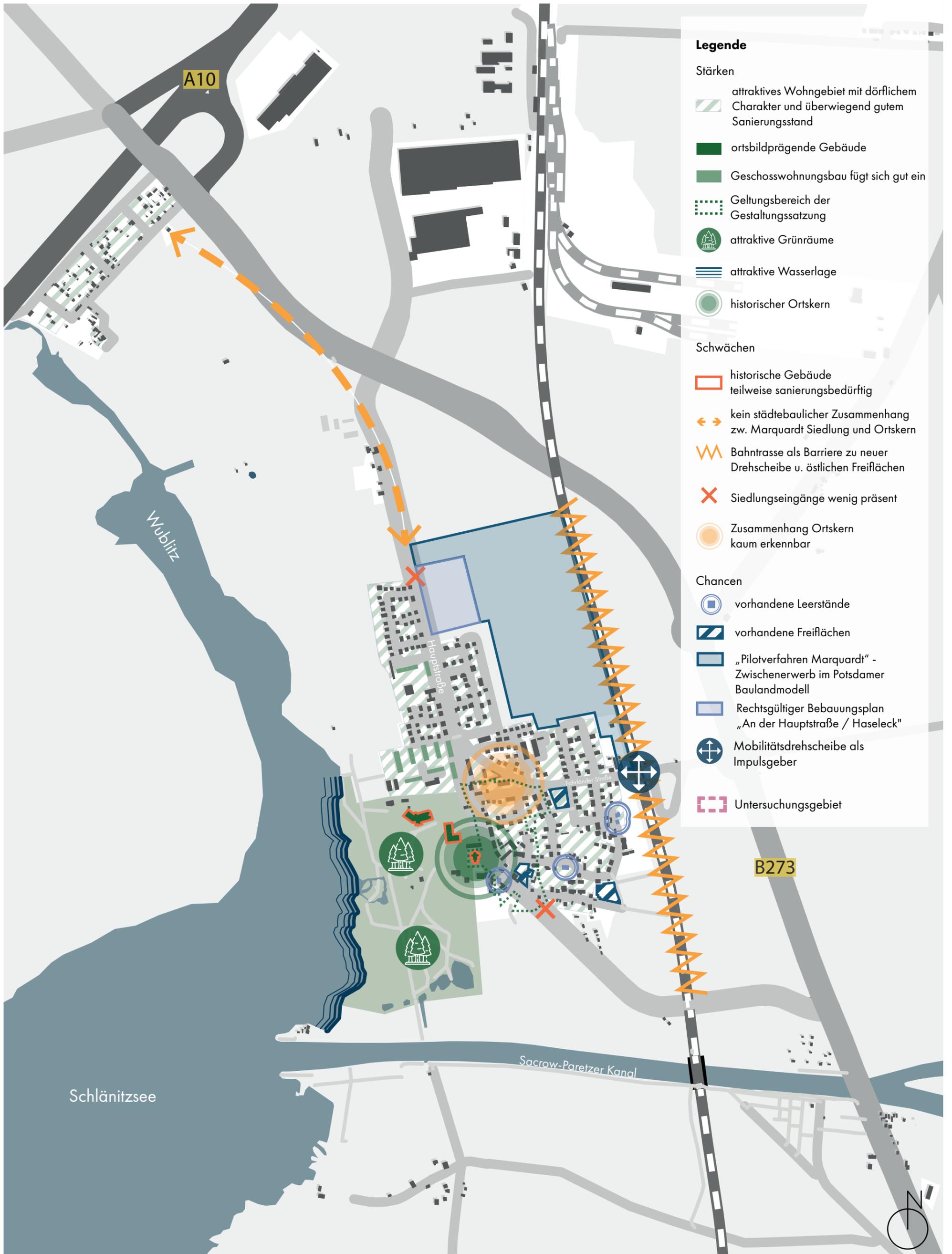


# Ortsbild und Siedlungsstruktur

Stärken	Schwächen
Grüne Wohnsiedlung mit „historischem und dörflichem Charakter“ und attraktiver Wasserlage	Typologisch geprägt durch hohen Anteil an Einfamilienhäusern mit großer Flächeninanspruchnahme
Historischer Ortskern mit ortsbildprägenden tlw. denkmalgeschützten Gebäuden (Schloss Marquardt, Kirche, Gutshaus)	Kein städtebaulicher Zusammenhang der Marquardt Siedlung mit dem Ortskern Marquardt
Bestehende Gestaltungssatzung	Historische Gebäude teilweise sanierungsbedürftig
Bereits existierender Geschosswohnungsbau fügt sich in Siedlungsstruktur ein	Zusammenhang Ortskern kaum erkennbar (teilweise überformt durch verkehrliche Nutzung)
Überwiegend guter Sanierungszustand der Gebäude	Vorhandene Leerstände
	Siedlungseingänge wenig präsent
	Abgeschiedenheit des Ortsteils durch Bahntrasse als Barriere zu neuer Mobilitätsdrehscheibe und östlichen Freiflächen
Chancen	Risiken
Gesteigerte Attraktivität des Ortsteils als Wohnort aufgrund der grünen, ruhigen Lage am Wasser und der historischen Bauten	Gefährdung des dörflichen Charakters durch Siedlungsentwicklung
Vorhandene Potenzialflächen (insb. die in städtischem Eigentum) und Baulücken zur weiteren Entwicklung des Ortsteils	Einige Entwicklungsflächen oder bedeutende Gebäude befinden sich in privatem Eigentum, was die Einflussnahme beschränkt
Mobilitätsdrehscheibe als Impulsgeber für Weiterentwicklung östlich der Bahntrasse	



