

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 Geschoßfläche unberücksichtigt.

Wintergärten über ein Geschoß, 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.