungen vor. Es kann aber angenommen werden, dass derzeit noch eine arten- und individuenreiche Fledermausfauna als Indikator für eine wertvolle Stadt-Biozönose nachzuweisen wäre. Gerade für diese Artengruppe wird sich der zu befürchtende Strukturwandel mit dem Verlust von Altholz, der Modernisierung alter Gebäude und dem Rückgang blütenreicher Gärten mit heimischen Arten zu einschneidenden Einbußen führen.

6.9. Erholung



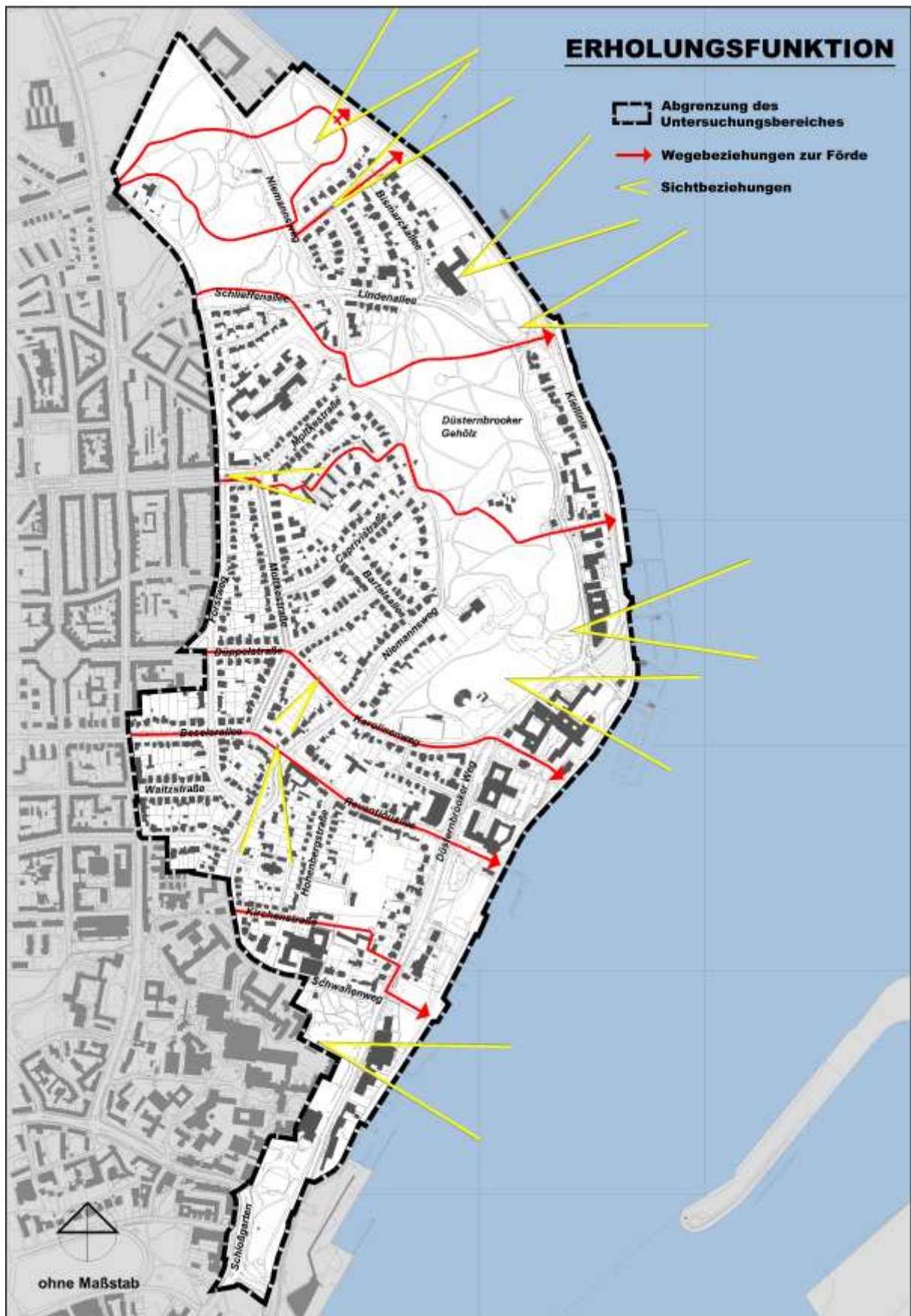
Abb. 58: Erholungsnutzung auf der Krusenkoppel

Hinsichtlich der Erholungsfunktion lassen sich die folgenden Funktionen des Stadtteils differenzieren:

- Erholungsflächen (Parks, Wälder)
- Erholungsinfrastruktur (Spielplätze, Sportplätze, Seebadeanstalt)
- Erholungswege
- Sichtachsen und Ortsbild



Abb. 59: Spielplatz Forstbaumschule und Weserfahrt



Karte 9: Erholungsfunktion

Der Wert der Parkanlagen und öffentlichen Grünflächen für die Naherholung ist offensichtlich. Zu nennen ist hier das dichte Wegenetz durch die Parkanlagen, Gehölze und den Alten Botanischen Garten und last but not least die Kiellinie, die zu ausgedehnten Spaziergängen einladen, sowie die Nutzbarkeit der Rasenflächen der Parkanlagen zum Liegen. Während der Kieler Woche werden insbesondere die Krusenköpfe, die Grünflächen zwischen Reventloubbrücke und Aquarium sowie der Schlossgarten intensiv genutzt. Im Winter dienen die Hänge in der Forstbaumschule, im Düsternbrooker Gehölz („S-Kurve“) und auf der Krusenköpfe als Rodelbahnen.

Daneben tragen die im Gebiet vorhandenen Spiel- und Sportplätze (zwei Spielplätze in der Forstbaumschule, ein Spielplatz an der Weserfahrt, Tennisplatz Karolinenweg), die Seebadeanstalt Bellevue sowie die Freilichtbühne auf der Krusenköpfe erheblich zum Erholungsangebot des Stadtteils bei.



Abb. 60: Seebadeanstalt Bellevue

Eine wichtige Funktion erfüllt der Stadtteil darüber hinaus als Verbindungsstück zwischen den westlich anschließenden Stadtteilen und der Kieler Förde. Die vorhandenen Wegebeziehungen werden von Spaziergängern intensiv genutzt und sind somit auch über den Stadtteil hinaus von Bedeutung.

Insgesamt lassen sich mehrere Hauptwegeachsen erkennen:

- Forstbaumschule – Diederichsenpark oder Bismarckallee
- Schlieffenallee- Düsternbrooker Gehölz
- Esmarchstr. – Himmelsleiter/Sternwartenweg – Düsternbrooker Gehölz
- Düppelstr. – Weserfahrt – Karolinenweg
- Schwesterngang – Kirchenweg
- UKSH - Schlossgarten

Nicht zuletzt dient der Stadtteil selbst aufgrund der ansprechenden Bausubstanz, des Baumbestandes und der oft ansprechend gestalteten Vorgärten als Erholungsraum, insbesondere für die Bewohner selbst. Zu dem Erholungswert tragen hier maßgeblich die vorhandenen Sichtbeziehungen bei, neben den Straßenfluchten (insbesondere mit Blick auf die Förde, wie z.B. Parkstraße und Bismarckallee) sind hier z.B. die Sichtbeziehung von der Moltkestr. bzw. der Esmarchstraße auf den Sternwartenhügel, die Sichtbeziehung von der Weserfahrt in die angrenzenden Gartenflächen oder die Sichtachse entlang des Niemannsweges zur Pauluskirche zu benennen.



Abb. 61: Zugang zur Förde von der Bismarckallee und von der Lindenallee



Abb. 62: Links Sichtbeziehung zur Pauluskirche von der Kreuzung Niemannsweg/Beselerallee; rechts: Aussichtspunkt Ehrenmal Bellevue

6.10. Denkmalschutz

Im Denkmalkataster der Landeshauptstadt Kiel sind auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes sowohl Baudenkmale als auch Gartendenkmale erfasst. Beide werden jeweils in Einzeldenkmale (Elemente) und Flächendenkmale unterschieden. Darüber hinaus gibt es bei den Baudenkmalen noch sogenannte Ensembles. Außerdem wird in der Landeshauptstadt Kiel seit 1992 auf der Grundlage der Stadtverordnung zum Schutz von Naturdenkmalen eine entsprechende Liste geführt.

Baudenkmale

Baudenkmale als Einzeldenkmale sind im gesamten Untersuchungsgebiet zu finden, mit Häufungen in der Roonstraße, im mittleren Abschnitt des Niemannsweges sowie im Kreuzungsbereich von Moltke-, Caprivi- und Düppelstraße. Besonders markant sind die Gastwirtschaft in der Forstbaumschule, die Freilichtbühne auf der Krusenköpkel, die Pauluskirche, das Finanzministerium (ehemalige Marineintendantur), das Landeshaus (ehemalige Marineakademie) und das Institut für Weltwirtschaft. Daneben gibt es insgesamt ca. 80 überwiegend villenartige Baudenkmale, die größtenteils zum Wohnen genutzt werden.



Abb. 63: Roonstraße 12 und 14 (links) – Riemerschmidt-Villa im Niemannsweg Ecke Sternwartenweg (rechts)

Neben dem Gelände des Zentrums für Integrative Psychiatrie (ZIP) wird die Siedlung am Sternwartenweg einschließlich der zum Niemannsweg führenden Himmelsleiter von den Denkmalschutzbehörden als Ensemble eingestuft.

Der Straßenraum der Esmarchstraße und die Pflasterung der Hohenbergstraße werden als flächige Baudenkmale erfasst.



Abb. 64: Siedlung Sternwartenweg (links) – Hohenbergstraße (rechts)

Gartendenkmale

Alle großflächigen Park- und Waldanlagen Düsternbrooks sind als Gartendenkmalflächen erfasst: Forstbaumschule, Diederichsenpark, Düsternbrooker Gehölz, Krusenkoppel, Martiuspark. Außerdem sind weitere kleinere Flächen, insbesondere der Bereich um die St-Paulus-Kirche, aber auch einige private Gärten im Zusammenhang mit den zugehörigen Baudenkmalen als Gartendenkmal eingestuft.



Abb. 65: Weserfahrt (links), Zufahrtsallee zum Martiuspark (rechts)

Die einzigen Gartendenkmalelemente sind die fußläufige Grünverbindung zwischen Düppelstraße und Karolinenweg (Weserfahrt), die Zufahrtsallee zum Martiuspark und die Schloßgartenallee.



Abb. 66: Gartendenkmal Niemanssweg/Karolinenweg (links) - Denkmal Vorgartenzaun Bismarckallee 32 (rechts)



Abb. 67: Gartendenkmale Niemanssweg

Naturdenkmale

Im Untersuchungsgebiet befindet sich der Alte Botanische Garten, der am 2.1.1992 als Naturdenkmal ausgewiesen wurde sowie insgesamt 48 Bäume, die als Einzelbäume oder Ensemble von mehreren Einzelbäumen (z.B. Naturdenkmal Nr. 50 „12 Apostel“ mit 12 Linden auf der Krusenkoppel) ebenfalls in die Liste der Naturdenkmale aufgenommen wurde.

Gegenüber dem Bestand aus der Strukturanalyse 1996 haben sich keine Veränderungen ergeben.

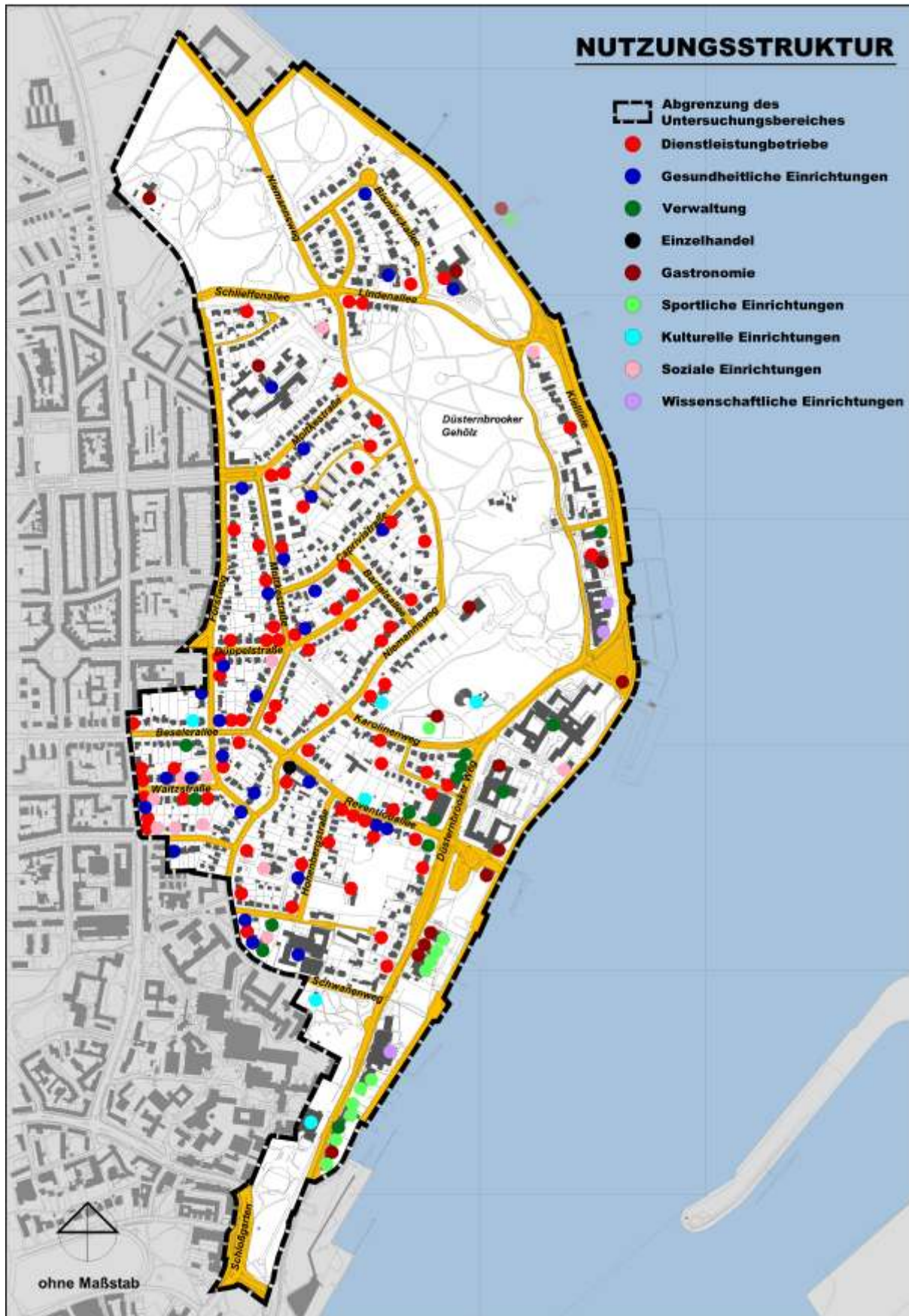
6.11. Nutzungsstruktur

Abgesehen von den sondergenutzten Bereichen (Augenklinik, ZIP, Kinderklinik, Institut für Weltwirtschaft, Landesregierung sowie Wassersport zwischen Reventlowwiese und Schwanenwegwiese) dienen die Gebäude in Düsternbrook zum weit überwiegenden Anteil dem Wohnen. Allerdings sind nur wenige Straßenzüge (fast) ausschließlich wohnbaulich genutzt. Zu nennen sind

- der nördliche Bereich Roonstraße / Bismarckallee,
- der Bereich Dielsweg / Schlieffenallee sowie
- die Kiellinie, nördlich des Carl-Löwe-Weges.

Andererseits gibt es nur wenige Gebäude, die ausschließlich anderen als Wohnzwecken dienen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind auch gewerbliche Nutzungen untergebracht. Hier haben die Dienstleistungsbetriebe (meistens Kanzleien, Makler, Ingenieure, Beratungsfirmen), gefolgt von gesundheitlichen Einrichtungen (i.d.R. Arztpraxen) ein deutliches Übergewicht.



Karte 11: Nutzungsstruktur

Besonders in Nachbarschaft zu den Gebäuden der Landesregierung finden sich vermehrt Einrichtungen der Verwaltung. Gastronomische Betriebe nutzen besonders die Lagegünstigkeit in den Park- und

Grünflächen bzw. an der Förde. Rund um das Düsternbrooker Gehölz liegen drei Hotels: das Maritim im Norden, der Kieler Kaufmann am westlichen und der Kieler Yacht-Club am östlichen Rand. Der einzige Einzelhandelsbetrieb im gesamten Untersuchungsgebiet befand sich bis vor kurzem an der Ecke Reventlouallee / Niemannsweg. Sportliche Einrichtungen konzentrieren sich im Bereich des Fördeufers, sind ansonsten aber ebenso wie kulturelle, soziale und wissenschaftliche Einrichtungen von untergeordneter Bedeutung.



Abb. 68: Bürogebäude in der Lindenallee (links) - Der einzige Nahversorger in Düsternbrook, Einzelhändler Reventlouallee Ecke Niemannsweg (rechts)

Düsternbrook ist im Wesentlichen durch folgende Nutzungen und Merkmale geprägt:

Wohnen – Landesregierung/-verwaltung – Park- und Waldflächen sowie Lage an der Förde – Uniklinik

Durch die Hervorhebung der Nutzungen, die nicht im direkten Zusammenhang zu diesen Merkmalen stehen (Karte 12), bestätigt sich die Erwartung, dass Düsternbrook auch für viele gewerblich Nutzungen, die keinen derartigen Quartiersbezug haben, ein attraktiver Standort ist. Sie bilden für die quartiersbezogenen Nutzungen eine starke Konkurrenz, der diese nicht immer standhalten können. Bezeichnend ist die Tatsache, dass es in Düsternbrook trotz der innerstädtischen und stark vom Wohnen geprägten Lage keinen Einzelhändler mehr gibt. Die Nahversorgung wird über die Angebote westlich der Feldstraße, insbesondere im Bereich der Holtenauer Straße erfüllt.

Infolge der langen Geschichte und aufgrund der Nähe zum ursprünglichen Standort der Kieler Universität gibt es in Düsternbrook neben den studentischen Wohnheimen bis heute auch zahlreiche Verbindungshäuser. Allein in den großen Wohnheimen des Studentenwerkes, der katholischen und der evangelischen Kirche sowie der Nordischen Burse wohnen ca. 300 Studierende. Durch die nicht näher bekannte Zahl an Wohnplätzen in den Verbindungshäusern sind keine exakten Angaben möglich. Darüber hinaus wird natürlich auch der freie Wohnungsmarkt von Studierenden genutzt, was sich entsprechend auf den Anteil der Studierenden an der Wohnbevölkerung im zentralen und unimnahen Düsternbrook auswirkt.



Abb. 69: Studentenwohnheim des Studentenwerkes am Niemannsweg /Ecke Lindenallee (links) – Evangelisches Studentenwohnheim am Düsternbrooker Weg / Ecke Schwanenweg (rechts)



Karte 12: Gebietsdienende Nutzungen und Nutzungen ohne gebietstypischen Bezug



Karte 13: Sonderwohnformen

7. **ANALYSE DES HANDLUNGSBEDARFS**

Um sich angesichts der Größe des Untersuchungsbereiches, seiner kleinteiligen Strukturen und der heterogenen Bausubstanz dem eigentlichen Ziel dieser Untersuchung anzunähern, wurden die während der Bestandsaufnahme gewonnenen subjektiven Eindrücke in den in Kapitel 7.1 näher erläuterten Karten 14 bis 16 zusammengefasst und Handlungsbereiche beschrieben.

Mit Hilfe dieser drei Karten wurden thematische und räumliche Schwerpunktbereiche (Abb. 70) definiert, die als Diskussionsgrundlage für die abschließende Öffentlichkeitsveranstaltung „**Werkstatt Handlungsempfehlungen**“ genutzt werden konnten und auch entsprechend betitelt sind. Die dargestellten Schwerpunktbereiche sind im Kapitel 7.2 erläutert.

Gleichzeitig wurden in idealisierten Fallbeispielen schematisch vereinfachte Veränderungssituationen entwickelt, um die Auswirkungen von typischen, aktuell in Düsternbrook zu beobachtenden baulichen und die Nutzung betreffenden Veränderungen zu veranschaulichen (Kapitel 7.3). Diese Darstellung von Fallbeispielen für Veränderungen fand ebenfalls in der „Werkstatt Handlungsempfehlungen“ Verwendung.

7.1. **Handlungsbereiche**

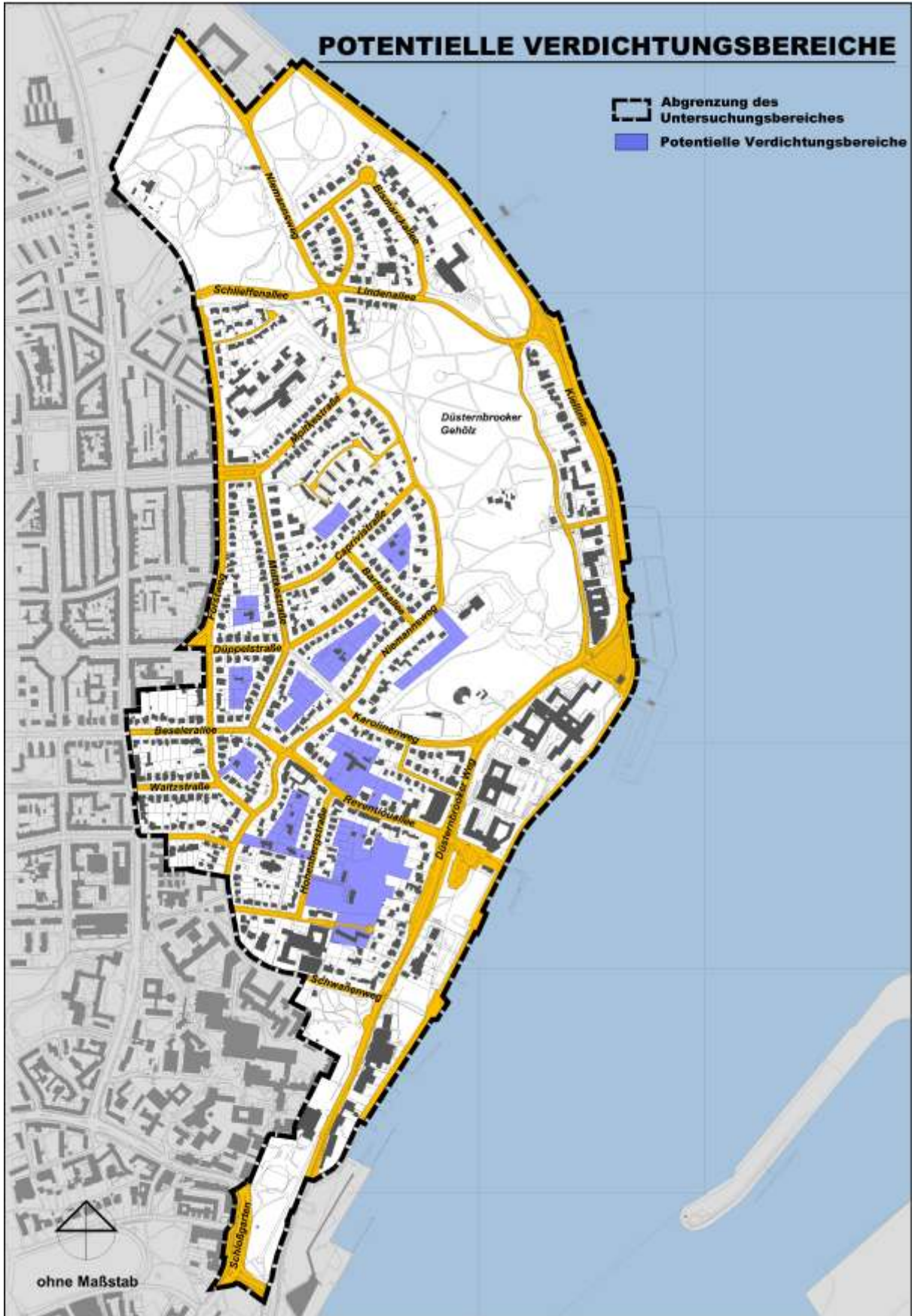
Im Zuge der Bestandsaufnahme erfolgten Ortsbegehungen auch in Hinblick auf die Bereiche oder Grundstücke, für die „**Mögliche Veränderungen**“ augenscheinlich absehbar zu erwarten sind, die sich nachhaltig auf die aktuellen städtebaulichen Strukturen auswirken würden. Insbesondere eine im Vergleich zur näheren Umgebung relativ geringe Grundstücksausnutzung (Maß der Nutzung) mit Möglichkeiten zur Verdichtung, mangelhafte Bausubstanz, abwandernde Nutzungen, verhältnismäßig wenig Pflege- und Instandhaltungsaufwand, aber auch Kenntnisse von bereits angekündigten oder öffentlich diskutierten Änderungen und Nutzungsänderungen sind in der Karte 14 verzeichnet.

Die grobe Unterteilung in kurz- bis mittelfristig bzw. mittel- bis langfristig ist naturgemäß nicht exakt zeitlich abzugrenzen, weil dies auch von weiteren Faktoren abhängt, die nicht im Zuge dieser Untersuchung erfasst werden konnten (von außen nicht offensichtliche Bausubstanzmängel, Eigentümerverhältnisse, Eigentümerinteressen, bereits gestellte Bauanträge etc.). Gleichwohl drückt sich darin der Versuch aus, eine grobe Gewichtung zwischen den entsprechenden Grundstücken zu erreichen. Die Grundstücke, die sich nicht in diese Untergliederung einordnen ließen, für die aber gleichwohl Veränderungen vorstellbar sind, wurden mit „Veränderungen unklar“ gekennzeichnet.

