



Landeshauptstadt
Potsdam



Rahmenplanung Marquardt 3. Ortsteilforum – „Pilotfläche und Ortsmitte – Ein Blick ins Detail“

**Dokumentation zum 3. Ortsteilforum
am 01.07.2024**



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
Nele Engel, 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: Juli 2024

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet.

Inhalt

Vorbemerkung	4
Programm	4
Begrüßung und Information zum Planungsprozess	5
Bericht der Vertretung der Einwohnenden	6
Präsentation des Rahmenplans und der Vertiefungsbereiche	7
Podiumsdiskussion	25
Fazit und Ausblick	27
Impressionen	28
Anlagen	29

Vorbemerkung

Nach zwei erfolgreichen Ortsteilforen im Dezember 2023 und im März 2024 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Rahmenplanung Marquardt im Juli 2024 fortgeführt. Am 01.07.2024 fand von 18.00 bis 21.00 Uhr das 3. Ortsteilforum „Pilotfläche und Ortsmitte – Ein Blick ins Detail“ in der Kulturscheune Marquardt statt. Die Veranstaltung wurde vom Fachbereich Stadtplanung der Landeshauptstadt Potsdam sowie den beauftragten Planungsbüros organisiert und inhaltlich gestaltet. Mit etwa 55 Teilnehmenden erfuhr die Veranstaltung erneut eine gute Resonanz.

Seit dem letzten Ortsteilforum haben die Planungsbüros, slapa & die raumplaner, Ramboll und Landschaft planen + bauen, den Rahmenplan erarbeitet und detaillierte Entwürfe für zwei Vertiefungsbereiche erarbeitet, die „Pilotfläche“ und die „Ortsmitte“. Diese sind auf Basis der Bestandsanalyse, der fachlichen Diskussionen der prozessbegleitenden Projektgruppe und der Anregungen der Einwohnenden Marquardts aus dem 1. und 2. Ortsteilforum erstellt worden. Der Rahmenplan sowie die Pläne für die zwei Vertiefungsbereiche standen am Abend der Veranstaltung im Fokus. An Stellwänden hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, die Planungsergebnisse im Detail anzuschauen, Veränderungsvorschläge anzubringen, über Gestaltungsmöglichkeiten abzustimmen sowie mit den Planenden in einen Austausch zu kommen.

Abgeschlossen wurde die Veranstaltung mit einer Podiumsdiskussion, moderiert durch Franziska Lind von Urbanizers. Auf dem Podium saßen Vertretungen der drei Planungsbüros, des Stadtplanungsamtes, der Eigentümer der Pilotfläche und der Einwohnenden.

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



Programm

18.00 Uhr	Einführung in die Veranstaltung
18.05 Uhr	Begrüßung und Information zum Planungsprozess
18.25 Uhr	Bericht der Vertretung der Einwohnenden
18.35 Uhr	Präsentation des Rahmenplans und der Vertiefungsbereiche
19.00 Uhr	Interaktive Ausstellung
19.45 Uhr	Zusammenfassung der Ergebnisse
19.55 Uhr	Podium: Was nehmen wir mit?
20.25 Uhr	Ausblick und Schlusswort – Wie geht es weiter?
21.00 Uhr	Ende des 3. Ortsteilforums

Begrüßung und Information zum Planungsprozess

Der Ortsvorsteher Peter Roggenbuck begrüßte die Teilnehmenden und äußerte den Wunsch nach einer offenen Diskussion an dem Abend. Erik Wolfram, Leiter des Fachbereichs Stadtplanung der Landeshauptstadt Potsdam, wies zu Beginn auf die Grundprinzipien des Rahmenplans hin. Dieser stellt eine übergeordnete Strategie für die nächsten 10–15 Jahre für die Entwicklung Marquardts dar. Er bildet zudem die Grundlage für das anschließende Gutachterverfahren, welches für 2025 angesetzt ist.

Im Anschluss berichtete Erik Wolfram, was seit dem letzten Ortsteilforum geschehen ist. In zwei Sitzungen der Projektgruppe, bestehend aus Vertretenden verschiedener Ämter, Eigentümerinnen, Planungsbüros und Einwohnenden, wurde der Rahmenplan diskutiert und weiterentwickelt. Der aktuelle Planungsstand wurde außerdem im Bauausschuss und im Gestaltungsrat vorgestellt.

