

# Häufig gestellte Fragen zur Rahmenplanung Marquardt - FAQ

(Stand: 08. August 2024)

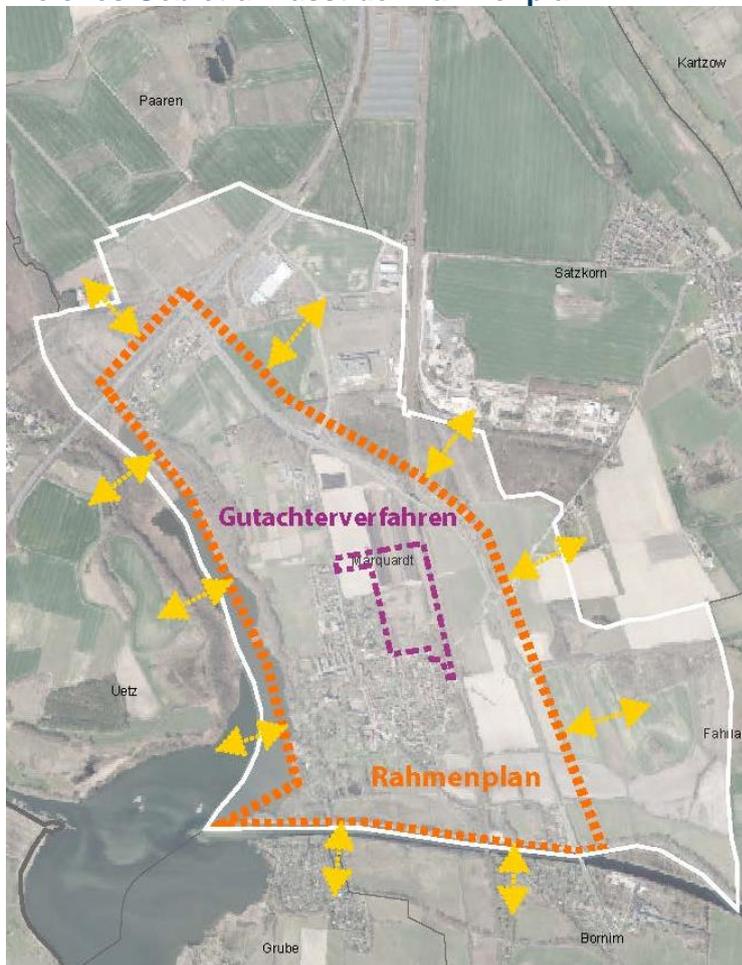
## Allgemeine Fragen zur Rahmenplanung

### Was ist ein Rahmenplan?

Bei einem Rahmenplan handelt es sich um eine Art „**Masterplan**“ für ein bestimmtes Gebiet in der Stadt. Er legt fest, wie dieses Gebiet genutzt, gestaltet und entwickelt werden soll. Er schafft **Grundlagen** für spätere, detailliertere und rechtsbindende Planungen und dient als Orientierung für die öffentliche Verwaltung, Architekten, Planer sowie auch Investorinnen und Investoren. Ein wesentlicher Bestandteil der Erstellung des Rahmenplans ist darüber hinaus auch die **Beteiligung** der Öffentlichkeit. Einwohnerinnen und Einwohner, lokale Akteure und andere Stakeholder haben die Möglichkeit, ihre Ideen, Bedenken und Wünsche einzubringen. Dies stellt sicher, dass der Plan die Bedürfnisse und Werte der Gemeinschaft widerspiegelt.

In Marquardt werden durch den Rahmenplan bereits bestehende Bedarfe mit geplanten Entwicklungen verknüpft. Hieraus entsteht eine ganzheitliche und langfristige **Strategie**. Dabei steht die **behutsame Weiterentwicklung** des Siedlungskerns im Fokus. Zentrale Fragestellungen lauten hierbei: Wo liegen die besonderen Stärken und Qualitäten Marquardts? Wie viel Wachstum verträgt der Ortsteil? Wie kann das Wachstum behutsam gestaltet werden?

### Welches Gebiet umfasst der Rahmenplan?



Betrachtungsraum Rahmenplan © LHP 12/2022

## Wo liegen die Chancen durch den Rahmenplan?

Durch die Rahmenplanung wird schon durch einen sehr frühen Zeitpunkt den Marquardterinnen und Marquardtern die Möglichkeit gegeben, Planungsschritte zu beurteilen und **Hinweise** einfließen zu lassen. Durch die kooperative Erstellung des Plans soll eine klare, nachhaltige **Zukunftsvision** für Marquardt entwickelt werden, die die Gegebenheiten und Bedarfe des Ortes berücksichtigt. Durch die Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern, Eigentümerinnen und Eigentümern sowie allen relevanten Ämtern der Stadtverwaltung, schafft der Rahmenplan eine Grundlage für **Entscheidungen**, die von einem breiten **Konsens** getragen werden. Das bedeutet, dass Projekte, die auf dem Rahmenplan basieren, eine höhere **Akzeptanz** finden.

## Wie verbindlich ist der Rahmenplan?

Der Rahmenplan gibt einen **strategischen Rahmen** für die zukünftige Entwicklung Marquardts vor, ist jedoch rechtlich nicht bindend. Er dient als **Leitfaden**. Seine Aussagen gelten für Entwicklungen eines Zeitraums von 10 bis 20 Jahren oder länger. Änderungen sind daher möglich, um den sich verändernden Bedürfnissen gerecht zu werden.

