



Landeshauptstadt
Potsdam



Rahmenplanung Marquardt 2. Ortsteilforum – „Perspektiven für Marquardt“

**Dokumentation zum 2. Ortsteilforum
am 11.03.2024**



Impressum

Herausgeber:

Landeshauptstadt Potsdam
Der Oberbürgermeister

Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Gesamtstädtische Planung
Ansprechpartnerin Julia Fitzner

Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

www.potsdam.de
ortsteilentwicklung.marquardt@rathaus.potsdam.de

Text und Bearbeitung:

Anna Eckenweber, Urbanizers
Maria Fernanda Godinho, Urbanizers
Franziska Lind, Urbanizers
Hannah Scherreiks, Urbanizers
Julia Maja Wegmann, Urbanizers

Fotos:

Schrägluftbild Marquardt/Falcon Crest (Titelseite und Rückseite)
Schloss Marquardt/Norbert Loehn (Titelseite)
Kulturscheune Marquardt/Norbert Loehn (Titelseite)

Stand: April 2024

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet.

Inhalt

Vorbemerkung	3
Programm	3
Begrüßung und Informationen zum Planungsprozess	4
Vorstellung der Vertretung der Einwohnenden	5
Zielsystem für Marquardt	7
Entwicklungsszenarien für Marquardt	8
Dialoginseln	12
Einordnung der Ergebnisse durch die Planungsbüros	26
Umgang mit den Ergebnissen	26
Fazit und Ausblick	28
Impressionen	29
Anlagen	30

Vorbemerkung

Nach erfolgreichem Auftakt der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Rahmenplanung im Dezember 2023 wurde die Reihe der Ortsteilforen im März 2024 fortgeführt. Am 11.03.2024 fand von 19.00 bis 21.00 Uhr das 2. Ortsteilforum „Perspektiven für Marquardt“ in der dortigen Kulturscheune statt. Die Veranstaltung wurde vom Fachbereich Stadtplanung der Landeshauptstadt Potsdam sowie den Planungsbüros organisiert und inhaltlich durchgeführt. Die Veranstaltung erfuhr mit rund 80 Personen eine sehr gute Resonanz.

Im 2. Ortsteilforum wurden grundsätzliche Fragen zur Rahmenplanung beantwortet, der Umgang mit den Ergebnissen der letzten Veranstaltung erläutert sowie die daraus entwickelten Ziele und Szenarien für eine künftige Entwicklung des gesamten Ortsteils vorgestellt. Zudem berichteten die Vertretungen der Einwohnenden über die Ergebnisse und ihre Eindrücke aus der Projektgruppensitzung, die zwischen den Ortsteilforen im Februar 2024 stattfand.

Seit dem letzten Ortsteilforum hat das Planungsteam, bestehend aus slapa & die raumplaner, Ramboll und Landschaft planen + bauen, Ziele und zwei Szenarien für die künftige Entwicklung Marquardts erarbeitet. Diese basieren auf der Bestandsanalyse, den fachlichen Diskussionen der prozessbegleitenden Projektgruppe und den Anregungen der Einwohnenden Marquardts während des 1. Ortsteilforums. Die Analyse und Beteiligung wurde in ein Zielsystem mit Handlungsfeldern und -zielen überführt. Die beiden daraus entstandenen Entwicklungsszenarien standen an dem Abend im Fokus der Diskussionen. In Arbeitsgruppen hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, die vorliegenden Entwicklungsszenarien zu erörtern und auf Grundlage dieser Szenarien gemeinsam mit den Planenden ein eigenes „Vorzugsszenario“ zu entwickeln.

Programm

18.00 Uhr	Begrüßung und Einführung in die Veranstaltung
18.10 Uhr	Vorstellung der Vertretung der Einwohnenden
18.20 Uhr	Zielsystem und Entwicklungsszenarien für Marquardt
18.40 Uhr	Diskussion an den Dialoginseln
20.10 Uhr	Vorstellung der Ergebnisse
20.30 Uhr	Was nehmen die Planungsbüros mit?
20.50 Uhr	Ausblick und Schlusswort – Wie geht es weiter?
21.00 Uhr	Ende der Veranstaltung

Begrüßung und Informationen zum Planungsprozess

Der Ortsvorsteher Peter Roggenbuck begrüßte die Teilnehmenden und bedankte sich für das rege Erscheinen. Erik Wolfram, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung der Landeshauptstadt Potsdam, gab einen Einblick in den derzeitigen Stand des Prozesses. Ziel ist es, den Rahmenplan bis Ende 2024 fertigzustellen. Betont wurde, dass es sich bei einem Rahmenplan um ein informelles Planungsinstrument handelt. Durch einen Rahmenplan entsteht daher noch kein Baurecht, er schafft aber die Grundlage für künftige Bebauungspläne. Aufbauend auf den Ergebnissen des Rahmenplans soll ein Gutachterverfahren durchgeführt werden, in dem die Planungen für das Gebiet der sogenannten „Pilotfläche“ im Norden des Ortskerns konkretisiert werden sollen. Dieses Gutachterverfahren ist für das 1. Quartal 2025 geplant. Erst anschließend daran können entsprechende Bebauungspläne erstellt werden. Der grobe Zeitplan kann den Präsentationsfolien (siehe Anhang) entnommen werden.

Im Rahmen der Beteiligung soll gemeinsam festgelegt werden, in welche Richtung die Entwicklung Marquardt führen soll. Betont wurde, dass bisher keine konkreten Planungen vorliegen und die Inhalte des Rahmenplans Schritt für Schritt gemeinsam entwickelt werden sollen. Diese Inhalte haben dann einen maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der „Pilotfläche“.

Im Rahmen der Begrüßung wurde zudem dazu aufgerufen, einen Namen für das neue Entwicklungsgebiet – das bisher „Pilotfläche“ bzw. „Marquardt Nord“ genannt wird – vorzuschlagen. Peter Roggenbuck schlug als möglichen Namen „Bienenweide“ vor. Zudem könnten die Straßennamen nach alten Obstsorten benannt werden. Weitere Anregungen können per E-Mail eingereicht werden unter: ortsteilentwicklung.marquardt@rathaus.potsdam.de

Antworten auf häufig gestellte Fragen finden Sie zudem auf der Webseite der Landeshauptstadt Potsdam:
<https://www.potsdam.de/de/rahmenplanung-marquardt>



Abbildung 1: Begrüßung © Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Vorstellung der Vertretung der Einwohnenden

Die Vertretung der Einwohnenden ist ein neues Format der Beteiligung in Marquardt. Im Rahmen des 1. Ortsteilforums wurde ein öffentlicher Aufruf gestartet, auf den sich alle Marquardterinnen und Marquardter bewerben konnten. Ziel ist es, die Arbeit zwischen den Ortsteilforen transparenter zu gestalten. Die Vertretung der Einwohnenden wurde nach dem 1. Ortsteilforum durch die Landeshauptstadt Potsdam einberufen.

