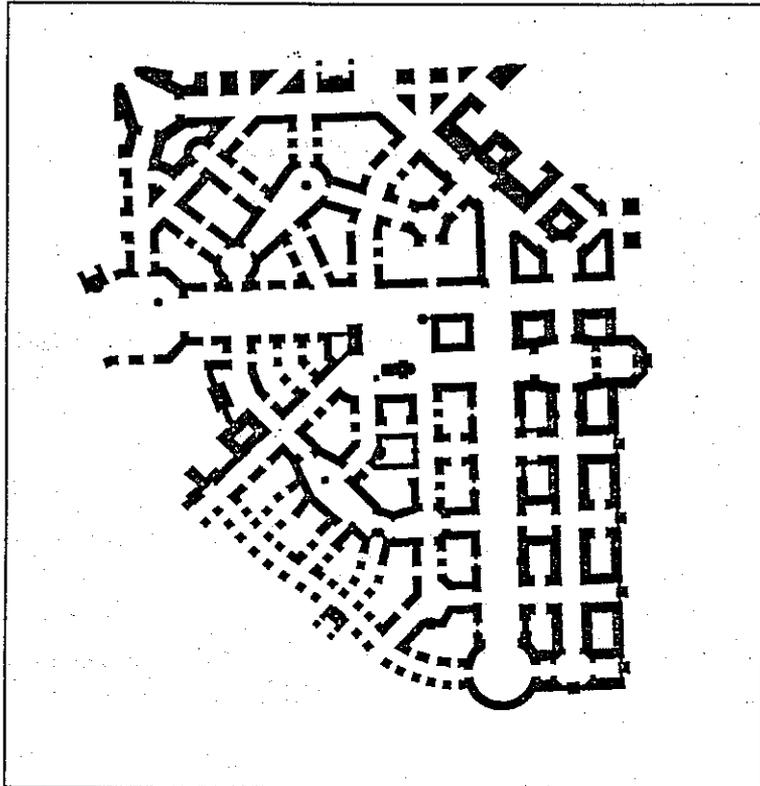


MAGISTRAT DER STADT POTSDAM



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18

"KIRCHSTEIGFELD"

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18

"KIRCHSTEIGFELD"

0. **VORBEMERKUNG**
1. **SITUATION / BESTAND**
2. **PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE**
3. **KONZEPTE**
4. **FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG**
5. **BODENORDNENDE MAßNAHMEN, DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

VERFASSER:

**FREIE PLANUNGSGRUPPE BERLIN GMBH
KURFÜRSTENDAMM 62
1000 BERLIN 15**

BEARBEITER:

**GÉRARD SCHNEIDER
SUSANNE KLAR
MICHAEL USCHNER
DOGAN YURDAKUL
INES WICKERT**

BERLIN, IM MÄRZ 1993

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Begründung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.8.1990 (BGBl. II S. 889, 1122);, die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch EVertr. vom 31.8.1990, BGBl. II S. 889, 1122) sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 68) und des § 83 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20. 7 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929), sowie des § 7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) vom 25.6.1992.

0. VORBEMERKUNG

0.1 Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Kirchsteigfeld" (ehemals 5803 -001) ist das bestehende erhebliche Defizit an Flächen zur Deckung des Wohnraumbedarfs und zur Schaffung von Arbeitsplätzen für die Potsdamer Bevölkerung. Diese Defizite resultieren zum einen noch aus der Zeit der ehemaligen DDR, zum anderen haben sie sich durch die neuen Aufgaben der Stadt Potsdam als Hauptstadt des Landes Brandenburg mit den daraus resultierenden vielfältigen neuen Aufgaben eher noch verstärkt.

Der Magistrat der Stadt Potsdam hat daher in seiner Sitzung vom 6.11.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 "Kirchsteigfeld" beschlossen.

0.2 Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 60 ha. Es schließt südlich an die Neubausiedlung Drewitz und östlich an das Dorf Drewitz an.

Folgende Flurstücke gehören zum räumlichen Geltungsbereich:

Gemarkung Drewitz, Flur 1

180 (tw.), 181 (tw.), 182/1 (tw.), 182/2, 183/1, 183/2, 184 (tw.), 185 (tw.), 186 (tw.), 189 (tw.), 190 (tw.), 191 (tw.), 196 (tw.), 197 (tw.), 198 (tw.), 199 (tw.), 200 (tw.), 201 (tw.), 202 (tw.), 203 (tw.), 204 (tw.), 207 (tw.), 208, 209 (tw.), 210, 211, 212, 213/1, 213/2

Gemarkung Drewitz, Flur 8

266, 267 (tw.), 268 (tw.), 269 (tw.), 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354/1, 354/2, 354/3, 355/1, 355/2, 356/1, 356/2, 357/1, 357/2, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367

0.3 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme einiger kleinerer Teilflächen ist der überwiegende Teil des Geländes im Einvernehmen mit der Stadt Potsdam bereits von einem Investor erworben worden; ein kleinerer Teil befindet sich im Besitz der Stadt Potsdam.

0.4 Vorbereitende Planungen

Eine Bebauung des nördlichen Teils des Planungsgebietes als Wohngebiet mit ergänzenden zentralen Versorgungseinrichtungen war bereits vor der Wende vorgesehen, ist jedoch nicht realisiert worden.

Wegen des hohen Bedarfs an Wohnungen und Arbeitsplätzen ist bereits vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans gemäß § 8 (4) BauZVO i.V.m. § 246 (1) Nr. 3 BauGB erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entspricht in seinen Zielen und Zwecken dem zu erwartenden Flächennutzungsplan.

Auf Basis der Planungsüberlegungen für ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept des Büros STADTBAUATELIER, Stuttgart und der Rahmenplanung für das Kirchsteigfeld der Freien Planungsgruppe Berlin GmbH wurde in Abstimmung mit der Stadt Potsdam, im Auftrag des Investors der die Grundstücke des Planungsgebietes erworben hat, ein Architekten-Workshop mit 7 beteiligten Büros durchgeführt. Zum Abschluß des Verfahrens wurde das städtebauliche Konzept des Büros Prof. Rob Krier und Partner (Wien) in Zusammenarbeit mit dem Büro Moore, Ruble, Yudell, (Los Angeles) für die weitere Überarbeitung ausgewählt.

Dieser überarbeitete und abgestimmte Entwurf ist die Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung.

0.5 Planungsablauf

Mai - Oktober 1991

Rahmenplanung durch die Freie Planungsgruppe Berlin in Zusammenarbeit mit dem STADTBAUATELIER, Stuttgart.

Dezember 1991 - Februar 1992

Architekten-Workshop mit den Büros

- Burelli, Venedig
- Eyl, Weitz, Würmle und Partner, Berlin
- Krier und Partner, Wien
- Krüger, Salzl und Vandreiße, Berlin
- Moore, Ruble, Yudell, Santa Monica
- Nielebock und Partner, Berlin

06.11.1991

Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 18 Kirchsteigfeld

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung des vorgezogenen Beteiligungsverfahrens.

Planungsanzeige an das Ministerium für Umwelt-, Naturschutz und Raumordnung (MUNR)

07.01. - 21.01.1992

Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, Diskussionsveranstaltung in der Schule Konrad-Wolf-Allee und Gelegenheit, schriftlich Anregungen und Bedenken zu äußern.

März - Oktober 1992

Überarbeitung des Entwurfs

August - September 1992

Vorstellung des Konzeptes und Information der Träger öffentlicher Belange und der Ämter

September - November 1992

Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und eines Grünordnungsplans

2. 12. 1992 Beschluß der Stadtverordnetenversammlung über die öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- Beginn der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
15. 12. 1992 bis 21. 1. 1993 Öffentliche Auslegung im Parallelverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 0.6 Landschaftsplane- Während der Abwägung zum Bebauungsplan wurde entschieden, rische Festsetzungen keinen gesonderten Grünordnungsplan für das Kirchsteigfeld festzusetzen, sondern die notwendigen Festsetzungen aus dem Bereich der Landschaftsplanung in den Bebauungsplan zu integrieren. So war es möglich, den Gesamtzusammenhang zwischen Eingriff in den Naturhaushalt und dem notwendigen Ausgleich in einer gemeinsamen Satzung zu sichern.
- Die aus der Thematik Landschaftsplanung kommenden Festsetzungen bzw. Gestaltungsvorschriften werden in Teil A, in den Punkten 3., 4., 5., 8., 9., 10., 13., in Teil C, in den Punkten 3. und 4. sowie in Teil D eingegliedert. Die Begründung der Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften wird unter 4. 3 bis 4. 14 gegeben.

1. SITUATION / BESTAND

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Auf der Höhe der Kreuzung Trebbiner Straße / Sternstraße / Nuthedamm durchzieht der Hirtengraben das annähernd ebene Gelände.

Von der Neubausiedlung Drewitz kommend mündet ein Regenwassersammler in den Hirtengraben. Das Gelände ist an dieser Stelle um ca. 1,50 m aufgeschüttet.

Der nördlich des Planungsgebietes gelegene Priesterweg, der die Neubausiedlung Drewitz vom Kirchsteigfeld trennt, ist als Allee mit wertvollen alten Eichenbeständen unter Naturdenkmalschutz gestellt.

Die in jüngster Zeit entstandene Neubausiedlung Drewitz besteht überwiegend aus einer verdichteten fünfgeschossigen Wohnbebauung in industrieller Plattenbauweise. Hinsichtlich der Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie des wohnungsnahen Grüns bestehen erhebliche Defizite.

Das westlich angrenzende Dorfgebiet Drewitz ist durch eine überwiegend locker bebaute, ländlich geprägte, 1- bis 2-geschossige Einzelhausbebauung geprägt. Lediglich entlang der Sternstraße, östlich und nördlich des historischen Dorfkerns "Groß-Drewitz" befinden sich zwei- bis dreigeschossige Landhäuser.

Die Nutzungsstruktur im Umfeld des Planungsgebietes ist geprägt von Wohnen und kleineren, z.T. störenden Gewerbebetrieben und Versorgungseinrichtungen. Die Verkehrsbelastung auf der Sternstraße ist durch den Durchgangsverkehr, überwiegend Schwerlastverkehr, von und zum Gewerbegebiet Rehbrücke sehr hoch und hat die Grenze des Zumutbaren bereits überschritten.

Die Randbereiche des Dorfes zum Kirchsteigfeld bilden die Hinterlandflächen ehemaliger Höfe, die mit Obst- und vereinzelt Großbäumen bestanden sind und überwiegend gärtnerisch genutzt werden.

Die südöstliche Grenze bildet eine Kiefernauflistung mit niedriger Grasschicht.

Die östlich des Planungsgebietes gelegene Autobahn A 115 trennt das Kirchsteigfeld vom angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Parforceheide. Sie soll von heute vier Spuren ohne Randstreifen auf 6 Spuren mit Randstreifen erweitert werden. Die von den zuständigen Ämtern herausgegeben Prognosen lassen extrem hohe Belastungen dieser Autobahn für die Zeit nach dem Ausbau erwarten. Zur daraus resultierenden "Lärmproblematik" wurde eine Untersuchung erarbeitet.