Die Karte 15 „**Potentielle Verdichtungsgebiete**“ stellt die Blockinnen- oder rückwärtigen Gartenbereiche dar, in denen aufgrund ihrer Größe bzw. Grundstückstiefe theoretisch eine Bebauung in zweiter Reihe erfolgen könnte, womit ausdrücklich nicht gesagt ist, dass dies auch erfolgen sollte. Hier sind Entscheidungen erforderlich, ob und wenn ja, welche dieser Flächen planerisch vor einer schleichen- den Einsickerung der Bebauung geschützt werden sollten.

Schließlich sind in der Karte 16 die Quartiere gekennzeichnet, die auf Grund ihrer homogenen baulichen Gestalt, der gestalterischen Qualität, einer verhältnismäßig einheitlichen Gebäudeabwicklung oder ähnlich ausgeprägter Vorgartenzonen besondere Qualitäten aufweisen und insofern als städtebaulich „**Homogene Bereiche**“ definiert worden sind. Namentlich sind hier folgende Bereiche bzw. Straßenzüge zu nennen:

- Bismarckallee (in Teilen) / Roonstraße
- Dielsweg
- Sternwartensiedlung
- Niemansweg (in Teilen)
- Hohenbergstraße



Karte 15: Potentielle Verdichtungsgebiete

7.2. Abgrenzung von Schwerpunktbereichen

Speziell für die „**Werkstatt Handlungsempfehlungen**“ (vgl. Kapitel 10.3) wurden Schwerpunktbereiche definiert. Zunächst wurden die Gebiete gekennzeichnet, für die rechtskräftige Bebauungspläne gelten oder für die sich Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren befinden.

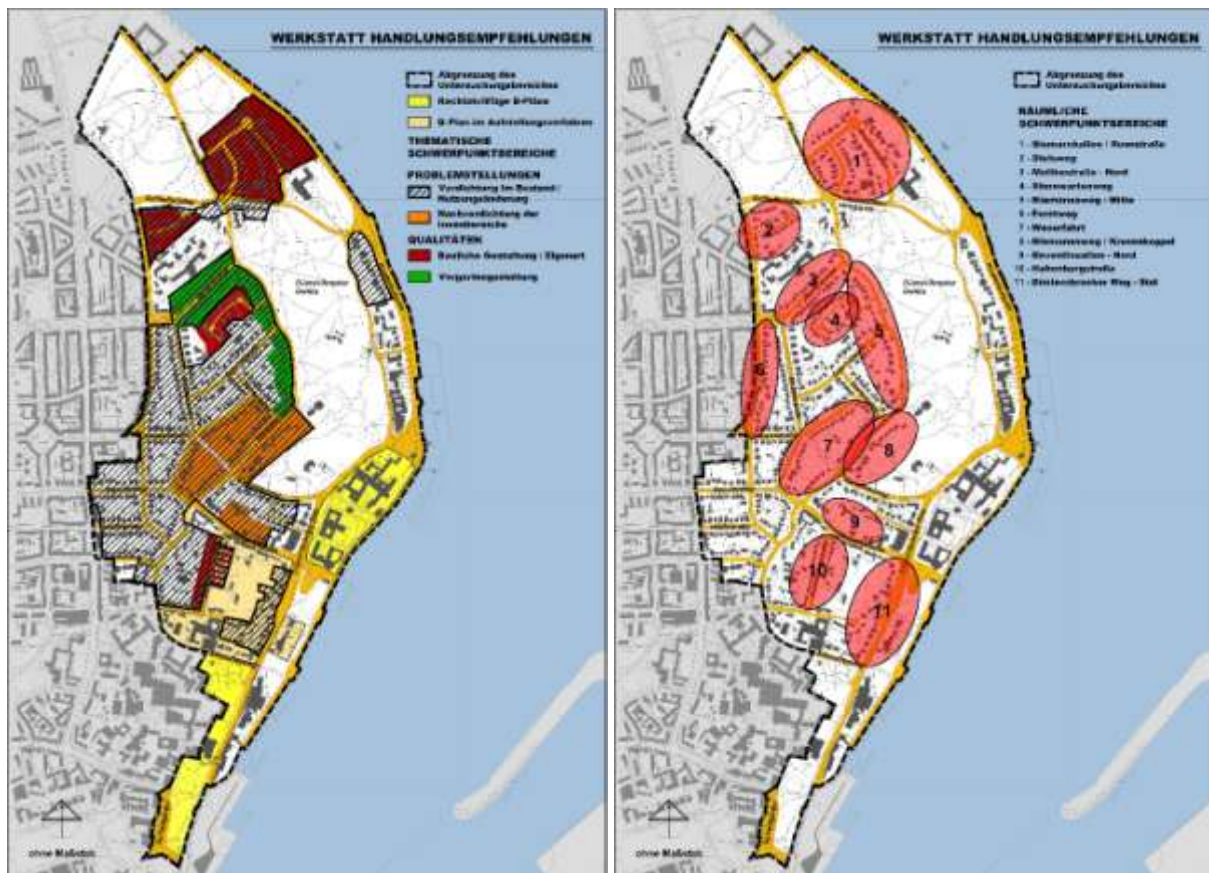


Abb. 70: Thematische und räumliche Schwerpunktbereiche (Arbeitsunterlagen zur Werkstatt Handlungsempfehlungen)

Die „**Thematischen Schwerpunktbereiche**“ wurden dann folgendermaßen unterschieden:

Problemstellungen:

Verdichtung im Bestand – Nutzungsänderungen – Nachverdichtung der Innenbereiche

Qualitäten:

Bauliche Gestaltung / Eigenart – Vorgartengestaltung

Daneben wurden „**Räumliche Schwerpunktbereiche**“ vorgeschlagen, die den Werkstattteilnehmern den Einstieg in die inhaltliche Diskussion erleichtern sollten:

Bismarckallee / Roonstraße, Dielsweg, Moltkestraße – Nord, Sternwartenweg, Niemannsweg – Mitte, Forstweg, Weserfahrt, Niemannsweg / Krusenköpkel, Reventlouallee – Nord, Hohenbergstraße, Düsternbrooker Weg – Süd

Die elf benannten Bereiche lassen sich nicht nur städtebaulich sondern auch räumlich und thematisch gegenüber ihrer näheren Umgebung ungefähr abgrenzen. Insbesondere der Bereich zwischen Niemannsweg und Feldstraße, der nicht so klar abzugrenzen ist, ist jedoch auch durch die für Düsternbrook typische städtebauliche Struktur gekennzeichnet. Diese Struktur besteht in weiten Teilen aus einer Einzelhausbebauung, die überwiegend durch Villen und immer noch überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

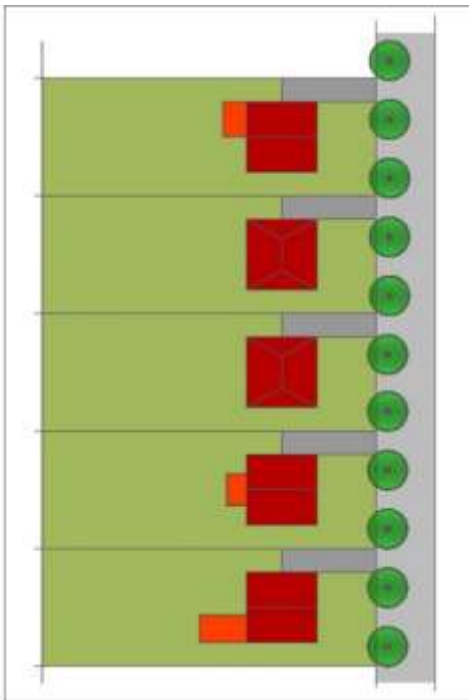
7.3. Darstellung des Regelungsbedarfs anhand von Fallbeispielen

Zur weiteren Veranschaulichung der Veränderungen im Stadtteil insbesondere auch für die Teilnehmer der „Werkstatt Handlungsempfehlungen“ wurden auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme für Düsternbrook typische Veränderungssituationen in schematisch und idealisiert dargestellten Fallbeispielen beschrieben.

Dabei wird zunächst die für Düsternbrook typische Bestandssituation beschrieben. Daran anschließend werden insgesamt fünf modellhafte Situationen aufgezeigt, die in Düsternbrook festzustellen sind, und wie sich diese auf die bisherige städtebauliche Struktur des Stadtteils auswirken.

In diesem Zusammenhang ist die bestehende planungsrechtliche Situation, wonach Vorhaben im gesamten Untersuchungsgebiet derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen sind (vgl. Kapitel 8.1) von zentraler Bedeutung. – Lediglich die für die Gesamtstruktur Düsternbrooks eher untypischen Bereiche um die Landesbauten und das UKSH sind planungsrechtlich weitergehend erfasst worden (vgl. Kapitel 5.5). – Zwar muss draus nicht zwangsläufig geschlussfolgert werden, dass Entscheidungen auf dieser Grundlage generell ersetzt werden sollten, aber es wird deutlich, dass eine bewusste und intensive Auseinandersetzung mit dieser Problematik erforderlich ist. Es sind Entscheidungen erforderlich, wo und welche weitergehenden Regelungen getroffen werden sollten, um den beschriebenen Entwicklungen entgegenwirken zu können, sofern dies politisch als notwendig erachtet wird.

Bestandssituation



Die für Düsternbrook typische Bebauung ist im Bereich der Einzelhausbebauung folgendermaßen gekennzeichnet:

- 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

Abb. 71: Schematische Darstellung der typischen Bestandssituation in Düsternbrook

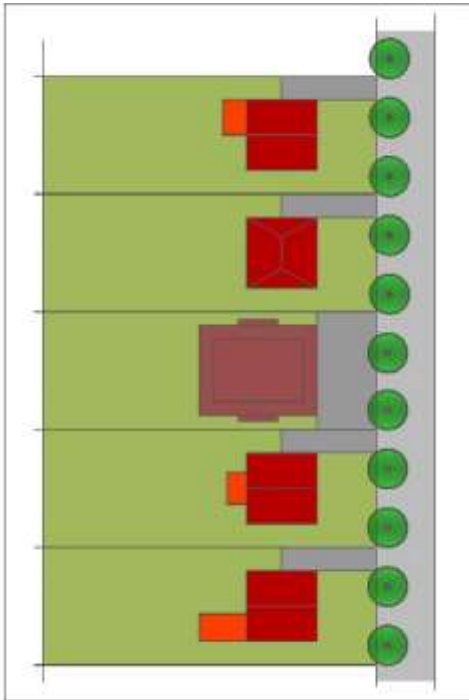
Fallbeispiel 1: Apartmenthaus

Abb. 72: Schematische Darstellung der Veränderungen durch einen Apartmentbau

Im Zuge dieser Untersuchung konnte die bereits in den 1990er Jahren festgestellte zunehmende Verdichtung durch Abriss eines älteren Gebäudes und Neubau eines Apartmenthauses mit häufig bis zu acht Wohneinheiten bestätigt werden. Auch die erstmalige Bebauung eines Gartengrundstückes mit einem derartigen Apartmenthaus zieht dieselben Folgewirkungen nach sich.

Folgewirkungen:

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

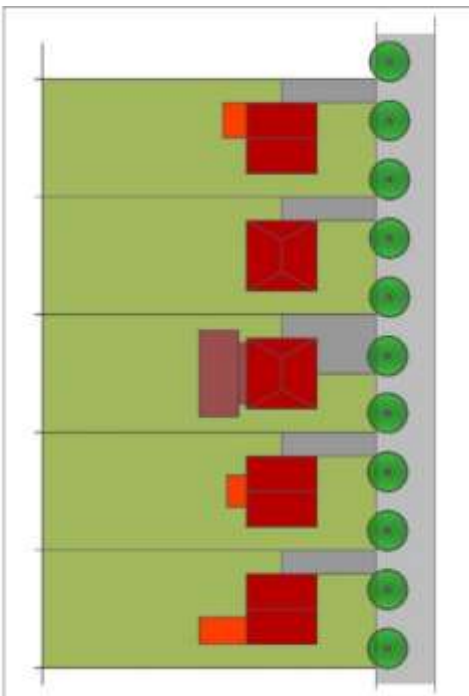
Fallbeispiel 2: Anbau

Abb. 73: Schematische Darstellung der Veränderungen durch einen Anbau

Durch einen gartenseitigen zweigeschossigen Anbau mit Neuaufteilung und Umstrukturierung des Bestandsgebäudes lässt sich die Anzahl der Wohneinheiten leicht auf insgesamt sechs Wohneinheiten erhöhen.

Folgewirkungen:

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

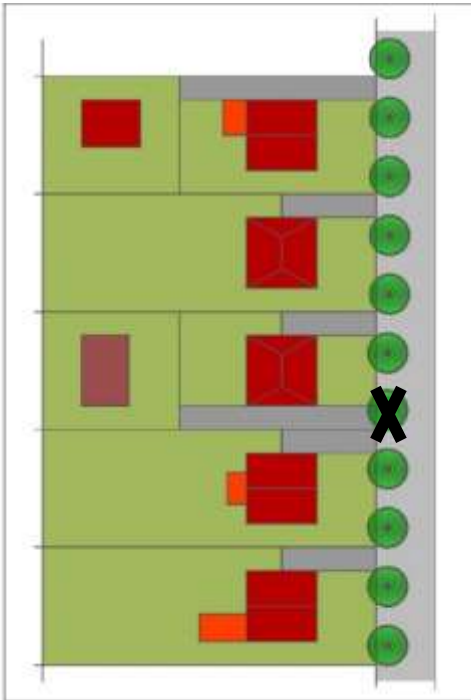
Fallbeispiel 3: Innenverdichtung

Abb. 74: Schematische Darstellung der Veränderungen durch eine „2. Reihe-Bebauung“

Sofern in der näheren Umgebung bereits Grundstücke im rückwärtigen Bereich bebaut worden sind, kann sich diese Entwicklung auf der Grundlage des § 34 BauGB schleichend fortsetzen, ohne dass darauf regulierend eingewirkt werden kann.

Folgewirkungen:

- Veränderung der Bautiefen
- Veränderung der privaten Freiraumstruktur
- Abweichende bauliche Gestaltung
- Nutzungsintensivierung des Straßenraumes
- ggf. Schaffung einer zusätzlichen Zufahrt

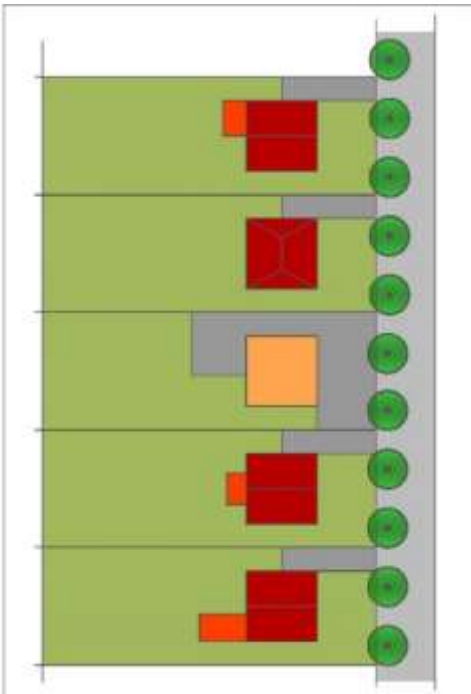
Fallbeispiel 4: Gewerbe

Abb. 75: Schematische Darstellung der Veränderungen durch gewerbliche Umnutzung

Durch die Umnutzung einer bestehenden Villa zu gewerblichen Zwecken -also der Änderung der Art der Nutzung- kann sich ebenfalls der Charakter der bestehenden Struktur verändern. Angesichts des besonderen Stellenwertes des Stadtteiles sind Firmendressen im seit jeher beliebten Düsternbrook gerade in jüngerer Zeit zunehmend gefragt. Durch Umstrukturierungen können beispielsweise aus einem wohngenutzten Gebäude zwei Gewerbeeinheiten mit jeweils fünf Mitarbeitern die Stellplatzsituation sehr grundlegend verändern und sich damit massiv auf die Vorgartensituation auswirken. Publikumsverkehr bei entsprechenden gewerblichen Nutzungen und die dafür erforderlichen Stellplätze verstärken diese Wirkung noch. Betroffen ist auch der öffentliche Straßenraum.

Folgewirkungen:

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

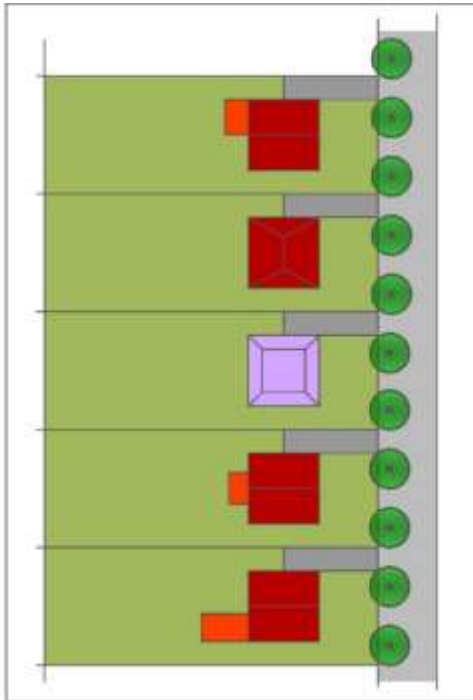
Fallbeispiel 5: Gestaltung

Abb. 76: Schematische Darstellung der Veränderungen durch Umbau / Modernisierung

Auch durch die bauliche Umgestaltung im Rahmen von Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen, ohne dass zugleich in die Nutzungsstruktur eingegriffen wird, verändert sich das Gesicht des Stadtteiles schleichend. Insbesondere Veränderungen an der Fassaden- und an der Dachgestaltung können weitreichende Veränderungen im Gesamtbild des Stadtteiles nach sich ziehen. Eine bewusste Auseinandersetzung mit der Frage, wo dies eventuell nicht geschehen soll und wie weitreichend der Entwicklung entgegengewirkt werden sollte, erfordert politische Entscheidungen.

Folgewirkungen:

- Abweichende bauliche Gestaltung

Zusammenfassung der Folgewirkung von Veränderungen

Die anhand der beschriebenen Fallbeispiele veranschaulichten Folgewirkungen für den Stadtteil sind hier noch einmal zusammengefasst. Dabei ist zu beachten, dass nicht immer alle beschriebenen Veränderungen gleichermaßen bedeutend sind. Allerdings bieten sie eine Orientierungshilfe bei der Frage wo letztendlich welche Handlungsbedarfe erkannt werden und wie die Stadt Kiel den sich abzeichnenden Entwicklungen entgegenwirken will.

- 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

8. DARSTELLUNG DER HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Folgenden werden die Rechtsinstrumente, die einer Kommune zur Verfügung stehen, um planerisch auf ihre städtebauliche Entwicklung und Ordnung Einfluss zu nehmen, in einem kurzen Exkurs zusammengefasst. Dabei wird ausdrücklich betont, dass es sich im Rahmen dieser Untersuchung lediglich um einen zusammenfassenden Überblick handeln kann, der im Zuge des „Offenen Dialogverfahrens“ erforderlich war, um die Öffentlichkeit fundiert in die Erstellung der Strukturanalyse einbeziehen zu können.

Nach Fertigstellung dieser Untersuchung („Phase 3“ – vgl. Kapitel 3) soll die nachfolgende Zusammenstellung ebenfalls als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für die politischen Gremien dienen.

Neben den in der nachfolgenden Abbildung genannten Planungsinstrumenten werden eingangs auch die für Baugenehmigungen nach § 34 BauGB maßgeblichen Kriterien beschrieben.

| | |
|----------------------------------|--|
| Bebauungsplan | Qualifizierter B-Plan Einfacher B-Plan |
| Örtliche Gestaltungsvorschriften | Gestaltungssatzung Vorgartensatzung Einfriedungssatzung Werbeanlagensatzung |
| Erhaltungssatzung | hier: Gestaltungserhaltungssatzung |

Abb. 77: Übersicht der Planungsinstrumente

8.1. Einfügungsgebot (§ 34 BauGB)

§ 34 Baugesetzbuch (BauGB) ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die maßgebende Vorschrift für Bauvorhaben, wenn ein Bebauungsplan **nicht** vorhanden ist. Das bedeutet, wenn nichts anderes gilt, werden alle Vorhaben, nach § 34 BauGB beurteilt. Wie in Kapitel 5.5 bereits dargestellt, ist dies fast im gesamten Untersuchungsbereich und vollständig im Bereich der besonders durch Veränderungen betroffenen Einzelhausbebauung der Fall.

Das wichtigste Prinzip dieser Vorschrift ist das „**Einfügungsgebot**“. Wenn Baurecht besteht und die Erschließung gesichert ist, prüft die Genehmigungsbehörde, ob sich das Bauvorhaben im Sinne des § 34 BauGB in die „**Eigenart der näheren Umgebung**“ einfügt.

Auf den Begriff „**Nähere Umgebung**“ geht das Gesetz nicht ein; die „Einfügung“ wird auf vier Parameter eingegrenzt:

- Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe)
- Maß der Nutzung (Kubatur, Bauhöhen)
- Bauweise (offen oder geschlossen)
- überbaute Fläche

Was leistet dieses Planungswerkzeug?

Für die **Art der Nutzung** (Wohnen, Gewerbe) richtet sich die Zulässigkeit nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wenn das Gebiet eindeutig einem dort beschriebenen Gebietstyp zuzuordnen ist. Dann erfolgt die Beurteilung nach dem, was die BauNVO erlaubt. Demnach kann eine Nutzung zulässig sein, die bisher in der näheren Umgebung noch nicht vorkommt.

Für das **Maß der Nutzung** fällt die Bestimmung der näheren Umgebung umso schwerer, je vielfältiger die Bauformen sind. In der Regel kann sich ein Neubau nicht auf sogenannte Ausreißer beziehen, beispielsweise auf einzelne über den Durchschnitt herausragende Bauhöhen oder einzelne, herausfallende Nutzungen. Die Einordnung von Ausreißern kann durchaus strittig sein, so dass die Auslegung des § 34 BauGB regelmäßig gerichtlich überprüft werden muss.

Bei **Bauhöhen** ist nicht die Zahl der Vollgeschosse im rechtlichen Sinne, sondern die optisch wahrgenommene Geschossigkeit und Gebäudehöhe maßgebend. Bei den überbaubaren Flächen richtet sich

das Maß nicht nach den in der Umgebung vorhandenen Grund- und Geschossflächenzahlen, sondern nach den tatsächlichen Gebäudeflächen, unabhängig von der Grundstücksgröße.¹

In der Regel wird die Einhaltung vorhandener **Gebäudefluchten** verlangt. Da diese im rückwärtigen Bereich weniger bestimmbar sind, wird als hintere Baugrenze, bei Wegfall von Ausreißern, regelmäßig die tiefste vorhandene Bebauung als Maß genommen.

Mit **Bauweise** wird die offene oder geschlossene Bebauung gemeint. Bei der offenen Bebauung handelt es sich um Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Bei der geschlossenen Bauweise werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand gebaut.

Die **Gestaltung** baulicher Anlagen und die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude spielen bei der Beurteilung nach § 34 BauGB keine Rolle.

8.2. Qualifizierter Bebauungsplan

Das weitreichendste Steuerungsinstrument der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung ist der qualifizierte Bebauungsplan (B-Plan), der auf Grundlage des § 10 BauGB als kommunale Satzung rechtsverbindliche Festsetzungen für alle Grundstücke trifft, die im Geltungsbereich des B-Plans liegen. Ob und wann ein Bebauungsplan aufgestellt wird, liegt im Ermessen der Gemeinde. Laut Baugesetzbuch sollen Bebauungspläne jedoch aufgestellt werden, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Was wird in einem Bebauungsplan festgelegt?

Grundlage für die Festsetzungen des B-Planes ist der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die wesentlichen Festsetzungen umfassen

- die Art der baulichen Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Mischnutzungen),
- das Maß der baulichen Nutzung (überbaute Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe),
- die Bauweise (offene / geschlossene Bauweise),
- die überbaubare Grundstücksflächen (durch Baugrenzen oder Baulinien definierte Baufelder),
- die maximale Anzahl der Wohneinheiten sowie
- die örtlichen Verkehrsflächen.

Zu jedem Bebauungsplan gehört eine **Begründung**, in der die städtebaulichen Ziele und Festsetzungen des Planes erläutert werden.

Welche Einflussmöglichkeiten haben die Bürgerinnen und Bürger?

Die Aufstellung eines B-Planes erfolgt in einem gestuften Verfahren. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der „**Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**“ möglichst frühzeitig über die Planungsabsichten informiert und hat im Rahmen der „**Öffentlichen Auslegung**“ erneut Gelegenheit Anregungen bzw. Änderungswünsche zu den Plänen vorbringen.

Was leistet dieses Planungswerkzeug?

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Zulässigkeit von Vorhaben klar umrissen vorgegeben und entsprechend der für den B-Plan definierten städtebaulichen Ziele abschließend geregelt. Ein Vorhaben ist nur zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Für die in einfachen Bebauungsplänen fehlende Bestimmung (z.B. Art der baulichen Nutzung oder überbaubare Grundstücksfläche) richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Zur Sicherung von gestalterischen Zielsetzungen für das Plangebiet können in den B-Plan örtliche Bauvorschriften (Kapitel 8.4) aufgenommen werden oder im B-Plan Erhaltungsbereiche einer Erhaltungssatzung (Kapitel 8.6) festgelegt werden.

8.3. Einfacher Bebauungsplan

Enthält ein B-Plan nicht alle Mindestfestsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, örtliche Verkehrsflächen), die einen qualifizierten Bebauungsplan kennzeichnen, so spricht man von einem einfachen B-Plan.

¹ Sogenannte „Sichtbarkeitsrechtsprechung“ des Bundesverwaltungsgerichts vom 23.03.1994 – 4 C 18.92

Was leistet dieses Planungswerkzeug?

Ein einfacher Bebauungsplan ist ein geeignetes Instrument zur Sicherstellung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, wenn nicht alle Festsetzungstypen erforderlich sind bzw. bewusst nur Einzelaspekte verbindlich gesteuert werden sollen. Für die fehlenden Bestimmungen ist § 34 BauGB anzuwenden.