**Legende**

**Stärken**

- attraktives Wohngebiet mit dörflichem Charakter und überwiegend gutem Sanierungsstand
- ortsbildprägende Gebäude
- Geschosswohnungsbau fügt sich gut ein
- Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
- attraktive Grünräume
- attraktive Wasserlage
- historischer Ortskern

**Schwächen**

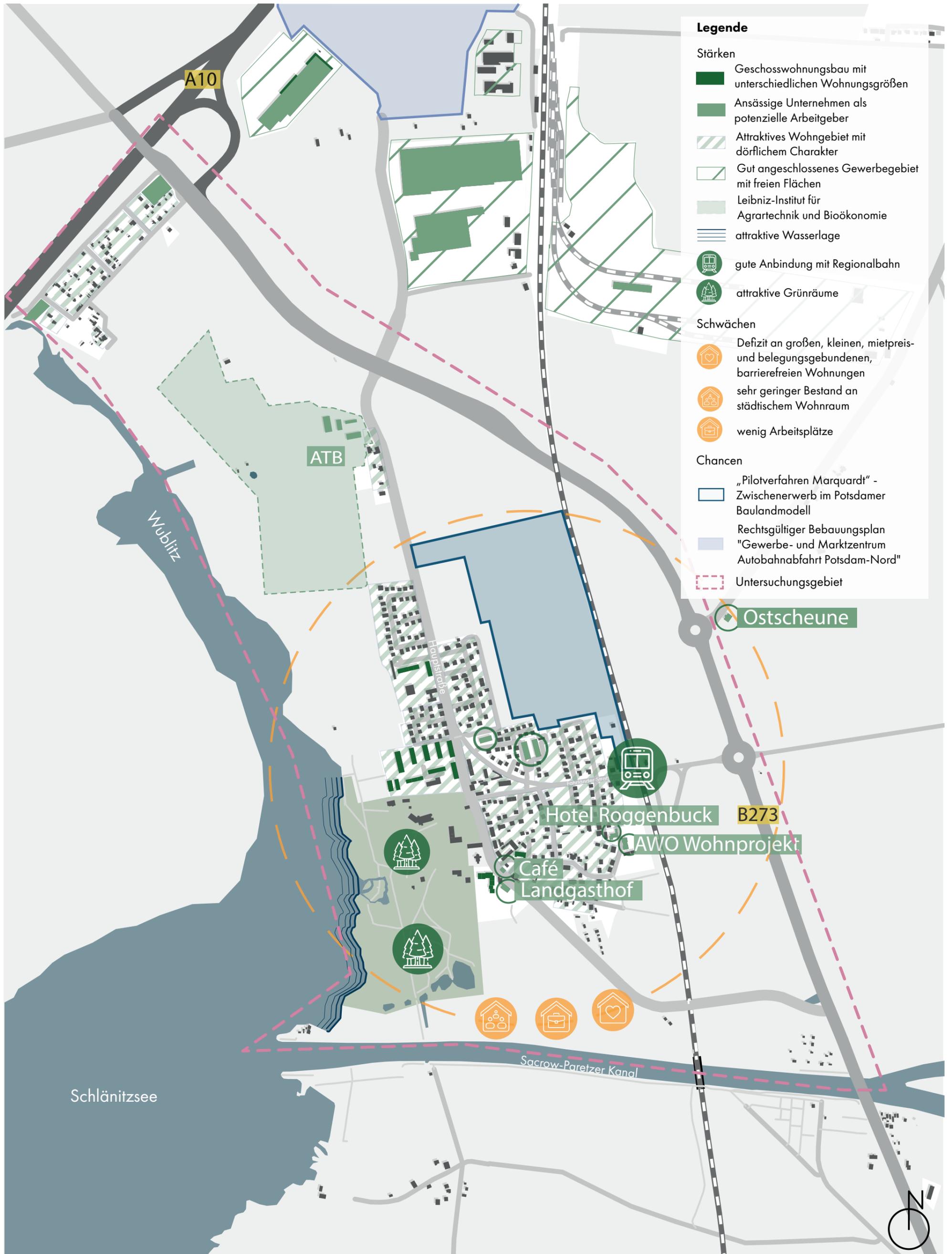
- historische Gebäude teilweise sanierungsbedürftig
- kein städtebaulicher Zusammenhang zw. Marquardt Siedlung und Ortskern
- Bahntrasse als Barriere zu neuer Drehscheibe u. östlichen Freiflächen
- Siedlungseingänge wenig präsent
- Zusammenhang Ortskern kaum erkennbar

**Chancen**

- vorhandene Leerstände
- vorhandene Freiflächen
- „Pilotverfahren Marquardt“ - Zwischenerwerb im Potsdamer Baulandmodell
- Rechtsgültiger Bebauungsplan „An der Hauptstraße / Haseleck“
- Mobilitätsdrehscheibe als Impulsgeber
- Untersuchungsgebiet