Besetzung

Für das Gremium der Vertretung der Einwohnenden haben sich neun Personen beworben. Um eine möglichst diverse Besetzung zu bilden, wurden im Rahmen des Aufrufs drei Altersgruppen gebildet. Da alle Bewerbungen aus der gleichen Altersgruppe stammten, wurde entschieden, jeweils eine weibliche und eine männliche Vertretung auszulosen. Zusätzlich wurde jeweils eine Stellvertretung ausgelost. Die Vertretung setzt sich aus Heike Beneke, Neele Held und Peter Fritsche mit den jeweiligen Stellvertretungen Raik Förster und Jessica Kaiser¹ zusammen.

Aufgaben

Die Aufgaben der Vertretung umfassen eine Teilnahme an den Projektgruppentreffen, bei denen sie die Interessen der Einwohnenden vertritt, ihre besonderen Ortskenntnisse und Wünsche für den Ortsteil einbringt und „hinter die Kulissen“ des gesamten Rahmenplanungsprozesses blicken kann. Gleichzeitig kommt ihr die Funktion des „Sprachrohrs“ zwischen interner Projektarbeit und den Marquardterinnen und Marquardtern zu.

Bericht der Vertretung der Einwohnenden

Die beiden Vertretungen Heike Beneke und Peter Fritsche sowie die Stellvertretung Raik Förster stellten sich im Rahmen des Ortsteilforums vor, nannten ihre Motivationen für die Bewerbung und schilderten ihre Eindrücke des letzten Projektgruppentreffens.

Heike Beneke hat ein großes Interesse an dem, was in ihrem Umfeld passiert. Ihr Anliegen für den Rahmenplan ist es, dass die Sozialstruktur Marquardts so entwickelt wird, dass die gewachsenen kulturellen und sozialen Strukturen erhalten und darüber hinaus auch nachhaltige Mobilitätsformen gefördert werden. Auch der wertvolle Naturraum soll entsprechend bewahrt und sensibel ausgebaut werden.

Peter Fritsche empfindet die Ruhe des Ortes als sehr wertvoll. Für ihn ist der Erhalt der Natur ebenso wichtig. Er betonte die Notwendigkeit, 10–15 Jahre in die Zukunft zu denken, und begrüßt die Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Potsdam sowie die Einbringung der Einwohnenden in den Prozess.

Raik Förster berichtete von der Projektgruppensitzung. Die Zusammensetzung des Gremiums sei sehr interessant, da sowohl die wichtigen Fachabteilungen der Landeshauptstadt Potsdam als auch die künftigen Bauherren beteiligt seien. Er betonte, dass die Vertretung der Einwohnenden die Projekte nicht verhindern, sondern mitgestalten wolle.

¹ Neele Held und Jessica Kaiser waren an dem 2. Ortsteilforum nicht anwesend.



Abbildung 2: Vertretung der Einwohnenden © Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Zielsystem für Marquardt

Die im Rahmen des 1. Ortsteilforums vorgestellte Bestandsanalyse (siehe Dokumentation 1. Ortsteilforum) wurde durch die Projektgruppe sowie die Planenden weiter qualifiziert. Die darin benannten Handlungsbedarfe der ursprünglich analysierten Themenbereiche (farbige Kästchen – siehe Abbildung 3) wurden in ein kondensiertes Zielsystem überführt. Dieses zeigt im Ergebnis nun die sechs übergeordneten Handlungsfelder „Wohnen“, „Arbeiten“, „Mobilität“, „Daseinsvorsorge“, „Naherholung & Naturraum“ sowie „Energie & Klima“ auf. Alle Handlungsfelder besitzen dabei die gleiche Priorität.

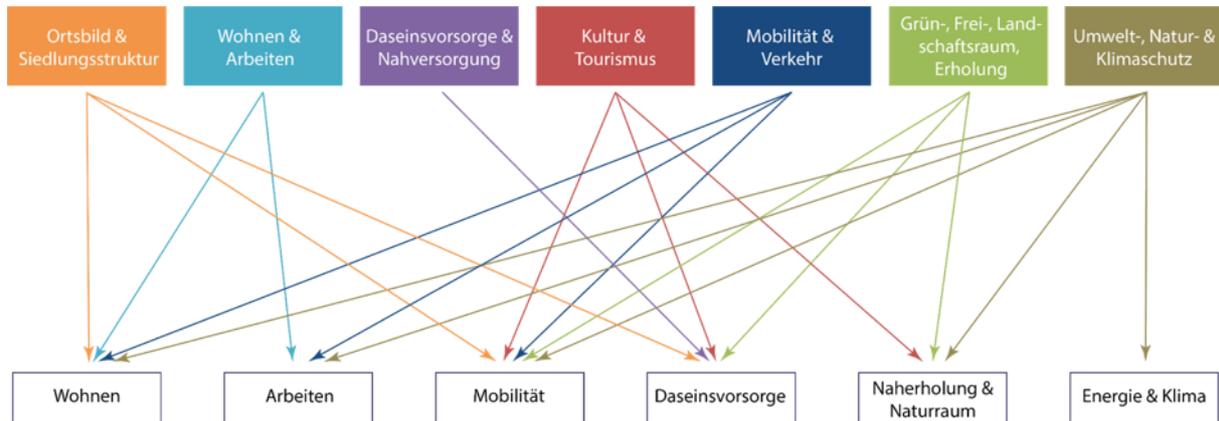


Abbildung 3: Zielsystem © slapa & die raumplaner gmbh

Für jedes Handlungsfeld wurden strategische Entwicklungsziele festgelegt:

Wohnen: Marquardt im Einklang mit dem dörflich-historischen Charakter behutsam weiterentwickeln und „Neues Wohnen“ nach gemeinsam festgelegten Kriterien realisieren.

Arbeiten: Marquardt als attraktiven Arbeitsort stärken.

Mobilität: Marquardt als Mobilitätsdrehscheibe qualifizieren und als Ort der kurzen sowie grünen Wege ausbauen.

