

Landeshauptstadt Potsdam

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18  
„Kirchsteigfeld“ ,  
Teilbereich Lise-Meitner-/Clara-Schumann-Straße

Begründung

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>1</b>
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
1.2	Plangebiet	1
1.2.1	Stadträumliche Einbindung	1
1.2.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
1.2.3	Eigentumsverhältnisse	2
1.2.4	Nutzung / Bestand des Gebietes	2
1.3	Planungsgrundlagen	2
1.3.1	Planungsrechtliche Grundlagen	2
1.3.2	Soziales Infrastrukturkonzept	4
1.3.3	Natürliche Grundlagen	4
1.3.4	Technische Grundlagen	4
<b>2</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>5</b>
2.1	Entwicklung der Planung	5
2.2	Ziel der Planung	5
2.3	Planinhalt	6
2.3.1	Nutzung	6
2.3.2	Gestaltung	6
2.3.3	Freiraum	6
2.3.4	Eingriff / Ausgleich	8
2.4	Begründung der Planfestsetzungen	8
2.4.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
2.4.4	Verkehrsflächen	11
2.4.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
2.4.6	Gestaltungsvorschriften	12
2.4.7	Grünfestsetzungen	13
<b>3</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>15</b>
3.1	Städtebauliche Auswirkung	15
3.2	Auswirkungen auf die Umwelt	15
3.3	Auswirkung auf Wohnfolgeeinrichtungen	15
3.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	15
<b>4</b>	<b>Verfahren</b>	<b>16</b>
4.1	Aufstellungsbeschluss	16
4.2	Beteiligung der Behörden	16
4.3	Beteiligung der Öffentlichkeit	16
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Anhang</b>	<b>19</b>

## **1 Planungsgegenstand**

### **1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Anlass der Planung ist der Eigentümerwechsel der Grundstücke Lise-Meitner-/ Clara-Schumann-Straße im Kirchsteigfeld, Ortsteil Drewitz und die Absicht des neuen Eigentümers, hier Reihenhäuser bzw. Einfamilienhäuser zu realisieren. Dazu bedarf es einer entsprechenden Planung, die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 vorbereitet werden soll.

Der für das Kirchsteigfeld am 17.07.1993 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 18 wurde in dem Teilbereich zwischen Lise-Meitner-Straße und Kirchstraße zwischenzeitlich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18 ersetzt. Um dem Nachfragewandel im Wohnungseigentum nachzukommen, sollte eine Entwicklung als Reihenhausesgebiet ermöglicht werden. Gleichzeitig wurde ein nicht mehr erforderlicher Kita-Standort mit Wohnungsbau überplant.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im Jahr 1998 als Satzung beschlossen und ca. 1/3 der geplanten Bebauung ist auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB gebaut worden. In der Folgezeit wurden die geplanten „Sonnenhäuser“ jedoch nicht weiter realisiert.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18 wurde nicht in Kraft gesetzt, so dass der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ für diesen Teilbereich nun wieder die Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben bildet. Da der Bebauungsplan Nr. 18 eine erweiterte Baukörperausweisung mit einer viergeschossigen Wohnbebauung vorsieht, kann die geplante Doppel- und Reihenhausesbebauung in diesem Rahmen nicht umgesetzt werden.

Die Durchführung eines Änderungsverfahrens ist erforderlich. Dieses kann gemäß § 13 a Abs.1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen einer Innenentwicklung dient und die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB erfüllt ist. Dies ist (nach Nr. 1) dann der Fall, wenn die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt oder (nach Nr. 2) Vorhaben mit 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche voraussichtlich nach Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen haben.

Da das Plangebiet innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 liegt, der eine Entwicklung von Wohngebieten grundsätzlich ermöglicht, handelt es sich bei dem Änderungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Entsprechend der bisher zulässigen GRZ von 0,3 in den reinen Wohngebieten und 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten (siehe Kap. 2.4.2) liegt die zulässige Grundfläche mit insgesamt 8.800 m<sup>2</sup> weit unter der Grenze gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1. Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen der Grundfläche werden maximal 13.200 m<sup>2</sup> erreicht.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

### **1.2 Plangebiet**

#### **1.2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Gebiet befindet sich im südwestlichen Bereich des Kirchsteigfelds, das zwischen den bestehenden Siedlungen, der Neubausiedlung Drewitz und dem ehe-

maligen Dorf Drewitz, liegt. Das Kirchsteigfeld ist überwiegend durch eine städtische viergeschossige Blockrandbebauung charakterisiert, die allerdings durch punktuelle Öffnungen durchlässig ist.

Die straßenbegleitende Bebauung nördlich der Lise-Meitner-Straße weitet sich zu einem Platz (Angerplatz) auf. An der Clara-Schumann- und der Gertrud-Kolmar-Straße sind ebenfalls kleinere Plätze ausgebildet. Nordwestlich an der Marie-Hannemann-Straße befindet sich ein zweigeschossiger Grundschul- und Kitakomplex.

Das Dorf Drewitz ist durch eine ländliche, sehr locker bebaute 1-2-geschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. Westlich des Plangebietes sind bereits im Übergang zum Dorf Drewitz Doppel- und Reihenhäuser entstanden.

### **1.2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die Marie-Hannemann-Straße im Nordwesten, die Lise-Meitner-Straße im Norden und die Clara-Schumann-Straße im Osten, die Kirchstraße im Süden. Der westliche Bereich an der Lise-Meitner-Straße, zwischen Schinkelstraße und Marie-Hannemann-Straße wird im Süden durch die privaten Erschließungswege der bereits vorhandenen Reihenhäuser begrenzt. Insgesamt werden die Flurstücke Nr. 710/25 (teilweise), 710/33, 710/56, 710/57, 710/59 (teilweise), 710/60, 717, 718, 719, 720 /17, 1076, 1077 und 291/ 1 (teilweise) der Flur 8 der Gemarkung Drewitz umfasst.

Die Größe des Plangebietes beträgt einschließlich öffentlicher Straßen etwa 28.500 m<sup>2</sup>, die Baufläche inkl. der privaten Straßen beträgt ca. 25.900 m<sup>2</sup>.

### **1.2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Wohnbauflächen befinden sich in der Hand eines privaten Eigentümers. Die öffentlichen Straßen, Marie-Juchacz-Straße und die Kirchstraße, gehören der Stadt Potsdam.