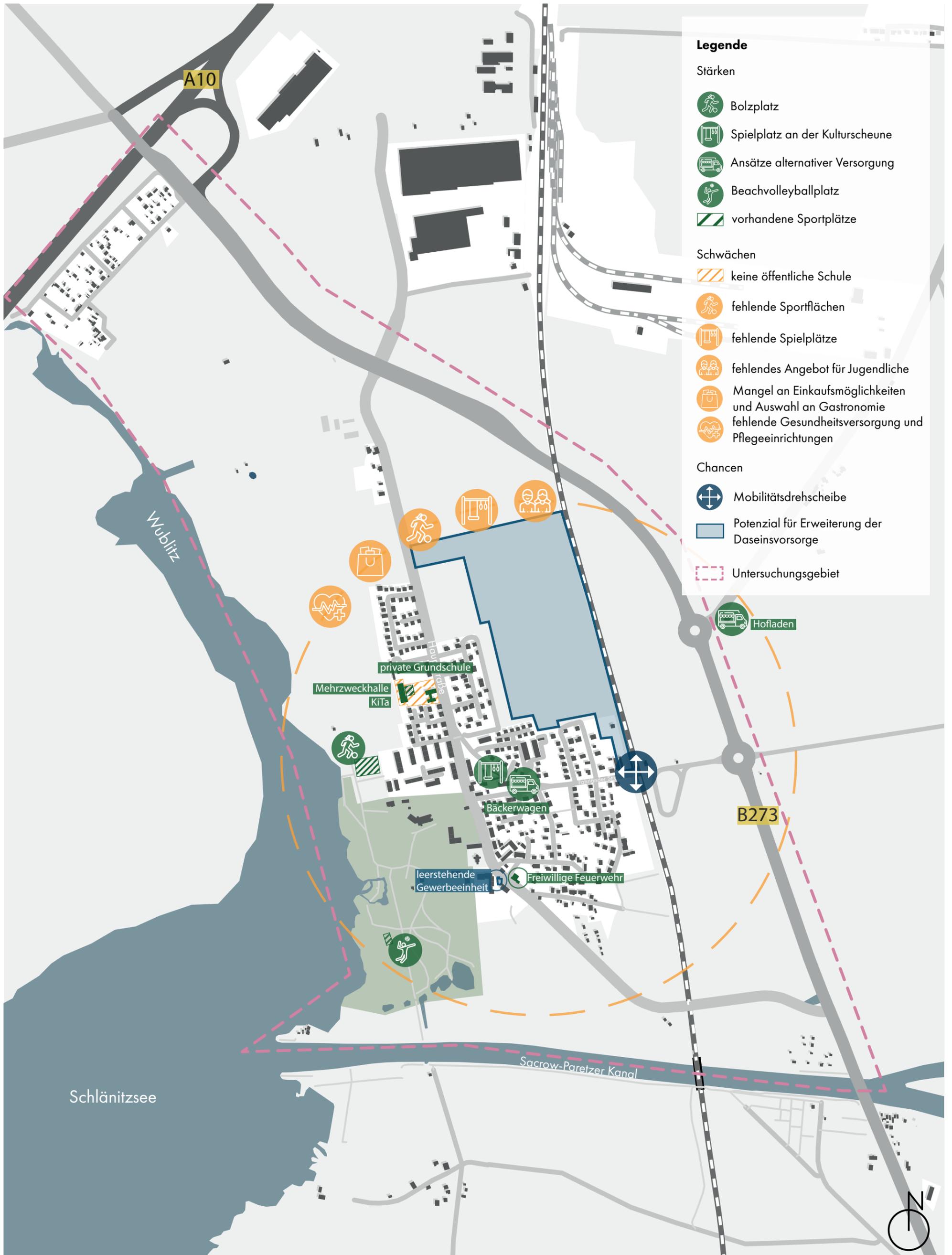
# Wohnen und Arbeiten

Stärken	Schwächen
Attraktiver und ruhiger Wohnstandort (aufgrund Wasserlage, guter Anbindung, Gebäudebestand)	Leicht abnehmende Bevölkerung seit 2020
Geringer Arbeitslosenanteil (im Vgl. zu Gesamtstadt)	Überdurchschnittlich starke Alterung der Bevölkerung
Überwiegend guter Sanierungszustand der Wohngebäude	Weniger Zu- als Wegzüge in den letzten Jahren
Großer Bestand an größeren Wohnungen im EFH/DH/RH-Bereich	Defizit an kleinen Wohnungen
Gut angeschlossenes Gewerbegebiet (Friedrichspark) mit freien Flächen	Keine mietpreis- und belegungsgebundenen sowie barrierefreien Wohnungen vorhanden
Standort des ATB (Leibnitz-Instituts)	Defizit an großen Mietwohnungen für Familien im Geschossbau
Standort AWO (bzgl. Wohnen und Arbeiten)	Bestand an städtischem Wohnraum sehr gering
Regionalbahnanbindung für Pendler attraktiv	Wenige Arbeitsplätze in Marquardt
Chancen	Risiken
Großes Entwicklungspotential als Wohnstandort aufgrund attraktiver Lage (Dörflicher Charakter, Naturraum, Verkehrsanbindung)	Prognostizierte weitere Alterung der Bevölkerung kann zu Herausforderungen führen (z.B. in der Daseinsvorsorge)
Pilotprojekt „Kommunaler Zwischenerwerb“ zur Schaffung von bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum	Anteil privater Flächen sehr groß, was Aktivierbarkeit und Entwicklung von Flächen erschweren kann
Schaffung von neuen und differenzierten Wohnangeboten	Fehlende Akzeptanz gegenüber Neubebauung
Vorhandene Flächenpotenziale mit teilweise bestehendem Baurecht und Planungen erleichtert die Weiterentwicklung	
Ansiedlung von neuem Gewerbe aufgrund von Flächenpotenzialen im Friedrichspark (u.a. Flächenangebote für kleinere Betriebe)	