Daseinsvorsorge: Marquardt als Ort für Angebote der Begegnung, Freizeit, Gesundheit und Kultur für verschiedene Altersgruppen ausbauen.

Naherholung & Naturraum: Marquardt als nachhaltigen, erholungswirksamen sowie schützenswerten Grün- und Landschaftsraum und ortstypische Kulturlandschaft weiterentwickeln.

Energie & Klima: Marquardt als klimaneutralen, resilienten und energieeffizienten Standort ausbauen.

In einem nächsten Schritt wird ein Leitbild entwickelt. Es soll dem Zielsystem eine verbindende „Überschrift“ geben. Das Zielsystem bildet die Grundlage für die Entwicklung des Rahmenplans.

Entwicklungsszenarien für Marquardt

Aufbauend auf dem Zielsystem wurden durch die Planungsbüros zwei Entwicklungsszenarien erarbeitet. Szenarien visualisieren verschiedene Zukunftsbilder und sollen somit Diskussionen über Prioritäten, Werte und Ziele anregen. Entstanden sind eine Minimal- und eine Maximalvariante für die Entwicklung des Ortsteils (siehe Seite 11). Die Minimalvariante sieht eine geringfügige, behutsame Entwicklung über alle Handlungsfelder hinweg vor. Mit der Maximalvariante geht eine stärkere Verdichtung an Nutzungen einher.

- **Minimalvariante:** Die Minimalvariante legt den Fokus der baulichen Entwicklungen auf die Pilotfläche. Darüber hinaus wird nur eine weitere Fläche südlich des Friedhofs zur Entwicklung von Wohnungsneubau betrachtet. Die Ortsmitte wird im Bereich der Kirche, der Feuerwehr und der Gaststätten definiert und soll unter anderem durch die Schaffung einer alternativen Nahversorgung und eines Begegnungsortes gestärkt werden. Die Erschließung der Pilotfläche geschieht von Norden in Form einer T-Kreuzung, ebenso soll der Linksabbiegeverkehr von der B 273 an der Abfahrt zum Gewerbegebiet durch eine Linksabbiegespur ermöglicht werden. Beim Bau neuer (Wohn-)Gebäude wird Wert auf ökologische Nachhaltigkeit und Klimaneutralität gelegt. Frischluftentstehungsgebiete und Biotopverbundflächen sollen erhalten und bei der Bebauung berücksichtigt werden.
- **Maximalvariante:** Die Maximalvariante bezieht auch verstärkt den „alten Ortskern“ im Sinne einer Nachverdichtung mit ein. Neben der Pilotfläche werden dafür weitere Flächen im Süden Marquardts, im Norden an der Hauptstraße angrenzend an die Pilotfläche sowie in Marquardt Siedlung betrachtet. Des Weiteren werden Flächen östlich des Bahnhofs für gewerbliche Nutzungen sowie ein wettkampftaugliches Sportfeld vorgesehen. Diese östlichen Flächen sind durch die Mobilitätsdrehzscheibe gut angebunden, halten dabei aber den aufkommenden Verkehr aus Marquardt heraus. Eine Ortsmitte als Band erstreckt sich vom Schloss über die Fahrländer Straße bis zur Mobilitätsdrehzscheibe. Durch die Größe der Entwicklungsflächen sind zusätzliche Nutzungen (z. B. Nahversorgung, ärztliche Versorgung, Mobilität oder Einrichtungen für Kinder und Jugendliche) möglich. Die Pilotfläche wird nur von Norden über die Hauptstraße erschlossen, an dieser Stelle soll ein Kreisverkehr entstehen. Von der B 273 soll an der Abfahrt zum Gewerbegebiet an der Kreuzung Am Friedrichspark/An der alten Kreisstraße ein Kreisverkehr entstehen. Dies verbessert für die auf der Bundesstraße von Süden kommenden Pkws die Möglichkeit, auf die Hauptstraße nach Marquardt abzubiegen. Zusätzlich soll in Richtung Süden ein Radweg entlang der Hauptstraße östlich der Bahnlinie bis zur B 273 geführt werden, der an den bestehenden Rad- und Fußweg entlang der B 271 anschließt und Marquardt mit Bornim, Bornstedt und schließlich der Kernstadt verbindet. Ein Radweg entlang der Fahrländer Allee sichert eine gute Verbindung von und nach Krampnitz. Ein Wanderweg entlang des Ufers, am Schlosspark beginnend, stellt eine weitere Verbindung mit Marquardt Siedlung sowie eine Erschließung des Naturraumes entlang der Wublitz sicher. Beim Bau neuer (Wohn-)Gebäude wird Wert auf ökologische Nachhaltigkeit und Klimaneutralität gelegt. Frischluftentstehungsgebiete und Biotopverbundflächen sollen erhalten und bei der Bebauung berücksichtigt werden.

Die teilweise überspitzten Darstellungen der Szenarien wurden bewusst gewählt, um im Rahmen der Veranstaltung zur Diskussion anzuregen.

Einige Entwicklungen werden in beiden Szenarien dargestellt, da sie z. B. durch rechtliche Rahmenbedingungen gesetzt sind oder grundsätzliche Entscheidungen bereits durch die Landeshauptstadt Potsdam getroffen wurden (z. B. Betrachtungsraum des Rahmenplans und Entwicklung der Pilotfläche). Im Nachfolgenden werden die Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Minimal- und der Maximalvariante noch einmal aufgezeigt:

Gemeinsamkeiten²	
<ul style="list-style-type: none"> • Entstehung von neuem Wohnraum insbesondere für derzeit fehlende Angebotsformen (z. B. altersgerechtes Wohnen) auf der Pilotfläche • Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Friedrichspark • Ausbau von Angeboten für Kinder und Jugendliche • Qualifizierung und Neubau von Spiel- und Sportflächen • Stärkung der Mobilitätsdrehscheibe • Barrierefreiheit des Bahnhofs • Ortsverträgliche Erschließung der Pilotfläche durch Rad- und Fußwege • Ausbau des überörtlichen Rad- und Fußwegenetzes • Verbesserung der Anbindung an Marquardt Siedlung für den Fuß- und Radverkehr • Verbesserung der Anbindung Marquardts von der B 273 aus nördlicher Richtung • Definierung einer Ortsmitte • Umgestaltung des Straßenraums von der Anbindung der Pilotfläche bis zur Kreuzung Driftweg entlang der Hauptstraße sowie in der Spielstraße und der Fahrländer Straße bis zur Kreuzung mit der Hauptstraße zur Steigerung der Aufenthaltsqualität • Sanierung und Barrierefreiheit der Wege im Schlosspark • Ausbau der Infrastruktur an der Badestelle • Gartenangebote auf der Pilotfläche und auf weiteren Flächen • Etablierung nachhaltiger Energieformen • Schutz des Uferstreifens im Naturschutzgebiet • Nutzung von Regenwasser im Sinne einer Schwammstadt • Förderung traditioneller Anbauweisen und ökologischer Landwirtschaft • Berücksichtigung von Frischluftentstehungsgebieten und des Biotopverbunds 	