### **1.2.4 Nutzung / Bestand des Gebietes**

Die Flächen für die geplanten Reihenhäuser liegen zur Zeit brach. Die das Gebiet querende öffentliche Marie-Juchacz-Straße ist hergestellt, ebenso die Fahrbahn der privaten Schinkelstraße. Im Bereich der geplanten privaten Stülerstraße sind die Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt. Die Kirchstraße ist nur teilweise befestigt.

## **1.3 Planungsgrundlagen**

### **1.3.1 Planungsrechtliche Grundlagen**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan-Vorentwurf für die Landeshauptstadt Potsdam, Stand April 2006 stellt für das Gebiet Wohnbaufläche W 1 (GFZ 0,8 - 1,6) dar. Das angrenzende Dorf Drewitz ist als Wohnbaufläche W 3 (GFZ 0,2 - 0,5) dargestellt. Die generalisierten Aussagen des FNP zum Kirchsteigfeld werden im Bebauungsplan weiter konkretisiert. Somit ist der Bebauungsplan aus dem derzeitigen Stand des FNP entwickelbar. Vor diesem Hintergrund ist auch für den Geltungsbereich des Änderungsplanes keine Berichtigung des Flächennutzungsplan-Vorentwurfes im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Gemäß der Beikarte Wasserschutz und schadstoffbelastete Böden zum FNP befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Rehbrücke.

### **Landschaftsplan**

Die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 entsprechen dem teilräumlichen Leitbild des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Potsdam, Stand April 2006, das für den Teilraum Nr. 8 „Drewitz / Kirchsteigfeld“ eine vom alten Dorfgebiet am Rand der Nutheniederung ausgehende, landschaftsräumlich angepasste und gestaffelte Siedlungsfläche für Wohnen und Gewerbe mit jeweils eigener Prägung vorsieht. Diesem Leitbild wird durch die Ziele des Änderungsplanes entsprochen.

### **Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld"**

Das in einem Workshopverfahren entwickelte städtebauliche Konzept des Kirchsteigfeldes von den Architekten Krier und Kohl diente als Vorlage für den Bebauungsplan Nr. 18 "Kirchsteigfeld", der im April 1993 als Satzung beschlossen wurde und im Juli 1993 Rechtskraft erlangte.

In dem von der 2. Änderung berührten Bereich sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 allgemeine und reine Wohngebiete ausgewiesen. Entlang der Lise-Meitner-Straße ist eine geschlossene dreigeschossige Bebauung mit Satteldach/Walmdach vorgesehen. Die maximale GFZ liegt bei 1,0, die GRZ bei 0,4. Beidseitig der Marie-Juchacz-Straße ist eine dreigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer differenzierten GFZ von 0,8 und am Ortsrand von 0,6 definiert, die GRZ liegt bei 0,3. Die Angaben zur Geschossigkeit beziehen sich auf den Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung vor der Novellierung 2003 (siehe dazu Kap. 2.4.2). Im Bereich des Ortsrandes ist ein Kindertagesstättenstandort gesichert, der nicht mehr benötigt wird (siehe dazu Kap.1.3.2).

### **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18 „Reihenhausbebauung Kirchsteigfeld“**

Da die zulässige Bebauung nicht mehr dem Bedarf und der Nachfrage der Wohnungssuchenden entsprach und eine optimal ausgerichtete Reihenhausbebauung ermöglicht werden soll, wurde für den südwestlichen Bereich des Kirchsteigfeldes der Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 18 bis zur Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB (1998) geführt, der den Bebauungsplan Nr. 18 in diesem Geltungsbereich ersetzte. Allerdings ist nur ca. 1/3 der geplanten Bebauung realisiert worden. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht festgesetzt wurde (siehe Kap. 1.1), ist der Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ für das Plangebiet wieder verbindlich.

### **Umweltprüfung / Grünordnungsplan**

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt (siehe Kap. 1.1), ist keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Umweltbelange sind im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ berücksichtigt worden. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes für die 2. Änderung ist nicht erforderlich, da kein neuer Eingriff über das bisher ermöglichte Maß und über die bisherigen Eingriffsflächen hinaus vorbereitet wird.

### **Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Wasserwerkes Rehbrücke. Demnach sind sämtliche Maßnahmen, Bauten und Anlagen, die eine Verunreinigung durch grundwassergefährdende Stoffe hervorrufen oder begünstigen, nicht gestattet (siehe dazu Entwässerung unter Kap. 2.3.3).

### 1.3.2 Soziales Infrastrukturkonzept

In der Rahmenplanung zum Kirchsteigfeld von 1991 wurden Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung getroffen, die inzwischen durch veränderte Wohnungsschlüssel und durch demographische Veränderungen nicht mehr der Realität entsprechen. Für das Kirchsteigfeld wurde ursprünglich von einer Bevölkerung von etwa 7.000 Einwohnern ausgegangen. Bis zur Fertigstellung aller Wohnungen werden voraussichtlich 5.500 Menschen im Kirchsteigfeld leben. Diese reduzierte Bevölkerungszahl führt auch zu einer reduzierten Nachfrage nach Kindertagesstätten.

Im Kirchsteigfeld wurden bisher drei Kindertagesstätten realisiert: ein Hort und zwei Kindergärten / Krippen. Aufgrund der Kapazitätsüberhänge im nördlich an das Kirchsteigfeld angrenzenden Neubaugebiet Drewitz, werden nicht alle der zunächst geforderten Kindertagesstätten im Kirchsteigfeld tatsächlich gebraucht.

Im Februar 1998 wurde ein „Soziales Infrastrukturkonzept“ erstellt, um u.a. die Nachfrage nach Kindertagesstätten zu überprüfen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zu den drei vorhandenen Standorten ein weiterer Reservestandort gesichert werden soll. Dabei wird der Standort am Hirtengraben favorisiert, da dieser die Defizite im Dorfbereich Drewitz mit abdecken kann.

Der ursprünglich im Plangebiet liegende Kindertagesstättenstandort südlich der Marie-Juchacz-Straße wird somit aufgegeben, so dass diese Fläche als Wohnbaufläche entwickelt werden kann.

### 1.3.3 Natürliche Grundlagen

#### Topographie / Baugrund

Das Planungsgebiet liegt zwischen den ausgedehnten Naturräumen der Nuthe-niederung (Drewitzer Wiesen) im Westen und dem Waldgebiet (Parforceheide) im Osten. Es liegt auf einer weitgehend ebenen, sandigen Hochfläche (gute Drän-, geringe Filterfunktion), die einen hohen Grundwasserstand (0,80 - 2,30 m unter Flur) aufweist. Die Höhe des Kirchsteigfelds liegt im Mittel bei 33,2 - 33,75 m ü. NHN.