Darüber hinaus führte die Landeshauptstadt Potsdam Gespräche mit den Grundstückseigentümerinnen BImA und der ProPotsdam bezüglich der Herleitung einer Mindestbebauung auf der Pilotfläche. Diese 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.

Im Anschluss berichtete Anna Eckenweber von Urbanizers von der Kinder- und Jugendbeteiligung, die Ende April in der Grundschule stattfand. Zusammen mit 13 Kindern und Jugendlichen wurde hier der aktuelle Stand der Planung diskutiert. Eine ausführliche Dokumentation zur Kinder- und Jugendbeteiligung finden Sie unter: <https://www.potsdam.de/de/rahmenplanung-marquardt>. Einige Teilnehmende merkten an, dass die Beteiligung fortgeführt werden sollte und eine stärkere Repräsentanz der Jugendlichen bei den künftigen Planungen, so auch dem Gutachterverfahren, wichtig wäre.



Abbildung 1: Begrüßung © Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Bericht der Vertretung der Einwohnenden

Raik Förster, Vertreter der Einwohnenden, freute sich, dass die Vertretung der Einwohnenden eingerichtet wurde und für sie dadurch eine Teilnahme an den Projektgruppensitzungen ermöglicht wird. Er hatte stets den Eindruck, in den Planungsrunden tatsächlich auch gehört und berücksichtigt zu werden. Raik Förster forderte die Bewohnerinnen und Bewohner Marquardts auf, mit Fragen, Problemen oder Anregungen auf ihn und die anderen Vertretungen direkt zuzugehen. Raik Förster betonte, dass der Rahmenplan auf politischer Ebene beschlossen wird, was bedeutet, dass er die Unterstützung und Zustimmung der zuständigen Gremien wie Bauausschuss und Stadtrat erhalten muss.

Peter Fritsche, Vertreter der Einwohnenden, wünschte sich, dass sowohl die Vertretungen als auch deren Stellvertretungen gleichzeitig bei den Projektgruppensitzungen anwesend sein könnten. Er hob noch einmal positiv hervor, dass die Anmerkungen der Marquardterinnen und Marquardter in den Projektgruppensitzungen auf großes Interesse stoßen und nach fachlicher Prüfung entsprechend berücksichtigt werden. Er merkte zudem an, dass sich die Vertretung der Einwohnenden bei den Projektgruppensitzungen zwar einbringen könne, die Entscheidungshoheit jedoch bei den Eigentümerinnen der Flächen und der Politik liege.



Abbildung 2: Bericht der Vertreter der Einwohnenden Peter Fritsche (links) und Raik Förster © Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Präsentation des Rahmenplans und der Vertiefungsbereiche

Inga Möller und Lotta Alber vom Büro slapa & die raumplaner stellten die aktuellen Planungen vor. Im letzten Ortsteilforum wurden eine Minimal- und eine Maximalvariante des Rahmenplans diskutiert. Die Ergebnisse dieser Diskussionen wurden nun in einen zusammenfassenden Rahmenplan überführt. Inga Möller verdeutlichte noch einmal, warum welche Themen in den Rahmenplan aufgenommen wurden und welche Anregungen eher keine Berücksichtigung fanden. Lotta Alber informierte zu den zwei Vertiefungsbereichen „Pilotfläche“ und „Ortsmitte“. Dabei wurden die detaillierten Entwürfe vorgestellt und einige Maßnahmen anhand von gezeigten Beispielfotos und ergänzenden Darstellungen noch einmal genauer beschrieben.



Abbildung 3–4: Inga Möller (links) und Lotta Alber stellen den Rahmenplan und die Vertiefungsräume vor © Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