Die Ergebnisse lassen erkennen, daß trotz der gewählten riegelartigen gewerblichen Bebauung parallel zur Autobahn, mit nicht unerheblichen Lärmbelastungen in weiten Teilen des Planungsgebietes zu rechnen ist, wenn die Prognosewerte für die Verkehrsbelastung

auf der Autobahn Realität werden. In die Satzung wurde daher im Teil A unter Punkt 11. die Festlegung zum Lärmschutz aufgenommen:

Die zur Autobahn gelegenen Bauteile müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes so ausgestaltet werden, daß die Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 55 dB (bei Nacht: 45 dB) für Wohnungen sowie 60 dB in Aufenthaltsräumen sonstiger Gebäude aufweisen.

Der südlich des Hirtengrabens gelegene Teil des Kirchsteigfeldes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Der Flurabstand für nicht versiegelte Stellplatzflächen und Zufahrten wurde nach Abstimmung mit der zuständigen Dienststelle auf 1,5 m festgesetzt.

1.2 Natur- und Landschaftsraum

Das zwischen den ausgedehnten Naturräumen der Nutheniederung (Drewitzer Wiesen) im Westen und dem Waldgebiet (Parforceheide) im Osten gelegene Dorf Drewitz liegt auf einer weitgehend ebenen, sandigen Hochfläche, die einen hohen Grundwasserstand aufweist.

Die Parforceheide, ein auf sandigen, teils trockenen, teils sumpfigen Böden stockender Kiefern-Eichen-Birkenwald ist heute in großen Teilen mit Kiefern aufgeforstet.

Die Nuthewiesen, der ehemalige Überschwemmungs- und Auebereich der heute weitgehend begradigten Nuthe, erstrecken sich von Potsdam-Stadt über den Stadtrand hinaus in die Landschaft hinein.

Kulturhistorisch und landschaftlich geprägt wird die Gegend durch das Jagdschloß Stern, das Kernstück des von Friedrich Wilhelm I. auf zwei Quadratmeilen (fast 100 km²) zwischen 1725 und 1729 angelegten Jagdgebietes Parforceheide. Ein "Strahl" der ursprünglich 16-schneisigen Sternanlage reicht in Form einer Lindenallee bis an das Dorf Drewitz heran und trifft hier auf eine alte Eichenallee, den von Güterfelde nach Drewitz führenden Priesterweg.

Das unmittelbar östlich an Drewitz angrenzende Gebiet Kirchsteigfeld steht in engerem Zusammenhang mit der Siedlung - alten Karten zufolge wurde es ehemals als Weide, später als Ackerland genutzt (Nachtbucht, Hirtengraben, Kirchsteigfeld); heute liegt das Gelände brach. Es wird im Norden vom Priesterweg, im Osten und Süden von der Parforceheide (bzw. der Autobahn), im Westen vom Ortsrand Drewitz begrenzt.

Der Hirtengraben mit seinem ausgewachsenen Erlenbestand am Südufer durchquert das Kirchsteigfeld in ostwestlicher Richtung. Im Waldgebiet der Landschaft noch "geschwungen" angepaßt, ist er im Kirchsteigfeld gerade geführt. Am Ortsrand Drewitz ist der mittlere trockenengefallene Hirtengraben dann verrohrt.

Boden / Relief

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Talsandbereich der Nuthe, ist weitgehend ebenerdig und liegt bei 33,2 - 33,75 m ü.NN. Im östlichen Bereich zur BAB fällt das Gelände geringfügig von 33,75 auf 32,4 m ü.NN ab. Eine topografische Besonderheit stellt der Hirtengraben mit einer etwa 2 m tiefen Senkung dar. Ein weiterer Graben parallel dazu im südlichen Bereich bildet eine wesentlich geringere Senkung von 0,5 - 1 m. Andere topografische Elemente findet man lediglich in den Sandaufschüttungen im nordöstlichen Teil, vor allem zur Abdeckung der zwischen dem Neubaugebiet Drewitz und dem Hirtengraben verlaufenden Oberflächenentwässerungsleitung (s.o.).

Das nördlich des Hirtengrabens gelegene Gelände des Kirchsteigfeldes besteht vorwiegend aus Talsanden, die besonders im nördlichen Bereich durch Flachmoortorfbildungen überprägt worden sind. Diese bilden lokale Ablagerungen bis zu 5 m Mächtigkeit. Auf dem Gelände liegt eine ca. 40 cm mächtige Mutterbodenschicht, die teilweise durch eine sandige Auffüllung ersetzt ist. Sie erreicht an den Ansatzpunkten eine maximale Schichtdicke von 1,5 m. Darunter besteht der Boden aus einer Wechsellagerung von Fein- und Mittelsanden, die grobsandig bzw. kiesig ausgebildet sind oder untergeordnet schwach schluffige Partien aufweisen. In einzelnen Bereichen treten Kohlereibsel und kleine Kohlestückchen auf.

Der Boden besitzt eine gute Versickerungsfähigkeit.

Die Bodenfunktion (Aufnahme, Speicherung, Umwandlung und Abgabe von Gas und Wasser, die Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanze und Tier) wird durch den geplanten Eingriff nachhaltig beeinträchtigt.

Sie wird auf 46 % ihrer ursprünglichen Leistungsfähigkeit reduziert; insbesondere durch die Entscheidung, 62.322 m² Parkfläche nicht mit Tenne, sondern mit Asphalt zu befestigen (= Minderung der Bodenfunktion um 6,2 %), ist der Eingriff auf dem Grundstück nicht mehr ausgleichbar.

Die Kompensation der bei einer Bebauung zwangsläufigen Verluste an entsiegelter Bodenfläche wird über eine intensiviertere Begrünung erfolgen.

Klima/ Luft

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe an der Station Potsdam wird vom Deutschen Wetterdienst, Abteilung Klimatologie, mit 595 mm angegeben und liegt damit vergleichsweise niedrig. Dies gilt auch für den 15 minütigen Berechnungsregen, der mit 92 l/s ha angegeben wird. Die von der Autobahn ausgehenden Immissionsbelastungen erlauben keine direkt angrenzende Wohnbebauung; eine gewerblich genutzte Bebauung soll den Lärmschutz für die dahinterliegende Siedlung gewährleisten.

Die durch Überbauung und versiegelte Fläche bedingte Aufheizung soll durch die Grünflächen und deren Vegetationsbestand ausgeglichen werden.

Die Vergrößerung der offenen Wasserflächen (Teich, Hirtengraben, Gracht) mit Großröhrichten im Bereich des west-ost ausgerichteten Grünzuges soll eine Frischluftversorgung der Ortslage Alt-Drewitz ermöglichen.

Biototypen

Nach dem Brandenburgischen Biotopkartierschlüssel, in dem die Biotop- und Nutzungstypen zur flächendeckenden Kartierung kurz beschrieben sind, lassen sich folgende Biototypen feststellen:

Der Hirtengraben ist ein "künstliches Gewässer mit geringer Strömung und Breite (< 3 m)" sowie einem einseitig uferbegleitenden "Gehölzsaum". BIOTOPCODE: 01132

Der Hirtengraben befindet sich in mangelhaftem Pflegezustand (s.o.).

BIOTOPCODE: 07150

Die das Südufer begleitenden Gehölze (Erlen mit Eschen, Eichen, Ebereschen, Weiden, Holunder) sind "durch Wuchsform, Größe und Alter auffallende, einzeln stehende Bäume und kleine Baumgruppen".

BIOTOPCODE 09140

Das gesamte Gelände des Kirchsteigfeldes wurde ehemals als Intensivacker genutzt; mittlerweile handelt es sich um eine "Ackerbrache" mit Sandaufschüttungen im nördlichen Bereich.

Die ebenfalls zu erfassenden angrenzenden Bereiche werden wie folgt bezeichnet:

BIOTOPCODE: 07141

Der Priesterweg (Eichenallee mit Robinie, Pappeln und Ebereschen) unterliegt der Schutzausweisung "Naturdenkmal" nach § 23 Bgb-NatSchG und zählt zu den nach § 31 BbgNatSchG geschützten "Alleen".

Der Priesterweg befindet sich in einem mangelhaften Pflegezustand (s.u.).

BIOTOPCODE: 07120

Der Waldrand des Landschaftsschutzgebietes Parforceheide im Osten des Gebietes (Erlen mit Eichen, Birken, Ulmen) ist der "Übergangsbereich zwischen Wald und angrenzender Fläche" mit hohem Anteil an Altbäumen.

BIOTOPCODE: 08191/2

Der von "Eichen beherrschte Wald mit hohem Birken- und Kiefernanteil auf barsenarmen, feuchten bis trockenen Sandstandorten"

BIOTOPCODE: 08220

geht im Süden in einen "Kiefernforst trockenwarmer Standorte" über.

BIOTOPCODE: 08258

Der Waldrand im Süden des Kirchsteigfeldes ist als ein "Kiefernforst, durch Anpflanzung entstandener, mehr oder weniger naturferner Gehölzbestand" ausgeprägt.

Sämtliche Waldflächen sind durch die Autobahn stark beeinträchtigt (Lärm, Zerschneidung, verunreinigte Straßenoberflächenwasser).

BIOTOPCODE: 10111

Der Ortsrand im Westen des Kirchsteigfeldes ist ursprünglich durch "bewirtschaftete, nutzungsbedingt sehr verschieden gestaltete Gartenflächen zur Obst- und Gemüseproduktion" geprägt.

Die gewerbliche Nutzung im Bereich der Gärten stellt eine starke Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dar.

2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die angespannte Versorgungslage auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt erfordert die zügige Ausweisung von Gebieten für den Wohnungsbau. Dem Kirchsteigfeld im Ortsteil Drewitz kommt als kurzfristig verfügbares, größeres Areal für eine stadtentwicklungspolitische sowie städtebaulich sinnvolle Siedlungsentwicklung in Potsdam eine besondere Bedeutung zu.

Im Planungsgebiet können ca. 2.500 Wohnungen in verschiedenen Finanzierungs- und Förderungsformen mit den entsprechenden Wohnfolge- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie 200.000 qm BGF für ca. 5.000 Arbeitsplätze vorwiegend im Dienstleistungsbereich errichtet werden.

In dem sowohl für den ÖPNV als auch für den Individualverkehr gut erschlossenen Gebiet soll ein Wohn- und Dienstleistungsstandort realisiert werden, der alle Einzelfunktionen des städtischen Lebens aufweist.

In den Misch- und Gewerbegebieten sollen nur mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen angesiedelt werden. Die kompakte gewerbliche Bebauung entlang der Autobahn bietet gleichzeitig die für die zum Dorf hin orientierten Wohngebiete die notwendige Abschirmung vor dem zukünftig zunehmenden Verkehrslärm der Autobahn.

Das von der Autobahn her sichtbare Gewerbegebiet soll in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht imagebildend für den Stadtteil, wie auch für die Stadt Potsdam selbst sein. Daher sind hier punktuell höhere Gebäude vorgesehen.

Die neuen Wohngebiete sollen eine eigene Identität ausbilden, aber auch als Bindeglied zwischen der dörflichen Struktur Drewitz und der massiven mehrgeschossigen Wohnbebauung des Neubaugebietes Drewitz vermitteln.