Außerdem ist dieses Instrument geeignet kurzfristiger zu rechtskräftigen Regelungen zu kommen als dies beim qualifizierten Bebauungsplan der Fall ist, da die Dauer des Verfahrens in der Regel stark durch die Komplexität eines Bebauungsplanes bestimmt ist. Insbesondere Einzelaspekte wie die Festsetzung einer maximalen Anzahl der Wohneinheiten, von Baufluchten, Bautiefen oder Grenzabständen sind mit diesem Instrument einfacher und schneller zu regeln als mit einem qualifizierten Bebauungsplan.

Durch eine Verbindung mit örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung (vgl. Kapitel 8.4) kann dieses Instrument ebenso ergänzt werden wie der qualifizierte Bebauungsplan.

8.4. Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung ist eine Satzung der Gemeinde auf Grundlage des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) und des § 84 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) mit der die Gemeinde im Rahmen **örtlicher Bauvorschriften** besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen stellen kann.

In Gebieten, deren Bebauung vollständig oder überwiegend durch eine besondere **gestalterische Eigenart** geprägt ist, die als erhaltenswert eingeordnet wurde, kann die Gemeinde durch eine Gestaltungssatzung Vorgaben zur baulichen Gestaltung treffen. Eine entsprechende Satzung kann auch für Neubaugebiete aufgestellt werden. Die getroffenen Regelungen sind anzuwenden bei der Neuerrichtung oder der Änderung von Gebäuden.

Der Umfang der zu regelnden Inhalte orientiert sich an der zu erhaltenden Eigenart der baulichen Gestaltung innerhalb des Satzungsgebietes. Die Regelungen werden auf Grundlage einer Bestandsaufnahme getroffen, die die charakteristischen Merkmale der betroffenen Bebauung aufnimmt und beschreibt. Es können z.B. Regelungen getroffen werden zur Gestaltung der Fassaden und der Dächer, hinsichtlich der Fassadengliederung, der Materialwahl und der Farbgebung. Art und Umfang von Dachaufbauten, Dachüberständen etc. können ebenso wie Fensteröffnungen und Fensterformate Bestandteil einer Gestaltungssatzung sein.

Was leistet dieses Planungswerkzeug?

In Gebieten, die durch ihre besondere gestalterische Qualität geprägt sind, kann diese Qualität durch eine Gestaltungssatzung „aktiv“ gesichert und erhalten werden. Die Regelungen in der Satzung sind hinsichtlich der gestalterischen Vorgaben abschließend und müssen bei der Umsetzung von Vorhaben beachtet werden.

Hierin liegt auch der wesentliche Unterschied zur Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB. Die Erhaltungssatzung legt einen Erhaltungsbereich fest. Die planerische Entscheidung über das einzelne Vorhaben (Abwägung öffentlicher und privater Belange) erfolgt erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Dabei wird am Maßstab der **Erhaltungsziele** der Erhaltungssatzung geprüft, ob das Vorhaben zulässig ist. Bei einer Gestaltungssatzung hingegen haben sich Vorhaben an den Vorgaben der Satzung zu orientieren und sind nur zulässig, wenn die Regelungen der Satzung eingehalten sind. Die gestalterische Einflussnahme der Gestaltungssatzung erfolgt also „vorgreifend“.

Regelungen zur Gestaltung können als örtliche Bauvorschriften auch in B-Pläne aufgenommen werden sofern ein B-Plan aufgestellt wird bzw. erforderlich ist, um ergänzende Regelungen zu treffen.

8.5. Vorgartensatzung

Auch die Vorgartensatzung ist eine Satzung der Gemeinde auf Grundlage des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) und des § 84 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO). Mit ihr kann die Gemeinde auf Grundlage einer Bestandsaufnahme der charakteristischen Merkmale im Rahmen **örtlicher Bauvorschriften** Regelungen treffen zur Gestaltung der Vorgärten bebauter Grundstücke. Dies können sein der Ausschluss von Stellplätzen, der Umfang von Zufahrten / Zugängen, die Grüngestaltung und zulässige Anpflanzungen sowie Einfriedungen. Die Vorgaben sind für die Umsetzung von Vorhaben verbindlich.

Vorgärten haben innerhalb der Siedlungsflächen eine besondere Bedeutung und genießen daher eine besondere Aufmerksamkeit. Sie dienen der Gestaltung des Überganges vom öffentlichen zum priva-

ten Bereich und werden gemeinsam mit den Einfriedungen und den Grünstrukturen im öffentlichen Straßenraum als innere Durchgrünung der Quartiere von Bürgern und Besuchern der Stadt geschätzt. Sie werden jedoch auch benötigt für die erforderlichen Zugänge zu den Gebäuden und die Zufahrten zu notwendigen Stellplätzen. Werden durch eine Intensivierung der Nutzung der Grundstücke zusätzliche Stellplätze und Zufahrten in der Vorgartenzone angelegt, verlieren die Vorgärten ihre Funktion als durchgründendes Element und damit ihre Qualität. Außerdem gehen im Straßenraum häufig öffentliche Parkplätze verloren.

Die Vorgartensatzung legt fest, dass ein vorhandener Bereich zwischen Hausfassade und dem öffentlichen Straßenraum – mit Ausnahme von notwendigen Zugängen oder Zufahrten – **„gärtnerisch angelegt und unterhalten“** werden muss und nicht versiegelt werden darf. Der Vorgartenbereich muss demnach bepflanzt sein und darf nicht versiegelt werden. Die Begrünung kann als Rasen erfolgen, aber auch durch eine gärtnerische Anlage als Zier- oder Nutzgarten ebenso wie mit Bäumen oder Sträuchern. Die Pflanzen müssen mit dem Erdreich verwurzelt sein. Begrünte Zwischenräume zwischen versiegelten Flächen oder Rasengittersteine stellen keine gärtnerische Anlage im Sinne einer Vorgartensatzung dar.

Was leistet dieses Planungswerkzeug?

In Gebieten, die durch die Ortsbildprägende Qualität der Vorgärten gekennzeichnet sind, kann diese Qualität durch eine Vorgartensatzung gesichert und erhalten werden und kleinteilig die zulässige Gestaltung und Nutzungen im Vorgartenbereich regeln.

Die Regelungen in der Satzung sind hinsichtlich der inhaltlichen Vorgaben abschließend und müssen bei der Umsetzung von Vorhaben beachtet werden.

Die im Rahmen einer eigenständigen Vorgartensatzung getroffenen Regelungen können als örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in B-Pläne aufgenommen werden sofern ein B-Plan aufgestellt wird bzw. erforderlich ist, um ergänzende Regelungen zu treffen.

8.6. Erhaltungssatzung

Auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann von der Gemeinde eine Erhaltungssatzung erlassen werden. Voraussetzung hierfür ist die Bestandsaufnahme der charakteristischen Merkmale und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Vor diesem Hintergrund kann die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes festgestellt und die schützenswerten Erhaltungsziele für einen definierten Geltungsbereich festgelegt werden.

Das **Erhaltungsziel**, das die Aufstellung einer Erhaltungssatzung rechtfertigen kann ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bedürfen die Errichtung, der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer (zusätzlichen) Genehmigung durch die Gemeinde. Die Genehmigungspflicht steht eigenständig neben anderen Genehmigungs- oder Zustimmungspflichten.

Die planerische Entscheidung über das einzelne Vorhaben (Abwägung öffentlicher und privater Belange) erfolgt erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. Dabei wird am Maßstab der Erhaltungsziele der Satzung geprüft, ob das Vorhaben zulässig ist.

Was leistet dieses Planungswerkzeug?

Eine Kommune kann die **städtebauliche Eigenart** von Quartieren oder Stadtteilen unabhängig vom Denkmalschutz vor ungewollten oder nachteiligen Veränderungen schützen. Sie kann mit einer Erhaltungssatzung dafür sorgen, dass sich Veränderungen am Gebäudebestand besser in die Umgebung einfügen. Bei der Integration von Neubauten stößt die Erhaltungssatzung an ihre Grenzen.

Gegenstand der Erhaltungssatzung sind häufig in weitgehend einheitlichem Stil erhaltene Straßenzüge einer „städtebaulichen Eigenart“. Das Gebiet muss eine Eigentümlichkeit des Ortsbildes oder der Ortsbildprägenden baulichen Anlagen aufweisen. Auch eine homogene Bebauung kann schützenswert sein. Die städtebauliche Eigenart muss in der Satzung definiert, kann aber relativ weit gefasst werden.

Auch wenn die Erhaltungssatzung grundsätzlich bestandsorientiert ist, hat die Kommune damit Einflussmöglichkeiten auf die Bebauung und ihre städtebauliche Entwicklung.

Der Erlass erfolgt durch Festsetzung in einem B-Plan oder einfache Gemeindegatsung. Bei Erlass der Satzung durch einfache Gemeindegatsung bedarf es für eine Erhaltungssatzung im Gegensatz zur Aufstellung eines B-Planes keines Aufstellungsverfahrens.

Das Werkzeug erfordert einen sehr engen und kommunikativen Dialog zwischen Eigentümern und Bauverwaltung. Im Gegensatz zur aktiven Einflussnahme auf die Gestaltung eines Gebietes mit Hilfe einer Gestaltungssatzung, die wie im Kapitel 8.4 ausgeführt „vorgreifend“ ausgerichtet ist, wird die Erhaltungssatzung als ein passives Instrument bewertet. In erster Linie geht es hierbei um die Bewahrung eines schutzwürdigen Bereiches, eine planerische Entscheidung erfolgt erst im Genehmigungsverfahren (sogenannte „2-stufige Wirkung“).

8.7. Zusammenfassende Darstellung der Regelungsmöglichkeiten

Die folgende Tabelle nimmt Bezug auf den in Kapitel 7.3 anhand der dort beschriebenen Fallbeispiele ermittelten Regelungsbedarf und stellt diesen den beschriebenen Planungsinstrumenten gegenüber. Es ist deutlich erkennbar, dass der qualifizierte Bebauungsplan das weitreichendste Planungsinstrument ist. Werden mit dem Bebauungsplan gleichzeitig auch örtliche Bauvorschriften festgesetzt, können alle Regelungsbereiche abgedeckt werden.

| | B-Plan - qualifiziert | B-Plan - einfach | Gestaltungssatzung | Vorgartensatzung | Erhaltungssatzung |
|-------------------------------|-----------------------|------------------|--------------------|------------------|-------------------|
| Bautiefen / Bauflucht | + | + | - | - | o |
| Gebäudekubatur | + | + | o | - | o |
| Grenzabstände | + | + | - | - | o |
| Art der Nutzung | + | + | - | - | - |
| Vorgartengestaltung | + | + | - | + | - |
| Innenverdichtung | + | + | - | - | - |
| Bauliche Gestaltung | - | - | + | - | o |
| Nutzungsintensivierung | + | + | - | o | - |

Abb. 78: Vergleich der Regelungsmöglichkeiten der Planungsinstrumente (+ regelbar / - nicht regelbar / o bedingt regelbar)

Demgegenüber hat ein einfacher Bebauungsplan dieselben Festsetzungsmöglichkeiten wie der qualifizierte Bebauungsplan, wobei er sich allerdings auf einzelne Regelungsbereiche beschränkt. Dies ist denkbar, sofern nicht alle Regelungsbereiche des qualifizierten Bebauungsplanes (kurzfristig) geregelt zu werden brauchen.

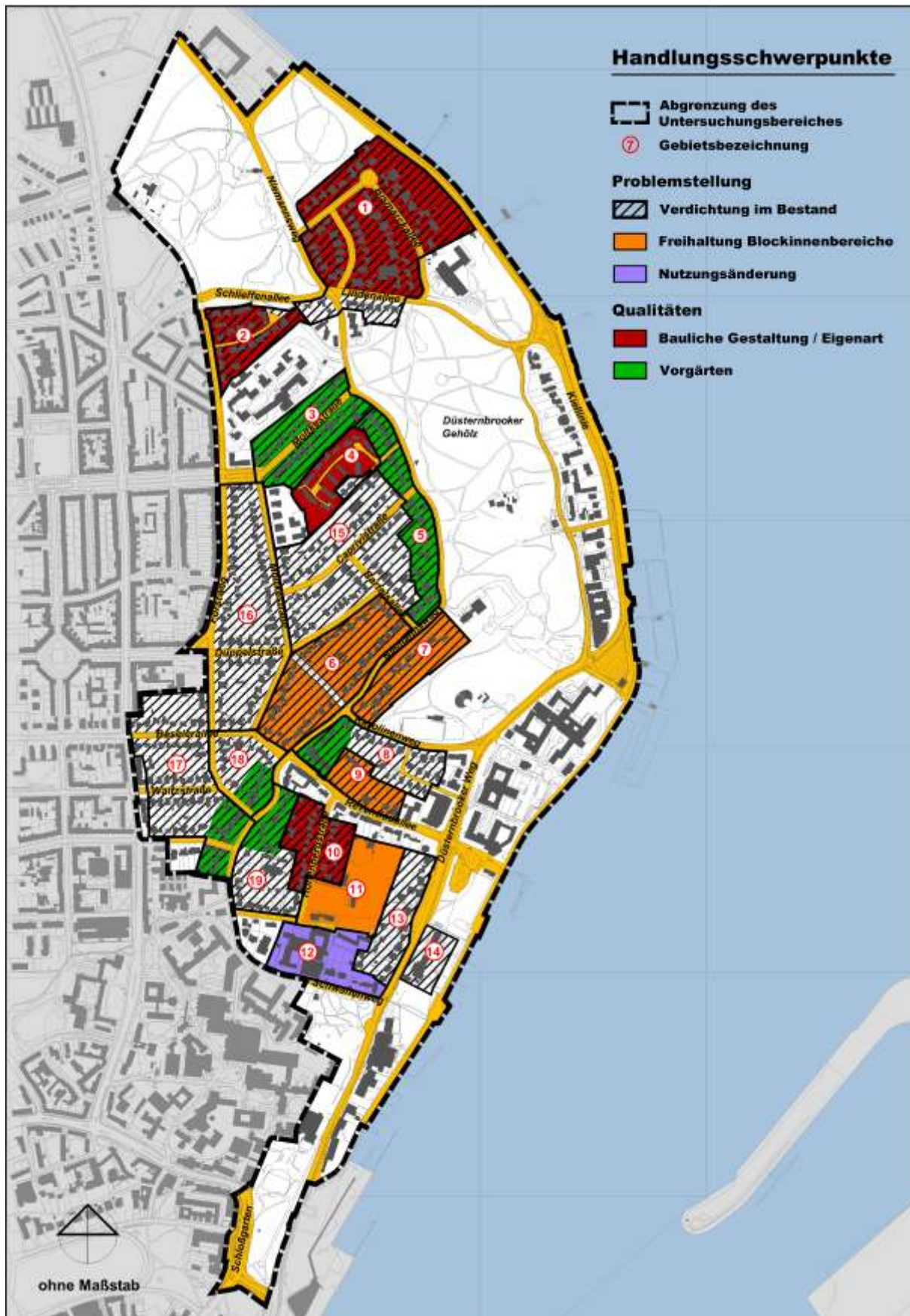
Die Gestaltungssatzung stellt das Spezialinstrument hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen dar. Während über Vorgaben zur äußeren Gestaltung (z.B. Dachform, Trauf- und Gebäudehöhe) noch bedingt Einfluss auf die Gebäudekubatur genommen werden kann, können alle anderen Regelungsbereiche hiermit nicht erreicht werden.

Die Vorgartensatzung stellt eine Sonderform der Gestaltungssatzung dar, die explizit auf die Vorgartenbereiche und nicht auf die Gebäude ausgerichtet ist. Allerdings kann über Festlegungen zum Versiegelungsgrad bedingt Einfluss auf die Nutzungsintensität genommen werden.

Das verhältnismäßig wenig aktiv wirkende Instrument der Erhaltungssatzung setzt einen sehr intensiven Dialog zwischen Eigentümern und Bauverwaltung voraus. Dies umfasst sowohl den Prozess der Erarbeitung der Satzung hinsichtlich der Vermittlung der Ziele der Erhaltungssatzung bei den betroffenen Grundstückseigentümern als auch die Abstimmung bei der Umsetzung des jeweiligen Bauvorhabens.

9. **HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN**

9.1. **Einleitung und Vorgehensweise**



Karte 17: Handlungsschwerpunkte

Wie die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und die Bewertung des Handlungsbedarfes zeigen, besteht in vielen Bereichen des Stadtteils das Erfordernis planerisch tätig zu werden, wenn der bisherigen Entwicklung entgegengesteuert werden soll. Aus gutachterlicher Sicht wird daher empfohlen in eine verbindliche Überplanung des Stadtteils einzusteigen.

Die Gefahr einer weiteren baulichen Verdichtung und den damit einhergehenden negativen Veränderungen besteht dabei insbesondere in den durch eine Einzelhausbebauung geprägten Bereichen. Hier besteht auf Grund der attraktiven Lage Düsternbrooks darüber hinaus die Gefahr von Nutzungsänderungen, d.h. der Umnutzung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken insbesondere durch Nutzungen aus dem Dienstleistungssektor.

Neben der generellen Problematik der baulichen Verdichtung und der Nutzungsänderung sind in verschiedenen Bereichen des Stadtteils auf Grund der gestalterischen Qualitäten weitere Themenschwerpunkte gesetzt worden. Dies sind insbesondere die Qualität der baulichen Gestaltung bzw. die baulichen Eigenart einzelner Quartiere sowie die Gestaltung der Vorgartenbereiche.

Identifiziert wurden ebenfalls die Bereiche, in denen auch auf Grund einer bereits vorhandenen baulichen Vorprägung eine weitere Verdichtungen der Blockinnenbereiche oder ein Heranrücken der Bebauung an schützenswerte öffentliche Grünstrukturen zu befürchten sind.

Die oben beschriebenen Bereiche sind in der Karte 17 „**Handlungsschwerpunkte**“ dargestellt. Eine entsprechende Kartendarstellung noch ohne Bezeichnung und Nummerierung der Gebiete fand bereits für die Werkstatt Handlungsempfehlungen Verwendung und deckt sich mit dieser weitestgehend. Ergänzungen in der Darstellung hat es hier bei der weitergehenden Bearbeitung lediglich hinsichtlich der Qualitäten der Vorgartenbereiche auch im südlichen Niemannsweg gegeben. Einzig für den Bereich der Einzelhausbebauung entlang der Kiellinie (ehemals Hindenburgufer) wird kein Handlungsbedarf mehr gesehen, da sich hier die Veränderung der bestehenden, ehemals durch eine Villenbebauung geprägten Struktur hin zu einer Bebauung mit Apartmenthäusern bereits vollzogen hat.

Die Kartendarstellung wurde nunmehr – abgeleitet aus der Bestandsaufnahme sowie der Definition von Handlungsschwerpunkten – dahingehend weiterentwickelt, dass kleinteiligere Gebiete mit ähnlichen Regelungsbedarfen gekennzeichnet und mit Ordnungsziffern von 1 bis 19 versehen wurden. Die einzelnen Gebiete werden im folgenden Kapitel 9.2 hinsichtlich ihres Charakters und des ermittelten Handlungsbedarfs beschrieben.

Die Beschreibung der Gebiete, deren wesentliche Strukturmerkmale und die empfohlenen Planungsinstrumente sind im Kapitel 9.3 textlich und in Abb. 79 tabellarisch zusammenfassend dargestellt. Eine zusammenfassende zeichnerische Darstellung erfolgt in Karte 18 und Karte 19.

Das Kapitel 9.4 beschäftigt sich mit einem zweiten Lösungsansatz, der unter Zusammenfassung einzelner Gebiete großräumige Teilbereiche definiert, für die einfache Bebauungspläne mit einigen wenigen, aber für die künftige Entwicklung wesentlichen Festsetzungen aufgestellt werden könnten.

In Kapitel 9.5 sind im Sinne einer Prioritätenliste Empfehlungen erarbeitet worden, welche Gebiete vorrangig planerisch bearbeitet werden sollten.

Aussagen zum Verfahren sowie zum geschätzten Zeitbedarf der Planungen erfolgen in Kapitel 9.6.

Abschließend werden in Kapitel 9.7 die Aussagen zu den Handlungsempfehlungen zusammengefasst und aus gutachterlicher Sicht eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen gegeben.

9.2. Gebietsabgrenzung und -beschreibung

Gebiet 1: Bismarckallee / Roonstraße

Dieses Gebiet stellt eine Insellage in Düsternbrook dar. Forstbaumschule, Diederichsenpark und Düsternbrooker Gehölz bilden die grüne Umrahmung. Nur über den Kreuzungsbereich Niemannsweg, Schlieffenallee, Lindenallee gibt es einen Bezug zur nächstgelegenen Wohnbebauung am Dielsweg.

In diesem kompakten Gebiet herrschen große, repräsentative und oft denkmalgeschützte Villen vor. Einige Villen wurden durch noch größere Neubauten mit Eigentumswohnungen und einer entsprechend höheren Anzahl an Wohneinheiten ersetzt. Die Vorgartenbereiche dienen überwiegend dem Abstellen der PKW. Andere Villen wichen einer neuzeitliche Architektur aber bei Beibehaltung der Anzahl der Wohneinheiten.

Die Vorgärten des Gebietes sind durch einen hohen Anteil an Großgehölzen gekennzeichnet, die wesentlich zum Charakter des Gebietes beitragen.

Durch das Gebiet verläuft eine auch für die Öffentlichkeit wichtige fußläufige Wegebeziehung zum Ufer der Kieler Förde. Die zum Wasser vorhandenen Blickbeziehungen tragen ebenfalls wesentlich zum Charakter des Gebietes bei.

Das Gebiet wird fast ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. Lediglich vereinzelt und im südlichen Bereich entlang der Lindenallee finden sich gewerbliche Nutzungen.

Die Baustruktur des Hotel Maritim stellt eine große Sonderform dar. Die Augenklinik Bellevue zeigt beispielhaft auf, wie sich durch die Kombination einer repräsentativen Villa mit einem als Neubau ergänzten Kliniktrakt der Charakter eines Gebietes wandeln kann.

Neben der künftigen Steuerung der baulichen Dichte stehen hier insbesondere die dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung sowie die Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten je Gebäude im Vordergrund. Die in Teilbereichen insbesondere in der Roonstraße noch vorhandenen baugestalterischen Qualitäten sowie die Qualität der Vorgärten innerhalb des Gebietes sollten ebenfalls planerisch gesichert werden.

Empfohlen wird die Aufstellung eines B-Planes, der neben Art und Maß der baulichen Nutzung auch die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Auf Grund der bereits bestehenden gestalterischen Heterogenität des Gebietes erscheint es schwer umsetzbar, für das gesamte Gebiet klare und umfassende gestalterische Festsetzungen zur baulichen Gestaltung im Rahmen einer Gestaltungssatzung zu treffen. Trotz der inzwischen bereits in Teilen des Gebietes erfolgten baulichen Veränderungen sollten jedoch Mindestanforderungen zur baulichen Gestaltung ebenso wie Festsetzungen zum Erhalt der ausgeprägten Vorgärten im Rahmen örtlicher Bauvorschriften getroffen werden.

Gebiet 2: Dielsweg

Die Einfamilien- und Doppelhausbebauung entlang des Dielsweges stammt aus 1960er Jahren und entspricht dem damaligen Baustil mit weißgeschlammten Fassaden und überwiegend relativ flach geneigten, ausgebauten Satteldächern. Kein Gebäude hebt sich hervor und alle bewegen sich innerhalb einer vorgegeben Kubatur. Sie sind durchaus verschieden, passen sich dennoch in der Gestaltung aneinander an und bilden eine harmonische Nachbarschaft. Auch die offenen, zaunlosen Gärten entsprechen den seinerzeitigen Gestaltungsvorstellungen. Das Gebiet wird fast ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt.

Solche Siedlungen erleben jetzt einen Eigentümerwechsel. Gerade wegen der energetischen Ertüchtigung stehen Häuser dieser Zeit oft zur Disposition. Der durch die flache Dachneigung geringe Wohnraum im Obergeschoss und veränderte gestalterische Vorstellungen können Auslöser für den Wunsch nach Veränderung sein. Diese Wünsche können dazu beitragen, dass Neubauten die Verbindungen mit der Nachbarschaft nicht mehr suchen, Solitäre bilden und eine bauliche Verdichtung erfolgt. Damit verändert sich die Ausstrahlung des Gebietes.

Noch ist dies nicht der Fall. Ein Neubau hat bewusst die Strukturen der Nachbarschaft aufgenommen. Es wurden energetisch hohe Standards gesetzt und bei Beibehaltung der Dachneigung über eine von der Nachbarbebauung abweichende Traufhöhe mehr Raum im Obergeschoss geschaffen. Diese nach derzeitigem Baurecht (§ 34 BauGB) erfolgte, sich aber noch einfügende Abweichung kann jedoch auch Vorbild für weitere, über dieses verträgliche Maß hinausgehende bauliche Veränderungen sein.

Das Quartier hat einen von den sonstigen, mit größeren Villen bebauten Bereichen abweichenden Charakter, der aber im Straßenzug in sich geschlossen wirkt.

Auch im Beteiligungsverfahren ist die ästhetische Geschlossenheit dieses jungen Quartiers hervorgehoben worden. Man wünschte sich diese Qualitäten zu sichern.

Neben der künftigen Steuerung der baulichen Dichte stehen hier insbesondere die dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude im Vordergrund. Die baugestalterische Eigenart innerhalb des Gebietes sollte ebenfalls planerisch gesichert werden.

Empfohlen wird die Aufstellung eines B-Planes, der neben Art und Maß der baulichen Nutzung auch die überbaubaren Grundstücksflächen und zur Verhinderung von Appartementshäusern eine Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude bestimmt.

Die gestalterischen Qualitäten bzw. die gestalterische Eigenart sollte im Rahmen der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften gesichert werden.