Das Planungsgebiet wurde nördlich der Marie-Juchacz-Straße einschließlich der Straße aufgefüllt, so dass sich hier das Geländeneiveau bei 34,2 - 34,6 m ü NHN befindet. Südlich der Marie-Juchacz-Straße fällt das Gelände dagegen ab, so dass hier die Geländehöhe nur ca. 33,5 m ü NHN beträgt.

### 1.3.4 Technische Grundlagen

#### Erschließungssystem

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz des Kirchsteigfelds. Dieses sieht die Erschließung durch eine Hauptsammelstraße (Ricarda-Huch-Straße) vor, die bis in den Süden des Kirchsteigfeldes führt. Die nordwestlich am Plangebiet entlang verlaufende Marie-Hannemann-Straße soll als Sammelstraße diese Haupterschließung entlasten. Zur Zeit übernimmt die Clara-Schumann-Straße, die an die Trebbiner Straße anbindet, diese Funktion. Die bereits hergestellte Marie-Hannemann-Straße dient als einzige öffentliche Straße der inneren Erschließung des Reihenhaus- und Einfamilienhausgebietes im Südwesten des Kirchsteigfeldes.

#### ÖPNV

Das Kirchsteigfeld ist durch die Straßenbahnlinien 92 und 96 an das Potsdamer Zentrum angebunden. Darüber hinaus bestehen Buslinien entlang der Ricarda-Huch-Straße und der Trebbiner Straße.

## **Ver- und Entsorgung**

Innerhalb der drei Privatstraßen, die sich in dem Planungsgebiet befinden, wurden bereits Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Fertig gestellt sind das Schmutzwasser-, Regenwasser-, Trinkwasser- und Stromversorgungssystem.

Nach Auskunft der Energie und Wasser Potsdam GmbH im Rahmen der Beteiligung der Behörden sind die Verkehrsflächen der Shadow- und Stülerstraße derzeit nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Das Planungsgebiet liegt im Fernwärmevorranggebiet, so dass als Energieträger für Heizung und Warmwasserbereitung Fernwärme zum Einsatz kommt.

## **2 Planinhalt**

### **2.1 Entwicklung der Planung**

Das Plangebiet ist Teil des Kirchsteigfeldes, dessen Gesamtkonzept von Krier und Kohl Architekten durch ein Workshopverfahren 1992 entwickelt wurde. Während der Mietwohnungsbau in den Folgejahren überwiegend realisiert worden ist, ließ sich der „Eigentumsbereich“ zwischen der Lise-Meitner Straße und dem Ortsrand nicht umsetzen. In der Stadtrandlage entspricht das damals geplante Eigentum auf der Etage nicht der Nachfrage.. Der erste Bauabschnitt südwestlich an das Plangebiet angrenzend ist nach einem Konzept der Architekten Hierholzer / von Rudzinski auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 entstanden.

Die Ziele des Änderungsplanes orientieren sich städtebaulich weitgehend an den Planungsüberlegungen, die dem Konzept von Hierholzer / von Rudzinski zugrunde lagen. Dies sind die Erschließung, die Formulierung eines Übergangs zur verdichteten Blockrandbebauung und die Platzbildung an der Lise-Meitner-Straße sowie die Ausbildung eines Ortsrandes. Die Regelungen sollen allerdings insgesamt einen größeren Spielraum und mehr Flexibilität für die Struktur, die Hausformen und Grundstückszuschnitte ermöglichen.

### **2.2 Ziel der Planung**

Aufgrund des inzwischen gewachsenen innerstädtischen Wohnungsangebots in Potsdam und der beginnenden Fluktuation von Bauwilligen ins Umland ist es stadträumliches Ziel, an einer dörflich geprägten Lage wie dem Geltungsbereich ein Angebot an Einfamilienhäusern zu schaffen. Dieser Bereich, der einen Übergang zum Dorf Drewitz bildet, bietet sich aus städtebaulichen Gründen für eine Reihenhausbauung an.

Wesentliches Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es, eine städtebaulich geordnete Doppel- und Reihenhausbauung für ca. 100 Wohneinheiten vorzubereiten und damit das Wohngebiet des Kirchsteigfeldes mit bedarfsgerechtem Wohnraum entsprechend der Nachfrage der Bevölkerung zu ergänzen. Dabei hat die Vervollständigung des städtebaulichen Ensembles des Kirchsteigfeldes an dieser Stelle eine besondere Bedeutung. Es soll ein städtebaulich harmonischer Übergang vom mehrgeschossigen Wohnungsbau nördlich und östlich des Planungsgebietes zum dörflich geprägten Einfamilienhausbau des Ortsteils Drewitz geschaffen werden.

Die Erschließung erfolgt dabei über das ursprünglich geplante und weitgehend vorhandene öffentliche und private Straßennetz. Die Bebauung wird sich nach außen hin an einer straßenbegleitenden Bebauung im Sinne des ursprünglichen städtebaulichen Entwurfes des Kirchsteigfeldes orientieren.

Um gegenüber dem eng gesetzten Rahmen der bisherigen Planwerke auf ggf. weitere Veränderungen reagieren zu können, wird durch die flächenhafte Ausweisung eine größere Flexibilität für die Lage und den Zuschnitt der Grundstücke sowie für Stellplatzlösungen eingeräumt.

Darüber hinaus soll den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch die Nutzung und Zonierung des Gebietes Rechnung getragen werden. Die Planung soll einen Beitrag zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse im Eigentumsbereich darstellen und zur Erhaltung der sozialen Stabilität der Bewohnerstruktur im Kirchsteigfeld beitragen.

## **2.3 Planinhalt**

### **2.3.1 Nutzung**

Die Bauflächen werden als reine und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Im Planungsgebiet sind somit die Bauflächen entlang den umliegenden Straßen als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Der ehemalige Kitastandort im Süden des Plangebietes ist nicht mehr erforderlich und wird ebenfalls als reines Wohngebiet überplant.