Um das Dorf in seiner Eigenständigkeit zu bewahren, wurde eine Grünzäsur in Form von Hausgärten im Bereich der Dorfkante Drewitz und im Randbereich des Planungsgrundstücks vorgesehen. Eine offene 3-geschossige Bebauung bildet den Siedlungsrand im Übergangsbereich. Für den Dorfbereich wird zur Zeit ein Dorfentwicklungsplan durch die Brandenburgische Landgesellschaft vorbereitet.

Die erwünschte hohe planerische und architektonische Qualität der Neubebauung soll Impulse für die Steigerung der Wohnqualität der Neubausiedlung Drewitz geben. Gezielte und umfassende wohnumfeldverbessernde Maßnahmen sind dort erforderlich. Die neu entstehenden Versorgungs- und Wohnfolgeeinrichtungen im Kirchsteigfeld werden zusammen mit dem "Stern-Center" einen Ausgleich der vorhandenen Defizite bieten.

Das geplante "Zentrum" des Kirchsteigfeldes ist in seiner Dimensionierung und Lage auf den örtlichen Bedarf abgestimmt und liegt an der Schnittstelle zwischen den Wohn- und Gewerbegebieten.

Eine fußläufige Anbindung zum Dorf ist über den Grünzug am Hirtengraben hergestellt.

Neben dem Priesterweg, von dem eine Bebauung mindestens 30 m Abstand halten muß, ist der Hirtengraben als einziges landschaftsprägendes Element zu erhalten und wird als Grünzug gestaltet. Aufgrund der im Planungsgebiet nicht nachzuweisenden Versorgung mit siedlungsnahem Grün, sind Fußwegeverbindungen zu den Nuthewiesen und zur Parforce-Heide zu schaffen. Dazu sollte längerfristig eine neue Fußgängerbrücke über die Autobahn realisiert werden.

Als Anregung seitens der Träger öffentlicher Belange und der Einwohner wurden zwei neue Fußwege zwischen dem Neubaugebiet Drewitz und dem Kirchsteigfeld im Bereich des Priesterweges eingefügt.

Der Ortskern Drewitz ist heute durch den KFZ-Verkehr unerträglich stark belastet. Das hohe Aufkommen, vor allem des Schwerlastverkehrs auf der Sternstraße, resultiert aus den Beziehungen der Gewerbe- und Industriegebiete Rehbrücke zur Nuthestraße und zur Autobahn. Ein zusätzlicher unerwünschter Durchgangsverkehr kann durch die Autobahnanschlußstelle am Berliner Ring bei Ahrensdorf / Ludwigsfelde entstehen, die über die Trebbiner Straße direkt zu erreichen ist.

Eine Ortsumgehung Drewitz auf dem Gelände des Kirchsteigfeldes oder auch südwestlich im Bereich der Nuthewiesen würde das Problem lediglich verlagern.

Um den Dorfbereich vom Verkehr zu entlasten, ist es erforderlich, den Durchgangsverkehr vom und ins Gewerbegebiet Rehbrücke und nach Potsdam aus dem Bereich Drewitz herauszunehmen. Der Verkehr soll über den neu zu bauenden Autobahnanschluß Nuthestraße und damit über den Berliner Ring, die Nuthestraße sowie die auszubauende bzw. zu verlängernde Wetzlarer Straße ins Gewerbegebiet Rehbrücke geführt werden. *Ergänzung s. Anlage 3*

Anbindepunkt der HAUPTerschließungsstraße des Kirchsteigfeldes ist die "Umgehungsstraße" (Gerlachstraße) in der Nordwest-Ecke des Planungsgebietes. Zusätzlich war bisher eine nur untergeordnete Anbindung nach Süd-Westen zur Trebbiner Straße vorgesehen, sie wird nunmehr durch eine zweite ergänzt. Ein weiteres "Ventil" könnte bei Bedarf noch durch Freihaltung der Möglichkeit einer Verbindung vom Kirchsteigfeld zur Nuthestraße parallel zur Autobahn mit Anschluß im Nordosten des Planungsgebietes entstehen.

Die Erschließung des Gebietes für den öffentlichen Personennahverkehr wird über eine Verlängerung der Straßenbahn vom Neubaugebiet Drewitz erfolgen. Ihre Trasse verläuft entlang der HAUPTerschließungsstraße zu einer Wendestelle im Süden des Bebauungsplangebietes. Zusätzlich soll die bereits bestehende Buslinie vom Neubaugebiet Stern zum Gewerbegebiet Rehbrücke durch das Kirchsteigfeld geführt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird die Rechtsgrundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der bisher unbebauten Grundstücke des Kirchsteigfeldes geschaffen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden daher insbesondere folgende Belange beachtet sowie miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Belange des Bildungswesens sowie von Sport, Freizeit und Erholung
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Belange der Wirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und die Schaffung von Arbeitsplätzen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsflächen

Durch die wesentliche Erhaltung und Ergänzung des Vegetationsbestandes am Priesterweg und am Hirtengraben sowie die Aufweitung desselben, werden die wertvollen natürlichen Elemente im Gebiet bewahrt und aufgewertet. Das südliche Waldstück soll zum naturnahen Erholungswald entwickelt werden, um eine integrierte Nutzung von Naturschutz und Erholung zu gewährleisten.

Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Geringhaltung von versiegelten und überbauten Flächen und durch die Anreicherung von Oberflächenwasser, soll ein möglichst hoher nutzbarer Freiflächenanteil erreicht werden, der neben seiner ökologischen Ausgleichsfunktion auch durch die qualitativ hochwertige Gestaltung der Freiflächen in Material und Vegetation von großer Bedeutung für die Siedlung ist. Der Eingriff durch die Bebauung soll durch die zuvor genannten Maßnahmen von vornherein gemindert und weitestgehend auf dem Grundstück selbst ausgeglichen werden.

Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen werden lediglich am direkt angrenzenden Priesterweg vorgenommen.

Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie die Ausgleichsflächen sind in der Satzung im Teil D festgelegt.

Abb. 1: Übersicht Blocknummern



M 1 : 5.000

3. KONZEPTE

3.1 Nutzungskonzept

Art der Nutzungen

Der Bereich des Kirchsteigfeldes soll zu einem neuen Stadtteil mit ca. 2.500 Wohnungen und ca. 5.000 Arbeitsplätzen entwickelt werden.

Dazu werden im Bebauungsplanentwurf ca. 18,7 ha als Reine und Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Hinzu kommen ca. 15,4 ha Misch-, Kern- und Gewerbegebietesflächen. Zur Nutzungsverteilung vgl. Abbildung "Nutzungskonzept".

Reine Wohngebiete

Die Reinen Wohngebiete entsprechen nach der Art der zulässigen / ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bis auf die Unzulässigkeit der sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke der Regelnutzung nach § 3 BauNVO. Der Ausschluß der Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt im Sinne einer größeren Wohnruhe und ist durch die Ausweisung von Standorten für sportliche Zwecke an anderer Stelle gerechtfertigt.

Reine Wohngebiete sind in den Baublöcken 6, 7, 9, 10, 38b, 43b, 44b, 45b, 46a, 46b und 47 vorgesehen.

Allgemeine Wohngebiete

Bei den Allgemeinen Wohngebieten wird zwischen zwei Gebietstypen unterschieden. Der überwiegende Teil der Baublöcke entspricht nach der Art der zulässigen / ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme des Ausschlusses der sonst zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke und der sonst ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen den Regelnutzungen des § 4 BauNVO. Als Gründe für die getroffenen Einschränkungen gelten im wesentlichen die gleichen wie für die Reinen Wohngebiete.

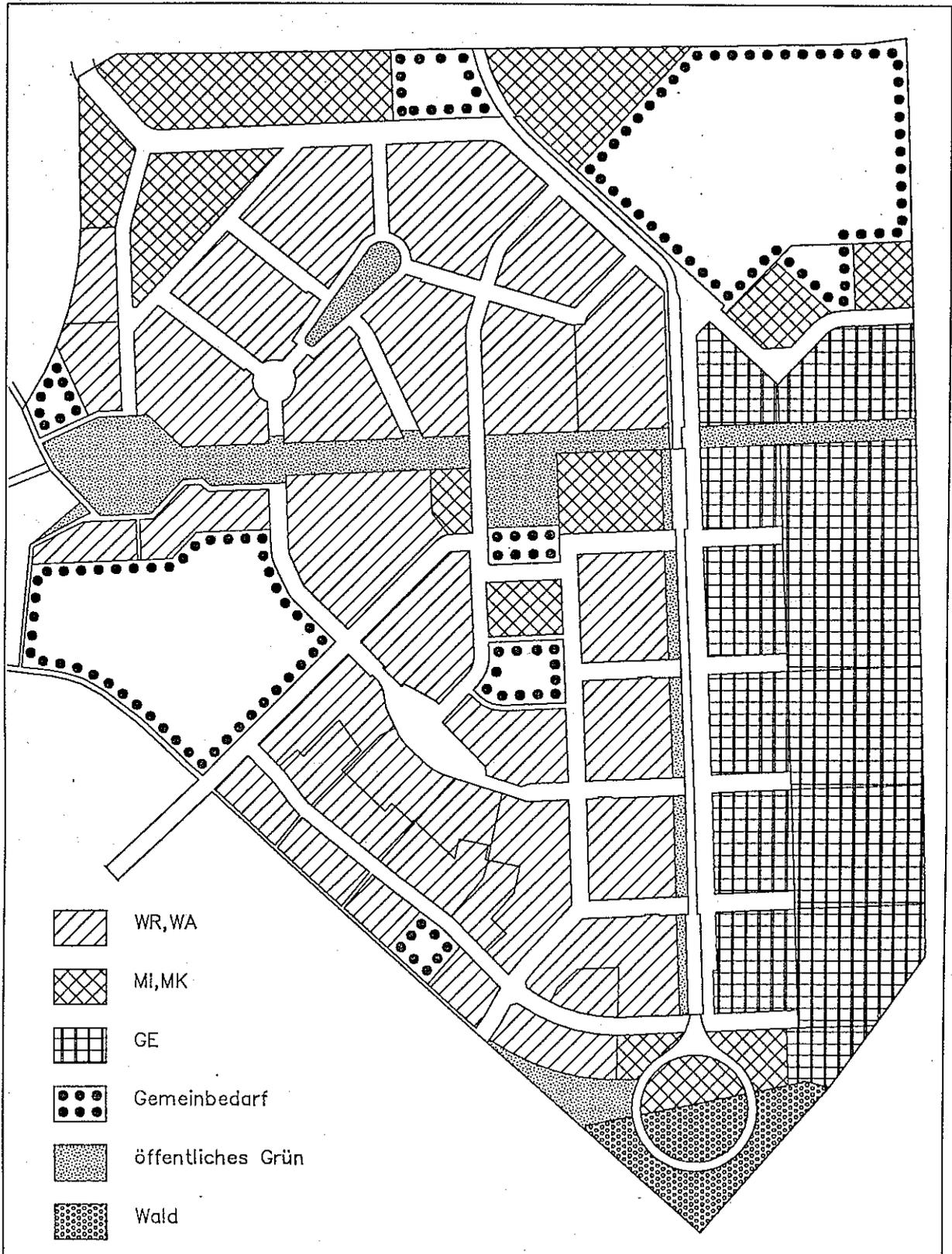
Allgemeine Wohngebiete des genannten Typs sind für die Baublöcke 2, 3a, 8, 11, 13, 14, 15, 35b, 37a, 38a, 39b, 40, 42, 43a, 44a, 45a, 48 und 50 vorgesehen.