Gebiet 3: Moltkestraße – Nord

Die Moltkestraße hat im Abschnitt zwischen Esmarchstraße und Niemannsweg durch ihre Lage in einem tiefen Einschnitt eine besondere Ausstrahlung. Aus dem Bereich der oberen Holtenauer Straße wird diese Straße gerne als Verbindungsweg zur Förde genutzt.

Die fast ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägten Gebäude stammen ursprünglich aus den 1920er Jahren, doch sind viele in den 1950er Jahren ergänzt worden. Die kleineren Gebäude, manche als Doppelhäuser, sind in der Hochlage auf der nördlichen Seite teilweise über Treppen mit bis zu 30 Stufen zu erreichen. Auf der etwas flacheren Südseite stehen größere Gebäude, in denen sich eingestreut auch gewerbliche Nutzungen befinden. Prägend sind die Gartenhänge mit vielfältigem Bewuchs. Nur wenige Garagen sind im Hang platziert. Bei einigen Gebäuden auf der Nordseite kann erwartet werden, dass sie in überschaubarer Zeit einen Eigentümerwechsel durchlaufen werden.

Auf der Südseite hat es diese Aufwertung schon gegeben. Neue Gebäude wurden mit alten verbunden, die Grundstücke wurden höher ausgenutzt, die Hanglage wurde für Untergeschosse und Erschließung genutzt, der Hang wurde perforiert und die originale Gartenstruktur ist verschwunden, was den Charakter der Straße bereits in Teilen verändert hat.

Es ist anzunehmen, dass es einen Bedarf für eine zeitgemäße Erneuerung besonders der Gebäude aus den 1950er Jahren gibt. Dabei ist darauf zu achten, dass die Qualitäten des Gebietes und die Ausstrahlung der Straße gewahrt werden.

Im Beteiligungsverfahren wurde von den Teilnehmer/Innen auf die besondere Ausstrahlung und die Sicherung der Qualität der Moltkestraße hingewiesen.

Neben der künftigen Steuerung der baulichen Dichte stehen hier insbesondere die dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude im Vordergrund. Die Notwendigkeit der Steuerung der baulichen Dichte erwächst hier insbesondere auch daraus, dass jede weitere Verdichtung starke Auswirkungen auf die prägende Vorgartensituation im Gebiet hat und diese weiter nachteilig verändert.

Die Qualität und Eigenart der Vorgärten innerhalb des Gebietes sowie in angemessenem Umfang auch die baugestalterischen Qualitäten sollten ebenfalls planerisch gesichert werden.

Empfohlen wird die Aufstellung eines B-Planes, der neben Art und Maß der baulichen Nutzung auch die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Insbesondere die Vorgartensituation sollte im Rahmen der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften gesichert werden. Diese können auch Mindestanforderungen zur baulichen Gestaltung umfassen.

Soweit kein B-Plan aufgestellt wird, sollte die Vorgartensituation durch eine eigenständige Vorgartensatzung vor weiteren Veränderungen geschützt werden. Eine entsprechende Satzung, die z.B. Art und Umfang von Stellplatzanlagen im Hang regeln kann, hat indirekt auch Auswirkungen auf die bauliche Dichte im Gebiet.

Gebiet 4: Sternwartenweg

Um das ehemalige Gebäude der Sternwarte auf dem höchsten Punkt ist die Sternwartensiedlung eine Besonderheit in Düsternbrook. Zu Beginn der 1950er Jahre wurden diese bescheidenen ein- und zweigeschossigen Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser in einer traditionellen Formensprache errichtet. Die Siedlung, die als Gesamtanlage von der Denkmalbehörde als Baudenkmal (Ensemble) eingestuft wird, gehörte lange zu den attraktiven und gleichzeitig günstigen Lagen im Untersuchungsgebiet.

Die Bebauung am Sternwartenweg ist heute sehr stark nachgefragt. Der daraus resultierende Umwandlungsdruck betrifft die energetische Sanierung, das Zusammenlegen zu größeren Einheiten und die Platzierung des ruhenden Verkehrs. Diese Ansprüche dürfen nicht zum Verlust der harmonischen Siedlungsstruktur führen. Daher bedarf es klarer gestalterischer Leitlinien, die die besondere städtebauliche Qualität des Quartiers sichern, gleichzeitig aber auch die technische Weiterentwicklung der Gebäude ermöglichen.

Im Beteiligungsverfahren hat es unterschiedliche Meinungen zu möglichen Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Gestaltung und auch hinsichtlich des gestalterischen Wertes des Quartiers gegeben. Einigkeit herrschte darüber, dass Vorgaben zur Gestaltung erfolgen und die Eigentümer bei der Sanierung sowie gestalterischen Fragestellungen Unterstützung z.B. in Form von Beratungen oder eines Gestaltungsleitfadens erhalten sollten.

Im Sternwartenweg stehen insbesondere die Sicherung der gestalterischen Qualitäten sowie die dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude im Vordergrund.

Empfohlen wird hier der Erlass einer Erhaltungssatzung. Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme der gestalterischen Eigenarten des Quartiers können hier recht konkrete Aussagen zur Qualität der baulichen Gestaltung und ggf. auch der Gestaltung der Vorgartenbereiche sowie zu deren Erhalt getroffen werden.

Die gleichzeitige Aufstellung eines B-Planes, der ggf. als einfacher B-Plan u.a. zumindest die Art der Nutzung und die Anzahl der Wohneinheiten regeln sollte, erscheint sinnvoll.

Gebiet 5: Niemannsweg – Mitte

Dieser Bereich des Niemannsweges gegenüber dem steil abfallenden Gelände des Düsternbrooker Gehölzes hat eine sehr homogene Ausstrahlung. Fast alle Villen stammen aus der Vorkriegszeit und repräsentieren den damaligen Baustil sehr gut. Der Anteil an denkmalgeschützter Bausubstanz ist sehr hoch.

Wesentliche bauliche Veränderungen im Sinne des Ersatzes von bestehenden Gebäuden durch Apartmenthäuser sind bislang nicht erfolgt. Viele parkartige, teilweise recht tiefe Vorgärten mit großen Bäumen prägen das Bild und passen in ihrer Gestaltung zur Architektur. Gemeinsam mit den begleitenden Baumpflanzungen in der Straße und dem angrenzenden Wald prägen die Vorgärten den stark durchgrünten Charakter des Gebietes.

Erste Dienstleistungsunternehmen haben hier Villen bezogen, die vormals Wohnnutzungen dienten und einige Vorgärten sind vollkommen umgestaltet worden. Es wurden im Vorgarten vermehrt Stellplätze für Beschäftigte und Kunden errichtet und prägende Bäume wurden gefällt.

Neben weiteren Umnutzungen zu gewerblichen Zwecken besteht auch hier die Gefahr, des Abrisses bestehender Villen und dem Neubau von Apartmenthäusern. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden zumindest zwei Grundstücke identifiziert, auf denen mittelfristig mit Veränderungen zu rechnen ist.

Im Beteiligungsverfahren wurde besonders auf die Einheit von Gebäuden und Gärten hingewiesen, die es zu erhalten gilt.

Wesentliches Ziel von Planung in diesem Gebiet sollte der Erhalt und die Sicherung der Qualität der Vorgärten sein. Als weitere Ziele stehen die Steuerung der baulichen Dichte sowie die dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude im Vordergrund. Die baugestalterischen Qualitäten innerhalb des Gebietes sollten ebenfalls planerisch gesichert werden.

Empfohlen wird die Aufstellung eines B-Planes, der das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Der Plan kann als einfacher B-Plan erstellt werden. Soweit Regelungen zur Art der baulichen Nutzung hinzutreten, die auf Grund des Vorranges der Wohnnutzungen und deren Erhalt sinnvoll erscheinen, wird der Plan als qualifizierter B-Plan aufzustellen sein.

Die Sicherung der Qualität der Vorgärten kann durch eine eigenständige Vorgartensatzung oder durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen örtlicher Bauvorschriften erfolgen, die in das Aufstellungsverfahren zu einer B-Plansatzung eingearbeitet werden könnten.

Hier sollten im Rahmen örtlicher Bauvorschriften auch Mindestanforderungen zur baulichen Gestaltung getroffen werden.

Gebiet 6: Weserfahrt

Um eine Senke bilden Niemannsweg, Moltkestraße, Düppelstraße und Bartelsalle fast eine Raute. Durch die Mitte des Quartiers verläuft erhöht gelegen die Weserfahrt, eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung aus den östlich gelegenen Wohngebieten zur Kieler Förde. Der als Gartendenkmal beschriebene Weg, der eine wichtige Erholungs- und Aufenthaltsfunktion wahrnimmt, wird geprägt durch eine Allee aus beschnittenen Kastanien.

Von der Weserfahrt und hier insbesondere vom parallel zum Weg angelegten Spielplatz aus sind die tiefen Gartengrundstücke gut zu erleben. Sie bilden einen großen zusammenhängenden Grünbereich, der für die Tier- und Pflanzenwelt eine Besonderheit in Düsternbrook darstellt. Bis auf zwei Ausnahmen ist dieser Bereich unbebaut.

Am Niemannsweg sind kleinere Gebäude durch erheblich größere ersetzt worden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich dieser Trend fortzusetzen wird. In diesem Bereich sind auf Grund der geringen Baumasse der bestehenden Gebäude einige Grundstücke identifiziert worden, auf denen Veränderungen wahrscheinlich sind.

Eine weitere Verdichtung würde hier zu einer weiteren Veränderung der Vorgärten und einem Zurückdrängen der Grünstrukturen führen. Insbesondere in diesem Abschnitt des Niemannsweges ist der Anteil an altem Baumbestand noch relativ hoch.

Die Wohnnutzung herrscht in diesem Quartier vor, allerdings sind hier bereits vermehrt gewerbliche Betriebe aus dem Dienstleistungssektor anzutreffen.

Im Beteiligungsverfahren wurde auf die Weserfahrt als grünes Raumerlebnis mit Blick in die grüne Senke hingewiesen.

Neben der künftigen Steuerung der baulichen Dichte stehen hier insbesondere die Freihaltung des Blockinnenbereiches von weiterer Bebauung, die dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude im Vordergrund. Die gestalterischen Qualitäten und hier insbesondere die Qualität der Vorgärten innerhalb des Gebietes sollten ebenfalls planerisch gesichert werden.

Empfohlen wird die Aufstellung eines B-Planes, der neben Art und Maß der baulichen Nutzung auch die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Anderenfalls könnte die im Innenbereich bereits bestehende Bebauung auf der Grundlage von § 34 BauGB eine weitere bauliche Entwicklung im Blockinnenbereich nach sich ziehen.

Trotz der inzwischen bereits in Teilen des Gebietes erfolgten Veränderungen sollten Mindestanforderungen zur Gestaltung und insbesondere im Bereich entlang des Niemannsweges Festsetzungen zum Erhalt der ausgeprägten Vorgärten im Rahmen örtlicher Bauvorschriften oder einer eigenständigen Satzung getroffen werden.

Gebiet 7: Niemannsweg / Krusenkoppel

Während der nördliche Abschnitt des Niemannsweges nur auf seiner westlichen Seite bebaut ist und die Straße unmittelbar an das Düsternbrooker Gehölz angrenzt, beginnt mit dem Grundstück des Kieler Kaufmann der relativ kleine Bereich zwischen Karolinenweg, Kieler Kaufmann und Krusenkoppel in dem der Niemannsweg im Bereich der östlich angrenzenden Grünstrukturen beidseitig bebaut ist und der Siedlungskörper in den Grünbereich hineinragt. Die derzeit tiefen Gartengrundstücke mit ihrem vielfältigen Bewuchs, bilden einen guten Puffer zur Krusenkoppel und sollten erhalten werden.

Im Gegensatz zur Westseite wo nach dem Krieg größere Gebäude durch kleinere ersetzt wurden, blieb die Ostseite überwiegend erhalten. Sie besteht im nördlichen Bereich aus eher kleinen, im südlichen Bereich aber auch aus größeren Villen und Einfamilienhäusern. Gewerbliche Nutzungen finden sich überwiegend im südlichen Abschnitt. Die Bebauung trägt mit ihrer Ausstrahlung zur Prägung Düsternbrooks bei.

Insbesondere im nördlichen Bereich sind kleine historische Villen abgebrochen und durch nicht maßstäbliche Apartmenthäuser ersetzt worden. Dabei ist auch eine größere Bebauungstiefe entstanden und der Grüngürtel zur Krusenkoppel reduziert worden. Es ist zu befürchten, dass sich dieser Trend fortsetzt und dass bereits erfolgte bauliche Veränderungen als Maßstab für weitere Neubauten herangezogen werden.

Gerade im nördlichen Bereich sind auf Grund der geringen Baumasse der bestehenden Gebäude einige Grundstücke identifiziert worden, auf denen Veränderungen wahrscheinlich sind.

Eine weitere Verdichtung würde hier zu einer weiteren Veränderung der Vorgärten und einem Zurückdrängen der Grünstrukturen führen. Insbesondere in diesem Abschnitt des Niemannsweges ist der Anteil an altem Baumbestand noch relativ hoch. Eine in die Grundstückstiefe hineinwachsende Bebauung würde den Grüngürtel zur Krusenkoppel weiter reduzieren.

Im Beteiligungsverfahren dominierten hier die kritischen Aussagen zum Ersatz historischer Bausubstanz durch große Immobilienprojekte mit vielen Wohnungen. Es wurde dabei auch auf die mögliche Notwendigkeit einer Erneuerung hingewiesen, diese solle sich aber anpassen.

Neben der künftigen Steuerung der baulichen Dichte stehen hier insbesondere die Freihaltung des rückwärtigen privaten Grünbereiches von weiterer Bebauung, die dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude im Vordergrund. Die bauge-

stalterischen Qualitäten sowie insbesondere die Qualität der Vorgärten innerhalb des Gebietes sollten ebenfalls planerisch gesichert werden.

Empfohlen wird die Aufstellung eines B-Planes, der neben Art und Maß der baulichen Nutzung auch die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Eine weitere bauliche Entwicklung in den rückwärtigen Bereich sollte ausgeschlossen werden.

Trotz der inzwischen bereits in Teilen des Gebietes erfolgten Veränderungen sollten Mindestanforderungen zur Gestaltung und insbesondere Festsetzungen zum Erhalt der ausgeprägten Vorgärten im Rahmen örtlicher Bauvorschriften oder einer eigenständigen Satzung getroffen werden.

Gebiet 8: Karolinenweg / Luisenweg

Das Gebiet 8 umfasst den einseitig angebauten Bereich entlang des Karolinenweges und den Abschnitt des Niemannsweges bis zur Reventlouallee. Für den Bereich entlang des Niemannsweges gelten hier die bereits für die Gebiete 6 und 7 getroffenen Ausführungen insbesondere zur Vorgartengestaltung.

Sowohl entlang des Karolinenweges als auch am Niemannsweg finden sich fast ausschließlich Wohnnutzungen. Gewerbliche Nutzungen in Form von Dienstleistungsbetrieben finden sich lediglich an zwei Standorten.

Die Bebauung ist geprägt durch eine Mischung von älteren Einfamilienhäusern, Villen am Niemannsweg sowie einigen Mehrfamilienhäusern mit mehreren Wohneinheiten, die sich jedoch in Kubatur und Gestaltung in das Straßenbild einfügen. Ein jüngeres Bauvorhaben im Karolinenweg zeigt beispielhaft auf, wie sich Neubebauung im Maß der Nutzung sowie der baulichen Gestaltung nicht in die vorhandenen Strukturen einfügt. Im Beteiligungsverfahren wurde entsprechendes Unverständnis über die mangelnde Möglichkeit, hier steuernd einzugreifen, geäußert.

Der Karolinenweg stellt in Verlängerung der Weserfahrt eine der Hauptwegeverbindungen in Ost-West-Richtung an die Kieler Förde dar. Insofern sind hier eine ansprechende bauliche Gestaltung sowie die Gestaltung der Vorgartenbereiche von Bedeutung. Eine einheitliche Bauflucht würde gemeinsam mit dem Charakter des öffentlichen Straßenraumes mit der vorhandenen Baumreihe und den gegenüberliegenden Grünflächen der Sportanlagen zu einem positiven Erscheinungsbild beitragen.

Weitere wesentliche Ziele von Planung in diesem Gebiet sollten die Steuerung der baulichen Dichte sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude sein. Dies kann in diesem Bereich durch planerische Vorgaben nur zu den wesentlichen, eine weitere Verdichtung zunächst verhindernden Planinhalten erfolgen.

Um die Qualität der Vorgärten zu erhalten und zu sichern und auch baugestalterische Qualitäten zu würdigen, können in begrenztem Umfang entsprechende Festsetzungen im Rahmen örtlicher Bauvorschriften erfolgen.

Empfohlen wird die Aufstellung eines einfachen B-Planes, der lediglich einige wesentliche Aspekte regelt. Planinhalte könnten hier z.B. Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder oder Baufluchten / Bebauungstiefen), zu Grenzabständen soweit keine detaillierten Einzelbaufenster ausgewiesen werden und zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten sein.

Mit im Rahmen örtlicher Bauvorschriften erfolgter Festsetzungen können ergänzend Regelungen z.B. zur Freihaltung der Vorgartenbereiche von Stellplatzanlagen, der Gestaltung von Einfriedungen und auch hinsichtlich von Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung getroffen werden. Der Bereich entlang des Niemannsweges kann zum Erhalt der ausgeprägten Vorgärten auch Bestandteil einer eigenständigen Vorgartensatzung werden.

Bei einem entsprechenden Planungserfordernis im südlich angrenzenden Gebiet 9 bietet sich zur Sicherung der Freihaltung des Blockinnenbereiches eine gemeinsame Überplanung mit dem Gebiet 9 an.

Gebiet 9: Reventlouallee – Nord

Die Reventlouallee führt auf der Nordseite entlang einer geomorphologischen Struktur mit einem Geländesprung von bis zu 13 Metern. Der Hang ist überwiegend von Bebauung frei und schon von weitem als Naturraum mit hohen Bäumen erlebbar. Überwiegend befindet sich diese Struktur auf dem

Grundstück des Studentenwohnheims Haus Michael, der „Integrale“, dem ehemalige Gemeindehaus der Pauluskirche und dem benachbarten, unbebauten Grundstück. Hier liegen Planungsüberlegungen vor, ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten zu errichten, ohne in den vorhandenen Hang einzugreifen.

Der Hangbereich und die Teile, die sich als Wald ausgebildet haben, werden als sehr schützenswert eingestuft.

An dieser Stelle trägt das Haus Michael, wie die anderen Studentenwohnheime in Düsternbrook positiv zur „Durchmischung“ des Stadtteils bei. Falls diese Nutzung einmal wegfallen sollte, wäre als Ersatz im Sinne der Vielfalt eine Wohnbebauung, die weiterhin zur Durchmischung des Gebietes beiträgt, wünschenswert.

Im Beteiligungsverfahren wurde vielfach der Wunsch geäußert eine „altersgemischte“ Bevölkerung in Düsternbrook zu behalten. Die Studentenwohnheime wurden positiv erwähnt. Bei der Begehung wurde der Wert des Naturraums „Hang an der Reventlouallee“ unterstrichen.

Da das letzte verfügbare Grundstück neben den Flächen des Studentenwohnheimes derzeit nach § 34 BauGB überplant wird, besteht für dieses Gebiet zurzeit kein akutes Handlungserfordernis. Ein Planungserfordernis entsteht in dem Moment, in dem die Nutzung des Studentenwohnheimes aufgegeben wird und / oder die südwestlich angrenzenden, an der Reventlouallee gelegenen Grundstücksflächen zum Zwecke einer Bebauung veräußert werden sollten.

Planung sollte hier darauf abzielen, den schützenswerten Hang von Bebauung freizuhalten und wenn eine verträgliche Bebauung erfolgen sollte, diese behutsam in die örtliche Situation einzufügen.

Empfohlen wird hier die Aufstellung eines qualifizierten B-Planes, der neben Art und Maß der baulichen Nutzung auch die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Festsetzungen sollten ebenfalls zu den schützenswerten Grünstrukturen erfolgen.

Ggf. kann es zur Freihaltung des gesamten Innenbereiches sinnvoll sein, das nördlich an den Niemannsweg und Karolinenweg angrenzende Gebiet 8 in die Planung einzubeziehen, soweit dort kein eigenständiger B-Plan aufgestellt wird, der diese Belange regelt.

Gebiet 10: Hohenbergstraße

In der Hohenbergstraße stehen der Straßenraum mit Belägen und Allee sowie die Villen Nr. 2 und Nr. 4 unter Denkmalschutz. Die übrige Bebauung besteht bis auf wenige Ausnahmen aus Einfamilienhäusern der Nachkriegszeit. Ähnlich, wie im Dielsweg passen sie sich der Bauzeit entsprechend in Kubatur, Form und Fassade aneinander an, so dass eine harmonische Nachbarschaft erlebbar ist.

In diese Struktur greift ein geplantes Neubauvorhaben ein, das durch die Zusammenlegung eines Grundstücks in der Hohenbergstraße mit einem Grundstück im Niemannsweg ermöglicht wird. Zwar ist die geplante Bebauung von der Hohenbergstraße abgerückt vorgesehen, dennoch wird dadurch die gleichmäßige Reihe der mit überwiegend hellen Fassaden gestalteten Einfamilienhäuser gebrochen und die Ausnutzung erhöht. Die Bebauung rückwärtiger Grundstücke insbesondere im nordwestlichen Bereich der Hohenbergstraße ist bereits vor längerer Zeit erfolgt, ermöglicht aber die Bebauung weiterer rückwärtiger Grundstücke nach § 34 BauGB.

Wesentliche bauliche Veränderungen im Bereich der straßenzugewandten Bebauung sind bislang nicht erfolgt. Das Gebiet ist weit überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, vereinzelt sind jedoch auch gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Das Quartier hat wie auch das Gebiet 2 „Dielsweg“ einen von den sonstigen, mit größeren Villen bebauten Bereichen abweichenden Charakter, der aber im denkmalgeschützten Straßenzug in sich geschlossen wirkt.

Im Beteiligungsverfahren standen das Gebiet selbst und angrenzende Bereiche nicht nur bei den Bewohnern selbst mit mehreren Themen im Zentrum. Der schon vor Jahren getätigte Verkauf des Martiusparks, die Kritik an dem beschriebenen Neubauvorhaben und die fehlende Weiterentwicklung des B-Plans wurden unterstrichen. Die Bewohner der Hohenbergstraße waren im Beteiligungsverfahren überdurchschnittlich gut repräsentiert.

Neben der künftigen Steuerung der baulichen Dichte stehen hier insbesondere die dauerhafte Sicherung der Wohnnutzung sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude im Vordergrund. Die baugestalterische Eigenart innerhalb des Gebietes sollte ebenfalls planerisch gesichert werden.

Der angesprochene B-Plan Nr. 947 „Martiuspark und Umgebung“ umfasst vom dargestellten Bereich der Hohenbergstraße lediglich den östlich der Straße gelegenen Abschnitt. Der Geltungsbereich des B-947 ist im Übrigen insbesondere nach Osten hin weiter geschnitten und umfasst die Fläche des Martiusparks ebenso wie die Flächen des Kinderklinikums und den bebauten Hang zum Düsternbrooker Weg. Das im Aufstellungsbeschluss definierte Planungsziel lautet „... den vielfältigen und überwiegend kleinteiligen Charakter des durch Wohnen dominierten Bereiches zu erhalten und eine behutsame Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der hohen städtebaulichen und gestalterischen Bedeutung dieses sensiblen Bereiches unter Wahrung der Maßstäblichkeit zu ermöglichen.“

Der Geltungsbereich des B-947 umfasst dabei vier Gebiete, die zwar ineinandergreifen, für die aber thematisch unterschiedliche Inhalte abzuarbeiten sind. Im Einzelnen sind dies die Steuerung der Bebauung an der Hangkante zum Düsternbrooker Weg, die künftige Nutzung und ggf. Freihaltung des Martiusparks, die Neuordnung der Flächen des Kinderklinikums und der angrenzenden Bereiche sowie die Steuerung der Bebauung entlang der Hohenbergstraße.

Auf Grund der unterschiedlichen und z.B. hinsichtlich der Fläche des Kinderklinikums noch nicht abschließend geklärten Inhalte der Planung, die vermutlich zu einem recht langwierigen Verfahren führen werden, wird empfohlen den Geltungsbereich in Teilbereiche zu gliedern, um somit schneller zu Ergebnissen zu kommen.

Für den vorliegenden Bereich der Hohenbergstraße bedeutet dies, dass das Planungsteam empfiehlt, den östlichen Bereich aus dem B-947 herauszuschneiden und gemeinsam mit der westlichen Straßenseite als eigenständigen B-Plan zu entwickeln.

Empfohlen wird dabei die Aufstellung eines qualifizierten B-Planes, der neben Art und Maß der baulichen Nutzung auch die überbaubaren Grundstücksflächen und die maximale Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude bestimmt.

Die gestalterischen Qualitäten bzw. die gestalterische Eigenart sollte im Rahmen der Festsetzung örtlicher Bauvorschriften gesichert werden.

Gebiet 11: Martiuspark

Der als Gartendenkmal geschützte Martiuspark prägt mit seinen hohen Bäumen nicht nur die direkte Nachbarschaft in der Hohenbergstraße und der Kirchenstraße, er ist auch als Landmarke von der Förde erlebbar. Mit seiner zentral platzierten Villa bildet der privatisierte und dadurch nicht zugängliche Park die historische Mitte des Gebietes. Die am Rand des Parks liegende Villa Nr. 2 wird noch vom Helmholtz-Zentrum für Ozeanforschung (GEOMAR) genutzt.

Für die südlich daneben liegenden Grundstücke beidseitig der verlängerten Kirchenstraße ist eine Neubebauung vorgesehen. Dieses ermöglicht zwar eine Weiterentwicklung des Gebiets, zusammen mit der ungewissen Zukunft der Kinderklinik löst es in der Nachbarschaft aber auch Unruhe aus.

Im Beteiligungsverfahren wurde Unwissenheit und damit verbundene Unruhe über die Weiterentwicklung dieses Gebietes geäußert.