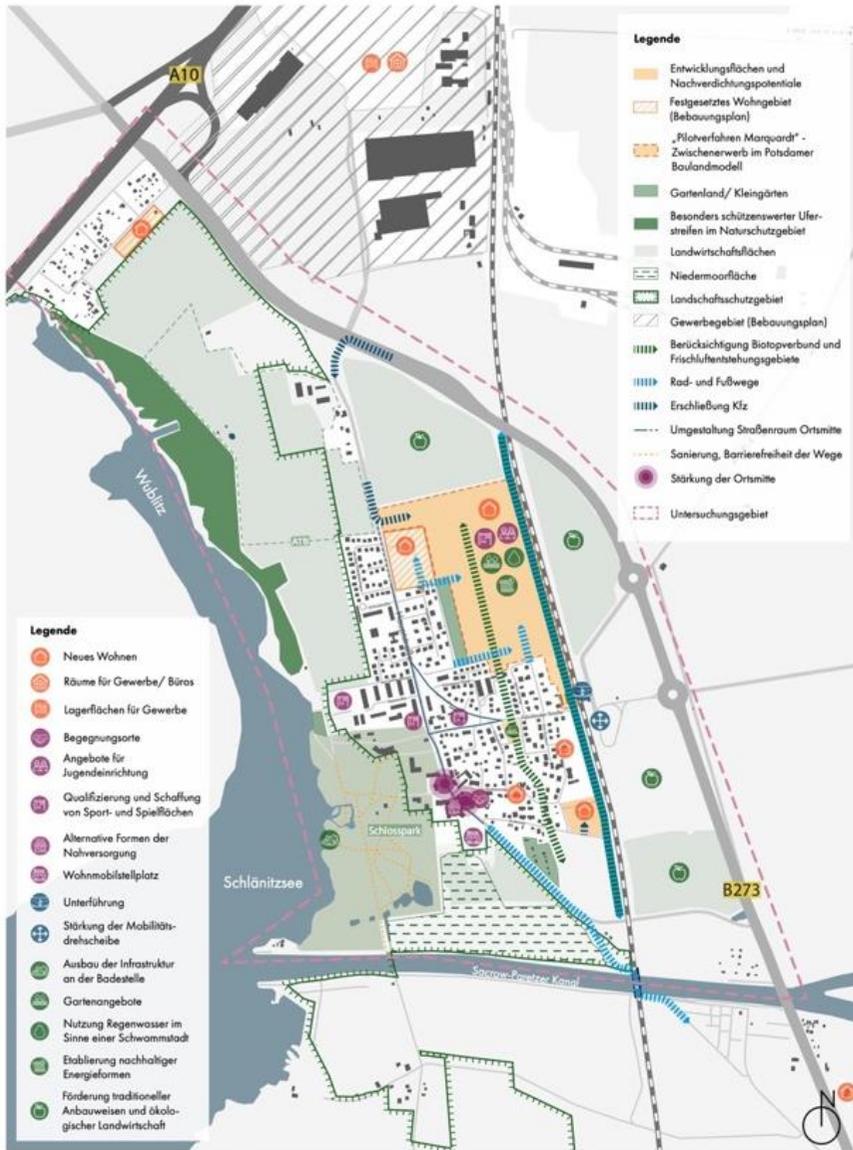
Unterschiede	
Minimalvariante	Maximalvariante
<ul style="list-style-type: none"> • Entstehung von neuem Wohnen auf der Brachfläche „Am Garten“ • Stärkung der Ortsmitte im Bereich um die Kirche, die Feuerwehr und der Gaststätten 	<ul style="list-style-type: none"> • Entstehung von neuem Wohnen auf weiteren Flächen • Lagerfläche für Gewerbe und Räume für Gewerbe/Büros südöstlich der Mobilitätsdrehscheibe und auf der Pilotfläche

² Diese Übersicht ist nicht abschließend und zeigt lediglich stichpunktartig die Gemeinsamkeiten auf.

<ul style="list-style-type: none"> • Ansiedlung eines alternativen Nahversorgungsangebots im Bereich der Ortsmitte • Entwicklung von Begegnungsorten in der neuen Ortsmitte • Kfz-Erschließung der Pilotfläche durch einfaches Abbiegen • Anbindung Marquardts aus nördlicher Richtung durch eine Linksabbiegerspur auf der B 273 	<ul style="list-style-type: none"> • Ansiedlung eines Nahversorgers im Süden der Pilotfläche • Stärkung der Ortsmitte vom Schlosspark bis zum Bahnhof (in Form eines Bandes) • Einrichtung eines Angebots für Kinder und Jugendliche auf der Brachfläche „Am Garten“ • Entwicklung von mehreren Begegnungsorten im Ortsteil • Errichtung eines Großsportfeldes östlich des Bahnhofs • Nördliche Ortseinfahrt von der B 273 durch einen Kreisverkehr • Kfz-Erschließung der Pilotfläche durch einen Kreisverkehr • Neue Bushaltestelle im Gebiet der Pilotfläche • Ermöglichung der Barrierefreiheit durch eine Unterführung am Bahnhof • Fuß- und Wanderweg entlang des Uferstreifens • Ausbau der Rad- und Fußwegeverbindungen nach Fahrland entlang der Hauptstraße an die B 273
---	---