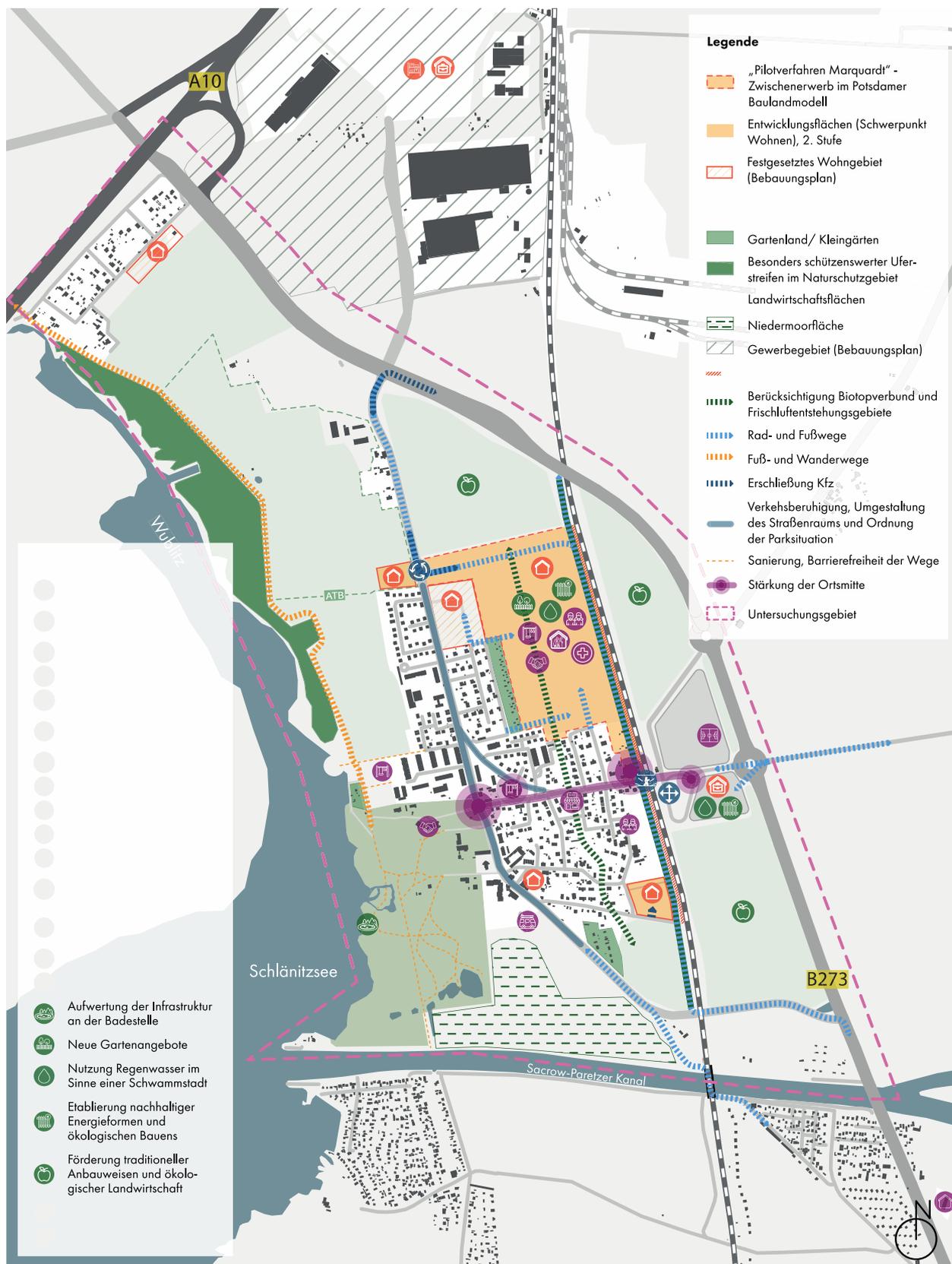
Interaktive Ausstellung

Im Anschluss konnte im Rahmen einer interaktiven Ausstellung der aktuelle Planungsstand kommentiert und diskutiert werden. Neben den Plänen selbst wurden auch die Begründungen zu den Planungen ausgestellt. Auf Plakaten konnten die Teilnehmenden Rückmeldungen geben und Fragen notieren. Im Rahmen der Veranstaltung konzentrierten sich die Teilnehmenden jedoch verstärkt auf den direkten Austausch mit den Planenden, um ihnen Fragen zu stellen und Planungsdetails zu diskutieren. Aus diesem Grund sind die Ja-Nein-Abfragen auf den Plakaten nicht repräsentativ für das Stimmungsbild der Veranstaltung. Die Plakate werden daher nicht vollumfänglich in der Dokumentation aufgeführt (Beispieldarstellung siehe S.8).

Auf den folgenden Seiten werden die Plandarstellungen des Rahmenplans, der Pilotfläche und der Ortsmitte abgebildet, gefolgt von den inhaltlichen Begründungen und Ergänzungen. Im Anschluss sind die Anmerkungen der Teilnehmenden, die dem Planungsteam am Abend mitgeteilt oder auf den Plakaten notiert wurden, nach Themengebieten sortiert und zusammenfassend dargestellt.