# Daseinsvorsorge und Nahversorgung

Stärken	Schwächen
Gute richtwertbezogene Versorgung mit erholungswirksamen öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie Spielplätzen	Mangelhafte Aufenthaltsqualität der öffentlichen Spielplätze hinsichtlich altersgerecht gestalteten, diversifizierten Angeboten
Grundschule und Kita vorhanden	Fehlende Angebote für Jugendliche
Gute Breitbandversorgung	Fehlende Gesundheitsversorgung und Pflegeeinrichtungen
Ansätze alternativer Versorgung (Bäckerwagen und Obstscheune)	Mangel an Einkaufsmöglichkeit und Auswahl an Gastronomie
	Keine Schule in öffentlicher Trägerschaft
	Sinkende Prognosezahl der Kinder von 3 bis 6 Jahren = Zunahme Überalterung
Chancen	Risiken
Mobilitätsdrehscheibe als Impulsgeber für weitere Entwicklung	Einrichtungen/Angebote benötigen gewisse Einwohnerzahl/Kundschaft
Erweiterung des Ortsteils bietet Chance für wirtschaftlich tragfähige Ergänzungen der Daseinsvorsorge (Ärzte, Einzelhandel, etc.)	



**Legende**

**Stärken**

- Bolzplatz
- Spielplatz an der Kulturscheune
- Ansätze alternativer Versorgung
- Beachvolleyballplatz
- vorhandene Sportplätze

**Schwächen**

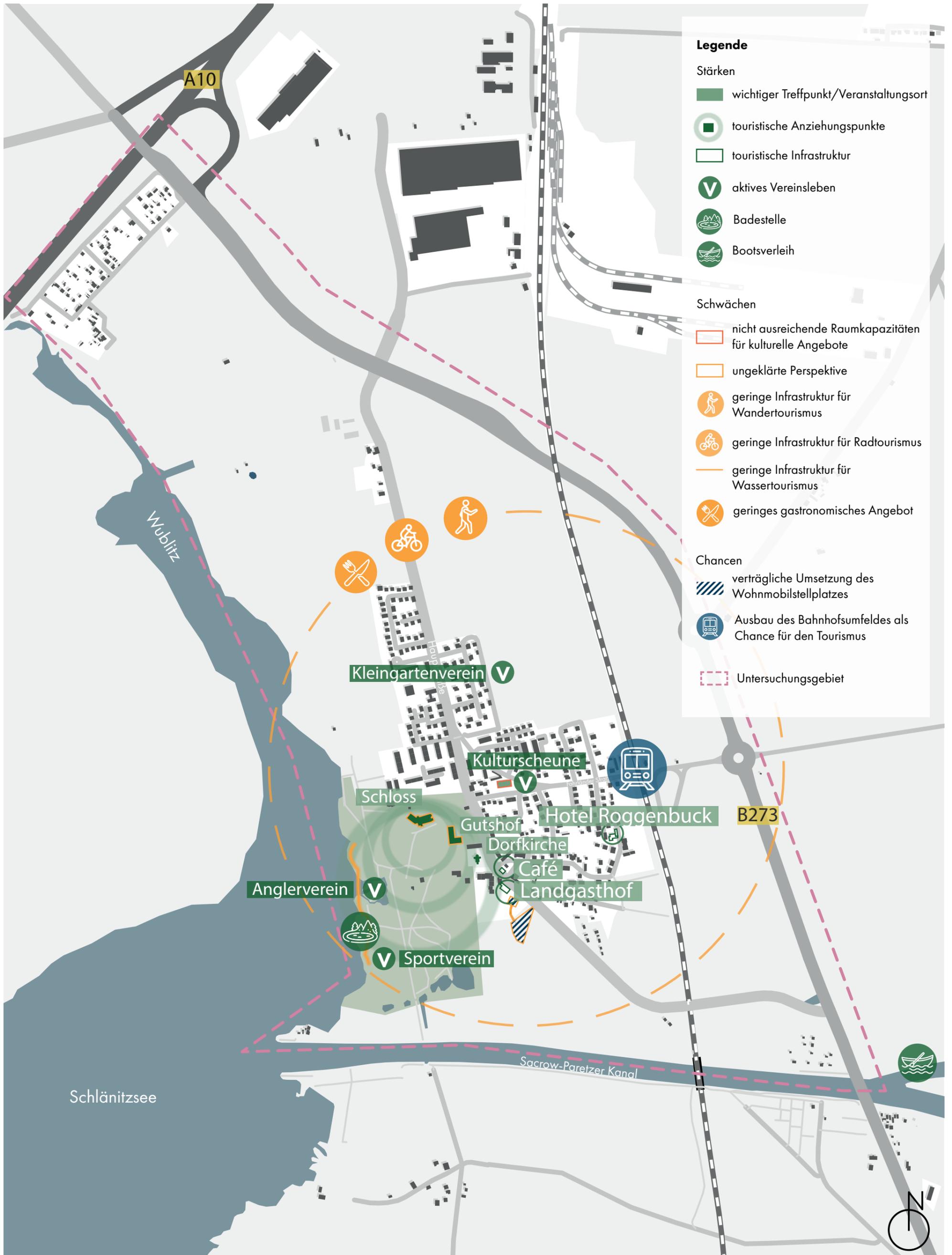
- keine öffentliche Schule
- fehlende Sportflächen
- fehlende Spielplätze
- fehlendes Angebot für Jugendliche
- Mangel an Einkaufsmöglichkeiten und Auswahl an Gastronomie
- fehlende Gesundheitsversorgung und Pflegeeinrichtungen