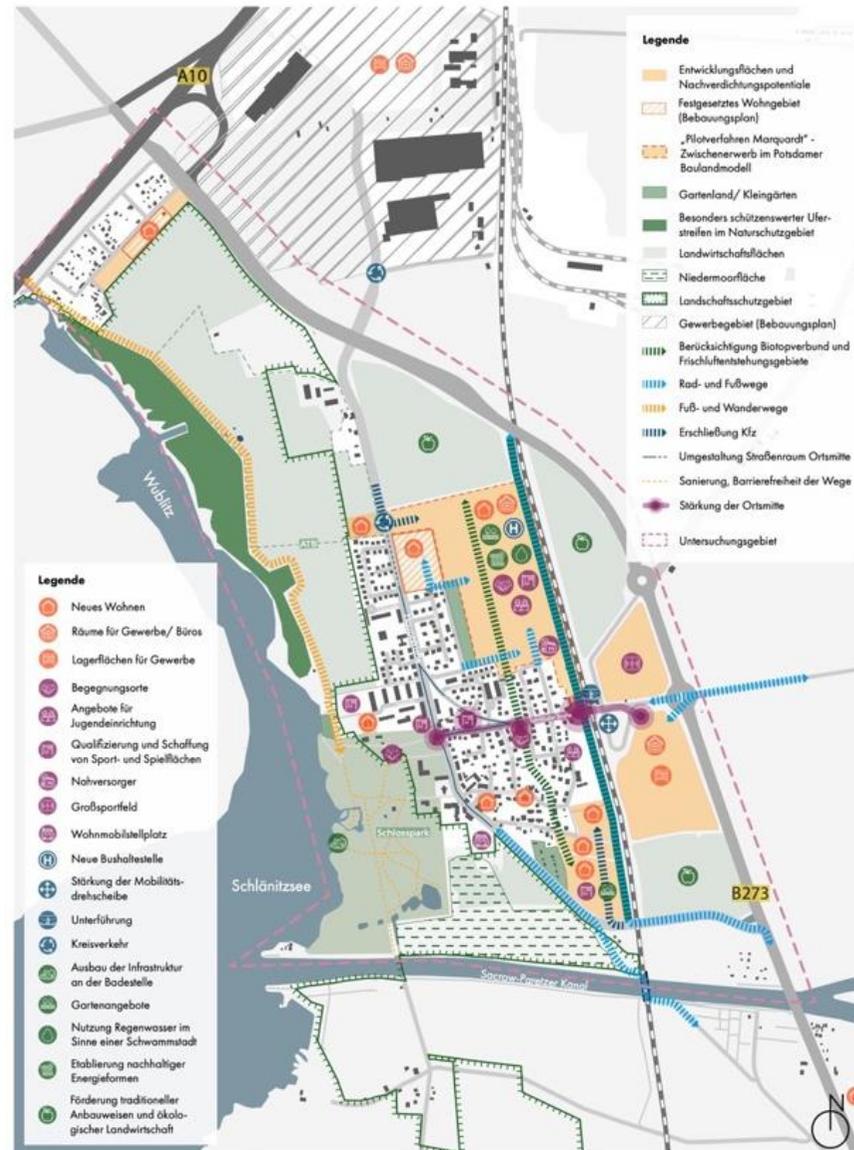
In einer offenen Rückfragerunde wurde durch mehrere Personen im Publikum betont, dass die Zahl neuer Wohneinheiten ausschlaggebend für eine Diskussion und Entscheidung über die weiteren Entwicklungen in Marquardt sei. Die in den Szenarien abgebildeten Ziele hingen stark mit der Anzahl neuer Einwohnenden zusammen, sodass die Diskussion nicht losgelöst von einer konkreten Zahl und damit verbundenen „Wirkungsketten“ erfolgen könne. Eine Diskussion, die nicht auf Werten basiere, sei nicht realistisch.

Zudem wurde in der Diskussion deutlich, dass vermutet wird, dass die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer der Pilotfläche, geprägt durch ihre wirtschaftlichen Interessen, bereits genaue Vorstellungen über die geplante Zahl der Wohneinheiten hätten, diese jedoch bislang nur noch nicht kommuniziert würden. Erik Wolfram verneinte dies und bekräftigte, dass bislang noch keine konkreten Zahlen zu geplanten Wohneinheiten vorliegen. Man wolle durch die frühzeitige Erarbeitung des Rahmenplans die Möglichkeit einräumen, diese Zahlen an den Interessen der Marquardterinnen und Marquardter zu orientieren, wenngleich eine wirtschaftliche Realisierung des Bauvorhabens sichergestellt werden müsse.



Rahmenplanung Marquardt (Potsdam)
Szenario 2 - Minimale Entwicklung

dieräumplaner RANBOLL Landschaft planen + bauen



Rahmenplanung Marquardt (Potsdam)
Szenario 1 - Maximale Entwicklung

dieräumplaner RANBOLL Landschaft planen + bauen

Abbildung 4: Minimalvariante © slapa & die raumplaner

Abbildung 5: Maximalvariante © slapa & die raumplaner

Dialoginseln

An sechs Dialoginseln (Arbeitsgruppen) wurden in drei Runden die Themen „Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge“, „Mobilität“ sowie „Naherholung & Naturraum, Energie & Klima“ mit den verantwortlichen Planenden und Mitarbeitenden der Landeshauptstadt Potsdam diskutiert. Die Anwesenden hatten dabei die Möglichkeit, in moderierten Gesprächen entlang von Leitfragen jeweils ein eigenes „Vorzugsszenario“ zu entwickeln. Dieses konnte aus Inhalten der Minimal- und Maximalvariante „zusammengesetzt“ und durch weitere Inhalte ergänzt werden. Zudem konnten offene Fragen besprochen, Unstimmigkeiten diskutiert sowie zentrale Konsense und Dissense festgehalten werden. Bewegbare Elemente wie Symbole oder Verbindungszeichen ermöglichten eine interaktive Arbeit an den Karten.

Die Ergebnisse der sechs entstandenen Vorzugsszenarien finden Sie im Anschluss.

Stimmungsbild

Zu Beginn der Auseinandersetzung mit den beiden Entwicklungsszenarien wurden in einer „Blitzlichtrunde“ – auf Grundlage der zuvor präsentierten Varianten – Aspekte gesammelt, die den Teilnehmenden besonders gut sowie weniger gut gefielen. Die Ergebnisse sind arbeitsgruppenübergreifend in den Abbildungen 6 und 7³ dargestellt.



Abbildungen 6–7: Stimmungsbilder „Dieser Aspekt gefällt mir besonders gut“ (grün) und „Dieser Aspekt gefällt mir weniger gut“ (rot)

³ Begriffe, die besonders häufig genannt wurden, werden in den Abbildungen größer als andere dargestellt.