Sowohl die Rahmenplanung als auch die Ausarbeitung der Vertiefungsbereiche wurden in ihren Grundprinzipien durch die Teilnehmenden angenommen und befürwortet. Bei der Detailplanung, beispielsweise der Verortung von öffentlichen Nutzungen oder Parkplätzen, hatten die Teilnehmenden sehr unterschiedliche, z. T. auch gegensätzliche Meinungen.

Rahmenplan (Stellwand 1)



Rahmenplanung Marquardt (Potsdam)
Rahmenplan

Stand: 26.06.2024

M 1:3000

Kartengrundlage: OpenStreetMap

dieraumplaner

RAMBOLL

Landschaft
 planen + bauen

Abbildung 7: Rahmenplan © slapa & die raumplaner

Planungsintention Themengebiet „Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge“

Die bestehenden **Spielplätze** (Bolzplatz und an der Kulturscheune) sollen qualifiziert werden, neue Spielplätze sollen nur auf der Pilotfläche entstehen. Auf dieser soll neben einem großen Spielplatz für alle Generationen mehrere kleine, wohnungsnah Spielplätze entstehen.

Die zukünftige **Ortsmitte** soll entlang der Fahrländer Straße verlaufen. Vom Gutshof über die Kulturscheune und die südliche Freifläche bis zum Bahnhof und dem Eingang zur Pilotfläche sollen verschiedene Nutzungen geschaffen bzw. gestärkt werden. Die Flächen um die Kulturscheune sollen erweitert und qualifiziert werden. Auf der Freifläche südlich der Fahrländer Straße soll eine Fläche für eine Nahversorgung entstehen. Am östlichen Ende der Fahrländer Straße soll ein als Platz gestalteter Übergang zwischen Fahrländer Straße, Bahnhof und Pilotfläche geschaffen werden.

Die Lage in der geografischen Mitte Marquardts birgt großes Potential, um zukünftig von allen Bewohner:innen des Ortsteil genutzt zu werden und als **Bindeglied** zwischen dem alten Ortsteil und den neuen Flächen zu dienen.

Das Dreieck um Kirche, Feuerwehr und Gaststätte sowie eine Fläche in der Pilotfläche wurden nicht als neue Ortsmitte definiert, da diese, im Gegensatz zur Kulturscheune nicht zentral gelegen sind und derzeit wenige Nutzungen einer Ortsmitte aufweisen.

In dem leerstehenden Gebäude am Garten (ehemalige Kita) soll eine **Jugendeinrichtung** entstehen.

Der **Wohnmobilstellplatz** soll außerhalb der Schutzgebiete auf die bereits erschlossenen Flächen begrenzt werden.

Der Fokus für neuen Wohnbauflächen liegt auf der **Pilotfläche**, diese soll in der ersten Stufe bebaut werden.

Zusätzlich zu dieser Fläche werden die Fläche westlich der Hauptstraße (gegenüber der Pilotfläche) sowie die Fläche zwischen dem Friedhof und dem Driftweg als **Potentialflächen** mit in die Rahmenplanung aufgenommen. Beide Flächen tragen zu einer Abrundung des Siedlungsgebietes bei und bilden im Norden bzw. Süden eine klare Bebauungskante. Während auf der Pilotfläche **verschiedene Bebauungsformen und -dichten entstehen** sollen und insbesondere Angebote für derzeit **fehlende Wohnformen** ihren Platz finden, soll auf den kleinen Flächen kleinteilige Bebauungsformen in Form von **Einzel- und Doppelhäusern**, wie sie derzeit im direkt angrenzenden Bestand zu finden sind, entstehen.

Um den Ortsteil nicht zu überfrachten, werden die weiteren im 2. OTF dargestellten Wohnbauflächen nicht in den Rahmenplan übernommen.

Auf den Flächen östlich der Bahnlinie sollen im nördlichen Teil Flächen für ein **wettkampfähiges Großsportfeld** sowie ein **Hundeauslaufgebiet** sowie im südlichen Teil Flächen für kleinteiliges Gewerbe vorgehalten werden. All diese Flächen dienen nicht nur der Marquardter Bevölkerung, sondern auch darüber hinaus. Sie sind bewusst östlich der Bahn und damit abseits des Siedlungsgebietes verortet, um den durch diese Nutzungen verursachten Verkehr sowie Lärm- und Lichtemissionen aus dem Siedlungsgebiet rauszuhalten. Die Nutzungen stärken zudem die Mobilitätsdrehscheibe.