Die Allgemeinen Wohngebiete (WA1) in den Baublöcken 32, 33, 34 und 35a nehmen eine Sonderstellung ein. Hier werden die sonst nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe als Regelnutzung zugelassen. Damit wird zum einen dem beabsichtigten Gegenüber einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung Rechnung getragen, zum anderen kann so einer gewünschten Durchmischung des Wohnens mit Arbeitsplätzen entsprochen werden.

Mischgebiete

Mischgebiete sind für die Baublöcke 1, 5, 4a, 12, 17, 18, 25, 36 und 37b festgesetzt.

Abb. 2: Nutzungskonzept



M 1 : 5.000

Diese Flächen eignen sich auf Grund ihrer Lage nicht für eine überwiegende Wohnnutzung, da sie durch die Nachbarschaft zur Hauptsammelstraße auf der Südseite, und eine direkte Nachbarschaft zu Gewerbegebieten, beeinträchtigt wird.

Andererseits können diese Gebiete aber auch nicht als Gewerbegebiete festgesetzt werden, da gleichzeitig die Nachbarschaft zu störungsempfindlichen Nutzungen gegeben ist (Wohngebiete, Gemeinbedarfsfächen für Kindertagesstätten und Schulen etc.). Aus diesem Grund sind auch die Regelnutzungen des § 6 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Kerngebiete

Kerngebiete sind nur für die Baublöcke 31, 39a und 41 vorgesehen. Diese Baublöcke bilden den zentralen Versorgungsbereich des Planungsgebietes. In Anbetracht des nur verhältnismäßig geringen erforderlichen Umfangs zentraler Versorgungseinrichtungen und der städtebaulichen Zielsetzung hier keine unbewohnten Bereiche entstehen zu lassen, sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

Die sonst regelmäßig zulässigen Vergnügungstätten sind hier nur ausnahmsweise zulässig, um möglichen Konflikten mit der angrenzenden Nutzung "Flächen für Gemeinbar/ Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" vorzubeugen.

Gewerbegebiete

Die im Planungsgebiet vorgesehenen Gewerbegebiete sind gegenüber den Regelnutzungen des § 8 BauNVO unterschieden nach zwei Gebietstypen und in ihren zulässigen Nutzungsarten eingeschränkt.

In den Bereichen entlang der Autobahn (Blöcke 21, 22, 23 und 24) sind Lagerplätze und Tankstellen (GE1), in den Bereichen an der Hauptsammelstraße und angrenzenden Gebieten (Blöcke 19, 20, 25, 26, 27, 28, 29 und 30) darüber hinaus auch Lagerhäuser nicht zulässig. Die Art der zulässigen Gewerbebetriebe ist in beiden Fällen auf nicht wesentlich störende Betriebe beschränkt. Dies entspricht den Anforderungen aus der engen Nachbarschaft zu einer Wohnbebauung und dem Ziel einer möglichst hohen Arbeitsplatzdichte. Innerhalb Potsdams sind an anderer Stelle ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die hier ausgeschlossenen Nutzungsarten vorhanden bzw. vorgesehen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die geplanten ca. 2.500 Wohnungen entsprechen einer Zahl von ca. 6.700 Einwohnern. Diese müssen zu der heutigen Einwohnerzahl von Drewitz von ca. 6.400 hinzugerechnet werden. Zusätzlich ist mittel- bis langfristige eine Verdoppelung der Bevölkerung im Dorf Drewitz zu berücksichtigen. Das bedeutet insgesamt eine Zunahme um ca. 7.720 Einwohnern in Drewitz.

Zusätzliche Kapazitäten in Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind in den Bestandsgebieten nicht vorhanden. Vielmehr bestehen

teilweise Defizite die ausgeglichen werden sollen¹⁾. Im Neubaugebiet Kirchsteigfeld werden daher folgende Einrichtungen vorgesehen:

Grundschulen

Der Doppelstandort mit ca. 28.000 qm für zwei 3-zügige Grundschulen befindet sich am westlichen Rand des Gebietes und ist, ohne eine Hauptverkehrsstraße überqueren zu müssen, von den Schülern der neuen Wohngebiete ebenso wie für die Schüler aus dem Dorf erreichbar. Die Schulen sind mit ihren Freiflächen zum Dorf hin orientiert, um einen behutsamen stadträumlichen Übergang zu gewährleisten.

Durch das Schulsystem der ehemaligen DDR gibt es heute in Drewitz keine weiterführenden Schulen. Gleichzeitig sind Defizite sowohl im Schulsport, als auch im außerschulischen Sport zu verzeichnen. Daher ist im Nordosten des Kirchsteigfeldes an der Nahtstelle zur Neubausiedlung Drewitz auf einer Fläche von 43000 qm ein Standort für eine Schule des Sekundarbereichs mit Sporthalle und eine wett-kampfgerechte Sportanlage vorgesehen.

Der von der Sportfläche im allgemeinen ausgehenden Ruhestörung wird durch die Randlage und durch die Abschirmung durch das Schulgebäude begegnet. Die Erreichbarkeit über das Gebiet des Kirchsteigfeldes hinaus ist durch die Lage an der Haupterschließung und der unmittelbaren Nähe zu einer Straßenbahnhaltestelle für den Individualverkehr und ÖPNV gesichert.

Kindertagesstätten

Für den Wohnbereich nördlich des Hirtengrabens sind je eine Kita im Westen zum Ortsrand Drewitz, im Norden im Bereich des Mischgebietes südlich des Priesterweges und im Osten im Zusammenhang mit dem geplanten Schul- und Sportkomplex vorgesehen. Die Grundstücksgrößen betragen jeweils ca. 2.500 qm. Die nördlich und die westlich gelegenen Kindertagesstätten sind jeweils zusätzlich mit Spielplätzen kombiniert.

Für den südlichen Bereich sind 4 Kindertagesstätten vorgesehen. Ein Doppelstandort mit ca. 3.600 qm liegt mitten im Gebiet südlich des Zentrums. Die anderen Standorte sind am Grundschulkomplex im Südosten mit ca. 2.500 qm und am südlichen Siedlungsrand mit ca. 2.000 qm ausgewiesen. Durch die gewählte Verteilung im Gebiet wird eine fußläufige Erreichbarkeit (500 m Radius) für das gesamte Wohngebiet erzielt.

Die Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit beider Gebiete. Gleichzeitig können so die beiden Wohngebiete miteinander verknüpft werden. In den Standort ist neben der schon erwähnten Kindertagesstätte außerdem noch eine Jugendfreizeiteinrichtung (ca. 2.000 qm) integriert (siehe unten).

1) vgl. zu den Berechnungen im Einzelnen: Freie Planungsgruppe Berlin, Zwischenbericht zur Rahmenplanung Kirchsteigfeld, Potsdam - Drewitz; Berlin, Oktober 1991

- Jugendfreizeiteinrichtung**
- In der Neubausiedlung Drewitz war zwar ein Jugendclub geplant ist aber nicht realisiert worden. Um auch für diese Siedlung einen Ausgleich des Defizites zu schaffen, ist die Lage so gewählt, daß die Einrichtung mit ca. 100 Plätzen von beiden Wohngebieten gut erreichbar ist. Die Wohngebiete werden von dem von der Einrichtung ausgehenden Lärm nicht belästigt.
- Öffentliche Kinderspielplätze**
- Drei der fünf vorgesehenen Kinderspielplätze sind mit anderen sozialen Einrichtungen kombiniert. Im Bereich des Grundschulkomplexes befindet sich ein Spielplatz mit ca. 2.000 qm. Zwei weitere sind mit Kindertagesstätten kombiniert - im Norden am Priesterweg mit ca. 2.200 qm und im Osten an der Kindertagesstätte mit ca. 3.000 qm. Dieser Standort ist nach seiner Größe und Lage geeignet, als Abenteuerspielplatz konzipiert zu werden.
- Im Neubaugebiet Drewitz besteht bisher kein öffentlicher Spielplatz. Ein Ausgleich dieser defizitären Situation könnte gerade durch einen pädagogisch betreuten, kreativitätsfördernden Spielplatz hergestellt werden.
- Im Süden befindet sich am Rand ein kleinerer Spielplatz im wohnungsnahen Grün mit ca. 1.800 qm. Ein weiterer Spielbereich ist in den Grünzug am Hirtengraben integriert.
- Einrichtungen für kirchl., soziale, gesundheitl. oder kulturelle Zwecke**
- In zentraler Lage am Zentrum gelegen wird ein Standort mit ca. 2.000 qm gesichert, der die Möglichkeit bietet, den jeweiligen Bedürfnissen entsprechend, kirchliche, soziale, gesundheitliche oder kulturelle Einrichtungen einzurichten.
- Versorgungszentrum**
- An zentraler Stelle des Planungsgebietes ist ein Versorgungszentrum mit einer Fläche von ca. 7.000 m² vorgesehen. Das Zentrum verknüpft die Gewerbegebiete mit den Wohngebieten. An der Hauptverkehrsstraße und Straßenbahntrasse mit Haltepunkt gelegen, ist es gut erschlossen. In der Erdgeschoßzone sind Läden vorgesehen, in den oberen Geschossen "Dienstleistung" und "Wohnen".
- Öffentliches Grün**
- Entlang dem Hirtengraben ist eine öffentliche Parkanlage vorgesehen. An der Verbindungsstelle zum Dorf soll ein kleiner See, der auch der Regenwasserrückhaltung dient, entstehen. Am Zentrum befindet sich ein städtischer Park. Die Fläche ist insgesamt ca. 24.500 qm groß. Zusätzlich ist im nördlichen Wohngebiet eine kleinere zentrale Parkanlage mit 2.300 qm geplant.
- Der südliche Teil des Planungsgebietes wird an der Haupteerschließungsstraße von einer Gracht mit Grünstreifen durchzogen (ca. 3.500 qm). Am südlichen Rand befindet sich eine Grünfläche die ca. 3.400 qm groß ist, mit öffentlichem Spielplatz.

Maß der Nutzung

Das festgesetzte Maß der Nutzung ist für die Wohngebiete durch die städtebauliche Zielsetzung eines mittleren Nutzungsmaßes von ca. 0,8 GFZ vorgegeben.

Im Einzelfall bedeutet dies aber bezogen auf den einzelnen Teilbaublock unterschiedliche Nutzungsmaße zwischen 0,6 und dem Höchstmaß 1,2. Dabei wurden die Flächen für notwendige Stellplätze in Vollgeschossen (Erdgeschossen) nicht mitgerechnet bzw. das zulässige Nutzungsmaß um solche Flächen erhöht. Daher ergibt sich rechnerisch im Mittel ein Nutzungsmaß von 1,0 für die Summe der Wohngebiete.

In den Mischgebieten bewegt sich das Nutzungsmaß je nach städtebaulicher Einbindung ebenfalls zwischen 0,6 und dem Höchstwert 1,2 GFZ.

Für die drei Kerngebietsblöcke sind als Nutzungsmaß eine GFZ von 1,4, 2,0 und 2,4 festgesetzt.