Dialoginsel 1



Abbildung 8: Ergebnis Dialoginsel 1 © Urbanizers

Themengebiet Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge⁴

- + Minimalvariante für neues Wohnen
- + Nahversorger auf der Pilotfläche in der Nähe des Bahnhofs (bei den Garagen)
- + Neue Ortsmitte: Dreieck Kirche, Feuerwehr und Gaststätte
- + Nutzung der ehemaligen Kita für eine Jugendeinrichtung
- Keine Wohnbaufläche zwischen Driftweg und Hauptstraße
- Kein Großsportfeld
- ! Arztversorgung: Praxis-Sharing als mögliche Lösung prüfen

Themengebiet Mobilität

- + Kreisverkehr zur Erschließung der Pilotfläche
- + Kreisverkehr nördlich der B 273
- + Kreisverkehr südlich der B 273
- + Tempo-30-Zone entlang der gesamten Hauptstraße
- + Durchgangsverkehr außerhalb des Ortsteils halten
- + Änderung der Verkehrsrichtung in einzelnen Straßen der Ortsmitte
- + Beschilderung für Besucherparkplätze an der Mobilitätsdrehscheibe
- + Barrierefreiheit am Bahnhof durch Unterführung
- + Begleitender Radweg entlang der Hauptstraße
- + Minimal gestalteter Fußweg entlang des Naturschutzgebietes/der Wublitz
- + Lärmschutz
- Kein Radweg entlang des Naturschutzgebietes/der Wublitz
- Keine Besucherparkplätze im Ortskern
- ! Berücksichtigung der Parksituation an der Hauptstraße
- ! Berücksichtigung des Bring- und Abholverkehrs vor der Schule

Themengebiet Naherholung & Naturraum, Energie & Klima

- + Frischluftschneise durch Pilotfläche: hier urbanes Gärtnern und Einbau Geothermieschleife denkbar
- + CO₂-neutrale Bebauung der Pilotfläche
- + Hundeauslauffläche
- + Streuobstwiesen ohne Betreiber denkbar
- + Erneuerbare Energien: alternative Wärmeversorgung (Solar auf den Dächern)
- + Schallschutz in Kombination mit Solaranlage entlang der Bahn
- ! Windenergieanlagen: eventuell möglich, östlich des Bahnhofs oder im Gewerbegebiet
- ! Solarenergieanlagen: Können Module senkrecht entlang der Bahnschiene angebracht werden?

⁴Legende: + = Zustimmung; - = Ablehnung; ! = weitere Hinweise sowie entweder/oder Entscheidungen; ? = offene Fragen

Dialoginsel 2



Abbildung 9: Ergebnis Dialoginsel 2 © Urbanizers

Themengebiet Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge

- + Minimalvariante für neues Wohnen
- + Wohnungsneubau nur auf der Pilotfläche und dem festgesetzten Wohngebiet
- + (Alternative) Nahversorgung auf die Flächen westlich des Bahnhofs
- + Nutzung der ehemaligen Kita bspw. für eine öffentliche Nutzung (Kita)
- + Neue Ortsmitte: Dreieck Kirche, Feuerwehr und Gaststätte
- + Neue Ortsmitte als Begegnungsstätte für Seniorinnen und Senioren, z. B. durch einen Garten oder weitere Angebote
- + Ausbau/Qualifizierung der Spielplätze: am Bolzplatz, an der Hauptstraße auf der Höhe des Schlosses/ Gutshofes und auf der Pilotfläche
- + Großsportfeld (mit Ergänzung durch eine Sporthalle)
- Keine Wohnbaufläche zwischen Driftweg und Hauptstraße
- Keine Wohnbaufläche westlich der Hauptstraße
- Keine Lagerflächen innerhalb des Ortskerns

Themengebiet Mobilität

- + Kreisverkehr zur Erschließung der Pilotfläche
- + Abbiegespur nördlich an der B 273
- + Verkehrsberuhigung der Ortsmitte
- + Parkplätze für Tagestourismus (bspw. nahe der Kirche)
- + Barrierefreiheit am Bahnhof durch Schranke
- + Ausbau der Radwege
- + Einrichtung eines Lärmschutzes für die Pilotfläche
- ! Berücksichtigung des Bring- und Abholverkehrs vor der Schule

Themengebiet Naherholung & Naturraum, Energie & Klima

- + Hundenauslauffläche südlich des Driftwegs
- + Minimaler Ausbau der Badestelle durch Komposttoilette
- + Schutz der Brutzone
- Kein Bedarf an Gartenflächen oder Gemeinschaftsgärten
- ! Ausbau des Wanderweges entlang der Wublitz wurde kontrovers diskutiert
- ! Fläche nördlich und südlich des Driftwegs unbedingt als Feuchtgebiet erhalten
- ! Unterschiedliche Auffassungen zur Notwendigkeit der Frischluftschneise in der Pilotfläche

Themengebiet Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge

- + Wohnbaufläche auf Pilotfläche
- + Wohnbaufläche Marquardt Siedlung
- + Wohnbaufläche zwischen Friedhof und Driftweg
- + Wohnbaufläche auf bestehendem B-Plan-Gebiet
- + Kleinteiliges Gewerbe (unter Vorbehalt, siehe !)
- + Kleinteiliger Nahversorger im Gutshof
- + Kita/Tagesmutter auf Pilotfläche
- + Jugendclub „Am Garten“
- + Großsportfeld | Voraussetzung einer sicheren Überquerung der Bahngleise
- + Qualifizierung aller bestehenden Spielplätze/Sportflächen
- + Neuanlage eines Spielplatzes im Schlosspark nahe Gutshof
- Keine Wohnbaufläche zwischen Driftweg und Hauptstraße
- Keine Wohnbaufläche westlich der Hauptstraße, nahe der Pilotfläche
- Kein Gewerbe auf der Pilotfläche
- ! Östlich der Bahntrasse: kein Gewerbe, das nachts leuchtet, keine Biogasanlage, keine Solarfelder
- ! Kulturscheune und ihre Freiflächen bilden die Ortsmitte – keine weiteren Entwicklungen notwendig
- ! Bebauungsflucht der Pilotfläche an bestehender Siedlungsstruktur ausrichten
- ? Was bedeutet „kleinteiliges Gewerbe“?⁵

Themengebiet Mobilität

- + Kreisverkehr nördlich der B 273
- + Kreisverkehr zur Erschließung der Pilotfläche
- + Tempo-30-Zone entlang der gesamten Hauptstraße
- + Neue Bushaltestelle an Ein-/Ausfahrt Pilotfläche und Erhöhung der Bustaktung
- + Begleitender Radweg entlang der Hauptstraße
- + Radweg westlich entlang der Bahntrasse
- + Barrierefreiheit am Bahnhof durch Unterführung
- + Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse ab dem Sacrow-Paretzer Kanal
- Kein Radweg entlang des Naturschutzgebietes/der Wublitz
- Keine Anlage eines Wasserwanderrastplatzes
- Keine Angebote, die den Tourismus fördern werden
- ! Anpassung der Parkordnung des Schlossparks, z. B. Verbot für Radfahrer
- ? Ist das Pflaster der Hauptstraße denkmalgeschützt?⁶

⁵ Unter kleinteiligem Gewerbe werden beispielsweise Gewerbeflächenangebote für Handwerksbetriebe, Betriebe des Baugewerbes, kleine Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes verstanden. Die Anzahl der Mitarbeitenden beträgt in Kleinstbetrieben bis zu zehn Mitarbeitende, in Kleinbetrieben 11–49 Mitarbeitende.