Die Gewerbeflächen sollen einem **Handwerker- und Gewerbehof** dienen, welcher mehreren kleinen Betrieben durch flexible Nutzungsmöglichkeiten Platz bietet.

Weitere Gewerbeflächen für **größere Gewerbeeinheiten** sowie Lagermöglichkeiten stehen im Friedrichspark zur Verfügung.

Abbildung 8: Plakatausschnitt © slapa & die raumplaner

Anregungen der Teilnehmenden zum Themengebiet „Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge“

Die Schwerpunkte der Diskussionen lagen auf der Schulsituation, den Auswirkungen eines möglichen Zuzugs von Kindern auf den Schülerverkehr und auf der Kapazität der neuen Grundschule Marquardt.

Zentrale Anregungen:

- Die Schulsituation (Einzugsbereich/Erweiterungsbau) sollte geprüft werden.
- Die Fläche südlich des Friedhofs sollte nicht bebaut werden.
- Die Einrichtung des wettbewerbstauglichen Großsportfeldes sollte überdacht werden.
- Die Lage der Jugendeinrichtung sollte überprüft werden.
- Die Lage einer Nahversorgung am Bahnhof sollte geprüft werden.

Erläuterung der Anregungen
Durch die Zuzüge ist gegebenenfalls eine Erweiterung des Schulgebäudes notwendig. Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, ob das Einzugsgebiet für Kinder aus Marquardt von Fahrland nach Bornim verlegt werden kann, da dies die Anbindung der Kinder aus Marquardt verbessern würde.
Da es sich bei der Potenzialfläche südlich des Friedhofs teilweise um Überschwemmungsgebiete handele, sollte diese nicht als Baufläche für Wohnbebauung ausgewiesen werden.
Die Idee eines wettbewerbstauglichen Großsportfeldes auf der Ostseite der Bahnschienen wurde von einigen Teilnehmenden als nicht notwendig erachtet. Im Fokus der Diskussion stand darüber hinaus die Frage, welche Sportvereine dort trainieren würden.
Eine neue Infrastruktur für Jugendliche wurde generell befürwortet. Einige Personen äußerten jedoch den Wunsch eines Seniorenwohnheims am Standort „Am Garten 17“ und eine andere Verortung der Jugendeinrichtung, z. B. in den Garagen bzw. auf die Fläche der aktuell noch bestehenden Garagen in der Nähe des Bahnhofs. Einige Teilnehmende sprachen sich für den Bau einer Jugendeinrichtung neben der Kulturscheune aus.
Teilnehmende befürworteten eine kleinteilige Nahversorgung und schlugen eine Positionierung am Bahnhof vor.

Planungsintention Themengebiet „Mobilität“

Die **Pilotfläche** wird **nur im Norden** über die Hauptstraße **erschlossen** und soll an dieser Stelle durch einen verkehrsberuhigend wirkenden Kreisverkehr gestaltet werden.

Von der Anbindung der Pilotfläche bis zum Driftweg im Süden sollen die Straßenräume in der **Hauptstraße sowie in der Spielstraße und der Fahrländer Straße umgestaltet** werden. Ziel der Umgestaltung ist eine verbesserte Straßenraumaufteilung insbesondere zu Gunsten des Fußverkehrs, der bisher keine eigenen Flächen hat. Die Erschließungsfunktion der Straßen und Nutzung mit Kfz bleibt erhalten.

Die Wege im **Schlosspark** sollen saniert und barrierefrei gestaltet werden.

Die **bestehende Radverbindung** zwischen Marquardt und den Gebieten südlich des Sacrow-Paretzer Kanals soll ausgebaut werden. Zusätzlich soll in Richtung Süden ein **Radweg westlich entlang der Bahntrasse bis zur B273** geführt werden, welcher dort an den bestehenden Rad- und Fußweg anschließt und Marquardt mit Bornim, Bornstedt und schließlich der Potsdamer Kernstadt verbindet. Der geplante Radweg entlang der Fahrländer Allee sichert eine gute Verbindung von und nach Krampnitz.

An der **Abfahrt der B273** in Richtung Gewerbegebiet an der Kreuzung Am Friedrichspark soll für den aus Süden kommenden Kfz-Verkehr eine Möglichkeit zum **Linksabbiegen** geschaffen werden.