In den Gewerbegebieten bewegt sich das Nutzungsmaß je nach städtebaulicher Einbindung zwischen 1,0 und 1,6.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben innerhalb sonst anders genutzter Gebäude bei der Ermittlung der Geschosßflächenzahl unberücksichtigt. Im Kirchsteigfeld kann bei Wohngebäuden normalerweise kein Keller errichtet werden, da der Grundwasserstand zu hoch ist. Um die Freiflächen zu sichern und die von den Grünplanern entwickelten Stellplatzlösungen im Souterrain umzusetzen war diese Bestimmung in der Satzung notwendig.

Wintergärten über ein Geschoß, mehrere oder alle Geschosse sind abweichend von den Bestimmungen der Bauordnung als Bauteile ohne Anrechnung der Abstandsflächen, der GRZ und der GFZ ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Breite und Tiefe der Bauteile von 4 m nicht überschreiten und von den dahinterliegenden Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen baulich abgetrennt sind.

Tab. 1: Flächenbilanz

Block Nr.	Art der Nutzung	Block Fläche (m2)	überbaub. Fläche (m2)	zulässige BGF (m2)	GRZ	GFZ	WE inkt. DG
1	MI	3.961	1.584	4.754	0,4	1,2	
2	WA	2.939	881	2.057	0,3	0,7	28
3	WA	3.338	1.001	2.336	0,3	0,7	32
4	GemBed	2.146					
5	MI	14.817	5.926	14.817	0,4	1,0	
6	GemBed	4.718					
7	MI	8.385	5.031	10.062	0,6	1,2	
8	WR	9.185	3.674	10.104	0,4	1,1	134
9	WR	7.487	2.994	8.984	0,4	1,1	117
10	WA	9.074	2.722	9.074	0,3	1,0	116
11	WR	6.442	2.576	7.730	0,4	1,2	101
12	WR	8.599	3.439	9.459	0,4	1,1	126
13	WA	11.456	3.436	11.456	0,3	1,0	147
14	MI	10.030	4.012	10.030	0,4	1,0	
15	WA	6.011	2.404	6.613	0,4	1,1	88
16	WA	8.362	3.344	8.362	0,4	1,0	113
17	WA	8.705	3.482	9.576	0,4	1,1	127
18	GemBed	47.800					
19	M	3.655	2.193	4.386	0,6	1,2	
20	M	2.885	865	1.731	0,3	0,6	
21	M	4.388	1.755	5.265	0,4	1,2	
22	M	8.207	3.282	6.207	0,4	1,0	
23	GE1	22.385	8.954	31.340	0,4	1,4	
24	GE1	11.348	4.539	13.617	0,4	1,2	
25	GE1	11.064	4.425	13.276	0,4	1,2	
26	GE2	9.829	3.931	11.795	0,4	1,3	
27	GE2	5.094	2.037	6.113	0,4	1,1	
28	GE2	5.822	3.493	9.315	0,6	1,6	
29	GE2	5.723	3.434	9.157	0,6	1,1	
30	GE2	5.820	3.492	9.312	0,6	1,6	
31	GE2	6.469	3.881	10.351	0,6	1,6	
32	GE2	4.774	2.864	7.638	0,6	1,6	
33	MK	6.172	4.937	12.344	0,8	2,2	50
34	WA1	6.781	2.712	8.137	0,4	1,3	106
35	WA1	6.339	2.535	7.607	0,4	1,2	99
36	WA1	6.334	2.533	7.601	0,4	1,2	99
37	WA1	7.251	2.900	8.702	0,4	1,3	114
38	WA	1.889	566	1.133	0,3	0,6	16
39	MI	2.860	1.144	2.860	0,4	0,6	38
40	WA	4.611	1.383	2.766	0,3	0,6	39
41	MI	1.419	567	1.419	0,4	1,0	19
42	WA	7.245	2.898	7.245	0,4	1,0	98
43	WR	2.245	673	1.796	0,3	0,8	24
44	MK	2.957	1.774	4.140	0,6	1,4	30
45	WA	5.464	2.185	6.557	0,4	1,2	86
46	GemBed	3.623					
47	WA	7.547	2.264	7.547	0,3	1,0	97
48	MK	1.771	1.062	4.250	0,6	2,4	
49	WA	12.878	3.863	12.878	0,3	1,0	165
50	WA	5.122	2.048	5.122	0,4	1,0	69
51	WR	2.316	694	1.853	0,3	0,8	24
52	WA	3.775	1.510	3.775	0,4	1,0	51
53	WR	2.969	890	2.375	0,3	0,8	31
54	WA	2.926	1.170	2.926	0,4	1,0	39
55	WR	3.788	1.136	3.030	0,3	0,8	40
56	WR	2.025	607	1.215	0,3	0,6	17
57	WR	2.006	601	1.203	0,3	0,6	17
58	GemBed	1.963					
59	WR	2.623	787	1.574	0,3	0,6	22
60	WA	2.561	768	1.536	0,3	0,6	21
61	GemBed	32.441					
62	WA	6.878	2.063	5.502	0,3	0,8	73
	WR/WA/WA1	187.185	66.758	187.845	0,36	1,0	2.493
	MI	60.611	26.364	63.535	0,44	1,05	58
	MK	10.900	7.774	20.735	0,71	1,90	80
	GE1/GE2	88.331	41.054	121.918	0,47	1,38	
	Gemeinbedarf	92.694					
Sum.	ohne GemBd	347.028	141.952	394.034	0,41	1,14	2.631
Sum.	Blockfläche	439.722					

3.2 Verkehrskonzept

Die Anbindung des Kirchsteigfeldes erfolgt für den Fahrzeugverkehr über die "Umgehungsstraße" (Gerlachstraße) durch eine Hauptsammelstraße, die bis in den Süden des Gebietes führt. Sie trennt die Misch- und Gewerbegebiete von den Wohngebieten.

Die Straßenbahntrasse wird vom Neubaugebiet Drewitz in das Kirchsteigfeld hinein verlängert. Die Trassenführung verläuft parallel zur Haupterschließungsstraße. Haltestellen sind am Zentrum und im Süden vor der geplanten Wendeschleife als Endhaltestelle vorgesehen. Für die Abschnitte der Straßenbahntrasse zwischen Neubausiedlung Drewitz und Hauptsammelstraße, sowie für den Haltestellenbereich am Zentrum ist eine gemeinsame Nutzung der Trasse durch Bus und Straßenbahn zulässig. Hiermit können Gefährdungen beim Umsteigen zwischen Bus und Straßenbahn ausgeschlossen bzw. eine geplante Buslinie der Verkehrsbetriebe verwirklicht werden.

Eine Sammelstraße führt von der Haupterschließung gegenüber der Sekundarschule zum Zentrum. Sie hat eine Entlastungsfunktion für die Hauptsammelstraße. Vom Zentrum verläuft an den Grundschulen vorbei zur Trebbiner Straße eine weitere Sammelstraße, die eine südliche Anbindung des Neubaugebietes an die Naherholungsräume jenseits der Autobahn ermöglicht.

Die bestehende Buslinie zwischen der Siedlung Stern und dem Gewerbegebiet Rehbrücke soll über die Haupterschließung zum Zentrum und von da durch die Sammelstraße zur Trebbiner Straße geführt werden. Bushaltestellen sind an der Gerlachstraße außerhalb des Gebietes, an der Kindertagesstätte südlich des Priesterweges, im Zentrum und am Grundschulstandort vorgesehen.

Sollte langfristig eine östliche Straßenverbindung zwischen dem Kirchsteigfeld und der Nuthestraße notwendig werden, ist eine Straßentrasse südlich der Sekundarschule und der Kita freigehalten.

Innerhalb der Wohngebiete ist ein vernetztes Verkehrswegesystem aus Wohn- und Anliegerstraßen vorgesehen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist durch Stichstraßen von der Hauptsammelstraße ausgehend erschlossen.

An der Hauptsammelstraße ist ein Radfahrweg vorgesehen.

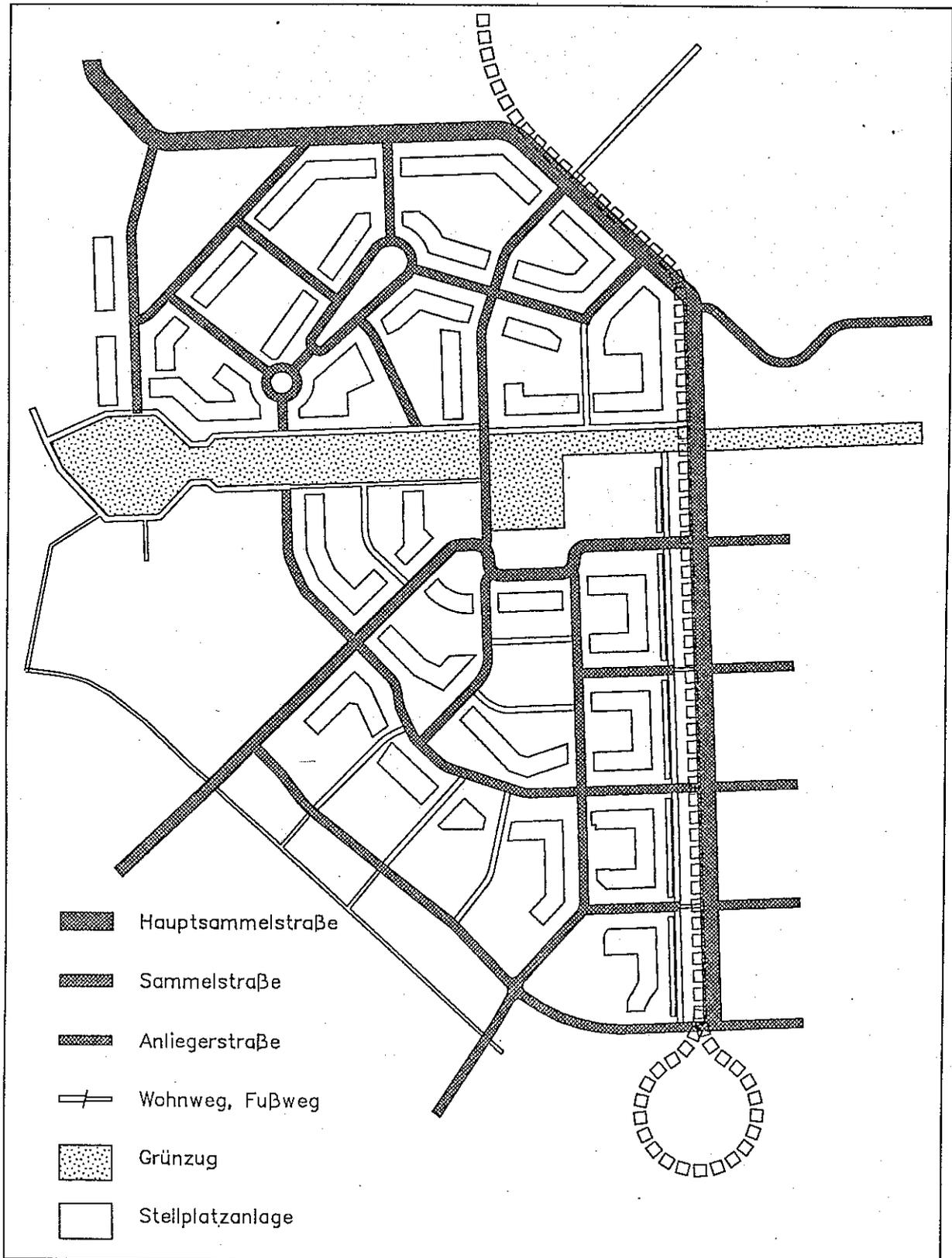
Ruhender Verkehr

Die relativ hohe Bebauungsdichte erfordert für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs spezielle Vorkehrungen. Das beabsichtigte Maß der Nutzung gestattet es bei einem erforderlichen Stellplatznachweis von einem Stellplatz je Wohneinheit nicht, diese Stellplätze in den Grundstücksfreiflächen, d.h. außerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen.