**Chancen**

- Mobilitätsdrehscheibe
- Potenzial für Erweiterung der Daseinsvorsorge
- Untersuchungsgebiet

# Kultur und Tourismus

Stärken	Schwächen
Kulturscheune als wichtiger Treffpunkt und Veranstaltungsort; vergleichsweise großes und diverses Veranstaltungs- und Kulturangebot	Sanierungsbedürftiger Zustand und ungeklärte Perspektiven für Schloss und Gutshaus
Schloss mit Schlosspark und Badestelle als touristische Anziehungspunkte	Wohnmobilstellplatz bisher nicht genehmigt (Naturschutzkonflikte)
Gästehaus und Restaurant als touristische Infrastruktur	Geringes gastronomisches Angebot
Vorhandene Ansätze touristischer Infrastruktur (Bootsverleih)	Kapazitäten für (kulturelle) Angebote in Marquardt voll ausgenutzt und damit nicht ausreichend
Große Verbundenheit mit und Gemeinschaftsgefühl im Ortsteil → gelebte „dörfliche“ Kultur durch Vereine, Feste und Treffen im Ort	Geringe Infrastruktur für Rad-, Wander- und Wassertourismus
Chancen	Risiken
Wasserlage und Naturraum als Chance zum behutsamen Ausbau des Tourismus	Übernutzung durch steigende Besucherzahlen (Tourismus und Naherholung)
Weiterer Ausbau des Bahnhofsumfeldes als Chance für den Tourismus	Konflikte mit Anwohnerschaft durch steigene Besucherzahlen (Tourismus und Naherholung)
Diversifizierung des Tourismus durch verträgliche Umsetzung des Wohnmobilstellplatzes	



Rahmenplanung Marquardt (Potsdam)  
**Räumliche Stärken, Schwächen und Chancen**  
**Handlungsfeld Kultur und Tourismus**