### **2.3.2 Gestaltung**

Das Planungsgebiet teilt sich in Bezug auf seine gestalterischen Anforderungen in drei Teilbereiche auf:

Die an die Lise-Meitner-Straße und die Clara-Schumann-Straße angrenzenden Gebäude (WA 1 - WA 7) sollen in ihrer Geschossigkeit und in der Gestaltung der Dächer den "Übergang" zu der nördlich angrenzenden viergeschossigen Bebauung (mit Dach fünfgeschossig) herstellen. Außerdem muss die räumliche Fassung des an der Lise-Meitner-Straße vorgesehenen Platzes (Angerplatz) gewährleistet sein. Entlang der Lise-Meitner- und Clara-Schumann-Straße wird aus diesem Grund eine mindestens drei- bis maximal viergeschossige Reihenhausbebauung (inkl. des Dachgeschosses), vorgesehen. Als städtebauliche Betonung der Eingangssituation zum Platz wird punktuell im WA 2 eine ebenfalls mindestens drei bis maximal fünfgeschossige Bebauung (inkl. Dachgeschoss) ermöglicht.

Die Dächer im „Übergangsbereich“ sind mit einer Neigung zwischen 25 -35 Grad und einer Dacheindeckung mit roten Dachsteinen auszuführen.

Für das Gebiet zwischen dem „Übergangsbereich" und der Marie-Juchacz-Straße (WR 1 und WR 2) wird eine offene Bauweise und eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht. Dabei wird durch die ausgewiesene Traufhöhe optisch eine Zweigeschossigkeit mit einem freier gestalteten Dachgeschoss zugelassen.

Das Gebiet südwestlich der Marie-Juchacz-Straße soll gestalterisch den "Ortsrand" und Übergang zum Dorfgebiet Drewitz bilden. Es wird durch eine abweichende Bauweise mit einer geringeren Breite der Hausgruppen und einer dreigeschossigen Bebauung (inkl. Dachgeschoss mit stärker geneigtem Dach) auf die offene dörfliche Bebauungsstruktur reagiert.

Die Dächer im „Ortsrand“ sind mit einer Neigung von 30 – 45 Grad und einer Dacheindeckung mit roten Dachsteinen auszuführen.

### **2.3.3 Freiraum**

Für das Kirchsteigfeld besteht ein grünordnerisches Gesamtkonzept, das größtenteils bereits umgesetzt wurde. Dieses Konzept nimmt den Hirtengraben, der



mit seinem ausgewachsenen Erlenbestand am Südufer das Kirchsteigfeld in ost-westlicher Richtung durchquert, als verknüpfendes Element und tragende überörtliche Grünverbindung zwischen den Naherholungsgebieten Parforceheide und Nuthewiesen auf.

Neben den öffentlichen Grünflächen übernehmen im Kirchsteigfeld die Blockinnenhöfe mit ihrer attraktiven Gestaltung die dezentrale wohnungsnaher Grünversorgung der Siedlung. Sie ermöglichen - untereinander verknüpft - vom Straßennetz unabhängige, fußläufige Wegeverbindungen, die zu den öffentlichen Grünflächen führen.

Die öffentlichen Grünflächen im Kirchsteigfeld decken den Bedarf auch für den Geltungsbereich des Änderungsplanes mit ab, so dass im Geltungsbereich selbst keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen werden.

Am südwestlichen Gebietsrand entlang der Kirchstraße sind Obstbäume in den Gärten geplant, um den Übergang zum Dorf Drewitz herzustellen. In den anderen Gebieten ist ebenfalls mindestens ein Baum/Obstbaum pro Wohngebäude/-grundstück zu pflanzen.

Zur Kirchstraße sollen die Grundstücke durch eine geschlossene Hecke eingefasst werden.

### **Entwässerung**

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird über Sickermulden, Sickergräben und Freiflächen dem Untergrund zugeführt. Dabei ist zu gewährleisten, dass eine Sickerstrecke von mindestens 0,5 m belebte Bodenschicht oder/und Kieskoffer bis zum HWL vorhanden ist. Sind diese Verhältnisse nicht natürlich vorhanden, ist durch Aufschüttung ein entsprechender Bodenaufhub herzustellen.

Die hergestellten Verkehrsflächen sind an die Regenwasserkanalisation angeschlossen.

### **Verkehrskonzept**

Die überörtliche Anbindung erfolgt über das Straßennetz des Kirchsteigfeldes (vgl. Kap.1. 3.4). Innerhalb des geplanten Reihenhausesgebietes dienen die südlich durch das Planungsgebiet führende Marie-Juchacz-Straße und die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Lise-Meitner-Straße als reine Anliegerstraße. Diese Straßen sind bereits hergestellt. Die Schadow-, die Schinkel- und die Stülerstraße sind Privatstraßen. Dabei sind die Fahrspuren der Schadow- und Schinkelstraße bereits angelegt. Die Reihenhäuser werden ggf. in Abhängigkeit von der Grundstücksstruktur durch weitere private Wohnwege erschlossen.

### **Straßenprofile**

Die Marie-Juchacz-Straße hat jeweils beidseitig einen 1,3 m breiten Fußweg, je einen 0,9 m breiten Baumstreifen; jeweils einen 1,8 m breiten Parkstreifen für Längsparken und eine 4,75 m breite Fahrgasse. Die Gesamtbreite beträgt 12,75 m.

Für die Kirchstraße ist im Bereich des Plangebietes eine Breite zwischen 3,75 m und 3,80 m vorgesehen. Eine Erweiterung des Profils soll in südwestlicher Richtung vorgenommen werden und ist planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 51-1 „Silbergraben“ gesichert. Die Herstellung der Straße ist über einen Durchführungsvertrag zu regeln.

Die Privatstraßen werden als 6,0 m breite Mischverkehrsflächen hergestellt.

## **Stellplätze**

Die Zahl der erforderlichen privaten Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam vom 7.10.2005 auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Demnach sind bei den hier angestrebten Wohnungen mit einer Größe von über 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

Eine Reduzierung der Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze um 20 % wird vorgenommen, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Fußweg-Entfernung zu einer Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt ist. Regelmäßig verkehrt ein Nahverkehrsmittel, wenn es in der Zeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr in einer Taktfolge von maximal 20 Minuten verkehrt.

Diese Reduzierung kann für voraussichtlich 60 Wohnungen / Häuser östlich der geplanten Stülerstraße und südlich der Marie-Jucharcz-Straße vorgenommen werden. Dieser Bereich liegt nach der o.g. Definition in fußläufiger Entfernung zur Straßenbahnhaltestelle Marie-Jucharcz-Straße mit den Linien 92 und 96, die täglich von 4.00 bis 0.00 Uhr mindestens alle 20 Minuten (im Wechsel alle 10 Min) fahren.