Der B-Plan in Aufstellung bedarf einer Konkretisierung, damit für die Nachbarflächen auch Entwicklungsziele definiert werden können. Auch hier erscheint es sinnvoll und wird empfohlen, wie bereits in den Ausführungen zum Gebiet 10 dargelegt, den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 947 in inhaltliche Teilbereiche aufzuteilen.

Das Planungsteam empfiehlt, die denkmalgeschützten Bereiche des Martiusparkes weitestgehend von baulichen Entwicklungen freizuhalten.

Empfohlen wird hier die Aufstellung eines B-Planes, der neben Art und Maß der baulichen Nutzung auch die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Festsetzungen sollten ebenfalls zu den schützenswerten Grünstrukturen erfolgen.

Ggf. kann es sinnvoll sein, einzelne angrenzende Flächen am Kirchenweg, an der Reventlouallee sowie am Düsternbrooker Weg in die Planung einzubeziehen, soweit dort keine weitere eigenständige Planung betrieben werden sollte.

Gebiet 12: Kinderklinik

Die Kinderklinik vom UKSH ist nur noch einige Jahre in Betrieb. Die künftige Nutzung des Kinderklinikums ist unklar.

Im östlich an das Klinikgelände angrenzenden Bereich befinden sich am Schwanenweg weitere Gesundheitseinrichtungen sowie oberhalb am Kirchenweg gelegen das ehemalige Wohnheim der Post. Hier ist mit Umstrukturierungen und Nutzungsänderungen in Verbindung mit einer veränderten Nutzung auf den Flächen der Kinderklinik oder in Verbindung mit baulichen Entwicklungen am Rand des Martiusparks zu rechnen.

Westlich angrenzend befinden sich überwiegend gesundheitlichen Zwecken dienende Nutzungen in ehemaligen Villen. Hier wird wenig Potential für Veränderungen und demnach nur geringer Handlungsbedarf gesehen. Von Bedeutung kann dieser Bereich in Zusammenhang mit Planungen auf dem Gelände der heutigen Kinderklinik werden.

Im Rahmen des Werkstattverfahrens wurden die Aussagen getroffen, dass die weitere Entwicklung dort nach § 34 BauGB als problematisch angesehen wird und dass bei einem Abriss der Kinderklinik das Gebiet für den Bau von Wohnungen vorgesehen werden sollte.

Der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 947 bedarf einer Konkretisierung bezüglich der weiteren Bodennutzung in diesem Bereich. Auch hier erscheint es sinnvoll und wird empfohlen, wie bereits in den Ausführungen zu den Gebieten 10 und 11 dargelegt, den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 947 in inhaltliche Teilbereiche aufzuteilen.

Empfohlen wird hier die Aufstellung bzw. Fortführung eines B-Planes, der neben Art und Maß der baulichen Nutzung auch die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Der Zuschnitt der Plangeltungsbereiche des jetzigen in Aufstellung befindlichen und ggf. zu teilenden B-Planes Nr. 947 sollte den tatsächlichen Bedürfnissen entsprechend erfolgen.

Gebiet 13: Düsternbroker Weg – Süd

Das Gebiet unterscheidet sich in seiner Ausprägung und seiner Lage in unmittelbarer Blickbeziehung zur Förde von den übrigen Gebieten.

Es ist geprägt durch den Geländesprung zum Martiuspark. Mit dem großen Baumbestand des Martiusparks im Hintergrund reiht er sich ein in das grüne Band vom Botanischen Garten im Süden, das hohe Gelände an der Reventlouallee und der Krusenköppl im Norden.

Davor, zwischen dem ev. Studentenwohnheim am Schwanenweg und der Architektenkammer an der Reventlouallee, befinden sich Wohngebäude sehr unterschiedlichen Typs. Der Landschaftssprung lag immer über den Häusern, d.h. die Bebauung erfolgte an der unteren Hangkante. Im Laufe der letzten 20 Jahre wurden einige Villen durch neue Wohnkomplexe, die sich treppenförmig dem Hang anpassen, ersetzt. Zudem erfolgte eine Bebauung der oberen Hangkante, die vom Kirchenweg aus erschlossen wird.

Mit den genannten Vorhaben wurde die Wahrnehmung der Hangkante mit dem Geländesprung eingeschränkt und das Landschaftsbild beeinträchtigt. Ein aktuelles Bauvorhaben aus dem Jahr 2014 soll diese Entwicklung fortsetzen.

Im Beteiligungsverfahren wurden viele Meinungen zum Schutz des Martiusparks geäußert. Es herrschte Unverständnis darüber, warum in dem davor gelegenen Bereich zum Düsternbroker Weg zwei Villen durch eine kompakte Wohnbebauung ersetzt werden dürfen. Die klassizistischen Fassadenteile waren weniger das Thema als vielmehr die intensive Ausnutzung der Grundstücke.

Mit den bereits erfolgten und den anstehenden Entwicklungen ist die bauliche Veränderung und Verdichtung dieses Gebietes bereits sehr weit fortgeschritten. Dennoch sollte auf Grund der exponierten Lage in Sichtbeziehung zur Förde auf die weitere bauliche Dichte und die Gestaltung des Quartiers auch im Hinblick auf den dahinterliegenden Martiuspark Einfluss genommen werden.

Das Gebiet ist bereits Bestandteil des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 947. Auch hier erfolgt der Hinweis bzw. die Empfehlung, den B-Plan Nr. 947 in inhaltliche Teilbereiche aufzuteilen. Dabei eignet sich das vorliegende Gebiet auf Grund der inhaltlichen Überschneidungen noch am ehesten dafür, gemeinsam mit dem Gebiet 11 überplant zu werden.

Wesentliches Ziel von Planung in diesem Gebiet sollte die Steuerung der baulichen Dichte sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude sein. Dies kann durch planerische Vorgaben nur zu den wesentlichen, eine weitere Verdichtung zunächst verhindernden Planinhalten erfolgen.

Empfohlen wird die Aufstellung eines einfachen B-Planes, der lediglich einige wesentliche Aspekte regelt. Planinhalte könnten hier z.B. Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder oder Baufluchten / Bebauungstiefen), zu Grenzabständen soweit keine de-

taillierten Einzelbaufenster ausgewiesen werden und zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten sein.

Mit im Rahmen örtlicher Bauvorschriften erfolgender Festsetzungen können Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung getroffen werden.

Der Erhalt noch bestehender Grünstrukturen an der Hangkante zum Martiuspark sollte ebenfalls Bestandteil der Planung sein.

Soweit auf Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung verzichtet wird, ist hier ergänzend der § 34 BauGB anzuwenden. Ob und in welchem Umfang Regelungen aufzunehmen wären, ist im konkreten Einzelfall zu entscheiden.

Gebiet 14: Vereinsheime Kiellinie

Das Gebiet umfasst die Flächen der Vereinsheime der Kieler Kanu- und Ruderclubs. Es unterscheidet sich von den vorgenannten Gebieten insbesondere durch seine exponierte Lage unmittelbar an der Kieler Förde und die ausgeübten Nutzungen, die abgesehen von der denkmalgeschützten Villa am südlichen Rand des Gebietes keine Wohnnutzungen beinhalten.

Für das Gebiet ist der B-Plan Nr. 1004 „Vereinsheime Kiellinie“ bereits in Aufstellung. Ein Aufstellungsbeschluss wurde im August 2013 gefasst. Planauslösend war hier ein Antrag, ein Gebäude mit einem Staffelgeschoss aufzustocken, was auf Grund der starken Fernwirkung des Gebietes eine Beeinträchtigung der Blickbeziehungen vom Düsternbrooker Weg bzw. von der Kiellinie auf die Hangkante zum Martiuspark nach sich ziehen könnte. Ebenso war eine Vorbildwirkung für benachbarte Grundstücke bzw. Bauvorhaben zu befürchten.

Für dieses Gebiet gilt ebenso wie für weitere bebaute Bereiche entlang der Kiellinie, dass hier auf Grund der prominenten Lage und der Fernwirkung besonderes Augenmerk auf die gestalterische Einbindung von Bauvorhaben gelegt werden sollte. Mit dem im Aufstellungsbeschluss benannten Planungsansatz, dass „der B-Plan die rechtliche Grundlage für eine städtebaulich einheitliche Leitidee bilden soll, die die gestalterischen Aspekte des durch eine starke Fernwirkung gekennzeichneten Bereiches und die vielfältigen Freizeitnutzungen angemessen berücksichtigt“, verfolgt die Stadt entsprechend das o.g. Ziel.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Stadt wurde eine Veränderungssperre erlassen. Die verbindliche Steuerung der städtebaulichen Ziele in diesem Gebiet sollte zügig erfolgen

Empfohlen wird die Aufstellung eines B-Planes, wie er bereits durch die Stadt eingeleitet wurde.

Erforderliche Planinhalte sind hier insbesondere Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zum Maß der Nutzung und hier vorrangig die Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude sowie zur Art der Nutzung.

Auf Grund der exponierten Lage erscheinen einige grundsätzliche Regelungen zur baulichen Gestaltung sowie zur Gestaltung der Freiflächen zwischen den Gebäuden und der Kiellinie sinnvoll.

Gebiete 15 bis 19: Forstweg / Moltkestraße / Caprivistraße

Die mit den Ziffern 15 bis 19 gekennzeichneten Gebiete umfassen einen Bereich, in dem wie auch in anderen beschriebenen Gebieten eine weitere Verdichtung der bestehenden Bebauung durch Abriss und Neubau oder durch Anbauten zu befürchten ist. Auch in diesen Bereichen sind die negativen Auswirkungen baulicher Veränderungen auf die vorhandene Qualität der Vorgärten und der Straßenräume zu würdigen. Die Gebiete werden abweichend von den übrigen Gebieten zusammenfassend dargestellt, weil sie einen zusammenhängenden Bereich ausbilden und bis auf wenige Teilbereiche entlang des Niemannsweges hinsichtlich der dort zu wahrenen Qualität der Vorgärten keine weiteren besonderen Handlungsschwerpunkte zu benennen sind, die bei einer Überplanung zu würdigen wären.

Die Bebauung in den Gebieten 15 bis 19 besteht aus für Düsternbrook typischen Villen und Einfamilienhäusern unterschiedlichen Baualters und Qualität. Auch hier findet sich ein gewisser Anteil an denkmalgeschützter Bausubstanz, die sich insbesondere im nördlichen Bereich entlang der Moltkestraße und der Düppelstraße konzentriert.

In diesen Gebieten ist gegenüber den bislang beschriebenen Gebieten in Teilen eine stärkere Durchmischung der Wohnnutzung mit gewerblichen Nutzungen festzustellen, wobei der Anteil gewerblicher Nutzungen von Nordosten nach Südwesten und Westen hin zunimmt.

Für die Wegebeziehungen an die Förde sind insbesondere die Straßenzüge der von Norden kommenden Moltkestraße und der Düppelstraße von Bedeutung, die beide auf die Weserfahrt treffen, über deren Verlauf und den Verlauf des Karolinenweges die Verbindung zur Förde hergestellt wird.

Es gibt abgesehen von einigen Teilbereichen überwiegend einen hohen Anteil alten Baumbestandes in den Vorgärten.

Bauliche Veränderungen sind in der Vergangenheit bislang lediglich vereinzelt erfolgt. Wenn sie in der Änderung der Nutzung eines Grundstückes durch Abriss und Neuerrichtung eines Apartmenthauses mit mehreren Wohneinheiten bestanden, wie z.B. in der Bartelsallee erfolgt, zeigen sich die negativen Auswirkungen auf die Umgebung relativ deutlich.

Bei der Bewertung und Beurteilung möglicher künftiger Veränderungen sind insbesondere die Grundstücke zu benennen, die eine gegenüber den angrenzenden Grundstücken geringe Ausnutzung aufweisen wie z.B. entlang des Forstweges oder die eine schlechte Bausubstanz haben wie z.B. auf einem Grundstück in der Caprivistraße.

Wesentliches Ziel von Planung in diesen fünf Gebieten sollte die Steuerung der baulichen Dichte sowie die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude sein. Dies kann, auch um für diesen relativ großen Bereich zügig zu Ergebnissen zu kommen, durch planerische Vorgaben nur zu den wesentlichen, eine weitere Verdichtung zunächst verhindernden Planinhalten erfolgen.

Um die Qualität der Vorgärten zu erhalten und zu sichern und auch baugestalterische Qualitäten zu würdigen, können in begrenztem Umfang entsprechende Festsetzungen im Rahmen örtlicher Bauvorschriften erfolgen.

Hinsichtlich der Sicherung der Qualität der Vorgärten im Bereich des Niemannsweges ist hier in den gekennzeichneten Bereichen der Gebiete 17, 18 und 19 auch der Erlass einer eigenständigen Vorgartensatzung empfehlenswert.

Empfohlen wird die Aufstellung eines einfachen B-Planes, der lediglich einige wesentliche Aspekte regelt. Planinhalte könnten hier z.B. Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder oder Baufluchten / Bebauungstiefen), zu Grenzabständen soweit keine detaillierten Einzelbaufenster ausgewiesen werden und zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten sein.

Mit im Rahmen örtlicher Bauvorschriften erfolgender Festsetzungen können ergänzend Regelungen z.B. zur Freihaltung der Vorgartenbereiche von Stellplatzanlagen, der Gestaltung von Einfriedungen und auch hinsichtlich von Mindestanforderungen an die bauliche Gestaltung getroffen werden. Für die gekennzeichneten Bereiche entlang des Niemannsweges in den Gebieten 17 bis 19 wird die Aufstellung einer eigenständigen Vorgartensatzung empfohlen.

Soweit auf Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung verzichtet wird, ist hier ergänzend der § 34 BauGB anzuwenden. Ob und in welchem Umfang Regelungen aufzunehmen wären, ist im konkreten Einzelfall zu entscheiden.

9.3. Empfehlung von Planungsinstrumenten

In Abb. 79 sowie in den nachfolgenden Karten 18 und 19 sind die auf den vorangegangenen Seiten beschriebenen Regelungsbedarfe für die einzelnen Gebiete und die empfohlenen Planungsinstrumente in übersichtlicher Form zusammenfassend dargestellt.¹

¹ Hinsichtlich der Empfehlungen zum Erlass gestalterischer Regelungen im Rahmen örtlicher Bauvorschriften sind in Abb. 79 und Karte 19 die Schwerpunktbereiche benannt und gekennzeichnet. Auch in den hier nicht explizit benannten Gebieten kann es sinnvoll sein -wie in den textlichen Ausführungen zu den einzelnen Gebieten beschrieben- entsprechende Regelungen zu erlassen.

| Nr. | Bezeichnung | Regelungsbedarf | | | | | | | | Planungsinstrumente | | | | |
|-----|---------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | | Bautiefen / Baufuchten | Gebäude- kubatur | Grenz- abstände | Art der Nutzung | Vorgarten- gestaltung | Innen- verdichtung | Bauliche Gestaltung | Nutzungs- intensivierung | B-Plan - qualifiziert | B-Plan - einfach | Vorgarten- setzung | Erhaltung- setzung | Örtliche Bau- vorschriften |
| 1 | Bismarckallee / Roonstraße | x | x | x | x | x | | x | x | x | | | x | |
| 2 | Dielsweg | | x | x | x | | | x | x | x | | | x | |
| 3 | Moltkestraße – Nord | x | x | x | x | x | | x | x | x | x | | x | |
| 4 | Sternwartenweg | x | x | | x | | | x | x | x | | x | | |
| 5 | Niemannsweg – Mitte | x | x | x | x | x | | x | x | x | x | | x | |
| 6 | Weserfahrt | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | | x | |
| 7 | Niemannsweg / Krusenköppel | x | x | x | x | x | x | x | x | x | x | | x | |
| 8 | Karolinenweg / Luisenweg | x | x | x | x | x | x | x | x | | x | | | |
| 9 | Reventouallee – Nord | x | x | x | x | | x | x | x | x | | | | |
| 10 | Hohenbergstraße | x | x | x | x | x | x | x | x | x | | | x | |
| 11 | Martiuspark | | | | x | | x | x | x | x | | | | |
| 12 | Kinderklinik | x | x | | x | | | | x | x | | | | |
| 13 | Düsternbrooker Weg - Süd | x | x | x | x | x | x | x | | x | | | | |
| 14 | Vereinsheime Kießlinie | | x | | | | | x | x | x | | | | |
| 15 | Capristraße / Bartelsallee | x | x | x | x | x | x | x | x | | x | | | |
| 16 | Moltkestraße / Forstweg – Mitte | x | x | x | x | x | x | x | | x | | | | |
| 17 | Westlich Forstweg – Süd | x | x | x | x | x | x | x | | x | x | | | |
| 18 | Östlich Forstweg – Süd | x | x | x | x | x | x | x | | x | x | | | |
| 19 | Östlich Niemannsweg – Süd | x | x | x | x | x | x | x | | x | x | | | |

Abb. 79: Regelungsbedarf und erforderliche Planungsinstrumente

Bebauungsplanung

Dargestellt sind die Bereiche, in denen die Aufstellung eines B-Planes zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung empfohlen wird. Es wird differenziert zwischen den Bereichen, in denen mit einzelnen Festsetzungen eines **einfachen** B-Planes Fehlentwicklungen begegnet bzw. die künftige städtebauliche Entwicklung hinreichend gesteuert werden kann und den Bereichen, in denen die Aufstellung eines **qualifizierten** B-Planes mit weitergehenden Festsetzungen für erforderlich gehalten wird.

Das Erfordernis, einen qualifizierten B-Plan aufzustellen, entsteht in der Regel in den Bereichen, in denen es aus städtebaulichen Gründen nötig erscheint, auch das Maß der Nutzung z.B. über die Festsetzung einer maximal überbaubaren Grundfläche und / oder der Höhenentwicklung der Gebäude und auch die Art der Nutzung z.B. zur verlässlichen Sicherung des Erhalts der Wohnnutzung in einem überwiegend durch Wohnen geprägten und als solchem zu erhaltenden Gebiet zu steuern.

Der Verzicht auf Festsetzungen zum Maß und / oder zur Art der baulichen Nutzung in einem B-Plan macht den B-Plan zu einem einfachen B-Plan im Sinne des § 30 BauGB, d.h. für die fehlenden Bestimmungen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Die Differenzierung zwischen „einfacher“ und „qualifizierter“ B-Plan bezieht sich nicht auf die Schwierigkeiten, die sich während eines Planverfahrens ergeben und sich somit auf deren Bearbeitungsdauer auswirken können. Auch ein qualifizierter B-Plan kann ein „einfacher“ B-Plan sein, wenn seine Planinhalte zwar die Mindestfestsetzungen nach § 30 BauGB enthalten, der Umfang der Festsetzungen aber im Übrigen auf das absolut notwendige Maß beschränkt bleibt. „Einfach“ ist hier also nicht im Sinne von unproblematisch zu verstehen, sondern bezieht sich lediglich auf den Umfang der Regelungsinhalte eines B-Planes. Insofern ist maßgeblich für die Komplexität eines B-Planverfahrens allein das Planungsziel und nicht die Summe der Festsetzungen.

Gerade bei der Überplanung im baulichen Bestand kommt es im politischen Prozess immer wieder zur Diskussion einzelner, insbesondere gestalterischer Aspekte und dem Wunsch diese detaillierter zu regeln mit der Folge, dass der B-Plan mit entsprechenden Festsetzungen überfrachtet wird. Dies wiederum führt in der Regel zu Widerständen innerhalb der ortsansässigen Bevölkerung, die sich insbesondere durch restriktive gestalterische Vorgaben zu sehr eingeschränkt fühlt, und in der weiteren Folge zu einem arbeits- und zeitaufwändigen Verfahren.



Karte 18: Gebiete und Planungsinstrumente

Erhaltungssatzung / Gestaltungssatzung / Vorgartensatzung

Der Einsatz der Erhaltungssatzung als eigenständiges und allein die bauliche Entwicklung eines Gebietes steuerndes Planungsinstrument wird als problematisch angesehen, da hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwar in gewissem Umfang auf die gestalterische Einfügung eines Vorhabens Einfluss genommen werden kann, die Einflussmöglichkeiten, selbst wenn die Planungsziele der Erhaltungssatzung klar umrissen sind, auf z.B. die Art der Nutzung, die Vorgartengestaltung und die weitere bauliche Verdichtung aber nur begrenzt oder gar nicht gegeben sind.

Die Definition eines Erhaltungsbereiches macht aus planerischer Sicht aber durchaus Sinn, wenn, flankierend zum Erlass einer Erhaltungssatzung ein B-Plan aufgestellt wird, der die Planinhalte verbindlich regelt, die sich den Steuerungsmöglichkeiten einer Erhaltungssatzung entziehen. Dies sollte für das Gebiet Sternwartenweg (Gebiet 4) erfolgen.

Für die Gebiete 1 und 5 scheint eine Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung auf Grund der bereits vorhandenen Heterogenität der Gebiete nicht mehr geeignet. Hier sollten jedoch in jedem Fall baugestalterische Aspekte im Rahmen örtlicher Bauvorschriften bei der Aufstellung von B-Plänen erfolgen.

Der Erlass einer eigenständigen Vorgartensatzung wird für die Gebiete 3 und 5 empfohlen, wo die Gestaltung der Vorgärten von besonderer Bedeutung ist. Auch für die entlang des Niemannsweges gelegenen Grundstücke in den Gebieten 6 bis 8 sowie 17 bis 19 ist eine Vorgartensatzung empfehlenswert. Auf eine eigenständige Satzung kann ggf. verzichtet werden, wenn ein B-Plan aufgestellt wird und im Rahmen örtlicher Bauvorschriften die gestalterischen Belange umfassend mit gesteuert werden.

Auch für Gebiete, für die die Entwicklung einer eigenständigen Gestaltungs- oder Vorgartensatzung nicht mehr in Frage kommt, da die gestalterischen Qualitäten nicht mehr durchgängig erhalten sind, können gestalterische Regelungen Sinn machen, die dann als örtliche Bauvorschriften im Rahmen der Aufstellung von B-Plänen bei der Planung Berücksichtigung finden können.

Lediglich wenn ein B-Plan für die genannten Gebiete nicht aufgestellt werden sollte oder die Regelungen eigenständig neben den Festsetzungen eines B-Planes stehen sollen, kann eine Gestaltungssatzung oder eine Vorgartensatzung für diese Gebiete ein geeignetes Planungsinstrument sein, was dann entsprechend auch zur Umsetzung kommen sollte.

Regelungen zur Gestaltung

Das Thema bauliche Gestaltung wurde im Beteiligungsprozess kontrovers diskutiert. Die Grundaussage der Teilnehmer war hier, dass man durchaus gestalterischen Spielraum bei einer Neubebauung belassen sollte. Wichtiger erschien den Teilnehmern, dass sich das jeweilige Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Fläche und des Maßes der Nutzung einfügt. Je nach gestalterischer Qualität des jeweiligen Gebietes wurde aber auch angeregt, weitergehende gestalterische Vorgaben zu entwickeln.

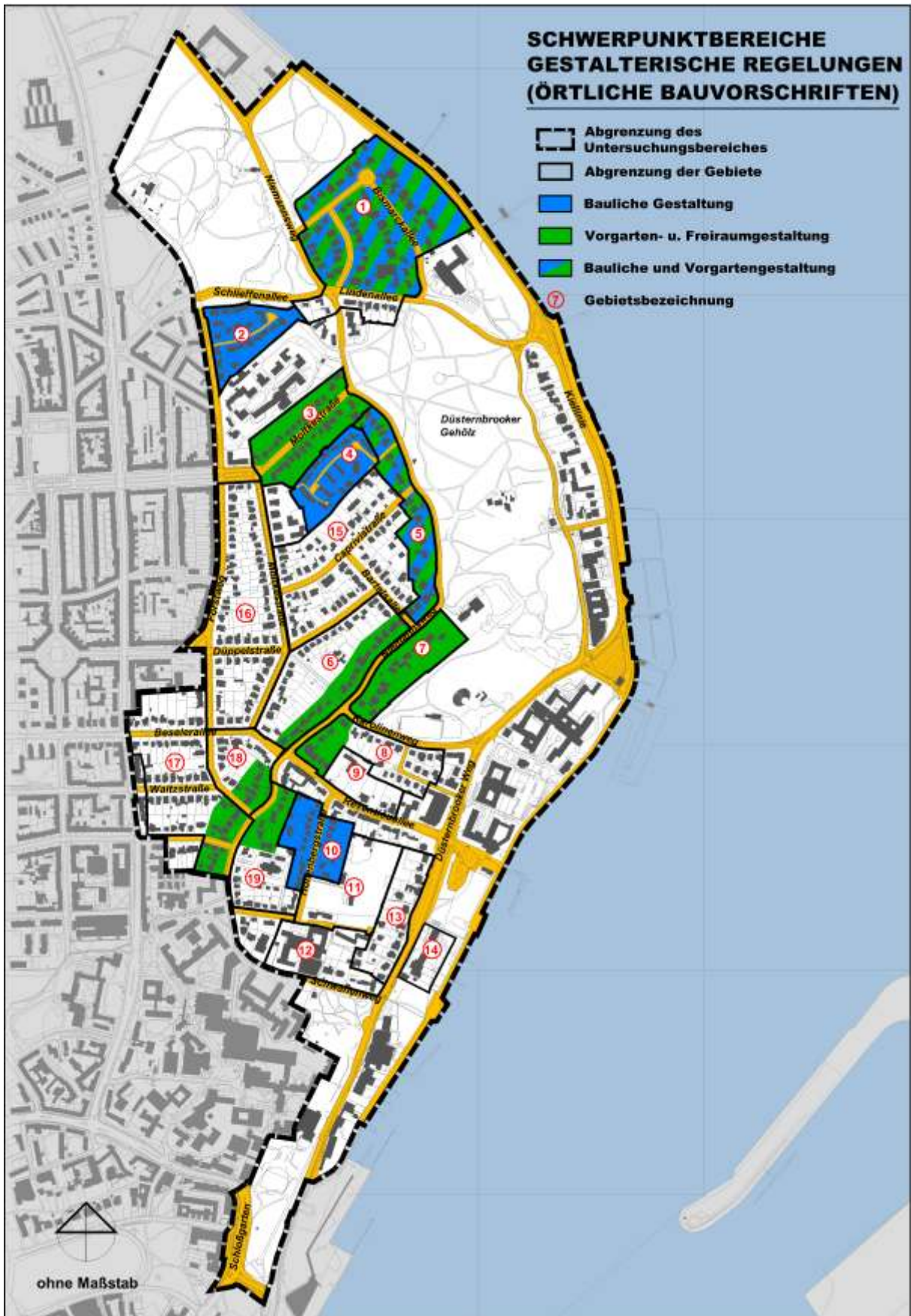
Neben der Darstellung der Bereiche, in denen das Planungserfordernis für die Aufstellung eines B-Planes bzw. einer eigenständigen Gestaltungs- oder Vorgartensatzung gesehen wird, sind auch aus planerischer Sicht ergänzende Angaben erfolgt, innerhalb welcher Bereiche im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen eine weitergehende Auseinandersetzung mit gestalterischen Aspekten als erforderlich erachtet wird.