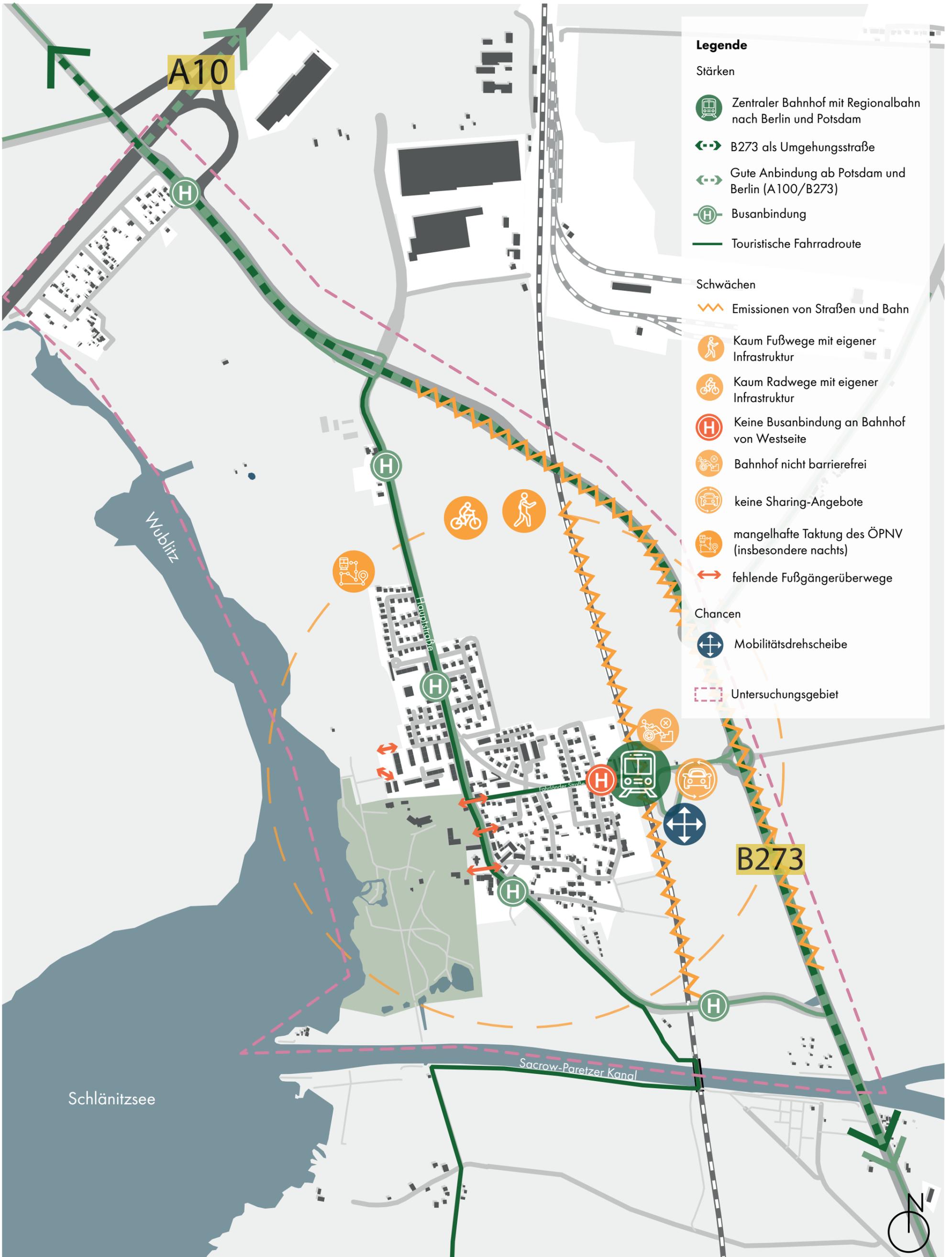
0 150 300 450 m Stand: 18.12.2023

Kartengrundlage: OpenStreetMap

# Mobilität und Verkehr

Stärken	Schwächen
Vielfältige Anbindungen durch Mobilitätsdrehscheibe und Anschluss an Regionalbahn stündlich nach Potsdam Hbf. (18 min) und Berlin-Spandau (32 min)	Bahnhof nicht barrierefrei erreichbar und Bahntrasse als räumliche Barriere mit Trennwirkung zwischen Siedlungskern und Mobilitätsdrehscheibe bzw. östlichem Gebiet
Angebot von drei Buslinien zur Nord-, Süd- und Ost-Anbindung mit Taktverdichtung zu Stoßzeiten	Taktdichte und Bedienung der Haltestellen nicht ausreichend, z. B. keine ÖPNV-Anbindung zw. 23 Uhr und 5 Uhr
Durch B273 als Umgehungsstraße findet in Marquardt im Wesentlichen nur Kfz-Quell- und Zielverkehr statt und kein Durchgangsverkehr	Verkehrsnetz quasi nur für den Kfz-Verkehr ausgelegt, eigene Anlagen für Rad- und Fußverkehr bestehen kaum, auch Radoute F3 ohne eigene Anlage
Marquardt liegt an der touristischen Radroute F3	Bahnhof auf westlicher Seite nicht mit Bus erreichbar
	Von Verkehrsstrassen (B237 und Bahn) gehen Emissionen aus; Oberflächenbeschaffenheit bswp. auf Hauptstraße erzeugt tlw. Lärm
	Fehlende Fußgängerüberwege im direkten Zugangsbereiche der Grünanlagen und Spielplätze (Verbindung zu Erholung)