Der Rahmenplan legt nicht fest, was genau gebaut werden muss. Er ist aber ein wichtiges Werkzeug, um sicherzustellen, dass die Entwicklung eines Gebiets im Einklang mit bereits bestehenden gesamtstädtischen Zielen und Planungen erfolgt. Der Beschluss sowie die **Legitimation** des Rahmenplans für Marquardt erfolgen durch die Stadtverordnetenversammlung. Entscheidungen für konkrete Planungsvorhaben werden in späteren, offiziellen Genehmigungsverfahren getroffen.

## Wie wahrscheinlich ist die Umsetzung des Rahmenplans?

Die Wahrscheinlichkeit der erfolgreichen Umsetzung eines Rahmenplans hängt von verschiedenen **Faktoren** ab, einschließlich der politischen Unterstützung, finanziellen Ressourcen, Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie externen Einflüssen, wie der Maßnahmen privater Dritter. Es ist wichtig zu beachten, dass die Umsetzung eines Rahmenplans ein **kontinuierlicher Prozess** ist und dass Anpassungen an veränderte Bedingungen erfolgen können. Eine umfassende Planung und Überwachung können die Erfolgchancen verbessern. Erst wenn aus dem Rahmenplan **detailliertere Maßnahmen** oder **Planungen** entspringen, die teilweise später sogar rechtsverbindlich werden, kann der Rahmenplan als „umgesetzt“ betrachtet werden.

## Wie wird im Zuge des Prozesses zur Rahmenplanung mit bestehenden Bebauungsplänen umgegangen?

Die bestehenden Bebauungspläne besitzen **weiterhin Gültigkeit** und bleiben durch den Prozess unverändert.

## Wie hängt die Rahmenplanung mit dem städtebaulichen Gutachterverfahren zusammen?

Für die nördlichen Landwirtschaftsflächen mit Anschluss an den Ortskern ist eine verträgliche Siedlungserweiterung geplant. Die ersten Ziele für die Entwicklung der Fläche sollen sich aus den Ergebnissen der Rahmenplanung ableiten lassen. Im Anschluss an die Rahmenplanung soll dann ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt werden. Hierbei werden gleichzeitig und gemeinsam von drei Planungsbüros verschiedene Entwürfe erarbeitet. Diese Entwürfe sollen eine geeignete **städtebauliche Idee für die Ortsteilerweiterung** aufzeigen,

insbesondere gute Lösungen für den Übergang zur bestehenden Bebauung in Marquardt sowie die Realisierung bezahlbaren Wohnraums in eher ländlich geprägten Gebieten darstellen. Am Ende soll sich auf einen Entwurf verständigt werden, der dann weiterverfolgt wird.

### **Ich habe eine Anmerkung zum Rahmenplan. An wen kann ich mich wenden?**

Für Fragen wenden Sie sich bitte an: [ortsteilentwicklung.marquardt@rathaus.potsdam.de](mailto:ortsteilentwicklung.marquardt@rathaus.potsdam.de).

## **Handlungsfeld „Wohnen“**

### **Wie viele neue Wohneinheiten sind geplant?**

Die Landeshauptstadt Potsdam steht bezüglich einer Mindestbebauung der Pilotfläche im Austausch mit den Grundstückseigentümerinnen BlmA und der ProPotsdam. Die Gespräche ergaben, dass unter rein wirtschaftlicher Betrachtung eine maximale Ausnutzung der Fläche in Höhe und Dichte notwendig wäre. Da dies aus Sicht der Stadt, aber auch durch die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Rahmenplanungsprozess keine verträgliche Ortsteilerweiterung darstellen würde, wird maximal eine Verdoppelung der Einwohnerzahl (derzeit ca. 1.200 Personen) angestrebt. Diese Beschränkung würde jedoch deutliche Einschränkungen für die Eigentümerinnen bedeuten, daher müssten Möglichkeiten einer Querfinanzierung, eventuell auch ein Verkauf von Flächen, geprüft werden. Die Wohnungsgrößen und -einheiten sollen entsprechend der Potsdamer und Marquardter Bedarfe geplant werden. Hierfür wurde, entsprechend der Richtlinie zum Potsdamer Baulandmodell, eine Zielgröße von 30 % mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Gebiet festgelegt.

### **Wann wird der Bauprozess beginnen?**

Nach Durchführung der Rahmenplanung und anschließendem Gutachterverfahren kann mit der Bauleitplanung begonnen werden. Mit einem Baubeginn kann nicht vor 2027 gerechnet werden.

## **Handlungsfeld „Daseinsvorsorge“**

### **Ab welcher Zahl an Einwohnenden ist es für Versorger interessant, eine Filiale zu errichten?**

Für Discounter ist die Ansiedlung einer Filiale etwa ab 5.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Kernort interessant. Die Nahversorgung könnte beispielsweise in Form eines Selbstbedienungs-Verkaufscontainers erfolgen.

### **Was bedeutet „kleinteiliges Gewerbe“?**

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.

## **Handlungsfeld „Mobilität“**

### **Wo verläuft die Anbindung an das neue Wohngebiet?**

Das neue Quartier soll nur von Norden erschlossen werden, sodass die Kfz-Verkehrsbelastung in der bestehenden Ortslage gering gehalten werden kann. Zahlreiche

neue Fuß- und Radwege sollen bestehende und neue Teile von Marquardt miteinander verbinden.

### **Ist das Pflaster der Hauptstraße denkmalgeschützt?**

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 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.