

**Dokumentation der ersten Informationsveranstaltung in Potsdam  
Kirchsteigfeld vom 07.12.2023  
in der Versöhnungskirche Kirchsteigfeld, Anni-von-Gottberg-Straße 14,  
14480 Potsdam**

Am 07.12.2023 fand in der Versöhnungskirche des Kirchsteigfelds die erste Bürgerveranstaltung zur Quartiersvollendung „Kirchsteigfeld“ statt. Dazu luden die Stadt Potsdam und die DLE Land Development GmbH interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie Interessenvertreter ein.

Im ersten Teil der Veranstaltung wurden die Grundzüge der Planung vorgestellt und wesentliche Eckpunkte erläutert. Die Projektvorstellung konnte sowohl vor Ort als auch Online verfolgt werden und hatte ein Publikum von mehr als 100 Teilnehmern. Im zweiten Teil hatten die anwesenden Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, an drei Themen-Tischen mit den jeweiligen Fachplanern ins Gespräch zu kommen, um wichtige Fragen zu stellen sowie Anregungen und Hinweise beizutragen. Die einzelnen Fragen und Anregungen, sortiert nach den entsprechenden Themen, sind im Weiteren zusammengefasst.

**Übergeordnete Themen/Fragen**

**1. Wie lange dauert es noch bis gebaut wird?**

Das Projekt und die Planung befinden sich derzeit in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Potsdam (LHP). Es ist notwendig, die baurechtlichen Rahmenbedingungen für das Areal zu ändern, bevor mit dem Bau begonnen werden kann. Dieser Prozess wird aufgrund seiner Komplexität etwa zwei Jahre dauern. Danach würden die Planungen für die Erschließung und die Gebäude folgen, zumindest für den ersten Bauabschnitt. Die Geschwindigkeit und Abfolge der Realisierung hängen letztendlich von den jeweiligen Baurägern ab. Wir gehen jedoch davon aus, dass der Entwicklungsprozess mehr als 10 Jahre dauern wird und in mehrere Bauabschnitte unterteilt sein wird.

**2. Erfolgen die Bauabschnitte von Norden nach Süden?**

In welcher Reihenfolge die Bauabschnitte umgesetzt werden hängt von wichtigen Faktoren wie den Nutzungszusammenhängen aus den Bereichen Wohnen, Arbeiten und der Nahversorgung, sowie der Medienerschließung vor Ort ab.

**3. Die DLE baut nicht, sondern plant**

Die DLE berät die Grundstückseigentümer zum gesamten Entwicklungsprozess der Bauleitplanung und der Erschließung des Gebietes. Die DLE ist auf die Schaffung von Baurecht spezialisiert. Sobald der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des B-Plans vorliegt, kann ein Projektentwickler mit dem Bau beginnen.

## Thema 1: Städtebau und Aufenthaltsqualität

### **1. Städtebau**

- a. **Ist Wohnungsbau in Form von Geschosswohnungsbau / Hochhäusern nötig?**  
Ja, der hohe Bedarf an Wohnraum ist offensichtlich und wurde in Potsdam erkannt. Vor allem aber braucht es bezahlbare Wohnungen. Um den Bedarf effizient zu decken, ist Geschosswohnungsbau eher geeignet als andere Bauformen.
- b. **Geschosswohnungsbau in die zweite Reihe gerückt**  
Hochhäuser sind erforderlich, um den Wohnraumbedarf zu decken. Ein 16-Geschosser war bereits im ursprünglichen Konzept von Krier und Kohl vorgesehen und ist im rechtsverbindlichen B-Plan enthalten, daher bereits heute zulässig.
- c. **Zu hohe Dichte, zu hohe Gebäude**  
Die Wohnungsnot ist ein bundesweites Problem. Um die Bedarfe in Ballungszentren decken zu können ist eine höhere Dichte notwendig. Darüber hinaus entlastet mehr verfügbarer Wohnraum Anfragen auf bestehende Mietwohnungen.
- d. **Farbkonzept an Bestand anpassen**  
Das weiterentwickelte städtebauliche Konzept orientiert sich an der Struktur der bereits vorhandenen Bebauung. Das traditionelle Konzept von Krier und Kohl hat sich bewährt. Daher spricht grundsätzlich nichts dagegen, das vorhandene Farbkonzept ebenfalls zu übernehmen.
- e. **Aus Fehlern des „alten Kirchsteigfelds“ lernen! (Beispielhaft: nicht nutzbare Bänke, die Verstellung der Höfe durch Carports im EG, der Zustand des Hirtengraben und der Marktplatz als Parkplatz)**  
Ziel ist es, hochwertige Freiräume im neuen Quartier des Kirchsteigfelds zu schaffen, die nachhaltig und langfristig nutzbar sind. Der Verzicht auf PKW-Stellplätze am Grünen Boulevard und den angrenzenden Platzräumen soll eine bessere Durchlässigkeit, verbesserte Übersichtlichkeit und vor allem ein attraktiveres Gesamtbild der Platzräume gewährleisten. Der Hirtengraben soll ebenfalls qualifiziert werden.