Die genaue Anzahl der privaten Stellplätze kann erst im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden. Bei den angenommenen 100 Wohneinheiten würden unter den oben genannten Voraussetzungen insgesamt ca. 180 Stellplätze erforderlich sein.

Diese sollen als Einzelstellplätze auf den Grundstücken oder als Sammelstellplätze an den Privatstraßen genutzt werden. In der Marie-Juchacz-Straße und in der Clara-Schumann-Straße sind Parkstreifen für öffentliche Stellplätze bereits erstellt.

### **2.3.4 Eingriff / Ausgleich**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 erfüllt die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a Abs. 1 BauGB und wird als solches durchgeführt. Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist, gelten gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplan zu erwarten sind, als (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) vor der planerischen Entscheidung zulässig. Damit ist kein Ausgleich erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 18 für das Kirchsteigfeld sieht für die Flächen an der Lise-Meitner Straße und Clara-Schumann-Straße im allgemeinen Wohngebiet eine GRZ von 0,4 vor. Für die Flächen beidseitig der Marie-Jucharcz-Straße im reinen Wohngebiet ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Insgesamt ist eine Grundfläche von 9.000 m<sup>2</sup> zulässig. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer Fläche von 13.500 m<sup>2</sup> möglich.

Durch die Ausweisungen der Grundflächen des Änderungsplanes wird diese bereits zulässige Grundfläche nicht überschritten (siehe Flächenbilanz Kap. 2.4.2).

## **2.4 Begründung der Planfestsetzungen**

### **2.4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 7**

Die Bauflächen entlang der umgrenzenden öffentlichen Straßen werden als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, in denen die zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke und der sonst ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und

Tankstellen aus den Regelnutzungen des § 4 BauNVO ausgeschlossen werden. Grund für diese Einschränkungen ist das Erreichen einer Wohnruhe in diesem Bereich, die nicht durch Verkehr bzw. Sportlärm zusätzlich belastet wird.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)*

### **Reine Wohngebiete WR 1- WR 3**

Die innenliegenden Bauflächen werden als reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO vorgesehen. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nichtstörenden Handwerksbetriebe sowie die Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um in diesen unbelasteten Bereichen (keine übergeordneten Erschließungsstraßen) eine Wohnruhe mit der größtmöglichen Störungsfreiheit zu gewährleisten. Die geplanten Reihenhäuser in diesen Bereichen sollen ausschließlich dem Wohnen dienen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)*

### **2.4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Grundfläche (GR), die Zahl der (Voll-) Geschosse oder die Traufhöhe (TH).

Die jeweils ausgewiesene Grundfläche entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 und von 0,3 in den reinen Wohngebieten WR 1 – WR 3 (siehe Flächenbilanz).

Um eine Nachfrage entsprechende stufenweise Realisierung zu ermöglichen und gleichzeitig eine größtmögliche Flexibilität bei den Grundstückszuschnitten und für die Anordnung von Stellplätzen zu erreichen, sind jeweils die Teilflächen WA 1 – WA 7 und WR 1 – WR 3 gebildet worden.

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Lage ein Verbindungsglied zwischen dem Kirchsteigfeld selbst und dem alten Ortskern Drewitz dar. Es trägt dieser Maßgabe Rechnung, indem die Geschossigkeit in der Regel zwischen drei und vier Geschossen (inkl. Dachgeschoss) variiert.

Da nach Definition der Brandenburgischen Bauordnung 2003 ein Dachgeschoss auch ein Vollgeschoss ist, wird im Sinne der ursprünglichen Planungsabsicht, in den Gebieten WA 1 – WA 7 und WR 3 jeweils ein Vollgeschoss mehr ausgewiesen, damit die bisher zulässigen Aufenthaltsräume in den Dachgeschossen auch weiterhin möglich sind. In der Kombination der Ausweisung von Vollgeschossen, der Festsetzung der Dachneigung sowie im reinen Wohngebiet WR 3 durch das Gebot, das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen (textliche Festsetzungen Nr. 5.1.1-5.1.3 und 5.1.5) ist sichergestellt, dass die Häuser auch dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild von zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäuden mit Dach entsprechen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden drei Geschosse als Mindestmaß und vier Geschosse (jeweils inkl. Dachgeschoss) als Höchstmaß aufgenommen, um den städtebaulichen Anforderungen des Angerplatzes an der Lise-Meitner-Straße gerecht zu werden. Da die nördliche Seite der Lise-Meitner-Straße mit fünfgeschossigen Gebäuden (inkl. Dachgeschoss) gefasst ist, erfordert die südliche Seite der Straße eine möglichst viergeschossige, mindestens jedoch eine dreigeschossige Bebauung.

Als eingeschossige bauliche Anlagen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze sowie die in § 6 Abs.7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteile zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2). Eine städtebauliche Betonung erhält der „Eingangsbereich“ zum Angerplatz (WA 2) durch eine fünfgeschossige Bebauung.

In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 ist eine Traufhöhe von 42 m ü NHN ausgewiesen, um optisch eine Zweigeschossigkeit zu erreichen und für die Gestaltung des Daches eine größere Freiheit einzuräumen. Die Traufhöhe ist so berechnet, dass eine Höhe von ca. 7,4 m (zwei im Einfamilienhausbereich übliche Geschosshöhen und Berücksichtigung eines Drempels und / oder Sockels) bezogen auf das Straßenniveau der Marie-Juchacz-Straße von 34,6 m ü NHN (siehe Kapitel 1.3.3) möglich ist.

In dem reinen Wohngebiet WR 3 sind als Übergang zur dörflichen Bebauung drei Geschosse zulässig, so dass durch die Kombination mit der Ausweisung der Dachneigung und das Gebot, das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.1.3 und 5.1.5) vom Erscheinungsbild eine zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach möglich ist.