Daher sind entsprechende Flächen für die Unterbringung der Stellplätze festgesetzt, die sich zu einem großen Teil auch innerhalb der überbaubaren Flächen befinden. Außerdem wird festgesetzt, daß es für diese Stellplätze eine Art Abschirmung (Eingrünung, Deckel, Anböschung) geben muß. Trotzdem lassen sich auf diese Art und

Wiese nur ca. 65 % der erforderlichen Stellplätze unterbringen. Für die restlichen Stellplätze ist eine Unterbringung im öffentlichen Straßenland vorgesehen. Die Straßenprofile wurden daher entsprechend gewählt.

Abb. 3: Verkehrskonzept



M 1 : 5.000

Gestaltungskonzept

Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Leitstrukturen Eichenallee am Priesterweg, Waldrand Parforceheide, Vegetationsbestand am Ortsrand Drewitz und Hirtengraben wurde ein Konzept ausgearbeitet, das den Hirtengraben als verknüpfendes Element und tragende überörtliche Grünverbindung zwischen den Naherholungsgebieten Parforceheide und Nuthewiesen in die Mitte nimmt.

Die Eichenallee, der Waldrand und der Ortsrand Drewitz sollen als grüne Pufferzone zu den angrenzenden Nutzungen erhalten und in ihrer mildernden Funktion gestärkt werden; dies bedeutet u.a., daß öffentliche Grünflächen wie Schulhöfe, Spielplätze und andere Freiflächen daran angelagert werden.

Neben den öffentlichen Grünflächen ermöglicht die Bebauung eine dezentrale Grünversorgung im privaten Bereich der Blockinnenhöfe. Diese sollen - untereinander verknüpft - vom Straßennetz unabhängige, fußläufige Wegeverbindungen ermöglichen, um zu den öffentlichen Grünflächen zu gelangen.

Im folgenden werden auch flankierende Einzelmaßnahmen beschrieben, die als Bestandteil des Gesamtkonzeptes zu betrachten sind.

Eichenallee (siehe Anhang §§ 23, 31 BbgNatSchG)

Das Naturdenkmal "Priesterweg" bedarf der Pflege; Lücken im Alleenbestand müssen nachgepflanzt, aufkommendes "Fremdgehölz" (Robinien, Pappeln, Ebereschen) entfernt werden. Die angrenzenden Gräben sind unbedingt zu erhalten und zu pflegen. Darüber hinaus wird der vom Grünflächenamt geforderte Schutzabstand von 30 m vom Priesterweg festgeschrieben; er ist von Versiegelung freizuhalten.

Der Bau der Straßenbahntrasse ist ein Eingriff, der so gering wie möglich zu halten ist, da die Eichenallee u.a. als Schul- und Kindergartenweg, aber auch als Grünverbindung in die Parforceheide genutzt wird. Hier dürfen sich keine schwer überwindbaren Barrieren ergeben!

Waldrand Parforceheide

Der Vegetationsbestand entlang der Autobahn sollte aufgrund seiner optisch und akustisch abschirmenden Funktion erhalten werden. Bei einer Erweiterung der Autobahn nach Westen ist hierfür Ersatz zu leisten. Vorsorglich sollte ein massiver Baumbestand (Eichen, Birken, Kiefern etc.) im Bereich der Parkplätze am Gewerbegebiet für die landschaftliche Einbindung sorgen. Im Süden des Kirchsteigfeldes ist insbesondere der Kiefernforst, der nebst Bebauung auch durch den Bau der Straßenbahnschleife beeinträchtigt wird, durch Pflanzungen zum naturnahen Erholungswald (Kiefern-Eichen-Birken-Mischwald) zu entwickeln.

Ortsrand Drewitz

Die entlang des Kirchweges gleichermaßen "gespiegelte" Situation der Siedlungsråder Drewitz und Kirchsteigfeld sollten durch einen extensiven Obstwiesenstreifen einen reizvollen dörflichen Charakter erhalten. Auch hier müssen beidseitig die vegetativen und baulichen Gestaltelemente Beachtung finden. Das existierende Gewerbe in den Gärten ist unzulässig und stört den Charakter des Dorfbildes.

Hirtengraben (siehe Anhang § 35 Bb-gNatSchG)

Seine Funktion als Grünverbindung zwischen den Naherholungsgebieten Parforceheide und Nuthewiesen kann der Hirtengraben erst erfüllen, wenn eine Fußgängerbrücke über die Autobahn zur Parforceheide sowie die fußläufige Durchquerbarkeit des Ortes Drewitz geschaffen wird. Hierfür böte sich ein Weg auf dem abgedeckten Verlauf des Hirtengrabens durch den Ort an.

Der Hirtengraben, der im Bereich des Kirchsteigfeldes das "grüne Rückgrat" der Siedlung darstellen soll, liegt in einem 25 - 40 m breiten Wiesenstreifen. Der am Südufer befindliche Erlenbestand wird erhalten; südlich davon erinnert die einfache, ebene Wiesenfläche an den ehemaligen Charakter des Kirchsteigfeldes. Am besonnten Nordufer wird der Graben informell aufgeweitet - Geländemodellierungen, unterschiedliche Böschungsneigungen, Röhrichzonen und einzelne durch Strauch- bzw. Heckenpflanzen abgegrenzte Bereiche lassen unterschiedlichste Nutzungen zu (Kinderspielplätze, Ruhebereiche, Flächen für Ballspiel etc).

In diesem Zusammenhang wird eine Behandlung des durch Straßenoberflächenwasser verunreinigten Regenwassers aus der Siedlung Neu-Drewitz notwendig (siehe auch Entwässerungskonzept).

Teich

Eine besondere Attraktion ergibt sich aus der Aufweitung des Hirtengrabens zum Teich am westlichen Rand des Kirchsteigfeldes. Der Dorfteich ist als verbindendes Element zwischen alt und neu - dem Ort Drewitz und der Siedlung Kirchsteigfeld gedacht. Eine naturnahe Gestaltung der Uferböschungen bedeutet eine Aufwertung des Grünzuges Hirtengraben für Flora und Fauna. Darüber hinaus kann eine Röhrichzone wasserreinigende Funktion übernehmen. Für den Badebetrieb ist der Teich aufgrund seiner Größe und seiner Lage in der Wasserschutzgebietszone III nicht geeignet.

Gracht

Rechtwinklig zum Hirtengraben in Nord-Süd-Richtung verlaufend erhält die Gracht gliedernde und gestalterische Funktion; sie trennt räumlich den Gewerbe- vom Wohnbereich entlang der Hapterschließungsstraße, ohne als Barriere zu wirken. Ein fußläufiger Hohlweg parallel zum Kanal auf der Seite der Wohnbebauung ist beidseitig von kleinkronigen Bäumen gefaßt und steht in bewußtem Kontrast zum Gesamtstraßenraum.

Grüne Mitte

Der Platz zwischen Kirche und Hirtengraben liegt am Übergang zwischen städtischem "harten" und erholungsnahen "weichen" Bereich und vermittelt durch seine Gestaltung zwischen Kirchplatz und Hirtengraben. Die räumliche Abfolge Markt - Kirchplatz - grüne Mitte - Hirtengraben und das Zusammentreffen unterschiedlichster Nutzungen Wohnen - Versorgung - Gewerbe trägt zum besonderen Charakter dieser Siedlung bei.

Plätze

Der Kirchplatz als städtischer Mittelpunkt, der "Hufeisenplatz" im Norden und der "Angerplatz" im Süden sowie die kleineren Plätze erleichtern durch ihre unterschiedlichen Ausprägungen die Orientierung in der Siedlung. Da sie von den Bewohnern der jeweils angrenzenden Wohnblöcke gemeinschaftlich genutzt werden können, tragen sie zur Identifikation mit dem Stadtteil bei ("Kiez"). Die Plätze sind von speziellen Nutzungen freizuhalten, um eine vielseitige Nutzbarkeit zu ermöglichen. Die Verkehrsführung sollte den jeweiligen Platzräumen angepaßt werden, um ihren Charakter zu wahren und Durchgangsverkehr zu vermeiden.

Straßenraum

Die sich aus der Symmetrie der Straßenräume ergebenden signifikanten Alleen verknüpfen die Plätze untereinander. Da aus den unterschiedlichen Straßenprofilen verschiedene Baumabstände und Gestaltungsquerschnitte resultieren, erhalten die Straßenräume einen ihrer Nutzung entsprechenden Charakter, der mit Hilfe der baulichen und vegetativen Gestaltelemente individuell geprägt und gestützt wird.

Blockinnenhöfe

Der Bereich der Blockinnenhöfe teilt sich in privat genutzte Terrassen bzw. Mietergärten (je 5 m tief) und in die gemeinschaftlich genutzten Gartenhöfe. Dazwischen verläuft ein "Baumkranz", der den privaten Bereich abschirmt, die Parkplätze im Hof gestalterisch einbindet und die Mitte für unterschiedliche Gestaltung offenläßt. Dieser Bereich eignet sich vor allem für Kleinkinderspiel. Um eine gewisse Privatheit zu wahren, sollten die Höfe (z.B. nach Einbruch der Dunkelheit) abschließbar sein.

3.3 Stadtbild - Raumbildung

Durch die Baukörperausformung und Dimensionierung der Neubauten soll zwischen den bestehenden Siedlungsgebieten vermittelt werden.

Die Eingangssituation erhält durch eine fünfgeschossige Torsituation eine besondere Betonung. In den Randbereichen ist eine Transparenz durch Einzelhäuser in Form von Stadtvillen herzustellen. Die Bauhöhe ist auf drei Vollgeschosse beschränkt.

Das übrige Siedlungsgebiet ist durch eine Blockrandbebauung charakterisiert, die allerdings durch punktuelle Öffnungen durchlässig ist. Die Bauhöhe ist in der Regel auf vier Vollgeschosse beschränkt. Eine Ausnahme stellt die Wohnbebauung auf der Westseite der Gracht mit fünf Vollgeschossen dar. Durch die Fünfgeschossigkeit wird hier die gleiche Traufhöhe wie bei der gegenüberliegenden viergeschossigen Bebauung des Gewerbegebiets erreicht. Dort sind größere Geschosshöhen erforderlich als bei den Wohngebäuden.

Das Wohngebiet ist in zwei Quartiere, eines nördlich und eines südlich vom Hirtengraben gegliedert, die sich jeweils um einen zentralen Platz gruppieren.