### **2. Aufenthaltsqualität / Freiraum**

- a. **Die Qualität der Plätze ist wichtig**  
Besonderes Augenmerk wird auf die Qualität der Freiräume wie dem Grünen Boulevard, den Pocket-Parks (Grüne Plätze) und dem Parkband gelegt, da sie die Grundlage für ein lebendiges Quartier bilden sollen. Dadurch wird ein breites, differenziertes Angebot an Freiräumen geschaffen, das alle Altersgruppen anspricht.

**b. Kinderspiel zu kleinteilig**

Die Gestaltung und Qualität der Kinderspielflächen werden differenziert und nach aktuellen fachlichen Standards entwickelt, um möglichst viele verschiedene Spielarten zu ermöglichen.

**c. Der Hexenspielplatz ist dem Jugendspiel zugeordnet.**

Die Planung der Spielflächen erfolgt später im Entwicklungsprozess. Eine Trennung von Spielbereichen wird nach aktuellen fachlichen Standards entwickelt. Der Hexenspielplatz ist vor allem deshalb attraktiv als Fläche für ein Angebot für Jugendspiel, da es hier noch größere, freie Flächen gibt und er in der Lage südwestlich des neuen Quartiers ein sinnvolles Pendant zur weiteren Fläche für Jugendspiel im Nordosten am Hirtengraben bildet.

**d. Vernetzung nach Drewitz (Parkweg) stärken**

Wird im übergeordneten Vernetzungsplan berücksichtigt.

**e. Kann man mit der Regenentwässerung auch den Hirtengraben bewässern?**

Die Umsetzbarkeit wird im weiteren Verfahren geprüft.

**f. Holzbänke am Hirtengraben anstatt Betonbänke**

Obwohl der Hirtengraben nicht innerhalb des Planungsgebiets liegt, wird dieser Aspekt in die Diskussion zur Wegeführung einbezogen.

**g. Die Unterführung an der Autobahn in Verlängerung zum Hirtengraben braucht eine Sanierung**

Dies wird in die Diskussion zur Wegeführung einbezogen. Die Unterführung liegt nicht innerhalb des Planungsgebiets, aber es bindet direkt an den Hirtengraben mit dem Fahrradweg und Fußweg an.

**h. Dachflächen ökologisch nutzen**

Eine nachhaltige Nutzung des Quartiers ist ein integraler Bestandteil des weiteren Verfahrens. Einzelheiten werden im weiteren Verfahren des Bebauungsplans geprüft und bearbeitet.

## **Thema 2: Nutzungsgemischtes Quartier**

**a. Welche Nutzungsmischung ist sinnvoll und wer entscheidet das?**

Die vorgestellte Nutzungsmischung basiert auf Standorteignungs-, Nachfrage- und Wettbewerbsanalysen, die intensiv die Lage und das Umfeld untersucht haben. Diese Mischung bildet den Rahmen, in dem sich voraussichtlich die Entwicklung bewegen wird.