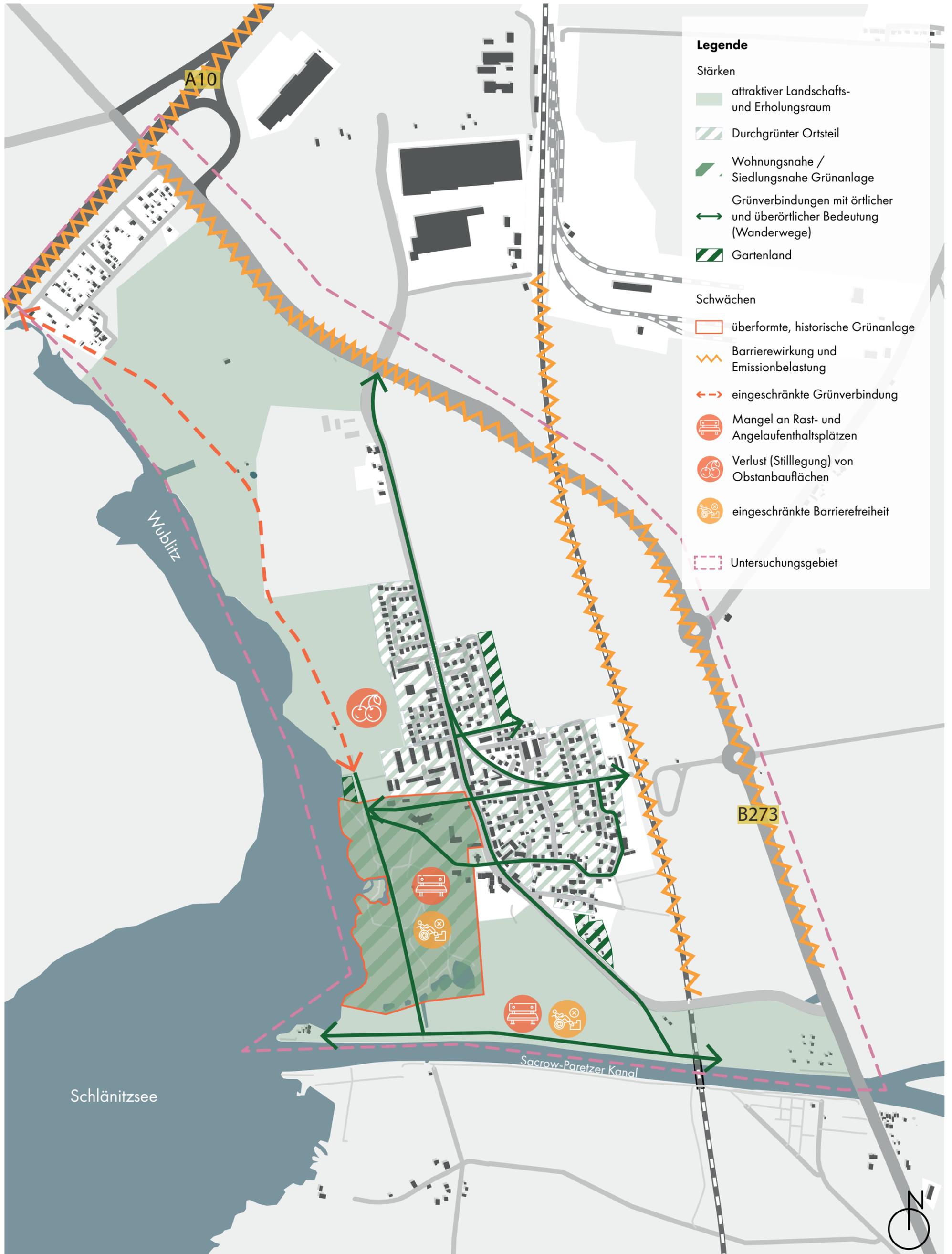
Chancen	Risiken
Langfristig perspektivische Anbindung an Tram nach Potsdam über Fahrland	Zunahme des Verkehrsaufkommens durch städtebauliche Entwicklung kann Verkehrssicherheit beeinträchtigen, insb. für Fuß- und Radverkehr und auf Routen zu sensiblen Einrichtungen
Perspektivische Anbindung an Radschnellverbindung nach Potsdam über Fahrland	Ausbau und Umgestaltung des Bahnhofs und seines Umfeldes (z. B. für Barrierefreiheit) bedürfen Abstimmung und Kooperation mit DB
Sinnvolle Ergänzung des Wegenetzes für alle Verkehrsarten im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung (Bus auf Westseite des Bahnhofs, separate Fuß- und Radverkehrsverbindungen etc.)	Bei ausbleibender Weiterentwicklung und Qualifizierung des Bahnhofbereichs ist keine höhere Nutzung zu erwarten; Gewünschte höhere Frequentierung und lokale Verkehrszunahme sind verträglich zu organisieren
Neue Nutzungen und Funktionen im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung ermöglichen kurze Alltagswege die zu Fuß und mit dem Fahrrad erledigt werden können	Lärmemissionen entlang Bahnstrecke erfordern vrs. Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Neubaugebietes (Lärmaktionsplanung der DB berücksichtigen)
Mehr Einwohner*innen schaffen höhere Verkehrsnachfrage, die Verbesserungen des Mobilitätsangebots attraktiv machen können	
Umgestaltung von zentralen Erschließungsstraßen mit Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr, da insg.wenig Kfz-Verkehr	



# Grün-, Frei-, Landschaftsraum, Erholung

Stärken	Schwächen
Attraktiver Landschaftsraum bzw. attraktive Grün- und Freiflächen mit überregionalem Erholungswert	Historische Schlossparkanlage gestalterisch überformt
Grünverbindungen (Wanderwege) mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung	Mangel an Aufenthaltsplätzen im Landschaftsraum
Guter Versorgungsgrad mit wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünanlagen* für den Ortsteil Marquardt	Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch eingeschränkte z.T. nicht barrierefreie Erschließung der Erholungsräume (Park, Kanal, Ufer)
Durchgrünter Ortsteil mit hohem Anteil an privat genutzten erholungswirksamen Garten- und Kleingartenflächen	Fehlende Fußgängerüberwege im direkten Zugangsbereiche der Grünanlagen und Spielplätze (Verbindung zu Verkehr)
Identitätsstiftendes, kulturhistorisches Landschaftsbild mit vielfältigen Naturräumen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Feldflur</li> <li>- die Offenlandschaft</li> <li>- die Gewässer (Wublitz, Schlänitz-see, Paretzer Kanal)</li> <li>- der Schlosspark</li> <li>- die Obstanbauflächen sowie die brachgefallenen ehem. Obstanbauflächen</li> </ul>	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsqualität durch zerschneidende Verkehrs- und Leitungstrassen, Barrierewirkungen und Emissionsbelastungen
	Verlust des traditionellen Kulturlandschaftsbildes