#### Textliche Festsetzung Nr. 2:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 sind als eingeschossige bauliche Anlagen zulässig :

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

- Garagen und überdachten Stellplätze sowie
- die in § 6 Abs.7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteile.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

#### Flächenbilanz 2. Änderung des B-Plans Nr. 18 und Vergleich zum B-Plan Nr. 18

2. Änderung des B-Plans Nr. 18				B-Plan Nr. 18			
Gebiete	Grundstück in m <sup>2</sup>	GRZ	Grundfläche in m <sup>2</sup>	Gebiete	GRZ	Grundstück in m <sup>2</sup>	Grundfläche in m <sup>2</sup>
WA 1	790	0,4	316				
WA 2	439	0,4	176				
WA 3	782	0,4	313				
WA 4	1.794	0,4	718				
WA 5	1.204	0,4	482				
WA 6	1.594	0,4	638				
WA 7	3.419	0,4	1.368				
Summe WA	10.022		4.009	WA / WR	0,4	13.934	5.574
WR 1	5.318	0,3	1.595				
WR 2	4.481	0,3	1.344				
WR 3	6.118	0,3	1.835				
Summe WR	15.917		4.775	WA / WR	0,3	10.076	3.023
				Kita	0,2	1.929	386
<b>Summe gesamt</b>	<b>25.939</b>		<b>8.784</b>			<b>25.939</b>	<b>8.982</b>

Eine Gegenüberstellung der einzelnen Baufenster WA 1- WA 7 und WR 1 – WR 3 ist nicht möglich, da diese aufgrund der zugrunde gelegten unterschiedlichen Baustruktur des Bebauungsplanes Nr. 18 und der 2. Änderung andere Zuschnitte hatten.

#### 2.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um den Platzraum an der Lise-Meitner-Straße zu fassen, ist eine weitgehend geschlossene Gebäudefront erforderlich. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 – WA 7 ist eine abweichende Bauweise ausgewiesen. Durch die Festsetzung von Hausgruppen und die Beschränkung auf eine Breite der Hausgruppen bis maximal 38 m (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1.1) wird die gewünschte Geschlossenheit erreicht und gleichzeitig die für die Gruppierung von Reihenhäusern erforderliche Flexibilität der Öffnungen der Gebäudefront eingeräumt.

Die reinen Wohngebiete sollen zum Ortsrand eine offene Struktur aufweisen. Entsprechend werden das WR 1 und WR 2 mit offener Bauweise ausgewiesen. Das WR 3 nimmt mit der Beschränkung der Breite der Hausgruppen auf maximal 25 m die Struktur und den Rhythmus der benachbarten dörflichen Bebauung auf (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1.2).

##### Textliche Festsetzungen Nr. 3.1 (Abweichende Bauweise):

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 – WA 7 sind die Hausgruppen nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal 38 m zulässig.
2. In dem reinen Wohngebiet WR 3 sind die Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal 25 m zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO )

#### 2.4.4 Verkehrsflächen

Die Gesamtbreite der Verkehrsflächen ist so gewählt, dass alle an die Verkehrsflächen gestellten Anforderungen - Gehwege, Baumstreifen, Stellplätze, Fahr-

bahnen - erfüllt werden können. Jedoch ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **2.4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Privatstraßen dienen ausschließlich der Erschließung der anliegenden Wohngebäude.

##### Textliche Festsetzung Nr. 4:

Die Flächen mit der Bezeichnung GFL sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Innerhalb der Fläche sind Stellplätze und das Anpflanzen von Bäumen zulässig, wenn die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### **2.4.6 Gestaltungsvorschriften**

##### **Dachneigung**

Geneigte Dächer sind ein wesentliches, verbindendes Gestaltungselement der Neubausiedlung Kirchsteigfeld. Das Reihenhausbaugebiet soll sich gestalterisch in das Kirchsteigfeld einfügen. Gleichzeitig sollen auch Spielräume ermöglicht werden, so dass innerhalb der verschiedenen Gestaltungsbereiche unterschiedliche Regelungen getroffen werden:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 7 im „Übergangsbereich“ ist eine Dachneigung von 25 - 35 Grad auszuführen, diese Dachneigung entspricht dem dort gewünschten Bautyp und den gegenüberliegenden Dächern mit ca. 30 Grad. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.1.1).

In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 wird ein größerer Spielraum eingeräumt und eine Dachneigung von 25 – 45 Grad festgesetzt.

In dem reinen Wohngebiet WR 3, dem „Ortsrand“, ist eine Dachneigung von 30 - 45 Grad auszuführen, um die im Gestaltungskonzept beschriebenen Anforderungen an diesen Bereich zu erfüllen. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.1.3).

In allen Gebieten sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN-VO, von Garagen und überdachten Stellplätze sowie von den in § 6 Abs 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen davon ausgenommen.

##### Textliche Festsetzungen Nr. 5.1 :

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 sind geneigte Dächer von 25 - 35 Grad auszuführen. Davon ausgenommen sind die unter der textlichen Festsetzung Nr. 5.1.4 genannten baulichen Anlagen.
2. In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind geneigte Dächer von 25 – 45 Grad auszuführen. Davon ausgenommen sind die unter der textlichen Festsetzung Nr. 5.1.4 genannten baulichen Anlagen.
3. In dem reinen Wohngebiet WR 3 sind geneigte Dächer von 30 - 45 Grad auszuführen. Davon ausgenommen sind die unter der textlichen Festsetzung Nr. 5.1.4 genannten baulichen Anlagen.
4. Von den Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 5.1.1 – 5.1.3 sind ausgenommen:

- Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - Garagen und überdachten Stellplätze sowie
  - die in § 6 Abs 7. der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteile.
5. Im reinen Wohngebiet WR 3 ist in der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festsetzung (G) das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad begrenzt sind.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BgbBO)*

### **Dacheindeckung**

Um den verbindenden, einheitlichen Charakter des Kirchsteigfeldes weiter zu unterstreichen und die gestalterische Integration zur angrenzenden Bebauung herzustellen, ist die Dacheindeckung im „Ortsrand“ (WR 3) und im „Übergang“ (WA 1 – WA 7) mit roten Dachsteinen auszuführen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5.2:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1- WA 7 und dem reinen Wohngebiet WR 3 ist die Dacheindeckung mit roten Dachsteinen auszuführen. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von Garagen und überdachten Stellplätze sowie von den in § 6 Abs 7. der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BgbBO)*

### **Einfriedung**

Die Grundstücksgrenze zur Kirchstraße ist mit einer Hecke einzufrieden. Die Hecke soll einen geschlossenen grünen Charakter besitzen. (vgl. textlichen Festsetzung Nr. 6.2). An der Kirchstraße bildet sie den „grünen Ortsrand“ und wird als Symbol im B-Plan dargestellt.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 Nr. 25 BauGB)*

Um in diesem Bereich eine Wohnruhe mit größtmöglicher Störungsfreiheit zu gewährleisten, sind zusätzlich Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 Nr. 11 BauGB)*

## **2.4.7 Grünfestsetzungen**

### **Pflanzgebote**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Marie-Juchacz-Straße ist je 100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche ein Baum zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1). Die Pflanzung der Bäume ist abhängig von der Grundstückerschließung und kann noch nicht konkret verortet werden. In der Marie-Juchacz-Straße (ca. 1.860 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche im Geltungsbereich) sind mindestens 19 Bäume zu pflanzen. Es wird empfohlen, ebenfalls die bereits im westlichen Teil der Straße gepflanzte Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu verwenden. Die Pflanzung von Straßenbäumen dient der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas, der stadträumlichen Aufwertung sowie der Einbindung in das umgebende Siedlungsbild des Kirchsteigfeldes und des Dorfes Drewitz.