⁶ Die Straße selbst ist nicht denkmalgeschützt, dennoch befindet sie sich in der unmittelbaren Umgebung bzw. zwischen verschiedenen denkmalgeschützten Anlagen. Damit ist der Umgebungsschutz von Denkmälern betroffen und es ergibt sich daraus nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG für Veränderungen in der Umgebung von Denkmälern die Erlaubnispflicht. Zudem liegt die Hauptstraße innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Marquardt, die den Ortskern schützen soll. Da die

Themengebiet Naherholung & Naturraum, Energie & Klima

- + Frischluftschneise durch Pilotfläche sowie alten Ortskern
- + Errichtung einer Energiezentrale östlich der Bahngleise (z. B. BHKW, Gastherme)
- + Förderung traditioneller Anbauweisen und ökologischer Landwirtschaft
- + Vergrößerung der Badestelle sowie Ausbau durch Mülleimer und Toilette
- + Gartenangebote auf Pilotfläche
- Keine Begegnungsorte im alten Ortskern wie Gemeinschaftsgärten notwendig
- i Wanderweg wurde kontrovers diskutiert, Tendenz: kein Fußweg entlang des Naturschutzgebietes am Ufer der Wublitz zugunsten des Naturschutzes

Straße die unmittelbare Umgebung der denkmalgeschützten Anlagen *Hauptstraße, Dorfkirche mit Grabkreuz, Hauptstraße 5, Vierseithof, Hauptstraße 9, Gutsarbeiterhaus mit Nebengebäude, Hauptstraße 10, Gutshof mit Nebengebäuden, Hauptstraße 14, Schloss mit Nebengebäuden und Einfriedung* bildet und zudem funktional und gestalterisch mit diesen Denkmälern zusammengehört, wird im Fall der Veränderung der Erhalt oder die Wiederherstellung der Pflasterstraße von der Denkmalschutzbehörde gefordert werden.

Themengebiet Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge

- + Generationsübergreifendes und altersgerechtes Wohnen auf Pilotfläche
- + Ausbau des Gutshofes: Gewerbe, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten
- + Neue Ortsmitte: vom Schlosspark bis zum Bahnhof
- + Kindergarten
- + Errichtung eines Tennisplatzes

Themengebiet Mobilität

- + Abbiegespur nördlich an der B 273
- + Kreisverkehr zur Erschließung der Pilotfläche
- + Verkehrsberuhigung des südlichen Ortseingangs
- + Trennung von Kfz- und Fußverkehr entlang der Fahrländer Straße
- + Änderung der Verkehrsführung des Berufsverkehrs entlang der B 273 auf Höhe der Anglersiedlung
- + Neue Bushaltestelle auf der Pilotfläche
- + Einschränkung des Parkens im Ort: Parkplätze für Gäste und Wochenendparker
- + Barrierefreiheit am Bahnhof durch Schranke
- + Geeigneter Weg auf die Hauptstraße entlang der Straße „Am Schlänitzsee“
- + Fußweg parallel zur Schulstraße
- + Aufenthaltsqualität an der Mobilitätsdrehscheibe verbessern: Sitzbänke
- + Verkehrs- und Parkregelungen vor der Schule
- + Radweg im Schlosspark anlegen

Themengebiet Naherholung & Naturraum, Energie & Klima

- + Solar- und Solarthermieanlagen im Bereich der Gestaltungssatzung
- + Gemeinschaftsgärten auf der Pilotfläche
- + Ausbau der Badestelle durch Toiletten und Müllentsorgung

Dialoginsel 5



Abbildung 12: Ergebnis Dialoginsel 5 © Urbanizers

Themengebiet Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge

- + Wohnbaufläche auf Pilotfläche
- + Wohnbaufläche zwischen Friedhof und Driftweg
- + Wohnbaufläche auf bestehendem B-Plan-Gebiet
- + Ortsmitte: Dreieck Kirche/ Kulturscheune
- + Angebot von Jugend- und Senioreneinrichtungen
- Keine weiteren Gewerbeflächen

Themengebiet Mobilität

- + Linksabbieger nördlich an der B 273
- + Stärkung des Bahnhofs als Mobilitätsdrehscheibe
- + Durchgangsverkehr außerhalb des Ortsteils halten
- + Ausbau der Radwege: nach Fahrland über Bahnhof und von B 273/ aus Potsdam kommend
- + Taktverdichtung von Bus und Rufbus
- + Querung/Unterführung am Bahnhof
- ! Berücksichtigung des Bring- und Abholverkehrs vor der Schule

Themengebiet Naherholung & Naturraum, Energie & Klima

- + Naturnahe Wegeverbindung zwischen Schlosspark und Uetz
- + Wasserwanderrastplatz am Kanal
- + Hundenauslauffläche
- + Minimaler Ausbau der Infrastruktur an der Badestelle: Komposttoilette
- + Möblierung im Schlosspark (u. a. Mülleimer)
- Kein Bedarf an Gartenflächen oder Gemeinschaftsgärten
- Keine Qualifizierung der touristischen Infrastruktur
- ! Wildwechsel auf Pilotfläche und südlich des Driftwegs beachten

Dialoginsel 6



Abbildung 13: Ergebnis Dialoginsel 6 © Urbanizers

Themengebiet Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge

- + Favorisierung einer aufgelockerten Bebauung auf der Pilotfläche
- + Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Friedrichspark
- + Alternative Formen der Nahversorgung nahe dem Bahnhof
- + Errichtung von Kita und Schule östlich des Bahnhofs
- + Gemeinschaftsgärten als Orte der Begegnung
- ! Bautypologie der Pilotfläche wesentlich für das Ortsbild