Durch eine Einzelhausbebauung in Form von "Bürovillen" ist eine Transparenz zum Priesterweg und zur Neubausiedlung Drewitz hergestellt. Entsprechend der Dimensionierung der Gebäude in der Neubausiedlung Drewitz ist auch hier die Bauhöhe auf vier Geschosse beschränkt.

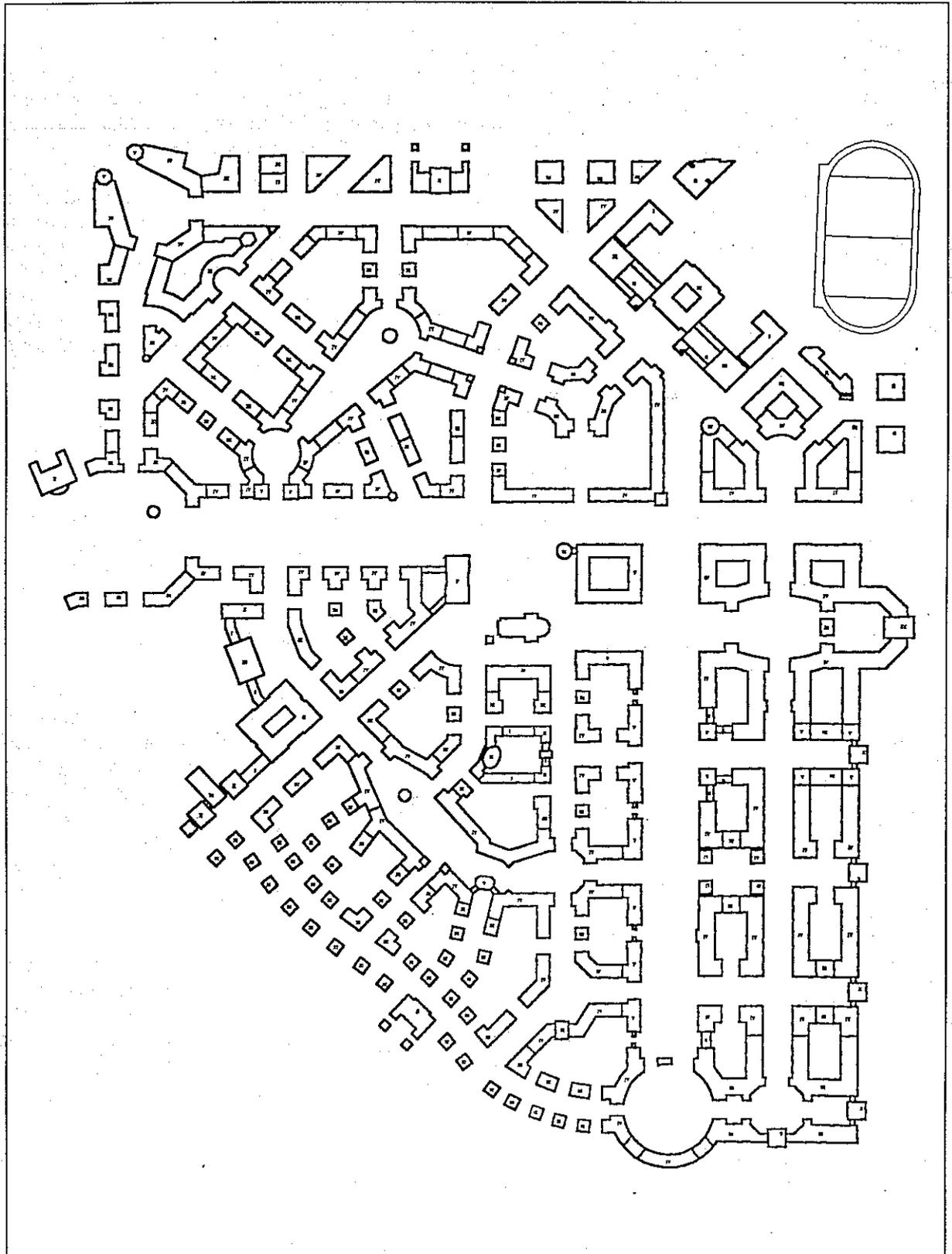
Das Gewerbegebiet entlang der Autobahn ist gestalterisch mit der Siedlung verknüpft. Die Bauhöhe der Blockrandbebauung ist in der Regel auf vier Geschosse beschränkt. Besondere Betonung erhält das Gebiet durch die vier bis achtgeschossigen Türme und einen von der Autobahn von Süden und Norden sichtbaren bis 16-geschossigen Hochhausturm. In den Blöcken zum Waldrand ist eine dreigeschossige Bebauung vorzusehen.

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist durch eine beidseitige Bepflanzung der Straßen mit Bäumen geprägt.

Bauweise

Bei der Bauweise wird zwischen offener Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern und geschlossener Bauweise unterschieden. Da an einer Vielzahl von Stellen eine Festsetzung der überbaubaren Flächen im Sinne einer erweiterten Baukörperausweisung vorgesehen ist, wurde hier auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Abb. 4: Räumliches Konzept



M 1 : 5.000

4. FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf sieht für den Wohnteil überwiegend Allgemeine Wohngebiete vor, die in den Randbereichen und zum zentralen Grünzug durch Reine Wohngebiete ergänzt werden. Im Norden erstrecken sich beiderseits der Kindertagesstätte Mischgebiete. Sie bilden die Nahtstelle zur Siedlung Drewitz. Im Osten schirmen Gewerbegebiete das Kirchsteigfeld zur Autobahn ab. Im Zentrum des Gebietes sollen kleinere Kerngebiete die Versorgung der Bevölkerung sichern und den städtischen Charakter betonen.

Die Wohngebiete sind so gegliedert, daß die Reinen Wohngebiete durch Allgemeine Wohngebiete bei "Störsituationen" abgeschirmt sind. Unter Berücksichtigung, daß das Kirchsteigfeld neben seiner Funktion als Arbeitsstätte im wesentlichen Wohnfunktionen wahrnimmt, werden die Gebiete gemäß § 1 (5) BauNVO ihrem besonderen Charakter gemäß weiter untergliedert.

Reine Wohngebiete

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Allgemeine Wohngebiete

Die im Regelfall zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden zur Vermeidung von städtebaulich nicht erwünschten Entwicklungen ausgeschlossen.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus den gleichen Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

Mischgebiete

Die im Regelfall zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind zur Vermeidung nicht erwünschter Entwicklungen ausgeschlossen.

Kerngebiete

Die im Regelfall nach Abs. 2 Nr. 5 zulässigen Tankstellen sind zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Gleiches gilt für die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nach Abs. 3 Nr. 1.

Wohnungen sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig. Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig.

Eingeschränkte Gewerbegebiete

Zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen sind Tankstellen und Lagerplätze ausgeschlossen. In den westlichen Teilen des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig und Lagerhäuser ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Das Kirchsteigfeld stellt aufgrund seiner Lage ein Verbindungsglied zwischen der Neubausiedlung Drewitz und dem alten Dorfkern dar. Das Planungsgebiet trägt dieser Maßgabe Rechnung, indem die Geschossigkeit gegliedert ist und zwischen zwei und fünf variiert.

Eine Besonderheit in der Wohnbebauung stellt der fünfgeschossige, das eingeschränkte Gewerbegebiet reflektierende Gebäudegürtel dar, der durch einen ausnahmsweise zulässigen sechsgeschossigen Turm pointiert wird.

Das Mischgebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet sind in die Geschossigkeitsentwicklung eingefügt. Ein geschlossener viergeschossiger Gebäudekörper ist im Gewerbegebiet entlang der Autobahn festgesetzt. Darüber herausragend sind hier der 16-geschossige sowie die vier 8-geschossigen Bürotürme, die als städtebauliche Dominanten zur Autobahn gerichtet, das Kirchsteigfeld "ankündigen" werden. Zur Autobahn soll keine Gebäuderückseite entstehen.

Die Geschosshöhen zwischen der fünfgeschossigen Wohnbebauung der Grachtenstraße und den gewerblich genutzten Gebäuden sind so zu wählen, daß es keine unterschiedlichen Traufhöhen gibt.

GRZ / GFZ

Die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen in den Baugebieten entsprechen der gewünschten Siedlungsstruktur.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in Abhängigkeit von der maximal möglichen Zahl der Vollgeschosse und den gewünschten unterschiedlichen städtebaulichen Dichtevorstellungen auf 0,3 und 0,4 bei GFZ-Werten von 0,6 bis 1,2 in den Wohngebieten und auf 0,4 bis 0,8 bei GFZ-Werten von 0,8 bis 2,4 in den übrigen Baugebieten begrenzt.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben gem. § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO innerhalb sonst anders genutzter Gebäude bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.

Wintergärten über ein Geschos, mehrere oder alle Geschosse sind abweichend von § 6 Abs. 7 BauO als Bauteile ohne Anrechnung der Abstandsflächen, der GRZ und der GFZ ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Breite und Tiefe der Bauteile von 4 m nicht überschreiten und von den dahinterliegenden Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen baulich abgetrennt sind.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baulinien sind nur in einigen wenigen Einzelfällen in Bereichen mit besonderen Anforderungen an die Stadtraumgestaltung festgesetzt worden. Dies betrifft insbesondere Torsituationen, in denen sich sonst auch eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen ergeben würde.

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in allen Baugebieten mit Ausnahme der Mischgebiete, die südlich an das Naturdenkmal Priesterweg grenzen, zulässig. In diesen Mischgebieten sind sie innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unzulässig.
- 4.4 Stellplätze und Garagen
- Grundsätzlich sind zur Sicherung des Wohnfriedens und zur Vermeidung von Störungen des Ortsbildes in den Blockinnenbereichen Stellplätze und Garagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Die Stellplätze in den Blockinnenbereichen sind einzugrünen oder mit einem Deckel bzw. einer Anböschung zu versehen.
- 4.5 Flächen für den Gemeinbedarf
- Zur Sicherung der erforderlichen sozialen Infrastruktur sind im Bereich des Bebauungsplanes Kirchsteigfeld Flächen für den Gemeinbedarf mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen vorgesehen. Die Standorte dienen in erster Linie der Sicherung der Versorgungsansprüche der Neubaugebiete, sollen aber auch Versorgungsdefizite, die heute schon vorhanden sind und die sich bei einer verstärkten Bautätigkeit in den Bestandsgebieten noch verstärken werden, abdecken. Als Zweckbestimmungen wurden "Schule", "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", "Kindertagesstätte", "Jugendfreizeit" und "Kirche oder kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.
- 4.6 Verkehrsflächen
- Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend der beabsichtigten Funktionszuweisung ist nur nachrichtlich vorgenommen und dient dem Funktionsverständnis.
- Der öffentliche Nahverkehr wird im wesentlichen durch eine Straßenbahn getragen, die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert. Sie hat durchgängig einen eigenen Gleiskörper im Straßenraum, der im Süden des Gebietes in eine Wendeschleife mit einem Radius von 50 Metern mündet. Eine gemeinsame Benutzung mit dem Linienbus des ÖPNV wird in einzelnen Abschnitten zugelassen.
- 4.7 Grünflächen
- Die Versorgung der Bewohner mit wohnungsnahem Grün und den erforderlichen Spielplätzen erfolgt durch einen, daß gesamte Gebiet in Ost-West-Richtung durchziehenden Grünzug sowie durch eine Grünfläche im Süden des Plangebietes, als Abschluß der Bebauung und Verbindung zu den siedlungsnahen Wäldern. Die planerische Zweckbestimmung ist als Parkanlage mit Abenteuerspielplatz festgelegt.