Die Darstellung erfolgt hier differenziert für die Aspekte der baulichen Gestaltung, der Gestaltung insbesondere der Vorgärten sowie allgemein zu Vorgaben zu beiden Aspekten, die bei der Aufstellung von B-Plänen im Rahmen örtlicher Bauvorschriften in die Planung einfließen sollten.

Für die Bereiche, die entsprechend gekennzeichnet sind, wird die Aufnahme von Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und / oder zur Vorgartengestaltung empfohlen.

Dabei sollte es sich auf Grundlage des örtlichen Gestaltungsspektrums um die Aufnahme von Mindestfestsetzungen zur Gestaltung handeln, um grobe gestalterische Ausreißer zu verhindern. Dies kann sich z.B. auf Fassadenmaterialien und auf die Dacheindeckung geneigter Dächer beschränken.

Bei gestalterischen Vorgaben zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann z.B. der Ausschluss von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen und weitergehend auch zu offenen Stellplätzen in den Vorgartenbereichen zur Sicherung der Qualität der Vorgärten beitragen. Gleiches gilt für Regelungen zu Einfriedungen.



Karte 19: Schwerpunktbereiche – Gestalterische Regelungen

9.4. Lösungsalternative „Großflächige Überplanung“

In den Kapiteln 9.2 und 9.3 wurde aufgezeigt, wie entsprechend der jeweiligen Problemstellung in den einzelnen vorgeschlagenen, relativ kleinteiligen Gebieten diese überplant werden können.

Auf Grund der Gesamtgröße der planerisch zu bearbeitenden Bereiche des Stadtteiles und des Zeitbedarfes für die einzelnen Planungen, die in zeitlicher Abfolge entsprechend ihrer Priorität erfolgen, kann sich ein derartig kleinteiliger Planungsprozess über viele Jahre erstrecken. Innerhalb dieser Zeit können negative Veränderungen in den Bereichen, die noch nicht verbindlich überplant worden sind, fortschreiten.

Daher wird ein zweiter Lösungsansatz betrachtet, der unter Zusammenfassung einzelner Gebiete großräumigere Bereiche definiert, für die einfache Bebauungspläne mit einfachen, sich auf die wesentlichen Regelungsbedürfnisse beschränkenden Festsetzungen aufgestellt werden könnten. Auf Grund der gegenüber „normalen“ B-Plänen geringeren Regelungsdichte können hier größere Gebiete in einem vergleichsweise kürzeren Zeitbedarf für das Verfahren bearbeitet und zum Abschluss gebracht werden. Je geringer der Umfang der zu regelnden Planinhalte ist, umso schneller und konfliktfreier lässt sich ein entsprechendes Verfahren zur Planaufstellung durchführen und erfolgreich abschließen.

Es werden insgesamt vier zusammenhängende und für eine Überplanung möglichst sinnvoll geschnittene Teilbereiche definiert, die in der Karte 20 mit römischen Ziffern versehen als Teilbereiche „Nord“ (Gebiete 1 und 2), „Mitte“ (Gebiete 3 bis 5), „Südwest“ (Gebiete 10 und 15 bis 19) und „Südost“ (Gebiete 6 bis 8) bezeichnet werden. In ihrem Festsetzungsinhalt sollten sich die für diese Bereiche aufzustellenden B-Pläne auf die wesentlichen erforderlichen Regelungen beschränken.

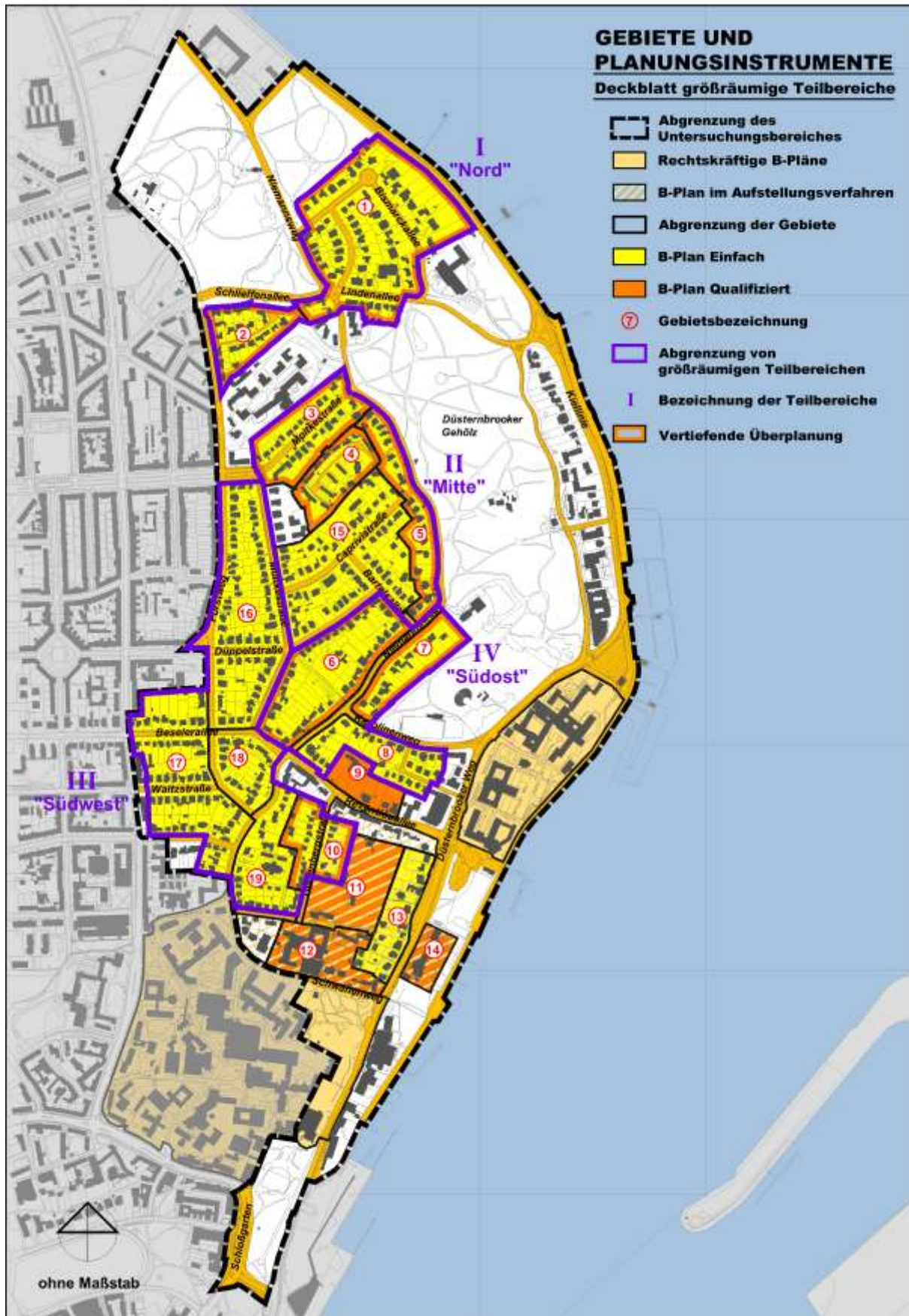
Die Untersuchung hat gezeigt, dass ein Übermaß an Wohneinheiten in neu entstehenden Apartmenthäusern weitreichende negative Veränderungen nach sich ziehen. Die Beschränkung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten ist daher ein wesentliches Steuerungsinstrument, das sich positiv auf das Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke sowohl hinsichtlich der Bebauung als auch der Freiflächen auswirken kann, ohne dass Festsetzungen zum Maß der Nutzung oder den Vorgärten getroffen werden.

Vorrangig regelungsbedürftig sind dann die Baufluchten und die Bautiefen der Gebäude sowie die seitlichen Grenzabstände. Mit Festsetzungen zur Art der Nutzung kann die vorrangige Wohnnutzung in den Gebieten gesichert werden.

Mit den vorgenannten drei wesentlichen Regelungsinhalten (Anzahl der Wohneinheiten, überbaubare Grundstücksflächen und Art der Nutzung) kann für weite Teile des Untersuchungsgebietes sichergestellt werden, dass bauliche Veränderungen mit negativen Auswirkungen im Wesentlichen unterbunden werden. Für die Bestimmung des Maßes der Nutzung als fehlender Regelung für einen qualifizierten B-Plan ist der § 34 BauGB anzuwenden.

Aufbauend auf die getroffenen Festsetzungen kann für einzelne Gebiete, die in der Karte 20 entsprechend dargestellt sind, eine vertiefende Überplanung vorgenommen werden. Dies sind insbesondere die Gebiete für die bereits im Zuge ihrer Beschreibung eine weitergehende planerische Regelung durch qualifizierte B-Pläne oder Gestaltungs- bzw. Vorgartensatzungen empfohlen wurde.

Das beschriebene Vorgehen kann durchaus auf weite Bereiche des Stadtteils angewandt werden, allerdings gibt es auch Bereiche, in denen von vornherein auf eine umfassende Überplanung gesetzt werden sollte. Für diese nicht von den vier größeren Bereichen erfassten Gebiete gelten die in Kapitel 9.2 und 9.3 getroffenen Aussagen. Dies sind die Gebiete 9, 11, 12, 13 und 14.



Karte 20: Gebiete und Planungsinstrumente „Großräumige Teilbereiche“

9.5. **Prioritäten**

Auf Grund der Größe des Gebietes und der Vielfalt der Problemstellungen kann eine Überplanung naturgemäß nicht für den gesamten Stadtteil in einem Zuge, sondern muss für klar definierte Teilbereiche und in einem gewissen zeitlichen Ablauf bzw. einer zeitlichen Reihenfolge erfolgen. Daher sind im Sinne einer Prioritätenliste Empfehlungen erarbeitet worden, welche Gebiete vorrangig planerisch bearbeitet werden sollten. Die Gebiete sind dabei entsprechend ihrer Priorität in drei Prioritätsstufen (A bis C) eingeteilt worden.

Die hier empfohlene Prioritätenliste wurde vor dem Hintergrund der aktuell gegebenen und bekannten Rahmenbedingungen entwickelt, die sich erfahrungsgemäß und oft auch sehr kurzfristig ändern können und ist demzufolge laufend zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Bei einer kontinuierlichen Abarbeitung der Planungen ist davon auszugehen, dass je nach Regelungsumfang und Schwierigkeitsgrad bzw. Konfliktpotential der Planungen zwischen zwei bis maximal vier Planverfahren zeitgleich bearbeitet werden. Dies ist auch abhängig von den der Stadt zur Verfügung stehenden finanziellen und personellen Ressourcen.

Vorrangig steuerungsbedürftig sind natürlich die Bereiche, in denen sich aktuell Veränderungen abzeichnen oder schon vollziehen, da derartige Veränderungen in der Regel weitere Vorhaben nach sich ziehen. Aber auch die Bereiche, in denen Veränderungen bislang nicht oder nur in geringem Umfang stattgefunden haben, sollten eine hohe Priorität in der planerischen Steuerung erhalten. Daneben sind auch die Gebiete von Bedeutung, die derzeit noch eine hohe gestalterische Qualität aufweisen, die es planerisch zu sichern gilt.

Es ist erkennbar, dass insbesondere die Gebiete entlang des Düsternbrooker Gehölzes auf Grund ihrer attraktiven Lage einem vergleichsweise höheren Entwicklungsdruck unterliegen, als weiter von der Förde entfernt gelegene Gebiete. Daher haben diese Gebiete die Priorität A erhalten. Es handelt sich konkret um die Gebiete 5, 6 und 7, die sich entlang des Niemanssweges befinden sowie um das Gebiet 1 (Bismarckallee / Roonstraße). Mit der Priorität A sind darüber hinaus auf Grund der aktuell laufenden Verfahren noch das Gebiet 11 (Martiuspark) und das Gebiet 14 (Vereinsheime Kiellinie) gekennzeichnet.

Mit der Priorität B sind die Gebiete bezeichnet, die auf Grund ihrer städtebaulichen Qualitäten und auf Grund sich dort abzeichnender Veränderungen planerisch gesteuert werden sollten (Gebiete 2, 3, 4 und 8 angrenzend an die steuerungsbedürftigen Bereiche entlang des Niemanssweges sowie Gebiete 10, 12 und 13 im Anschluss an den Martiuspark).

Die übrigen Gebiete erhalten die Priorität C. Dies sind insbesondere die Gebiete 15 bis 19 im westlichen Bereich des Stadtteils sowie das Gebiet 9.

Die Bewertung und Benennung von Gebieten, die „vor anderen an der Reihe“ sind, bedeutet nicht, dass die Problemstellungen in anderen Bereichen des Stadtteils, denen eine geringere Priorität zugewiesen wurde, nachrangig zu betrachten sind. Auch diese Gebiete müssen hinsichtlich möglicher schädlicher Entwicklungen weiter beobachtet werden und bei Erfordernis ggf. in der planerischen Bearbeitung vorgezogen werden. In der Plandarstellung der Karte 21 sind solche „Beobachtungsbereiche“ definiert worden. Hier ist in besonderem Maße die aktuelle Entwicklung zu beobachten und ggf. steuernd einzugreifen. Dies kann bei akutem Handlungsbedarf bedeuten, dass ein Gebiet, das zunächst mit einer geringeren Priorität beschrieben wurde, in der planerischen Abarbeitung vorgezogen wird bzw. werden muss.

In Kapitel 9.4 wird der alternative Lösungsansatz „Großflächige Überplanung“ beschrieben. Die dort beschriebenen großflächigen Bereiche fassen mehrere Gebiete zusammen. Für die planerische Abarbeitung dieser größeren Bereiche mit einfachen B-Plänen gelten die oben benannten Prioritäten analog. Demnach wären die Teilbereiche in der Reihenfolge „Nord“, „Mitte“, „Südost“ und „Südwest“ zu bearbeiten.

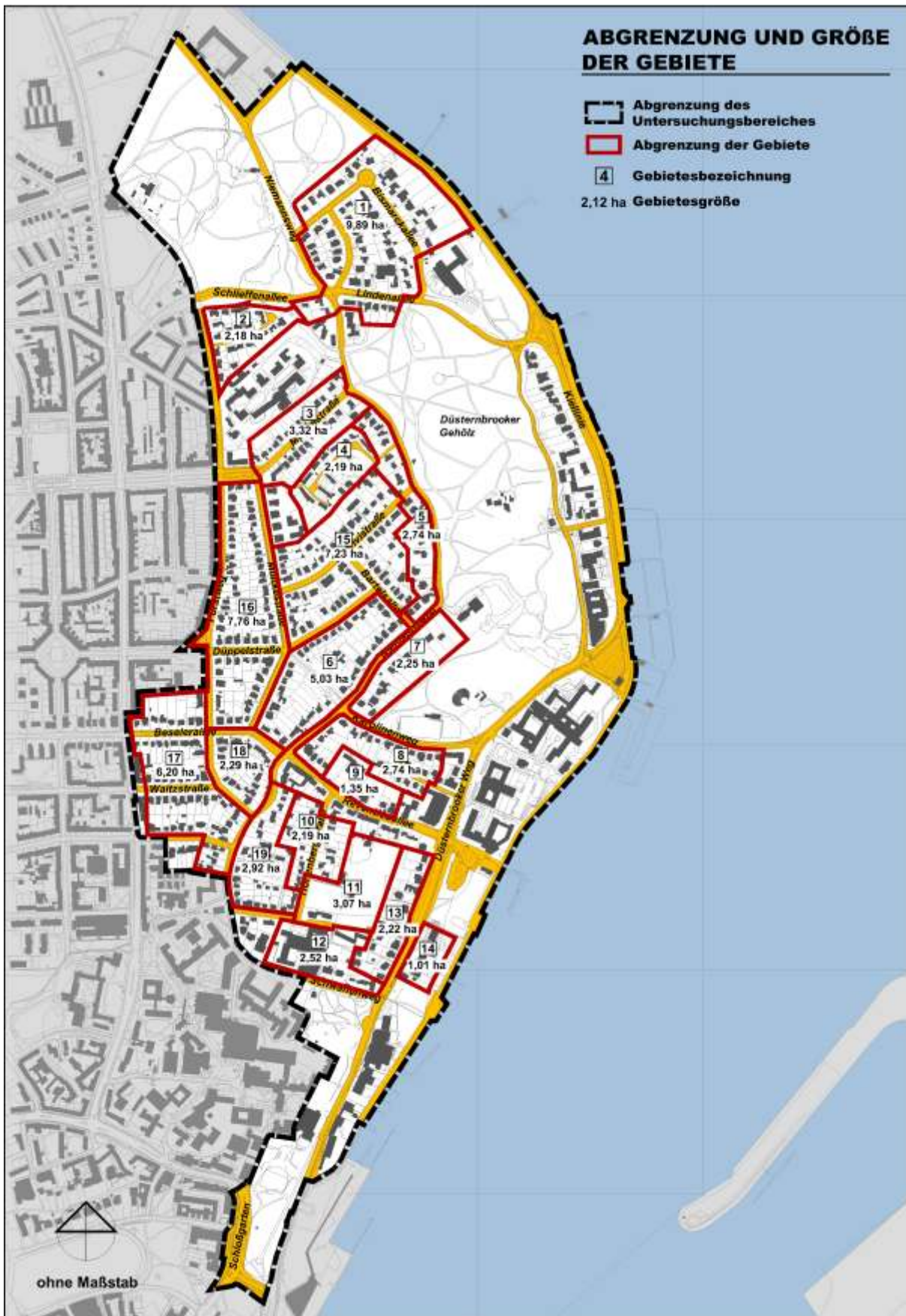
Wie die Betrachtung dieses alternativen Lösungsansatzes zeigt, können Prioritäten im Sinne einer zeitlichen Abfolge der Planbearbeitung – also hinsichtlich einzelner Bereiche des Stadtteils – vergeben werden, aber auch hinsichtlich zu erarbeitender Regelungsinhalte.

Um zügig zu Ergebnissen zu kommen, kann es Sinn machen, für die relevanten Bereiche im Stadtteil zunächst die wesentlichen, einer weiteren negativen Veränderung entgegensteuernden Regelungsinhalte im Rahmen einfacher B-Pläne ggf. in Ergänzung mit einfachen Festsetzungen im Rahmen örtlicher Bauvorschriften zur baulichen Gestaltung sowie insbesondere zur Gestaltung der Vorgartensituation planerisch abzuarbeiten.



Karte 21: Gebiete und Prioritäten

9.6. Verfahren und Zeitbedarf



Karte 22: Abgrenzung und Größe der Gebiete

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes folgt einem vorgegebenen Verfahren, deren einzelne Schritte je nach Umfang und Inhalt der Planung einen gewissen Zeitbedarf haben. Bei einzelnen Verfahrensschritten (z.B. Beteiligungsverfahren) sind zudem Fristen zu beachten. Ein „normales“ Aufstellungsverfahren kann in ca. ein bis zwei Jahren durchgeführt werden. Geringere Verfahrensdauern sind selten, kommen aber vor. Planungen in Bestandsgebieten sind, bei Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes insbesondere auf Grund des Zeitaufwandes für die erforderliche Bestandsaufnahme sowie der Abarbeitung der Einwendungen betroffener Eigentümer und Bewohner des Gebietes zeitaufwendiger. Hier kann die Verfahrensdauer bis zu ca. 2 bis 3 Jahren betragen.

9.7. **Empfehlungen zum weiteren Vorgehen**

Die vorliegende Untersuchung soll Entscheidungshilfe und Entscheidungsgrundlage für die Politik sein, ob überhaupt, und wenn ja, welche Gebiete im Stadtteil mit welchen Planungsinstrumenten und in welchem Umfang überplant werden sollen.

Aus Gutachtersicht ist eine verbindliche Überplanung großer Bereiche des Stadtteils dringend und auch relativ zügig erforderlich, wenn die derzeit und bereits seit geraumer Zeit stattfindende negative Veränderung des Stadtteils durch eine stetig zunehmende bauliche Dichte aufgehalten und die Qualitäten des Stadtteils nachhaltig gesichert werden sollen.

Die weit überwiegende Mehrheit der betroffenen Anwohner und der Öffentlichkeit, die an den Öffentlichkeitsveranstaltungen des Dialogverfahrens teilgenommen hat, hat sich dafür ausgesprochen, einer weiteren Verdichtung des Stadtteils Einhalt zu gebieten. Dabei kam zum Ausdruck, dass Veränderungen an sich und auch die Verwendung moderner Baustile und Baustoffe nicht grundsätzlich kritisch gesehen werden, wenn sie sich in den Charakter Düsternbrooks einfügen.

Die Strukturanalyse beschreibt nun detailliert, welche planerischen Mittel in welchen Bereichen des Stadtteils zum Einsatz kommen können, um den negativen Veränderungen entgegenzuwirken. Auch bei einer kontinuierlichen Abarbeitung der für die einzelnen Quartiere formulierten Handlungsempfehlungen muss in Kauf genommen werden, dass die Umsetzung der Planungen viele Jahre in Anspruch nehmen wird. Innerhalb dieser Zeitspanne können sich weitere negative Veränderungen vollziehen, wenn diese nicht rechtzeitig erkannt werden und konkret gegengesteuert wird.

Neben der Anwendung der planungsrechtlichen Steuerungsinstrumente wird empfohlen, zu prüfen, ob und in welchem Umfang die Stadt die Möglichkeit hat, unerwünschte Veränderungen auch auf anderer Ebene zu verhindern. Beispiele können hier die Versagung einer Genehmigung für eine Bordsteinabsenkung oder eine Baumfällung sein, die der Neuanlage von Stellplätzen im Vorgarten und damit der Zerstörung vorhandener städtebaulicher Qualitäten dient.

Da die bauliche Verdichtung im Stadtteil kontinuierlich voranschreitet und um dies schnellstmöglich zu unterbinden, wird aus Gutachtersicht empfohlen, mit dem in Kapitel 9.4 beschriebenen Lösungsansatz „Großflächige Überplanung“ eine Vorgehensweise zu wählen, die die Möglichkeit eröffnet, relativ schnell für große Bereiche des Stadtteils zu Ergebnissen zu kommen.

10. **ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Wie bereits im Kapitel 3 beschrieben führt die Stadt Kiel die Strukturanalyse für Düsternbrook unter enger Einbeziehung der Öffentlichkeit durch. Nach einer Auftaktveranstaltung, die der Einführung in die Thematik und der Sensibilisierung der Teilnehmer diente, folgten die „Werkstätten vor Ort“, die im Zuge der Bestandsaufnahme und -bewertung einen besonderen Schwerpunkt darstellten. Der Prozess des Beteiligungsverfahrens wird abgerundet mit einer Abschlussveranstaltung, auf der die Ergebnisse der Strukturanalyse und der Werkstätten vor Ort präsentiert und die auf dieser Grundlage erforderlichen Handlungsschritte diskutiert werden sollen.

Ziel war es, möglichst viele Düsternbrooker zu erreichen. Daher wurde neben der Aufstellung von Plakaten im Stadtgebiet auch eine Verteilung von Einladungsflyern in alle Briefkästen von Düsternbrook durch die Bearbeiter selber vorgenommen. Das hat zu einer hohen Beteiligung geführt und einem besonderen Engagement der Teilnehmer aus Düsternbrook selbst. Das Engagement hat sich in den verschiedenen Werkstätten bis zum Ende des Verfahrens gehalten.

Wichtiger Bestandteil des Verfahrens war die Informationssammlung von den Beteiligten selber. Dazu gehörte die Aufforderung zum eigenen Festhalten der Aussagen der Teilnehmer. Diese Dokumentation war ein Hauptanliegen des Beteiligungsverfahrens. Zusätzlich wurden durch Mitarbeiter auch die Themen dokumentiert, die im Zentrum von großen und kleinen Gesprächsrunden standen.

Natürlich kann man von keiner homogenen Beteiligtegruppe sprechen. Es gab unterschiedliche Aussagen zu Gestaltung und zu der Notwendigkeit von Regelungen im Gebiet. Diese Diskussion zu suchen und die Beteiligten miteinander ins Gespräch kommen zu lassen, war Bestandteil des Verfahrens.

Einzelne gegenteilige Ansichten wurden manchmal als Mail geschickt und nicht vor Ort geäußert – das war aber die Ausnahme.

Gemeinsam für alle Beteiligten waren das große Engagement für den Stadtteil und der Wunsch, dass alle im Sinne des Stadtteils verantwortlich handeln sollten.

10.1. **Auftaktveranstaltung**

Den Auftakt des Beteiligungsverfahrens bildete eine öffentliche Veranstaltung im Restaurant Kieler Kanu-Klub am Donnerstag, 13.06.2013. An diesem Abend wurde über die einzelnen Schritte der Strukturanalyse und erste Inhalte der Bestandsaufnahme informiert.