- b. **Welche Gewerbenutzungen werden in 10 Jahren noch gebraucht?**  
Mit der vorgestellten Planung wird angestrebt flexibel auf künftige Entwicklungen und Bedarfe reagieren zu können. Die Klassifizierung als "Urbanes Gebiet" ermöglicht eine nachhaltige Anpassungsfähigkeit der Flächennutzung, um sich verändernden Bedürfnissen gerecht zu werden. Diese Flexibilität erlaubt es, dass beispielsweise Bürogebäude zu Wohnungen umgewandelt oder leere Flächen für neue Bedürfnisse genutzt werden können, was eine dynamische und anpassungsfähige städtische Entwicklung ermöglicht.
- c. **Der Gewerbebedarf ist nicht da**  
Die Nachfrage nach den dargestellten gewerblichen Nutzungen basiert auf umfangreichen Analysen. Der Bedarf ist daher vorhanden und ergibt sich unter anderem aus der steigenden Einwohnerzahl.
- d. **Gibt es Erhebungen, welche Bedarfe es für Gewerbe gibt?**  
Die präsentierte Nutzungsmischung wurde auf Basis umfassender Analysen von Standort, Nachfrage und Wettbewerb entwickelt. Nutzungen wie Einzelhandel, Büroflächen, kleinteilige Logistik, Handwerker und Labore ergeben sich aus der Analyse.
- e. **Wie viel mietpreisgebundenen Wohnraum wird es geben?**  
Das Potsdamer Baulandmodell wird angewendet, um Wohnungen in allen Preissegmenten zu schaffen. Weitere Abstimmungen mit der Stadt über Förderungen und Quoten werden folgen.
- f. **Große Wohnungen für große Familien sind wichtig**  
Ein bedarfsgerechter Wohnungsmix mit ausreichend Wohnraum für große Familien ist wichtig und basiert auf den vorhandenen Bedarfen.
- g. **Wie flexibel ist das Nutzungskonzept: Können sich Wohnungsgrößen verändern?**  
Flexible Nutzungskonzepte für sich verändernde Lebens- und Wohnbedürfnisse sind zeitgemäß und werden im weiteren Verlauf unterstützt.
- h. **Was ist die Grundlage für die Berechnung der Arbeitsplätze?**  
Die Berechnung der Arbeitsplätze basiert auf geprüften Durchschnittswerten für verschiedene Gewerbearten.
- i. **Welche Ansiedlungen sind geplant?**  
Das Gebiet eignet sich für verschiedene Nutzungen wie Büros, Handel, City-Logistik, Labore, Produktion, Gastronomie und Dienstleistungen.
- j. **Coworking Angebote für die Bewohner am Kirchsteigfeld sind ein wichtiges Thema für die Zukunft. Wird es dort etwas geben?**  
Moderne Bürokonzepte sind zeitgemäß und können im Quartier umgesetzt werden. Lösungen sind an verschiedenen Stellen im Quartier denkbar.

- k. **Zweigbibliothek Kirchsteigfeld war ein kultureller Ankerpunkt und existiert nicht mehr. Das wird jedoch benötigt.**  
Das "Urbane Gebiet" sieht soziale und kulturelle Nutzungen vor. Der Vorschlag der Bibliothek wird aufgenommen und mit der LHP besprochen.
- l. **Welche Nutzung ist im 10-Geschosser im Süden geplant?**  
In der aktuellen Planungsphase ist eine Hotel- und Gastronomienutzung geplant.
- m. **Wie kann dort Gastronomie entstehen und sich halten?**  
Durch steigende Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen entstehen Bedarfe für gastronomische Nutzungen, die die Bedürfnisse der dort Arbeitenden und Wohnenden decken.
- n. **Die Grundschule quillt aus allen Nähten. Wie soll das werden, wenn noch mehr Kinder da sein werden? Warum wird keine neue Schule im Quartier gebaut? Wie verhält es sich mit den Weiterführenden Schulen - Gesamtschule und Gymnasium?**  
Mit den steigenden Einwohnerzahlen wird voraussichtlich auch der Bedarf an Schulplätzen steigen. Sollten Erweiterungen von Schulen notwendig werden, werden entsprechende Schritte eingeleitet. Der Bedarf im Quartier rechtfertigt derzeit keine neue Schule.
- o. **Quartierstreffpunkte sind wichtig**  
Flächen für soziale und kulturelle Zwecke sind in der Darstellung der Nutzungsverteilungen vorgesehen. Hier bieten sich Quartierstreffpunkte an.