Chancen	Risiken
<p>Entwicklungspotenzial für landschafts- und freiraumbezogene Erholung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensivierung des Obstanbaus</li> <li>- Vernetzung mit der Feldflur</li> <li>- Neuanlage bzw. Lückenschluss von Rad-/Wanderwegen</li> </ul>	<p>Zunahme des Verkehrsaufkommens und Stellplatzbedarfes für Erholungssuchende sorgt für Zunahme der Versiegelung und des Landschaftsraumes (Verbindung zu Verkehr)</p>
<p>Entwicklungspotenzial für freizeitrelevante Infrastruktur (Wege/Rastplätze) auf innerörtlichen Grün- und Freiflächen bzw. in Gewässernähe</p>	<p>Gefährdung schützenswerter Biotopstrukturen durch Freizeitnutzung bzw. Erweiterungsbedarfe: Eingriffe in Schutzgebiete (LSG/NSG/FFH)</p>
	<p>Eingriffe in das Landschaftsbild</p>
	<p>Landschaftsverbrauch</p>



Rahmenplanung Marquardt (Potsdam)  
**Räumliche Stärken, Schwächen und Chancen**  
**Handlungsfeld Grün-, Frei-, und Landschaftsraum,**  
**Erholung**

0 150 300 450 m Stand: 18.12.2023

Kartengrundlage: OpenStreetMap

dieräumplaner

RAMBOLL

Landschaft  
 planen + bauen

# Umwelt-, Natur- und Klimaschutz

Stärken	Schwächen
Vorhandene Schutzgebiete NSG, LSG, FFH, und Vogelschutzgebiete; Artenvielfalt auf Wiesen und Brachflächen aber auch ausserhalb der Schutzgebiete	Beeinträchtigung der Schutzqualität bzw. Störung empfindlicher Biotoptypen durch Sport- und Freizeitnutzung (Wanderwege, Badestellen, Anglerverein etc.)
Geschützte bzw. schützenswerte Baumalleen und -reihen sowie Einzelbäume in der Ortslage und am Paretzer Kanal	Vitalitätseinschränkung durch Klimawandel und Nutzungsdruck (Wurzeldruck durch ruhenden Verkehr)
Schützenswerte Niederungs- und Niedermoorflächen nördl. des Paretzer Kanals	Gefährdung der Artenvielfalt durch intensive Landwirtschaft und freizeitrelevante Erweiterungsbedarfe sowie Beeinträchtigung des Biotopverbundes durch landschaftsräumliche Barrieren (Verkehrstrassen)
Geringer Versiegelungsgrad und hohe strukturreiche Durchgrünung im Ortsgebiet	Emissionsbelastungen, landschaftsräumliche Zäsuren und Barrieren für Tierarten sowie den Biotopverbund (Fragmentierung) durch Verkehrstrassen
Kaltluftentstehungsgebiete (See- und Ackerflächen)	Zerstörung anmooriger Flächen durch intensive Landwirtschaft
Erhalt der Obstanbautradition (Erhalt genetischer Vielfalt)	Verlust an Obstanbauflächen
	Verlust hochwertiger historischer Vegetationsstrukturen im Landschaftspark durch mangelnde Parkpflege
	Eingeschränkte Versickerungsleistung bei Starkregenereignissen (Klärungsbedarf)

Chancen	Risiken
<p>Entwicklungspotenzial für Ökologische Landwirtschaft;  Reaktivierung/Erweiterung des Obstanbaus bei gleichzeitiger  Erhöhung der Artenvielfalt,  Sicherung der genetischen Vielfalt durch Kultivierung von alten  Obstsorten</p>	<p>Verlust der Artenvielfalt und schützenswerter Naturareale (Offenland- und  Brachflächen sowie, Uferzonen, Niedermoorgebiet) durch bauliche  Entwicklungen und freizeitorientierte Nutzungsintensivierungen</p>
<p>Entwicklungspotenzial für Arten- und Biotopschutz entlang der  Verkehrstrassen</p>	<p>Verlust von naturhaushaltswirksamen, klimatisch ausgleichenden Flächen  durch Versiegelung und Mobilitätszuwachs;  Zunahme der Emissionsbelastung</p>
<p>Flächenpotenzial für ortsnahe Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen</p>	
<p>Potenziale für Nahwärmenetz und Dachflächen-Photovoltaik</p>	



- Legende**
- Stärken**
- durchgrüntes, relativ gering versiegeltes Ortsgebiet
  - LSG
  - NSG, FFH und Vogelschutzgebiet
  - Niedermoorfläche
  - Kaltluftentstehungsgebiet
  - Kultivierung der Obstbautradition
  - geschützte / schützenswerte Allee bzw. Baumreihen / Naturdenkmal
- Schwächen**
- Gefährdung der Artenvielfalt durch intensive Landwirtschaft
  - Zerstörung von anmoorigen Flächen
  - Barrierewirkung / Emissionbelastung / Störung des Biotopverbundes durch Verkehrstrassen
  - Vitalitätseinschränkung durch Klimawandel und Nutzungsdruck
  - Beeinträchtigung der Schutzqualität empfindlicher Biotope
  - Verlust hochwertig historischer Vegetationsstrukturen / mangelnde Parkpflege
  - Verlust Obstbauflächen
- Chancen**
- Potentiale für Nahwärmenetz und Dachflächen Photovoltaik
- Untersuchungsgebiet