Zur Anpflanzung der Hecke (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.2) siehe unter Kapitel 2.4.7.

Um die Anpflanzung von je einem Baum / Obstbaum und im reinen Wohngebiet auch einem Anteil an Sträuchern / Gehölzen pro Hausgrundstück sicher zu stellen, wird ein Baum / Obstbaum pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und 2 % mit Sträuchern zu bepflanzende Grundstücksfläche ausgewiesen (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 6.3 und 6.5). Im südlichen Ortsrand (WR 3) ist ausschließlich jeweils ein Obstbaum zu pflanzen. Die Obstbäume entsprechen dabei der bestehenden Kulturlandschaft. Im allgemeinen Wohngebiet wird aufgrund der gewollten höheren Bebauungsdichte und der geringen Grundstückstiefe auf das Pflanzgebot von Sträuchern verzichtet.

Durch die Ausweisung eines Mindeststammumfanges der Bäume wird sichergestellt, dass die gestalterische Qualität in angemessenem Zeitraum zur Geltung gebracht werden kann.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dient der Einbindung in das umgebende Landschaftsbild und ebenfalls der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

#### Textliche Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.5:

- 6.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Marie-Juchacz-Straße ist je 100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche ein Baum zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume sollte mindestens 16/18 cm betragen.
- 6.2 Für die Einfriedung der in der Planzeichnung dargestellten anzupflanzenden Hecke sind je laufenden Meter 2,5 Heckenpflanzen zu pflanzen.
- 6.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 7 und den reinen Wohngebieten WR 1 und WA 2 sind pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum / Obstbaum zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume sollte mindestens 12/14 cm betragen, der Stammumfang der Obstbäume mindestens 10/12 cm.
- 6.4 In dem reinen Wohngebiet WR 3 ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum zu pflanzen. Der Stammumfang der Obstbäume sollte mindestens 12/14 cm betragen.
- 6.5 In den reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 sind mindestens 2 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*

#### **Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten**

Die nicht gedeckten Stellplätze und die Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Pflaster mit Rasenfuge / Tenne zu befestigen. Hier sind die Schutzanforderungen zu berücksichtigen, da sich der Geltungsbereich in der Trinkwasserschutzzone III befindet.

#### Textliche Festsetzung Nr. 6.6:

- 6.6 Die nicht gedeckten Stellplätze und die Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*



### **3 Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Städtebauliche Auswirkung**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird die Grundlage dafür geschaffen, das Siedlungsgebiet des Kirchsteigfeldes städtebaulich zu arrondieren. Das Brachliegen der Flächen innerhalb des Kirchsteigfeldes stellt zur Zeit einen städtebaulichen Missstand dar, der durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 beseitigt werden kann.

Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption der Architekten Krier und Kohl wird zwar im Plangebiet geändert, aber durch die Berücksichtigung des ursprünglich konzipierten Straßennetzes und der Stadträume sowie der Übergänge zu den verdichteten Baugebieten und zur dörflichen Bebauung am Ortsrand fügt sich das neue Reihenhausgebiet in das Gesamtkonzept ein.

#### **3.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die durch die Aufstellung des Änderungsverfahrens zu erwartenden Eingriffe sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 18 zulässig. Die Festsetzungen des Änderungsplanes bewegen sich hinsichtlich Dichte (GRZ) und der weiteren Versiegelung (Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) in diesem zulässigen Rahmen und stellen somit keinen höheren Eingriff dar, der einen weiteren Ausgleich erforderlich machen würde.

#### **3.3 Auswirkung auf Wohnfolgeeinrichtungen**

Für das Kirchsteigfeld insgesamt wurde das Infrastrukturkonzept für die zu erwartenden Einwohner 1998 aktualisiert. Die entstehenden Bedarfe durch Umsetzung der Doppel- und Reihenhäuser im Plangebiet sind dort bereits berücksichtigt worden. Sie können in den vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden und führen zu einer besseren Auslastung dieser Einrichtungen.

#### **3.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung**

Der Stadt Potsdam entstehen durch die Aufstellung des Änderungsplanes keine Kosten, da der Vorhabenträger sich zur Übernahme sämtlicher Kosten für die Planerarbeitung, die Durchführung der Bauvorhaben und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Änderungsplanes im Rahmen der Übernahmeverpflichtung aus dem abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ verpflichtet.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird ebenfalls ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Potsdam geschlossen.

## **4 Verfahren**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ wird gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Da das Plangebiet innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ liegt, der eine Entwicklung von Wohngebieten grundsätzlich ermöglicht, handelt es sich bei dem Änderungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die angestrebte Dichte wird das bereits zulässige Maß nicht überschritten. In dem Gebiet können maximal 8.800 m<sup>2</sup> Grundfläche (unter Berücksichtigung der Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis 13.200 m<sup>2</sup>) entstehen, so dass der Bebauungsplan die Bedingung für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>) erfüllt. In diesem Fall gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig.

### **4.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 04.04.2007 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“, Teilbereich Lise-Meitner- / Clara-Schumann-Straße gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

### **4.2 Beteiligung der Behörden**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit ihre Stellungnahmen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ in der Zeit vom 15. Juni bis 16. Juli 2007 abzugeben. Es wurden 3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15. Juni 2007 aufgefordert Stellung zu beziehen.

Lediglich ein Träger, die Energie und Wasser Potsdam GmbH gab Hinweise, die aber keine Auswirkung auf den Änderungsplan haben, sondern im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Einzelne Hinweise zur Regenwasserkanalisation und Fernwärme werden redaktionell in der Begründung Kap. 3.4 Technische Grundlagen, Ver- und Entsorgung aufgenommen.

In den anderen beiden Stellungnahmen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ wurden keine Bedenken geäußert.

Im Ergebnis führte die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden zu keiner Änderung der Planung.