### **Thema 3: Verkehr und Schallschutz**

#### **1. Verkehr**

- a. **Kann man den Verkehr unterirdisch planen? Dann ist mehr Höhe bei den Gebäuden möglich.**  
Für die geplanten Gebäude zwischen der Ricarda-Huch-Straße und dem "Grünen Boulevard" sind Tiefgaragen vorgesehen, was teilweise eine Erschließung in der Untergeschossebene ermöglicht. Eine ebenerdige Erschließung ist jedoch für die Ver- und Entsorgung sowie für Rettungsfahrzeuge unverzichtbar.
- b. **Der Kreisverkehr führt zu einer Entlastung.**  
Die Südanbindung soll die Clara-Schumann-Straße und die Trebbiner Straße zwischen der Clara-Schumann-Straße und der Ortsumgehung Drewitz (L 79) im Kfz- und Lkw-Verkehr entlasten. Ein geplanter Kreisverkehr ist notwendig, um die geplante Südanbindung mit der Ortsumgehung Drewitz (L 79) zu verknüpfen.

c. **Sorge bzgl. Engpässen an Parkplätzen durch die Kfz. der ca. 1.600 zusätzlichen Arbeitskräfte.**

Die Ermittlung des Stellplatzangebots orientiert sich an der gültigen Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Potsdam. Tiefgaragen zwischen der Ricarda-Huch-Straße und dem "Grünen Boulevard" sowie Quartiersgaragen zwischen dem "Grünen Boulevard" und der neuen Gewerbestraße an der A 115 sind geplant. Zusätzliche Stellplätze entlang der Ricarda-Huch-Straße und der neuen Gewerbestraße sind ebenfalls vorgesehen.

d. **Keine Ecken bei Fuß- und Radwegen in der Außenanlagenplanung und Kreisverkehr groß genug ohne scharfe Kanten.**

- i. Die Planung der Fuß- und Radwege berücksichtigt die Gewohnheiten der Bürgerinnen und Bürger.
- ii. Der geplante Kreisverkehr wird so dimensioniert, dass er von Sattelzügen, Lastzügen und Reisebussen befahren werden kann. Die Kreisfahrbahn des Kreisverkehrs wird einen Außendurchmesser von 60 m haben. Es können abgerundete oder abgeschrägte Borde vorgesehen werden.

e. **Busanschluss soll verbessert werden. / Bitte bei Tram/ViP Erhöhung der Taktzahl. Wie wahrscheinlich ist eine Verkürzung der Taktung?**

Die Verkehrsgesellschaften Potsdams werden auf die Defizite vor Ort aufmerksam gemacht. Im Austausch mit den Verkehrsgesellschaften wird insbesondere der Bedarf des Kirchsteigfelds betont. Die geplanten Entwicklungen im Kirchsteigfeld werden zu einem höheren Fahrgastpotenzial führen und die Chancen für eine bessere ÖPNV-Erschließung deutlich erhöhen.

Hinweis: Bei einer Erhöhung der Tramtaktung fehlen oft die Fahrerinnen und Fahrer. Bis zum Bau der ersten Gebäude im Plangebiet wird es hoffentlich ausreichend Straßenbahnfahrerinnen und -fahrer in Potsdam geben.

f. **Den Marktplatz von ruhendem Verkehr befreien durch Park & Ride Anlagen in Quartiersgaragen.**

Der Marktplatz liegt nicht im Plangebiet. Der Hinweis wird an den zuständigen Fachbereich der Verwaltung weitergeleitet. Die Räumung des Marktplatzes erfordert eine umfassende verkehrsrechtliche Bewertung im Zusammenhang mit der Situation im Kirchsteigfeld.

g. **Welche Mobilitätsangebote gibt es in der Quartiersgarage?**

Die Frage kann erst im weiteren Planungsverlauf beantwortet werden und hängt stark von den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Beschäftigten im Plangebiet ab. Möglich sind Angebote wie Carsharing, Bikesharing, Scooter-Sharing, Taxi und Autovermietung.

h. **Wie entwickelt sich das Verkehrsaufkommen?**

Das erwartete zusätzliche Verkehrsaufkommen kann im jetzigen Planungsstand nur anhand anerkannter Verfahren geschätzt werden. Wichtige Kennwerte werden im weiteren Prozess bereitgestellt und ausgewertet.