- 4.8 Grünflächen Ergänzend dazu wird im Süden des Plangebietes die Festsetzung "Wald" getroffen, um einen Übergang zu den siedlungsnahen Grünflächen zu sichern.
- 4.9 Flächen für den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses Als ein Element eines komplexen Systems zur Regenwasserrückhaltung im Bereich des Planungsgebietes sind Regenrückhaltebecken in Form von Gräben und Kanälen als Bestandteil öffentlicher Grünanlagen vorgesehen.
- 4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Einzelne Erschließungselemente, die ausschließlich der Erschließung einer beschränkten Anzahl von Wohngebäuden dienen, sind mit einem Gehrecht und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, einem Geh und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belasten. In diesen Fällen ist eine Sicherung der Erschließung über eine öffentlich zu widmende Straße nicht erforderlich.
- Für einige Verbindungen wird ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgelegt.
- Für zwei Durchfahrten durch überbaubare Grundstücksflächen wird ein Fahrrecht zugunsten des Straßenbahnunternehmers festgelegt.
- 4.11 Lärmschutz Die zur Autobahn gelegenen Bauteile müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes so ausgestaltet werden, daß die Außenbauteile einschließlich der Fenster ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 55 dB (bei Nacht: 45 dB) für Wohnungen sowie 60 dB in Aufenthaltsräumen sonstiger Gebäude aufweisen.
- 4.12 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern Anzupflanzende Bäume sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Sie dienen der Einbindung in das umgebende Landschaftsbild, der stadtklimatischen Verbesserung und der stadträumlichen Aufwertung der Gebiete und als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die bisher unbebaute Landschaft.
- Die Standorte sind nur symbolisch. Zum Umfang der erforderlichen Anpflanzungen vgl. Nr. 4.13.
Im Bereich des Hirtengrabens wird die Erhaltung der vorhandenen Bäume festgesetzt.

4.13 Gestaltungsvorschriften gem. § 83 BauO

Dachformen

Als Dachformen sind in Anlehnung an das vorhandene Siedlungsbild nur Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 30 - 45° zulässig. Abweichend sind bei verbindenden Bauteilen, bei Anbauten bis zu 20 qm Grundfläche und bei eingeschossiger Bauweise bei den Hauptgebäuden auf bis zu 15 % der Grundrißfläche Flachdächer zulässig.

Stellplätze

Die privaten Stellplätze und die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind begrünt anzulegen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen und die für Stellplätze genutzten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. In der 30 m Schutzzone südlich des Naturdenkmals Priesterweg sind im Bereich des Mischgebiets Einfriedungen nicht zulässig.

4.14 Festsetzungen gem. § 7 BbgNatSchG

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichsflächen

Durch die wesentliche Erhaltung und Ergänzung des Vegetationsbestandes am Priesterweg und am Hirtengraben sowie die Aufweitung desselben werden die wertvollen natürlichen Elemente im Gebiet bewahrt und aufgewertet. Das südliche Waldstück soll zum naturnahen Erholungswald entwickelt werden, um eine integrierte Nutzung von Naturschutz und Erholung zu gewährleisten.

Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Geringhaltung von versiegelten und überbauten Flächen und durch die Anreicherung von Oberflächenwasser soll ein möglichst hoher nutzbarer Freiflächenanteil erreicht werden, der neben seiner ökologischen Ausgleichsfunktion auch durch die qualitativ hochwertige Gestaltung der Freiflächen in Material und Vegetation von großer Bedeutung für die Siedlung ist. Der Eingriff durch die Bebauung soll durch die zuvor genannten Maßnahmen von vornherein gemindert und weitestgehend auf dem Grundstück selbst ausgeglichen werden.

Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen werden lediglich am direkt angrenzenden Priesterweg vorgenommen.

Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie die Ausgleichsflächen sind in der Satzung im Teil D festgelegt.

- Anzupflanzende Bäume** Zur Sicherung des Umfanges der innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen anzupflanzender Bäume wird bestimmt, daß bei Straßen mit einer Baumreihe je 100 qm und bei Straßen mit zwei Baumreihen je 75 qm Straßenfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen ist.
- Blockinnenhöfe** Im Bereich der Gartenhöfe sollten sämtliche zu befestigende Flächen in Tenne (wassergebundene Fläche) ausgebildet werden; dies gilt für Wohnwege, Plätze und die offenen Parkflächen im Blockinnenbereich. Hier sind die Flächen für Kleinkinderspiel zu integrieren.
- Im Hinblick auf die Nutzbarkeit und damit auch die sichere und leichte Erreichbarkeit der hausbezogenen Freiflächen, ist die Verbindung zwischen Gebäude und Gartenhof von außerordentlicher Wichtigkeit. Über die Durchgänge im Souterrain hinausgehend wird eine direkte Verbindung ins erste bzw. zweite Obergeschoß vorgeschlagen. Dabei führt eine Treppe vom Rande des Parkplatzes im Bereich der Haustrennungen zur Dachterrasse des ersten Obergeschosses. An dieser Stelle werden die Terrassengärten von Mauern mit "Fenster" statt von Spalieren getrennt. Der unter der Treppe entstehende Raum kann z. B. als Geräteraum vom Hausmeister genutzt werden. Im Garagenbereich spiegelt sich der Rhythmus der einzelnen Gebäudekörper in durch Mauern verengten Fahrbahnen nach jedem Gebäudeabschnitt wieder. Ein Weg am Rande der Dachterrasse ermöglicht allen Mietern des ersten Obergeschosses direkten Zugang in den Gartenhof. Die in das zweite Geschoß weiterführende Treppe würde hingegen zwei von drei Wohnungen mit dem Garten verbinden.
- Stellplatzgestaltung im Souterrain** Die hausinterne Stellplatzunterbringung sieht eine Stellplatzreihe sowie eine Fahrbahn unter dem Gebäude, bzw. unter der Dachterrasse des ersten Obergeschosses vor. Für den Umgang mit der zweiten, außenliegenden Stellplatzreihe wurden 5 Gestaltungsalternativen entwickelt (siehe Stellplatzvarianten A - E).
- Variante A trennt die Tennenparkfläche vom Hofinnenbereich durch eine ca. 1,5 m hohe Hecke bzw. bepflanzte Böschung. Eine Baumreihe soll langfristig den Parkplatz größtenteils "überdachen".
- Variante B schlägt neben der Tennenparkfläche eine Überdachung mit Pergola vor, die berankt werden soll.
- Die äußere Stellplatzreihe aus Großsteinpflaster wird in Variante C überdacht und seitlich durch ein beranktes Spalier vom Gartenhof getrennt. Im ersten Obergeschoß wird zusätzlich eine begrünte Dachfläche gewonnen, die möglicherweise die Anforderungen der Mieter bei weitem übersteigt.
- Einer vollständigen Umbauung (Variante D) der besagten Stellplatzreihe wird mit einer Anböschung von Gartenniveau auf das Niveau

des ersten Obergeschosses begegnet. Um ein Steigungsverhältnis von mindestens 2 : 1 zu erhalten, werden dazu ca. 7 m Fläche des Hofinnenbereiches benötigt. Es ist bei dieser aufwendigen Variante zu überlegen, den Parkplatz vollständig unter das Gebäude incl. Dachterrasse (1. OG) zu schieben (Variante E). Die notwendigen Kellerräume würden sich dabei als straßenseitiger Vorbau in die Gebäudearchitektur integrieren.

Entwässerungskonzept

Aufgrund der sandigen Böden (gute Drän-, geringe Filterfunktion), des hohen Grundwasserstandes (0,80 - 2,30 m unter Flur) und der Lage des Gebietes in der Wasserschutzgebietszone III, muß eine vorläufige Trennung des Oberflächenwassers erfolgen. Dies bedeutet, daß das Straßenoberflächenwasser vorerst in die Kanalisation geleitet und nach einer Vorklärung mit dem sauberen Regenwasser auf dem Gelände pflanzenverfügbar versickert und verdunstet wird.

Da das durch Straßenoberflächenwasser verunreinigte Regenwasser aus der Siedlung Neu-Drewitz nicht nur den Vorfluter, sondern auch das Grundwasser belastet, muß entweder eine Vorklärung (z. B. im Dreieck nördlich des Priestergrabens) oder eine Umleitung in Angriff genommen werden (siehe auch Grünkonzept/Hirtengraben).

Das Entwässerungssystem umfaßt den Hirtengraben mit Gracht, mehreren offenen Gräben und einem Rückhalte- und Verdunstungsteich sowie Flächendrainagen. Die Systemkomponenten ergeben im Zusammenhang ein Versickerungssystem mit flächenhafter Wirksamkeit und hoher Abflußverzögerung.

Die Differenz zwischen "Normalwasserstand" und maximaler Füllleistung des Hirtengrabens, der Gracht und des Teiches sowie die Rückhaltekapazitäten der Entwässerungsgräben ergeben den Stauraum für den Berechnungsregen. Die Wasserstandsschwankungen des Teiches und der Gräben werden auf ein gestalterisch vertretbares Maß reduziert. In Trockenzeiten sollte ein Minimalwasserstand künstlich durch Zusp eisung aus dem Frischwassernetz aufrechterhalten werden.

Das straßenseitige Dachwasser versickert im Vorgartenbereich (Flächendrainage), das gartenseitige Dachwasser läuft über eine wasserspendende Regentonne in eine Flächendrainage bzw. offene Entwässerungsgräben in den Bereich der Hofmitte.

Die Reihenfolge der Versickerung bzw. Verdunstung sollte in Schritten erfolgen: Die jeweils angrenzenden Siedlungsteile entwässern über offene Gräben in die Gracht, den Hirtengraben bzw. den Teich (Wasseraustausch-Auffüllung). Hinter dem Teichüberlauf fließt das Wasser im alten Bett des Hirtengrabens zur Nuthe hin.

5. BODENORDNENDE
MAßNAHMEN,
DURCHFÜHRUNG
DER PLANUNG

Die Grundstücke des Planungsgebietes "Kirchsteigfeld" wurden schon zum überwiegenden Teil von einem Investor erworben. Dieser Investor soll auch die Erschließung durchführen. Dazu wurden bereits entsprechende Erklärungen gegenüber der Stadt Potsdam abgegeben. Über den Abschluß eines Erschließungsvertrages wird zur Zeit verhandelt.

Da für alle Grundstücke im Planungsgebiet ein freihändiger Erwerb geplant ist, bzw. die Grundstücke, die sich derzeit im Besitz der Stadt Potsdam befinden mit den Grundstücken des Investors verschmolzen werden sollen, sind zur Zeit besondere Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich.

Der Erschließungsaufwand für die im Geltungsbereich vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen ist im Rahmen der Vorschriften des BauGB und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Potsdam beitragsfähig.

Eine Einstellung weiterer öffentlicher Maßnahmen in die Investitionsplanung ist noch nicht erfolgt, wird aber zur Zeit vorbereitet.

Weitere Aussagen über erforderliche Mittelbereitstellungen können erst nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemacht werden.