### **4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Parallel zur Beteiligung der Behörden fand gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 12. Juni – 26. Juni 2007 die Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Die öffentliche Auslegung wurde zuvor durch Veröffentlichung im Amtsblatt Potsdam Nr. 7 am 31. Mai 2007 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurden drei schriftliche Stellungnahmen, von denen eine von 3 Einwendern unterzeichnet wurde, mit folgendem Inhalt eingereicht:

### Kirchstraße

Alle Stellungnahmen beziehen sich hauptsächlich auf die Kirchstraße. Es wird befürchtet, dass der Ausbau der Kirchstraße nicht als Fahrerschließung erfolgt und die südwestlich angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51-1 „Am Silbergraben“ nicht erschlossen werden. Eine Beteiligung (des Vorhabenträgers der geplanten Bebauung) an den Erschließungskosten müsse unbedingt erfolgen, eine Verdichtung könne nicht zulasten der Eigentümer südlich der Kirchstraße gehen.

#### *Abwägung:*

Die Ausweisung der Kirchstraße als öffentliche Verkehrsfläche ist in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 nicht geändert worden. Zusammen mit der Ausweisung des Bebauungsplanes 51-1 „Am Silbergraben“, der im Dezember 2005 festgesetzt wurde und angrenzend einen 2,75 m breiten Streifen ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche vorsieht, wird die Voraussetzung für eine Fahrerschließung in ausreichender Breite geschaffen.

Im städtebaulichen Vertrag zum bereits festgesetzten Bebauungsplan Nr. 18 ist die Übernahme der Kosten für die Anlage eines Fuß- und Radweges vereinbart worden. Dazu hat sich auch der Rechtsnachfolger, der jetzige Vorhabenträger verpflichtet. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 ist für das Plangebiet ein neuer städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden, der den Ausbau der Kirchstraße im Geltungsbereich zwischen Schinkelstraße und Clara-Schumann-Straße in einer Breite von 3,75 bis 3,80 m sichert. Die nordöstlich an der Kirchstraße gelegenen Grundstücke werden nicht über diese erschlossen, vielmehr ist hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten ausgewiesen und die Grundstücke entlang der Kirchstraße sind mit einer Hecke zu bepflanzen.

Die Ausweisungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 bewegen sich hinsichtlich der Bebauungsdichte in dem bisher zulässigen Rahmen und stellen keine, wie von den Einwendern angenommene Verdichtung dar.

### Grünflächengestaltung

Zwischen Kirchstraße und Lise-Meitner-Straße soll eine Grünflächengestaltung vorgesehen werden.

#### *Abwägung:*

Die Gestaltung der privaten Grünflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Dennoch werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kirchsteigfeld“ wesentliche Elemente der grünordnerischen Maßnahmen des bisherigen Bebauungsplanes (Baum- und Obstbaumpflanzungen, Heckenbepflanzung und einen Mindestanteil an zu pflanzenden Sträuchern) durch textliche Festsetzungen gesichert. In der öffentlichen Marie-Juchacz-Straße ist das Anpflanzen von Straßenbäumen festgesetzt.

### Bebauungsplan Nr. 51-1 „Am Silbergraben“

Darüber hinaus werden Vorschläge zur Korrektur des Bebauungsplanes Nr. 51 -1 „Am Silbergraben“ hinsichtlich einer Verdichtung gemacht, die nicht Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 sind.

Im Ergebnis führte die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht zur Änderung der Planung.

## 5 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316);

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74).

## 6 Anhang

### Textliche Festsetzungen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 - WA 7

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen

##### 1.2 Reine Wohngebiete WR 1 - WR 3

Zulässig sind:

Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)*

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 sind als eingeschossige bauliche Anlagen zulässig:

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Garagen und überdachten Stellplätze sowie
- die in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteile.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)*

### 3. Bauweise

#### 3.1 Abweichende Bauweise

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 – WA 7 sind die Hausgruppen nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal 38 m zulässig.
2. In dem reinen Wohngebiet WR 3 sind die Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen nur bis zu einer Gesamtbreite von maximal 25 m zulässig.

*(Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO )*

### 4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Flächen mit der Bezeichnung GFL sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten. Innerhalb der Fläche sind Stellplätze und das Anpflanzen von Bäumen zulässig, wenn die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

### 5. Gestaltungsvorschriften

#### 5.1 Dachneigung

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 sind geneigte Dächer von 25 - 35 Grad auszuführen. Davon ausgenommen sind die unter der textlichen Festsetzung Nr. 5.1.4 genannten baulichen Anlagen.
2. In den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind geneigte Dächer von 25 – 45 Grad auszuführen. Davon ausgenommen sind die unter der textlichen Festsetzung Nr. 5.1.4 genannten baulichen Anlagen.
3. In dem reinen Wohngebiet WR 3 sind geneigte Dächer von 30 - 45 Grad auszuführen. Davon ausgenommen sind die unter der textlichen Festsetzung Nr. 5.1.4 genannten baulichen Anlagen.
4. Von den Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 5.1.1 – 5.1.3 sind ausgenommen:
  - Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - Garagen und überdachten Stellplätze sowie,
  - die in § 6 Abs. 7 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteile.
5. Im reinen Wohngebiet WR 3 ist in der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Festsetzung (G) das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von höchstens 45 Grad begrenzt sind.

#### 5.2 Dacheindeckung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1- WA 7 und dem reinen Wohngebiet WR 3 ist die Dacheindeckung mit roten Dachsteinen auszuführen. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von Ga-

ragen und überdachten Stellplätze sowie von den in § 6 Abs 7. der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten untergeordneten Bauteilen

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BgbBO)*

## **6. Grünfestsetzungen**

6.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Marie-Juchacz-Straße ist je 100 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche ein Baum zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume sollte mindestens 16/ 18 cm betragen.

6.2 Für die Einfriedung der in der Planzeichnung dargestellten anzupflanzenden Hecke sind je laufenden Meter 2,5 Heckenpflanzen zu pflanzen.

6.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 7 und den reinen Wohngebieten WR 1 und WR 2 sind pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum/Obstbaum zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume sollte mindestens 12/14 cm betragen, der Stammumfang der Obstbäume mindestens 10/12 cm.

6.4 In dem reinen Wohngebiet WR 3 ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obstbaum zu pflanzen. Der Stammumfang der Obstbäume sollte mindestens 12/14 cm betragen.

6.5 In den reinen Wohngebieten WR 1 - WR 3 sind mindestens 2 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen.

6.6 Die Stellplätze und die Zufahrten zu Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)*