Themengebiet Mobilität

- + Kreisverkehr nördlich der B 273
- + Kreisverkehr zur Erschließung der Pilotfläche
- + Verkehrsberuhigung für den Kfz-Verkehr wird gewünscht
- + Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur
- + Wegeverbindungen bereits treffend beschrieben
- + Querung/Unterführung am Bahnhof
- + Wiederhalt der RB 20
- + Mitfahrbank anbieten
- Keine Bushaltestelle auf der Pilotfläche
- ! Schallschutz berücksichtigen: Lärmauswirkungen und optische Wirkung

Themengebiet Naherholung & Naturraum, Energie & Klima

- + Nutzung Regenwasser im Sinne einer Schwammstadt
- + Förderung traditioneller Anbauweisen und ökologischer Landwirtschaft
- Keine individuellen Gärten/Parzellen im Sinne einer Sparte
- Lichtverschmutzung beseitigen
- Nicht zu viel versiegeln

Einordnung der Ergebnisse durch die Planungsbüros

Im Anschluss an die Dialoginseln wurden die zentralen Themen der sechs erarbeiteten Vorzugsszenarien präsentiert und durch Vertreterinnen sowie Vertreter der Planungsbüros eingeordnet. Dabei zeigte sich, dass alle Gruppen in Bezug auf die Ausweisung neuer Wohnbauflächen die Minimalvariante favorisieren. In Bezug auf den Themenbereich Mobilität wurden an allen Dialoginseln umfänglichere Veränderungen bevorzugt – die Tendenz ging hier zur Maximalvariante. In den Bereichen Arbeiten, Daseinsvorsorge und Naherholung & Naturraum sowie Energie & Klima wurden Inhalte aus beiden Szenarien befürwortet.

Inga Möller (slapa & die raumplaner) verwies auf die unterschiedlichen Meinungen über die neue Ortsmitte. Aus den verschiedenen Diskussionsrunden konnte so schnell keine Präferenz erkennbar werden. Ein Konsens wurde für sie in Bezug auf die Ansiedlung von Gewerbe ersichtlich – vor allem östlich des Bahnhofs sollte kein bzw. kaum Gewerbe entstehen, die Entwicklung des Gewerbegebietes Friedrichspark soll fokussiert werden. Wie schon in vergangenen Veranstaltungen wurde der Wunsch nach einer Möglichkeit zur Nahversorgung deutlich. Ein Konsens bestand ebenso in dem Wunsch, eine neue Kita oder Räume für Tagesmütter mitzudenken, der Ort dafür hingegen wurde konträr diskutiert.

Daniel Windmüller (Ramboll) nimmt aus dem Ortsteilforum den Wunsch nach verkehrlichen Maßnahmen im Ortszentrum mit. Mehrfach sprachen sich Teilnehmende für Tempo 30 in der Hauptstraße aus. Auch könnte der Verkehr rund um die Kulturscheune anders organisiert und der Straßenraum neu gestaltet werden. Bei den Varianten zu Kreuzungen sprechen sich die Einwohnenden tendenziell eher für Lösungen mit Kreisverkehren aus. Gleichwohl wird Ramboll weiterhin auch Alternativen prüfen. Im weiteren Prozess werde zudem das Verkehrsproblem beim morgendlichen Absetzen der Schülerinnen und Schüler Beachtung finden. Ein wichtiges Thema ist und bleibt die Herstellung der Barrierefreiheit des Bahnhofs.

Anke Steinbrügge (Landschaft planen + bauen) betonte, dass es grundsätzlicher Wunsch aller Dialoginseln ist, zukünftig eine behutsame, dem Ort angemessene Entwicklung anzustreben. Zudem bestand Konsens sowohl über die CO₂-neutrale Entwicklung der Pilotfläche als auch über die Förderung von traditionellem Anbau im Umland. Andere Entwicklungen wie der Ausbau eines Weges entlang der Wublitz, die Verortung eines Hundeauslaufplatzes und die Kombination von Energieformen östlich des Bahnhofs (Windkraftanlage, Solarfeld, Geothermie), wurden von den Teilnehmenden kontrovers diskutiert und nur als bedingt denkbar eingeordnet. Gemindert Interesse bestand an Gemeinschaftsgärten, die auf brachliegenden Grundstücken im Ort eingerichtet werden könnten.

Umgang mit den Ergebnissen

Die vielfältigen Kommentare und Diskussionsergebnisse an den sechs Dialoginseln werden nun durch die Planungsbüros in einem zusammenfassenden Plan gebündelt und anschließend in der Projektgruppensitzung vorgestellt. Dort haben die verschiedenen Fachbereiche der Landeshauptstadt Potsdam, die Vertretung der Einwohnenden, der Ortsvorsteher sowie

die Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümer die Möglichkeit, den Plan zu kommentieren und Änderungsvorschläge einzubringen. Nach anschließender Bearbeitung wird ein 1. Entwurf zum „Rahmenplan“ im 3. Ortsteilforum vorgestellt.

Fazit und Ausblick

Eine kurze Zusammenfassung am Ende des 2. Ortsteilforums übernahm Erik Wolfram. Er betonte die Wichtigkeit des Dialogs und die Herausforderung, die vielen Wünsche und Anregungen in den Rahmenplan einzubauen und zu berücksichtigen.

Um die weitere Diskussion vor dem Hintergrund konkreter Zahlen führen zu können, wird anschließend das Gespräch mit den Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümern der Pilotfläche gesucht. Es wird geprüft, ob bis zum 3. Ortsteilforum Aussagen zu einer „Mindestbebauung“ unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aspekte getroffen werden können. Die Entwicklung der Pilotfläche spielt auch für die Tragfähigkeit von zusätzlich gewünschten Angeboten, z. B. in Sachen Nahversorgung, eine Rolle. Er betonte dabei, dass im Rahmen des Wohnungsneubaus Wert auf eine durchmischte Bewohnerschaft gelegt wird.

Zudem kündigte Erik Wolfram an, dass es eine Kinder- und Jugendbeteiligung geben wird, die die bisherigen Beteiligungsformate ergänzt. Weitere Informationen dazu folgen in Kürze. Als Termin für das 3. Ortsteilforum ist der 1. Juli 2024 geplant.

Weitere Informationen rund um die Rahmenplanung finden Sie hier:
<https://www.potsdam.de/de/rahmenplanung-marquardt>

Für Fragen wenden Sie sich bitte an: ortsteilentwicklung.marquardt@rathaus.potsdam.de



Abbildung 14: Diskussionen an den Dialoginseln © Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Impressionen



Abbildungen 15–19: Impressionen vom 2. Ortsteilforum © Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Anlagen

- Präsentation