Die Auftaktveranstaltung im Kieler Kanu Klub war mit 160 Teilnehmern sehr gut besucht und erreichte damit die Kapazitätsgrenze des Saals. Fast alle Teilnehmer trugen sich in die Adressenlisten ein und wollten weiter kontaktet werden. Zusätzlich markierten sie auf einem Luftbild ihren Wohn- bzw. Arbeitsort (Abb. 81). So wurde für alle deutlich, dass die Teilnehmer überwiegend selber aus Düsternbrook stammten.



Abb. 80: Auftaktveranstaltung

An diesem Abend standen die Präsentation des Verfahrens und die bisherige Stadtteilanalyse durch die Auftragnehmer im Zentrum. Ergänzt wurde der Input durch einen historischen Vortrag von Pastor Niels-Peter Mahler. Die Kombination von Stadtteilanalyse und geschichtlichem Überblick motivierte viele Teilnehmer zu Beiträgen, die die Bedeutung des Stadtteils hervorhob.

Andere Beiträge konzentrierten sich darauf, die Unzulänglichkeiten und Unzufriedenheit mit Verfahren zu beschreiben. Es wurde zu Beginn der Veranstaltung Misstrauen darüber geäußert, dass dieses ein

Verfahren sei, das wieder nichts bringe. Diese Stimmung änderte sich im Laufe des Abends und endete damit, dass die Auftragnehmer von vielen Teilnehmern angesprochen wurden. Sie wollten ihr Interesse und ihre Hoffnung darüber äußern, dass sich endlich etwas tue.

Während der Veranstaltung wurden die Teilnehmer gebeten, ihre Kommentare auf Karten festzuhalten. Das wurde gerne angenommen. Diese Aussagen bildeten die Grundlage für die folgenden Veranstaltungen, die Werkstätten vor Ort.

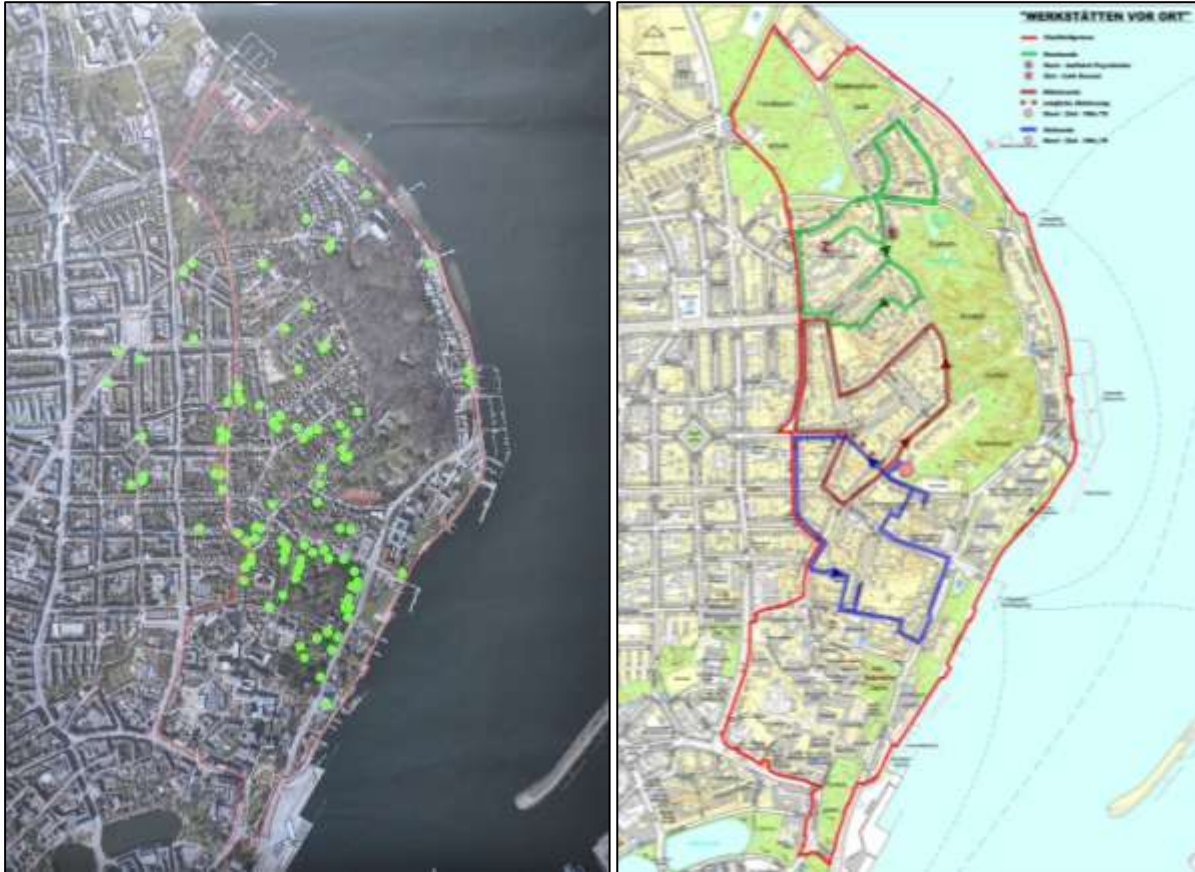


Abb. 81: Markierung der Wohn-/ Arbeitsorte der Teilnehmer der Auftaktveranstaltung (links) - Werkstatt vor Ort: Nord-, Mittel- und Südrunde (rechts)

10.2. Werkstätten vor Ort

Am 17., 18., und 19. Juni 2013 wurden im Stadtteil sogenannte „Werkstätten vor Ort“ durchgeführt. Anwohner, Eigentümer, Stadtteilakteure und Interessierte waren eingeladen, unter fachkundiger Begleitung den Stadtteil auf insgesamt drei Rundgängen zu begehen. Dabei sollten subjektive Eindrücke zur baulichen und naturräumlichen Struktur sowie zu den Nutzungen und Qualitäten gesammelt werden.

Ergebnisse der Stadtteilspaziergänge

Die Stadtteilspaziergänge als Werkstätten vor Ort, waren zentrale Bestandteile der Bürgerbeteiligung und die notwendige Ergänzung der großen Bürgerversammlung. Sie dienten dazu, möglichst viele Informationen und Bewertungen der Bewohner Düsternbrooks über die Situation vor Ort zu sammeln. Die Teilnehmer nutzten die Rundgänge aber auch, um Informationen durch die Vertreter der Stadt Kiel zu erhalten, diesen Rückmeldungen zu geben oder sich untereinander auszutauschen. Es gab Informationsbedarf u.a. zu Verantwortlichkeiten, zum Verfahren der Baugenehmigung nach § 34 BauGB, zur politischen Entscheidungsfindung, zum Baumschutz, zu den Möglichkeiten, den Abriss erhaltenswerter Gebäude zu verhindern. Auffällig war, dass an einigen Haltepunkten engagierte Diskussionen entstanden und manchmal sehr unterschiedliche Auffassungen zur Sprache kamen. Divergenzen gab es am ehesten in der ästhetischen Einschätzung von Neubauten und in Fragen des Baumerhalts. Die Thematik, Villen durch Neubauten zu ersetzen, wurde von allen, die sich äußerten, und das war die Mehrheit, immer kritisch hinterfragt.



Abb. 82: Werkstatt vor Ort - Rundgänge

Insgesamt wurden drei Routen für den Stadtteil ausgearbeitet, die annähernd das gesamte Straßennetz im Untersuchungsbereich abdeckten und möglichst wenige Doppelungen aufwiesen. Die Nachfrage war groß, insgesamt nahmen ca.150 Personen an den Rundgängen teil, einige Personen auch an allen drei Rundgängen.

Fast alle Teilnehmer waren wohnhaft in Düsternbrook oder am westlichen Rand. Viele von ihnen waren selber Eigentümer. Außerdem engagierten sich Makler, Architekten und Politiker. Die Werkstätten vor Ort bestanden aus einer Stadtteilwanderung von 2 Stunden und einer Abschlussdiskussion von 1,5 bis 2 Stunden. Eine dieser Abschlussrunden fand im Café Kessel vom Zentrum für Integrative Psychiatrie (ZIP) statt, die beiden anderen in der Herman Ehlers Akademie am Niemannsweg.



Abb. 83:Werkstatt vor Ort - Abschlussdiskussion

Jede Route wies bis zu sieben Haltepunkte auf, zum einen um sich über eine bestimmte Problematik vor Ort auszutauschen, zum anderen um von hier aus den Fokus auf die jeweilige Straße mit ihrem Straßenraum, den Gärten und Gebäuden zu legen. Darüber hinaus ergaben sich weitere spontane Stopps. Einige Teilnehmer führten die Gruppe zu Orten, an denen sie Diskussionsbedarf hatten. Alle Teilnehmer waren mit Klemmbrettern, Plänen und Fragebogen ausgerüstet, um sich Notizen zu machen. Da Vieles von dem, was unterwegs diskutiert wurde, nicht von den Teilnehmern selber dokumentiert wurde, wurde diese Aufgabe durch die Auftragnehmer übernommen. Einige Teilnehmer schickten ihre Stellungnahme im nachhinein per E-Mail. Sämtliche Kommentare wurden dokumentiert und ausgewertet. Das Beteiligungsformat wurde sehr geschätzt und der Wunsch geäußert zukünftige Werkstätten vor Ort auf die Stadtteilparks und den nördlichen Abschnitt der Kiellinie (ehemals Hindenburgufer) auszuweiten.

Im Folgenden werden die Kommentare der Teilnehmer thematisch zusammengefasst:

Die zahlreichen und ausführlichen Kommentare der Teilnehmer der Stadtteilrundgänge zeugen von einem großen Interesse und einer hohen Identifikation mit dem Stadtteil Düsternbrook. Dies erklärt die große Beteiligung, die die Bewohner im bisherigen Verfahren bewiesen haben.

Zum einen geht es vielen Bürgern um die historische Bedeutung des Stadtteils, die sich in vielen erhaltenswerten und geschichtlich bedeutsamen Gebäuden und Parkanlagen ausdrückt. Zum anderen

wird die einzigartige Wohnqualität – innenstadtnah und doch im Grünen – wertgeschätzt. Die meisten Stellungnahmen der Teilnehmer zeugen von dem Wunsch, die genannten Qualitäten zu erhalten und auszubauen. Einige enthalten aber auch Informationen zur Geschichte des Stadtteils und landschaftlichen Besonderheiten.

Der Stadtteil Düsternbrook im Stadtgefüge

Eine Reihe von Kommentaren betrifft die Funktion des Stadtteils für die Kieler Bevölkerung und die Entwicklung der verschiedenen Nutzungen. Es wird gewünscht, dass für Düsternbrook ein Leitbild entwickelt und Ziele formuliert werden.

Wohnfunktion:

Düsternbrook wird durchweg als attraktiver Wohnstandort gesehen. Eine Reihe von Bewohnern ist jedoch der Auffassung, dass diese Qualitäten durch den Druck wirtschaftlicher Einzelinteressen gefährdet sind. Außerdem wird eine zunehmende Überalterung des Stadtteils befürchtet. Vielfach wird deshalb eine größere soziale und altersmäßige Durchmischung der Bewohner des Stadtteils gewünscht. Dies soll dadurch erreicht werden, dass familienfreundlicher und preiswerter (Miet-) Wohnungsbau gefördert und im Freiraum Aktivitätsangebote für Jugendliche geschaffen werden. Zu beobachten ist, dass das insbesondere genossenschaftliche Angebot an günstigen Wohnungen zurückgeht und durch ein anspruchsvolles exklusiveres Angebot ersetzt wird. Beispiele hierfür sind die Häuser in der Moltkestraße und das Wohnheim für Postangestellte neben der Kinderklinik. Hingegen sind im Stadtteil keine Neubauaktivitäten zur Vergrößerung des Angebotes an günstigen Wohnungen festzustellen.

Angesichts des hohen Anteils an Senioren im Stadtteil wird aber auch auf die Belange älterer Menschen hingewiesen: Ältere müssen oft aus gesundheitlichen Gründen aus ihren Häusern ausziehen und haben kaum die Möglichkeiten, im Stadtteil eine altersgerechte Wohnungen zu finden. Junge Menschen sind fast nur in den vorhandenen Studentenwohnheimen zu finden.

Freizeit- und Erholungsfunktion

Mehrfach wird darauf hingewiesen, dass der Stadtteil für die Kieler Bevölkerung eine wichtige Erholungsfunktion hat. Auch aus diesem Grund ist die Erhaltung des grünen Straßenbilds und Verkehrsberuhigung im Stadtteil von elementarer Bedeutung. Der Stadtteil dient als Durchgangsraum zu den Grünflächen und zur Fördepromenade und muss selber seinen grünen Charakter erhalten. Auf die Erhaltung der Blickachsen zur Förde wird Wert gelegt, diese sollten nicht verbaut werden. Einige Teilnehmer können sich weitere gastronomische Angebote und die Umsetzung von Ideen wie der Aufschüttung eines Strandes an der Förde vorstellen. Auch eine Restauration im Düsternbrooker Gehölz wird vorgeschlagen. Anderen gibt es zu viele und unattraktive gastronomische Betriebe an der Kiellinie. Sorge bereitet jedoch mehreren Teilnehmern, dass die große Wiese zwischen Düsternbrooker Weg und Förde (Reventlouwiese) zunehmend von Freizeitnutzungen in Anspruch genommen wird. Der Funbereich des Camp 24/sieben hat sich in den letzten Jahren immer weiter ausgedehnt. Die Gestaltung dieser temporären Anlage wurde kritisiert. Das Restaurant Seaside 61 nutzt inzwischen einen Teil der Wiese für Liegestühle. Mehrere Kommentare kritisieren diese fortschreitende Einschränkung der frei verfügbaren Wiesenfläche und die Einschränkung des freien Blicks auf die Förde.

Bauliche Veränderungen

Die baulichen Veränderungen, die in den letzten Jahren im Stadtteil erfolgten, in Form von Neubauten oder stark umgebauten und erweiterten Wohngebäuden, werden von den Bürgern negativ wahrgenommen. Besonders auch der Verlust von gepflegten aber kleinen Villen wurde als schmerzlich erwähnt. Dieses Thema war vorherrschend bei den Rundgängen.

Vor allem folgende Merkmale der Neubauten werden kritisch gesehen:

- Großmaßstäblichkeit der Bebauung
- nicht angepasste Bauweise und Materialien
- zu enge Abstände zwischen den Gebäuden
- zu viele Wohneinheiten in einem Gebäude
- versiegelte Vorgärten
- Zubauen des Gartens

- sowie große Tiefgaragen, die die Front zur Straße prägen

Besonders die Größe der Neubauten stößt auf Kritik. Dabei beziehen sich die Teilnehmer zum einen auf die Beeinträchtigung des Stadtbilds und der vorhandenen Baustruktur im Stadtteil, vor allem aber auf die negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke der Neubauten. Insbesondere Wohngebäude mit einer großen Tiefe führen zu einer Verschattung der Nachbarhäuser und schränken den ursprünglichen Gartenblick ein (Beispiel Bartelsallee 14). Dabei wird nicht nur eine Verschlechterung der Wohnqualität, sondern auch eine Entwertung der Immobilie befürchtet. Außerdem wird kritisch gesehen, dass die großmaßstäbliche Bauweise der Neubauten als Grundlage bei der Genehmigung weiterer Bauprojekte nach § 34 BauGB dient, denn jedes neue Bauvorhaben prägt die Umgebung.

Beobachtet wird eine Tendenz zur 4-Geschossigkeit bei Neubauten (incl. Staffelgeschoss). Kritisiert wird, dass die neuen Wohngebäude hinsichtlich Bauweise und Gestaltung nicht an die in Düsternbrook typische Art und Weise angepasst sind (Flachdächer, Art der Dachdeckung, Staffelgeschoss statt Walm- oder Satteldach, umlaufende Balkone in allen Geschossen). Beispiele sind die Neubauten in dem Niemannsweg neben dem Kieler Kaufmann, der Bartelsallee, der Bismarckstraße 42, dem Karolinenweg 15 und das geplante Bauvorhaben neben der Pauluskirche. Auch die beiden Nachbarbauten der „Villa Hecht“ in der Moltkestraße werden sehr kontrovers beurteilt.

Nicht alle Neubauten in Düsternbrook stoßen auf Ablehnung. Mehrere neue Wohngebäude, zum Beispiel in der Caprivistraße 12, werden als maßstäblich oder gut integriert bezeichnet. Einige Neubauten werden von einigen Teilnehmern auch positiv bewertet, obwohl sie sich deutlich von der Baustruktur in der Nachbarschaft absetzen. Beispiele hierfür sind das neue Gemeindehaus der Heiligen-Geist-Gemeinde oder auch die neuen Wohngebäude an der Ecke Lornsenstraße/ Niemannsweg. Die architektonische Qualität dieser Gebäude wurde jedoch beim Stadtteilrundgang unter den Teilnehmern sehr kontrovers diskutiert.

Auf einhellige Kritik stößt die neue Wohnbebauung der Frank-Heimbau in der Moltkestraße. Negativ wird hier nicht nur der Maßstabsbruch empfunden, sondern auch der Verlust an preiswertem Wohnraum. Aufgrund der Baumfällungen am Hang werden auch ökologische Folgen befürchtet. Die neue Wohnbebauung wird außerdem als nicht familienfreundlich bezeichnet.

Erhaltenswerte Gebäude/Ensembles und Denkmalschutz

Viele Teilnehmer waren überrascht, wie wenige Gebäude in Düsternbrook unter Schutz stehen. Die Villenbebauung wird überwiegend als erhaltenswert eingestuft. Es wurde viel darüber gesprochen, wie man mit Einfamilienhäusern der 50er Jahre umgehen soll, die auf einem Grundstück stehen, auf dem vor dem Krieg eine große Villa oder sogar ein Mehrfamilienhaus stand. Hier seien Konzepte nötig, die über das einzelne Grundstück hinausgehen.

Beklagt wird, dass viele historischen Fassaden durch Modernisierungs- und Energieeinsparungsmaßnahmen gelitten haben, insbesondere die Fenster entsprechen nicht mehr den originalen Aufteilungen. Als gelungene Sanierung wurde hingegen das Gebäude Düppelstraße 20 erwähnt. Es herrschte Einigkeit darüber, dass der Abriss weiterer erhaltenswerter Villen in Düsternbrook verhindert werden sollte (explizit benannt im Fall der Wohngebäude Caprivistraße 3-5). Wiederholt kam bei den Teilnehmern die Frage auf, welche Möglichkeiten die Stadt hat, Häuser in Düsternbrook vor dem Abriss zu bewahren.

Insbesondere die Siedlung am Sternwartenweg und die Einfamilienhausbebauung an der Hohenbergstraße werden von vielen als erhaltenswerte Ensembles eingestuft. Die kleinteilige und einheitliche Bebauung sowie die starke Durchgrünung dieser Siedlungsbereiche werden als Qualitäten angesehen, die geschützt werden sollten, ggf. durch eine (zurückhaltende) Gestaltungssatzung.

Bei der Sternwartensiedlung werden folgende Merkmale hervorgehoben: schmale Häuser mit geringer Tiefe, helle glatte Putzfassaden mit Sprossenfenstern, die typische Dachneigung und grundstücksbegleitende Hecken. Die Kommentare zur Hohenbergstraße wenden sich gegen den Abriss weiterer Wohnhäuser in dieser Straße. Da im Rahmen der Neubaumaßnahme Hohenbergstraße/Niemannsweg ein Gebäude aus der Reihe der Satteldachhäuser abgerissen werden soll, sei die homogene Ausstrahlung der Hohenbergstraße gestört. Bedenken wurden geäußert, dass weitere Abrisse folgen könnten.

Auch die Wohnbebauung aus den 1960er Jahren am Dielsweg wird als erhaltenswert eingestuft, wegen der einheitlichen Bauweise und der besonders hohen Wohnqualitäten. Hier wurde ein angepasster Neubau besonders lobend erwähnt.

Vorschläge

Viele Teilnehmer plädieren für eine stärkere Reglementierung bei Neubauten. Die Vorschläge im Einzelnen sind: Aufstellung eines Bebauungsplan oder einer Gestaltungssatzung. Dabei sollten die GRZ/GFZ und/oder die Anzahl der Wohneinheiten eingeschränkt und Baugrenzen festgelegt werden. Falls mehrere Gebäude auf einem Grundstück stehen, sollten diese dieselben Mindestabstände einhalten wie bei Gebäuden auf benachbarten Grundstücken. Die meisten Teilnehmer sind gleichzeitig der Auffassung, dass Reglementierungen zwar wünschenswert seien, aber auch nicht zu restriktiv ausfallen dürften. Düsternbrook solle „kein Museum“ werden, Vielfalt ist durchaus erwünscht und Satzungen sollen Spielräume für moderne Architektur bieten.

Solange aber kein Bebauungsplan besteht und nach § 34 BauGB entschieden wird, sollte gründlicher geprüft werden, ob das neue Gebäude sich in die Umgebung einfügt. Außerdem wird bei Neubauprojekten eine größere Beteiligung der benachbarten Eigentümer gewünscht. Auch der Beratungsbedarf bei den Eigentümern wird thematisiert. Gewünscht wird eine Stelle bei der Stadt, an die sich Eigentümer wenden können, wenn sie Beratung zu Gestaltungsfragen bei einem Neu- oder Umbau brauchen. Man war der Ansicht, dass genau so ein Verfahren, wie das hier angewendete, die Eigentümer miteinander ins Gespräch bringt und zu guten, qualitätsvollen Ergebnissen führen kann.

Grün

Der Charakter eines grünen Stadtteils wird von vielen Teilnehmern als hervorgehobene Qualität Düsternbrooks herausgestellt. Die Qualitäten im Einzelnen werden in den großen Bäumen gesehen, an Straßen, in Alleen, Parks und privaten Gärten. Diese zu erhalten ist ein weit verbreiteter Wunsch. Die zunehmende Verdichtung durch Bebauung von bisherigen Grünflächen und Ersatz kleinerer durch größere Wohngebäude sowie zunehmende Versiegelung der Vorgärten und wachsende Stellplatzbedarfe innerhalb des Stadtteils werden als Gefahr für den grünen Charakter Düsternbrooks gesehen. Es würden auf den Neubaugrundstücken aber auch im Bestand zu viele Bäume gefällt.

Vorgärten / Gärten

Die Umgestaltung und meist damit einhergehende Versiegelung der Vorgärten war eines der Schwerpunktthemen der Rundgänge. Die Vorgärten werden als prägend für den Stadtteil bezeichnet und erfahren dementsprechend große Aufmerksamkeit. Die Nutzung der Vorgärten als PKW-Stellplatz hat im gesamten Stadtteil stark zugenommen und viele Vorgärten sind dementsprechend umgestaltet worden. Besonders im Forstweg wurde dies kritisiert, denn in der schmalen Vorgartenzone vor den Reihenhäusern bzw. schmalen Mehrfamilienhäusern fallen die Stellplätze besonders stark auf. Durch die Anlage von privaten Stellplätzen fallen hier zudem öffentliche Parkplätze am Straßenrand weg, da diese Flächen zur Erschließung benötigt werden. Aber auch in den Villengebieten wird eine zunehmende Versiegelung der Vorgärten in Verbindung mit Neu- oder Umbauten wahrgenommen (Niemannsweg 85, 87, 94b und 127, Bismarckallee). Als gelungene Lösung für die Unterbringung von Stellplätzen im Vorgartenbereich wird dagegen das Grundstück Niemannsweg 101 erwähnt. Viele Teilnehmer plädierten für eine Vorgartensatzung, die das Ausmaß der Versiegelung begrenzt, indem das Verhältnis von versiegelter Fläche zur Gesamtfläche geregelt wird.

Einige große private Gärten wie der Martiuspark, aber auch die großen Grünflächen des Hauses Michael werden als Park oder als Naturräume wahrgenommen und erfahren ein öffentliches Interesse. Für den Martiuspark werden seine Erhaltung und die Wiederherstellung einer öffentlichen Zugänglichkeit gewünscht.

Viele Gärten in Düsternbrook weisen einen Bestand an alten und oft wertvollen Bäumen auf. Diese Bäume sind für viele Bewohner untrennbar mit dem besonderen garten- und parkartigen Charakter von Düsternbrook verbunden, auch Baumfällungen auf privaten Grundstücken werden stark wahrgenommen. Dies wurde in den Kommentaren deutlich, die zum Beispiel das Fällen großer Bäume im Zuge der Baumaßnahme des neuen Gemeindehauses der Pauluskirche beklagten. Auf der Begehung war man sich nicht einig welche Bedeutung die Bäume und welche die Neubauplatzierung haben soll. Hohe Bußgelder werden als eine weitere Möglichkeit gesehen, das Fällen großer Bäume anlässlich von Neubauvorhaben zu verhindern.

Öffentlicher (Straßen-)Raum

Da die größeren zusammenhängenden öffentlichen Parks und Grünflächen (Forstbaumschule, Düsternbrooker Gehölz, Krusenkoppel, Diederichsenpark) nicht Teil der Stadtteilrundgänge waren, werden vereinzelte Kommentare hierzu nicht aufgeführt. Einzelne Teilnehmer drücken jedoch ein großes

Interesse an der Begehung der öffentlichen Grünflächen aus. Für die Dreiecksfläche Forstweg/Düppelstraße wird eine Herrichtung und Bepflanzung gewünscht.

Besondere Aufmerksamkeit erfordern die Sandstreifen im Bereich der Gehwege (Bartelsallee, Caprivistraße, Forstweg). Diese werden sehr geschätzt, entsprechend wird ihre Erhaltung und ggfs. sogar eine Erweiterung unversiegelter Flächen im Straßenraum gewünscht. Gewünscht wird außerdem eine bessere Pflege der Straßenrandstreifen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass viele Gehwege nicht behindertengerecht ausgebaut sind.