- i. **Angsträume in den Tiefgaragen vermeiden.**  
Die geplanten Tiefgaragen werden den Gebäuden zugeordnet und sind nicht öffentlich zugänglich. Zudem müssen sie hohen Anforderungen an Sichtbarkeit und Beleuchtung genügen.
- j. **Frage nach Radwegen und verschiedenen Funktionen. / Sorge vor rasenden Radfahrern auf dem grünen Boulevard.**  
Das Radwegenetz der Landeshauptstadt Potsdam gliedert sich in verschiedene Stufen. Entlang der geplanten Südanbindung und der Ricarda-Huch-Straße wird eine Hauptroute der 2. Stufe entstehen, die zügiges Fahren ermöglicht. Die Möglichkeit einer verkehrsberuhigten Gestaltung des "Grünen Boulevards" wird geprüft.
- k. **Fragen nach Unterbringung des Radweges an der Ricarda-Huch-Straße.**  
Beidseitige Schutzstreifen sollen entlang der Ricarda-Huch-Straße eingerichtet werden. Dadurch entfallen jedoch viele der bestehenden Stellplätze im Abschnitt zwischen dem Hirtengraben und der Marie-Juchacz-Straße.
- l. **Hinweis: 1-2 Querungshilfen über die Südanbindung für Fußgänger.**  
Ein guter Hinweis zur Erhöhung von Attraktivität und Sicherheit. Eine Querungshilfe in Form einer Mittelinsel könnte im nördlichen Bereich der Südanbindung realisiert werden. Eine weitere Querungshilfe wird geprüft.

## 2. Schall

- a. **Ist Wohnen dort überhaupt möglich, wegen des Schalls?**  
Ja, Wohnen ist möglich. Allerdings erfordert die besondere Lage eine lärmrobuste Planung. Zunächst werden weniger lärmsensible Gewerbenutzungen platziert. Für den Wohnbereich können durch geeignete Grundrisslösungen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden, indem beispielsweise keine Fenster von Aufenthaltsräumen zur Autobahn ausgerichtet werden.  
Laubengangschließungen, Dielen, WCs, Bäder und Küchen können zur Autobahn hin orientiert werden, während die Wohnräume zur autobahnabgewandten Seite hin ausgerichtet sind.
- b. **Warum ist die Kita im Norden nahe der Autobahn, wo es laut ist, verortet?**  
Im nördlichen Bereich ist die Autobahn weiter von der geplanten Bebauung entfernt als im mittleren oder südlichen Bereich, was dort zu geringerer Lärmbelastung führt. Zudem bietet die Schallschutzwand entlang der Autobahn zusätzlichen Schutz. Die Kita soll außerdem im Gebäudeteil angeordnet werden, der der Autobahn abgewandt ist.
- c. **Sind die östlichen Gebäuderiegel geschlossen oder gibt es dort Lücken?**  
Die östlichen Gebäuderiegel sind geschlossen ausgeführt, um den Schallschutz der westlich davon liegenden Gebäude zu gewährleisten. Lücken in der Bebauung in direkter Nähe zur Autobahn sind nicht geplant. Einzelne Durchgänge oder Durchfahrten sind lediglich in der Erdgeschosszone vorgesehen, die durch die Lärmschutzwand der Autobahn geschützt sind.

- d. **Wie wirkt der Gebäuderiegel im Osten hinsichtlich des Schallschutzes?**  
Durch die geschlossene Bauweise und die mehrgeschossige Höhe des Gebäuderiegels wird der Schalleintrag in das östlich davon liegende Gebiet verhindert, sowohl zu den dahinter liegenden Neubauten als auch zu den Bestandsgebäuden. Dabei wurde darauf geachtet, dass die erste Gebäudereihe an der Autobahn mindestens so hoch oder höher ist als die dahinter liegende Bebauung in Richtung Osten.

Verfasser: DLE Land Development GmbH mit Unterstützung der Landeshauptstadt Potsdam und dem Planerteam