Die Straßenbäume in Düsternbrook werden als sehr prägend für den Straßenraum bewertet und entsprechend wird ihre Erhaltung gewünscht. Die Eintragung großer Bäume ins Baumkataster wäre wünschenswert. Es wird jedoch auch auf die Probleme hingewiesen, die die große Anzahl hoher Bäume mit sich bringt: große Laubmengen, Rutschgefahr auf den Gehwegen, Verschattung und Gefährdung durch Windbruch. Für die Esmarchstraße wird eine Alleepflanzung vorgeschlagen.

Verkehr

Parkplätze

Beim Thema Verkehr wird der Nutzungskonflikt zwischen den Universitätskliniken und der Wohnfunktion besonders deutlich. Die problematische Parkplatzsituation in der Nähe der Unikliniken wird besonders häufig angesprochen. Allerdings nutzen Besucher und Beschäftigte der Uniklinik zunehmend den gesamten Stadtteil zum Parken. Auch das neu gebaute Parkhaus auf dem Klinikgelände hat hierfür keine Abhilfe geschaffen, da die Nutzer/Besucher des Klinikgeländes die hohen Parkgebühren scheuen. Für die Straßen unterer Niemannsweg, Kirchenstraße und Hohenbergstraße wird Anwohnerparken vorgeschlagen.

Verkehrsbelastung

Ein weiteres Thema (in den Kommentaren) ist Verkehrsberuhigung. Im Umfeld der Kliniken wird ein hohes Verkehrsvorkommen durch Besucher, Beschäftigte und Lieferanten der Kliniken beklagt. Als Maßnahmen werden Einbahnstraßenregelungen und eine Sperrung des Schwanenwegs für Durchgangsverkehr vorgeschlagen. Auch der Niemannsweg ist zeitweise verkehrsbelastet (zum Beispiel, wenn der Düsternbrooker Weg gesperrt ist). Hier wird zudem oft zu schnell gefahren.

Fahrradstraßen

Mehrere Teilnehmer schlagen die Einrichtung von Fahrradstraßen vor. Hierfür kämen die Reventouallee und die Beselerallee (als Ost-West-Verbindung und Verbindung zwischen Universität und Fachhochschule) sowie der Forstweg in Frage.

Fußwegenetz

Zum Fußwegenetz gibt es zwei Anmerkungen. Mehrere Teilnehmer machen darauf aufmerksam, dass die Himmelsleiter, also der Treppenweg zwischen Moltkestraße und Sternwartenweg dringend saniert werden müsse. Ein anderer Kommentar setzt sich für die Verbesserung des Fußwegs zwischen Kieler Kaufmann und Düsternbrooker Weg ein.

Infrastruktur

Einige Anmerkungen bezogen sich auf die Infrastruktur des Stadtteils. Erwähnt wurden die fehlenden Einkaufsmöglichkeiten, dieses Thema wird jedoch nicht weiter vertieft. Außerdem wird eine unzureichende Auslegung des Fernwärmenetzes und der Internetleitungen festgestellt.

Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit

Während der Stadtteilspaziergänge und besonders in den gemeinsamen Nachgesprächen wurden Überlegungen angestellt, ob eine Nachverdichtung, die die Grundstücksgrößen voll ausnutzt, zu einer Wertminderung der Nachbargrundstücke beiträgt. Viele Diskussionsteilnehmer - auch Makler - waren dieser Ansicht. Dass einige Grundstücksentwickler dann auf Kosten anderer Gewinne erzielen, wurde als ungerecht empfunden.

Auch wurde bemerkt, dass diejenigen, die vor Ort wohnen, Qualitäten erhalten und weiterentwickeln wollen, von denen unter Druck geraten, die nicht mehr vor Ort wohnen und ihr Anwesen veräußern wollen.

Überlegungen zur öffentlichen Verantwortlichkeit

Auf allen Veranstaltungen wurde immer wieder gefragt, welche Ziele die Landeshauptstadt Kiel in Düsternbrook verfolge. Man fragte nach Rahmenplänen und Richtlinien und viele waren überrascht, dass in den meisten Gebieten nach § 34 BauGB entschieden wird.

Man erwartet eine enge Abstimmung zwischen den Ämtern, damit die Sicht auf die unterschiedlichen Belange (Gebäude, Denkmalswürdigkeit, Städtebau, Verkehr, Grün) berücksichtigt werden können.

10.3. Werkstatt Handlungsempfehlungen

Das Beteiligungsverfahren im Rahmen der Strukturanalyse Düsternbrook bestand aus drei Blöcken: der Auftaktveranstaltung, den Stadtteilrundgängen mit Abschlussworkshop und der Werkstatt Handlungsempfehlungen.

Die Werkstatt Handlungsempfehlungen basierte auf den Ergebnissen der fertiggestellten Abschnitte des Gutachtens. Für den noch folgenden Abschnitt „Handlungsempfehlungen“ sollten die Meinungen und Vorschläge der Werkstatteilnehmer einbezogen werden.

Die bisherigen Teilnehmer wurden eingeladen und ca. 80 von ihnen trafen sich am 27.11.2013 im Wissenschaftspark an der Universität zu einer Abendveranstaltung. Fast alle Teilnehmer waren im Untersuchungsgebiet Zuhause und in den vorherigen Formaten aktiv. Politiker aller Fraktionen kamen neu hinzu.

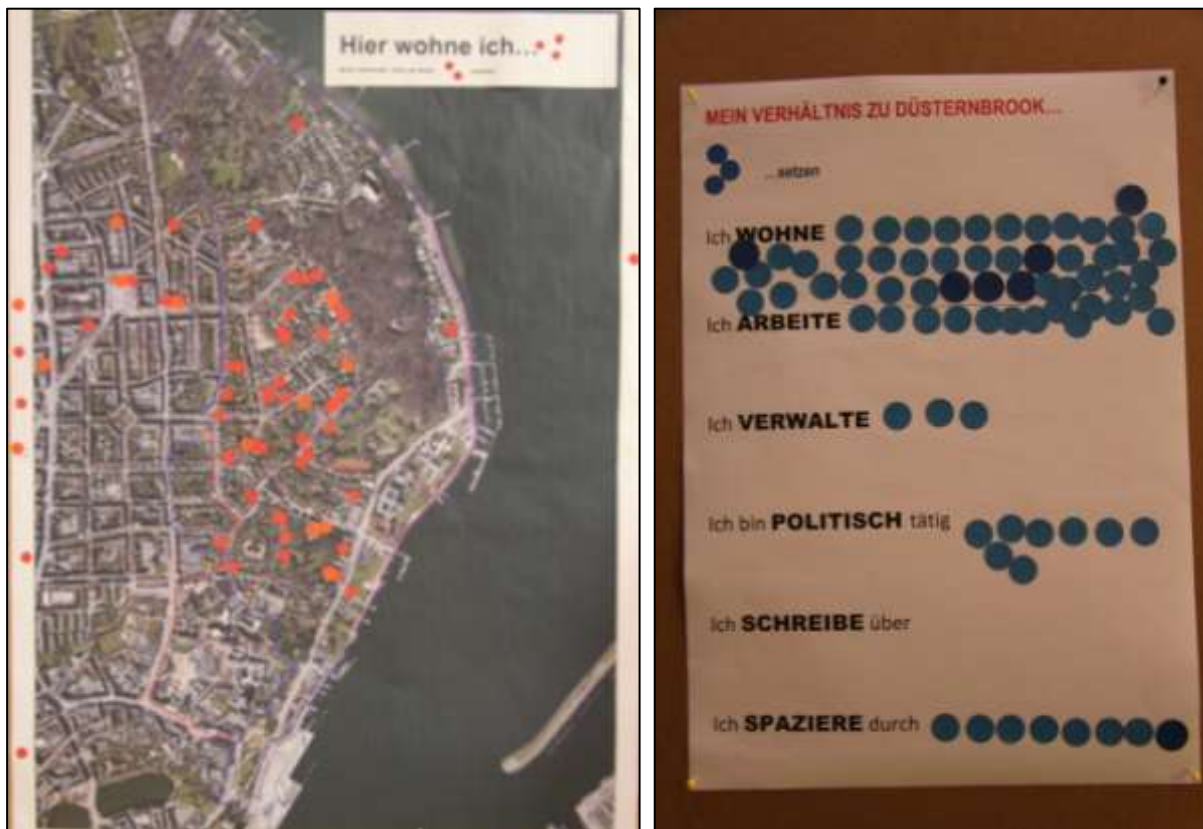


Abb. 84: Markierung der Wohn-/ Arbeitsorte der Teilnehmer

Die Veranstaltung gliederte sich in die Präsentation der bisherigen Strukturanalyse, einen Bericht über entsprechende Verfahren aus dem Bezirk Hamburg Altona und die konkrete Werkstattphase, in der „Werkzeuge, Verfahren, Risiken und Chancen“ zur Debatte standen.

Mark Classen, Vorsitzender vom Planungsausschuss Altona berichtete unter dem Titel: „Strukturen sichern – behutsam entwickeln“ wie über Bebauungspläne die Blankeneser Baukultur erhalten und wie in bestimmten Gebieten trotzdem Nachverdichtungen ermöglicht werden. Der Hamburger Ansatz motivierte die anschließende Werkstattphase.



Abb. 85: Arbeitsmaterial

Anschließend bildeten ca. 65 Teilnehmer selbständig sechs Arbeitsgruppen, die unterschiedliche Themen diskutieren wollten. Sie gaben sich die Überschriften: „Anwohner und Politik im Dialog“, Vielfalt erhalten“, „Alt und Neu“, „Planung Gesamtgebiet“, „Grün“ und „Hohenbergstraße“.

Mit Hilfe eines Planspiels sollten alle Beteiligten die Thematik aus unterschiedlichen Blickwinkeln betrachten.

Dafür gab es einen „Werkzeugkasten“ mit Karten zu Planungsinstrumenten (Erhaltungssatzung, §34, B-Plan usw.), Rollen (Eigentümer, Mieter, Denkmalschützer, Politiker, Makler usw.) und das in einer Kombination mit Szenarien einer Entwicklung für Düsternbrook. Dieses Format motivierte die Teilnehmer unterschiedliche Betrachtungswinkel einzunehmen.

Im Folgenden die Statements auf der Basis der Gruppenaufzeichnungen und Mitschriften:

Anwohner und Politik im Dialog

(Der Titel der Gruppe beschreibt ihre Zusammensetzung.)

Es war allen klar, dass die gewünschten Rahmenbedingungen nicht das „moderne Bauen“ und eine geordnete Entwicklung verhindern dürfen.

Ordnung schafft Qualitäten: Die Vielfalt von Düsternbrook erfordert die Definition von unterschiedlichen Quartieren mit unterschiedlichen Qualitäten.

Dem Quartier muss eine angemessene Gestaltung zukommen und dafür sind Regelungen erforderlich. Zu dem Regelungsbedarf gehören die Begrenzung der Bautiefe und die Anzahl der Wohneinheiten.

Es sollte überlegt werden einer Gestaltungssatzung einzuführen.

Auch sollten möglichst Tiefgaragen gebaut werden, damit keine Grünflächen versiegelt werden. Insgesamt sollte es eine Quotierung von versiegelter Fläche zu Grünflächen geben.

Vielfalt erhalten

Der Stadtteil muss sich Neuerungen stellen und kann nicht nur konserviert werden.

Neubauten sind daher grundsätzlich in Ordnung, der Stadtteil muss mit der Zeit gehen, dazu gehört auch den demografischen Wandel zu berücksichtigen.

Wichtig ist es den „grünen Charakter“ zu erhalten und die alten Bäume zu schützen.

Die Vorgärten sind straßenprägend, über eine Vorgartensatzung kann die Versiegelung durch Stellplätze verhindert werden. Tiefgaragenlösungen sind auch für kleine Bauvorhaben denkbar.

Eine gute Lösung um einer weiteren Verdichtung entgegen zu wirken und um Grünbereiche zu erhalten, wäre Baufenster nach Blankeneser Vorbild festzulegen.

Jetzt ziehen Investoren nur Kapital aus Düsternbrook heraus, daher braucht es Regelwerke für Baugenehmigungen, die die Identität und Anmutung des grünen und freundlichen Stadtteils fördern. Dazu gehören die Betrachtung des seitlichen Grenzabstands genauso, wie die Anzahl von Wohneinheiten und die Ästhetik.

Alt und Neu

Die Baukultur ist in Düsternbrook überall ablesbar. Ästhetik ist im Bereich der Gebäude und des Freiraums erlebbar. Es gibt gute Bausubstanz mit historischer Bedeutung und aus den 50er Jahren, beide gilt es zu erhalten.

Nachverdichtungen sollen nur behutsam zugelassen werden und dabei dürfen ausnahmsweise auch avantgardistische Häuser gebaut werden.

Eine zunehmende Flächenversiegelung soll nicht zugelassen werden, daher ist der ruhende Verkehr unter der Erde zu platzieren.

Um diese Ziele zu erreichen, ist ein einfacher Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung erforderlich.

Planung Gesamtgebiet

Nur durch den Erhalt vom Charakter von Düsternbrook ist ein Werterhalt der Immobilien dieses Ortteils möglich.

Die Beschränkung auf die jetzt vorhandene GFZ und GRZ sollte die Grundlage einer möglichen neuen Bebauung bilden.

Alle negativen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke müssen ausgeschlossen werden.

Düsternbrook ist für Spaziergänger, Eigentümer, Mieter - verantwortliche Makler.

Daher sollten Erben sich mit weitreichenden Vermarktungsideen zurückhalten.

Für Düsternbrook sollte eine Kombination von qualifiziertem B-Plan mit Gestaltungssatzung und Veränderungsperre eingeführt werden.

Grün

Das Grün im Stadtteil ist in allen Formen zu erhalten, dazu gehören auch alle öffentlichen Grünflächen. Die Bäume auf privaten bzw. öffentlichen Flächen sind zu schützen.

Eine Verdichtung von Düsternbrook ist zu vermeiden, da dieser Bereich zur Naherholung der benachbarten Bezirke beiträgt.

Es darf keine weitere Versiegelung der Vorgärten geben. Die Anlage von Stellplätzen trägt zum Verlust von Grünflächen bei. Damit eine Entwicklung wie in der Düppelstraße und dem Forstweg nicht möglich ist eine Vorgartensatzung erforderlich.

Hohenbergstraße

Generell

Es darf keine extremen Verdichtungen geben und auch die zusammenhängenden Grünflächen und Innenbereiche (z.B. Weserfahrt) von Düsternbrook sollen unberührt bleiben.

Auf die Beibehaltung von Sichtachsen ist zu achten und auf die Aufstockung der Kieler Kanu Klubs ist zu verzichten.

Schwerpunktbereich Hohenbergstraße

Als Planziel wollen wir erreichen, dass der durch Einfamilienhäuser geprägte Charakter erhalten bleibt. Dabei soll eine maßvolle Erweiterung ermöglicht werden.

Dafür ist die Aufstellung eines qualifizierten B-Plans sinnvoll, der die Festsetzung von Baufenstern beinhaltet. Die Baufenster sollen sich an dem größten Haus auf etwa gleicher Grundstücksgröße orientieren. Es sollen maximal zwei Wohneinheiten, ein Vollgeschoss und keine Staffelgeschosse gestattet werden.

Martiuspark

Der Martiuspark ist als geschützte Grünanlage zu erhalten. Es muss die Klärung einer öffentlichen Zugänglichkeit geben. Die Kinderklinik vom UKSH ist nur noch einige Jahre in Betrieb. Bei Abriss der Kinderklinik sollte dieses Gebiet für den Bau von Wohnungen vorgesehen werden.

Fazit: Die Ziele sind mit § 34 BauGB nicht umsetzbar.

In der zusammenfassenden Runde drückten alle Redner die Erwartung aus, dass für Düsternbrook Regelwerke eingeführt werden, die über §34 BauGB hinausgehen.



Abb. 86: Plenum und Gruppenarbeit

Sehr viele Teilnehmer bedankten sich dafür, dass sie sich in dieses Verfahren einbringen konnten.

11. ZUSAMMENFASSUNG

Ausgehend von den Ergebnissen der erfolgten umfassenden Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung bestätigt die vorliegende Strukturanalyse die zu Beginn der Untersuchung angenommene Beobachtung, dass der bereits in den 1990er Jahren festgestellte schleichende Prozess der strukturellen Veränderung Düsternbrooks das Gesamtbild des Stadtteils nicht nur negativ beeinträchtigt, sondern auch dass dieser Prozess in den vergangenen Jahren noch an Dynamik zugenommen hat.

Die den Bearbeitungsprozess der Untersuchung in einem „offenen Dialog“ begleitende interessierte Öffentlichkeit bekräftigte angesichts dieser Beobachtungen weitgehend übereinstimmend, dass es jetzt dringend notwendig erscheint, in eine rechtlich verbindliche Überplanung des Stadtteils einzusteigen, um die Qualitäten Düsternbrooks als attraktivem, zentralem, städtischem Wohnstandort langfristig sichern zu können und einer weiteren Verdichtung des Stadtteils Einhalt zu gebieten. Dabei kam zum Ausdruck, dass Veränderungen an sich und auch die Verwendung moderner Baustile und Baustoffe nicht grundsätzlich kritisch gesehen werden, wenn sie sich in den Charakter Düsternbrooks einfügen.

Noch ist die typische städtebauliche Eigenart des Stadtteils erlebbar. Um aber die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben nicht weiterhin ausschließlich und flächendeckend nach § 34 BauGB vornehmen zu müssen, ist es unbedingt erforderlich die vom Gesetzgeber zur aktiven Steuerung der städtebaulichen Entwicklung vorgesehenen Planungsinstrumente anzuwenden. Mit jedem weiteren den Maßstab der bestehenden Gebäude verändernden Neubau und jeder zusätzlichen gewerblichen Umnutzung bisheriger Wohngebäude wird das bisherige Gefüge des Stadtteils verändert und die Beurteilungsgrundlage für nachfolgende Vorhaben weiter verschoben.

Aus Gutachtersicht ist daher eine verbindliche Überplanung großer Bereiche des Stadtteils dringend und auch relativ zügig erforderlich, wenn die derzeit und bereits seit geraumer Zeit stattfindende negative Veränderung des Stadtteils durch eine stetig zunehmende bauliche Dichte aufgehalten und die Qualitäten des Stadtteils nachhaltig gesichert werden sollen.

Für definierte Teilbereiche bzw. Teilgebiete des Stadtteils, die auf Grund ihrer jeweiligen Charakteristik bzw. des jeweiligen Handlungsbedarfs geschnitten wurden, sind hierzu Handlungsschwerpunkte und der erforderliche Regelungsbedarf beschrieben worden. Der Regelungsbedarf wurde dabei anhand von Fallbeispielen veranschaulicht.

Beschrieben wurden auch die der Stadt zur Verfügung stehenden Regelungsmöglichkeiten die die unterschiedlichen Planungsinstrumente wie z.B. Bebauungsplan, Erhaltungssatzung oder Vorgartensatzung eröffnen. Die aus Gutachtersicht ausgesprochenen Handlungsempfehlungen haben darauf aufbauend für die definierten Teilgebiete die jeweiligen Regelungsinhalte und geeignete Planungsinstrumente, die zur Anwendung kommen können, benannt.

Da auf Grund der Größe Düsternbrooks eine Überplanung naturgemäß nicht für den gesamten Stadtteil in einem Zuge erfolgen kann, sind im Sinne einer Prioritätenliste Empfehlungen erarbeitet worden, welche Gebiete vorrangig planerisch bearbeitet werden sollten.

Anhand der nachfolgenden Tabelle lassen sich der im Rahmen der Untersuchung ausführlich analysierte räumliche und thematische Handlungsbedarf, die empfohlenen Planungsinstrumente sowie die vom Planungsteam vorgenommene Prioritätensetzung ablesen. Insofern soll sie als Entscheidungshilfe und Entscheidungsgrundlage für die Politik dienen.

| Nr. | Bezeichnung | Aufgabenstellungen | | | | | | Planungsinstrumente | | | | | Priorität (A-C) | Beobachten (!) |
|-----|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------|---------------------------|-----------------|----------------|
| | | Bauliche Dichte steuern | Wohnnutzung dauerhaft sichern | Umfang der Wohnnutzung begrenzen | Baugestalterische Qualitäten sichern | Qualitäten der Vorgärten sichern | Grünflächen (weitergehend) von Bebauung freihalten | Qualifizierter Bebauungsplan | Bebauungsplan - einfach | Vorgartensatzung | Erhaltungssatzung | Critische Bauvorschriften | | |
| 1 | Bismarckallee / Roonstraße | x | x | | x | x | | x | | | | x | A | |
| 2 | Dielsweg | x | x | x | x | | | x | | | | x | B | ! |
| 3 | Moltkestraße – Nord | x | x | x | x | x | | x | | x | | x | B | ! |
| 4 | Sternwartenweg | | x | x | x | | | x | | x | | | B | ! |
| 5 | Niemannsweg – Mitte | x | x | x | x | x | | x | | x | | x | A | |
| 6 | Weserfahrt | x | x | x | x | x | x | x | | x | | x | A | |
| 7 | Niemannsweg / Krusenköppel | x | x | x | x | x | x | x | | x | | x | A | |
| 8 | Karolinenweg / Luisenweg | x | x | x | x | x | | | x | | | | B | |
| 9 | Reventiouallee – Nord | x | | | | | x | x | | | | | C | ! |
| 10 | Hohenbergstraße | x | x | x | x | | | x | | | | x | B | ! |
| 11 | Martiuspark | | | | | | x | x | | | | | A | |
| 12 | Kinderklinik | x | | | | | | x | | | | | B | ! |
| 13 | Düsternbrooker Weg - Süd | x | x | x | | | | | x | | | | B | |
| 14 | Vereinsheime Kiellinie | x | | | x | | | x | | | | | A | |
| 15 | Caprivistraße / Bartelsallee | x | x | x | x | x | | | x | | | | C | ! |
| 16 | Moltkestraße / Forstweg – Mitte | x | x | x | x | x | | | x | | | | C | |
| 17 | Westlich Forstweg – Süd | x | x | x | x | x | | | x | | x | | C | |
| 18 | Östlich Forstweg – Süd | x | x | x | x | x | | | x | | x | | C | |
| 19 | Östlich Niemannsweg – Süd | x | x | x | x | x | | | x | x | | | C | |

Abb. 87: Zusammenfassende Übersicht Aufgabenstellungen, Planungsinstrumente und Prioritäten

Auch bei einer kontinuierlichen Abarbeitung der für die einzelnen Quartiere formulierten Handlungsempfehlungen wird die Umsetzung der Planungen viele Jahre in Anspruch nehmen. Innerhalb dieser Zeitspanne können sich weitere negative Veränderungen innerhalb der Gebiete vollziehen, die noch nicht überplant sind.

Daher wurde ein zweiter Lösungsansatz betrachtet, der es ermöglichen kann, der fortschreitenden Veränderung zugig entgegenzuwirken und schnell zu Ergebnissen zu kommen. Dieser Lösungsansatz schlägt vor, unter sinnvoller Zusammenfassung einzelner Gebiete großräumigere Bereiche zu definieren, für die einfache Bebauungspläne mit einfachen, sich auf die wesentlichen Regelungsbedürfnisse beschränkenden Festsetzungen aufgestellt werden, die einen entsprechend reduzierten Zeitbedarf für das Verfahren benötigen.

Mit den hier angedachten drei wesentlichen Regelungsinhalten (Anzahl der Wohneinheiten, überbaubare Grundstücksflächen und Art der Nutzung) kann für weite Teile des Untersuchungsgebietes sichergestellt werden, dass bauliche Veränderungen mit negativen Auswirkungen im Wesentlichen unterbunden werden.

Benannt wurden die Gebiete, auf die sich dieses Verfahren anwenden lässt, Gebiete, innerhalb derer von vornherein auf eine umfassende Überplanung gesetzt werden sollte, sowie einzelne Gebiete, für die neben grundsätzlichen Regelungen eine vertiefende Überplanung vorgenommen werden sollte.

Da die bauliche Verdichtung im Stadtteil kontinuierlich voranschreitet und um dies schnellstmöglich zu unterbinden, wird aus Gutachtersicht empfohlen, mit dem in Kapitel 9.4 beschriebenen Lösungsansatz „Großflächige Überplanung“ eine Vorgehensweise zu wählen, die die Möglichkeit eröffnet, relativ schnell für große Bereiche des Stadtteils zu Ergebnissen zu kommen.

Empfohlen wird ebenfalls, die Prioritätenliste anhand der aktuellen Entwicklungen im Stadtteil regelmäßig zu überprüfen, um bei rechtzeitig erkannten negativen Veränderungen konkret gegensteuern zu können.

Kartenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Karte 1: Verbindliche Bebauungspläne..... | 19 |
| Karte 2: Räumliche Struktur | 26 |
| Karte 3: Bebauungsstruktur..... | 28 |
| Karte 4: Bauliche Veränderungen seit Mitte der 1990er Jahre..... | 32 |
| Karte 5: Bauliche Veränderungen und Bebauungsstruktur | 35 |
| Karte 6: Öffentliche Grünflächen | 39 |
| Karte 7: Straßenraum..... | 44 |
| Karte 8: Bäume in Vorgärten | 46 |
| Karte 9: Erholungsfunktion | 53 |
| Karte 10: Denkmalschutz | 56 |
| Karte 11: Nutzungsstruktur..... | 59 |
| Karte 12: Gebietsdienende Nutzungen und Nutzungen ohne gebietstypischen Bezug..... | 61 |
| Karte 13: Sonderwohnformen..... | 62 |
| Karte 14: Mögliche Veränderungen | 64 |
| Karte 15: Potentielle Verdichtungsgebiete | 65 |
| Karte 16: Homogene Bereiche | 66 |
| Karte 17: Handlungsschwerpunkte..... | 77 |
| Karte 18: Gebiete und Planungsinstrumente | 90 |
| Karte 19: Schwerpunktbereiche – Gestalterische Regelungen | 92 |
| Karte 20: Gebiete und Planungsinstrumente „Großräumige Teilbereiche“ | 94 |
| Karte 21: Gebiete und Prioritäten | 96 |
| Karte 22: Abgrenzung und Größe der Gebiete | 97 |