Entlang der Bahntrasse sollen **Lärmschutzmaßnahmen** zugunsten der bestehenden und neuen Wohnbebauung geschaffen werden.

Westlich entlang der Bahntrasse soll parallel zur Pilotfläche bis zur B273 ein Fuß- und Radweg entstehen. Dieser soll von einem Vegetationsstreifen begleitet werden, sodass gleichzeitig der Biotopverbund gestärkt wird. Diese neue Wegeverbindung schafft nicht nur eine attraktive Verbindung der neuen Wohngebiete mit dem Bahnhof, sondern schafft zusätzlich mit der Anbindung an den bestehenden Fuß- und Radweg im Norden eine Verbindung nach Marquardt Siedlung.

Durch mehrere **Fuß- und Radwegeverbindungen** wird das neue Quartier auf der Pilotfläche mit dem bestehenden Siedlungsbereich verbunden.

Der **Bahnhof** soll durch eine Unterführung für zu Fuß Gehende und Radfahrende **sicher und barrierefrei** gestaltet werden. Zudem soll der Bahnhof als Mobilitätsdrehscheibe gestärkt werden, indem die Aufenthaltsqualität erhöht sowie Sitzgelegenheiten und Radabstellplätze geschaffen werden.

Abbildung 9: Plakatausschnitt © slapa & die raumplaner

Anregungen der Teilnehmenden zum Thema „Mobilität“

Einige Teilnehmende wünschten sich eine Verlängerung der Fahrradwege ins Umland. Kontrovers diskutiert wurde die Möglichkeit einer Umgestaltung der Hauptstraße. Die barrierefreie Umgestaltung des Bahnübergangs stand im Zentrum der Diskussion. Nur auf diese Weise können die neuen Nutzungen östlich des Bahnhofs auch Verwendung finden.

Zentrale Anregungen:

- Die Umgestaltung der Hauptstraße sollte geprüft werden.
- Die Fahrradwege sollten erweitert und ausgebaut werden.
- Das erhöhte Verkehrsaufkommen entlang des Driftweges sollte mitbedacht werden.
- Die Einrichtung des Lärmschutzes entlang der Bahntrasse ist gut und sollte für den gesamten Ortsteil fortgeführt werden.
- Die Gestaltung und Länge der Unterführung am Bahnhof sollte geprüft werden.
- Die Errichtung eines Lärmschutzes zur Bundesautobahn A10 entlang Marquardt Siedlung sollte mitbedacht werden.
- Die Verlagerung der Stellplatzfläche neben der Kulturscheune in das anliegende Wohngebiet sollte überdacht werden.

Erläuterung der Anregungen
Die Teilnehmenden hatten unterschiedliche Meinungen zur Umgestaltung der Hauptstraße. Diese reichten von einem einseitigen, breiten Rad- und Fußweg, vollständig getrennten Rad- und Fußwegen bis zu gar keinen Markierungen auf der Straße. Ein Fokus sollte ebenso auf den Fußgängerüberweg nahe der Schule gelegt werden, da der bestehende Überweg aktuell ungünstig gelegen sei. Einige Teilnehmende hielten einen Radweg durch Markierungen für unzureichend und sprachen sich für einen separat angelegten Fahrradweg oder eine andere Wegführung aus. Im Sinne der Neugestaltung der Hauptstraße sollte auch der Pendlerverkehr für die Neue Grundschule mitbetrachtet werden.
Der Ausbau von Fahrradwegen war vielen Teilnehmenden ein Anliegen. Die Fahrradstrecke entlang der Bahn soll nach Norden in Richtung Uetz und Fahrland erweitert werden. Im Süden soll der Fahrradweg entlang der Gleise über den Kanal führen. Es wurde darüber hinaus der Wunsch nach einer besseren Beleuchtung der Fahrradstrecken und einer verbesserten Beschaffenheit am Schwarzen Weg geäußert.
Durch einige Teilnehmende wurde die Befürchtung geäußert, dass eine zusätzliche Bebauung am Driftweg zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen könnte. Eine andere Straßenführung sollte eingerichtet werden.
Einige Teilnehmende befürchteten eine zu frühe Absenkung der Fahrländer Straße für die Bahnunterführung für Fußgängerinnen und Fußgänger.
Das Parken an der Kulturscheune war vielen Teilnehmenden ein Anliegen. Einige Personen sprachen sich gegen eine Verlagerung der Stellplätze weg von der Kulturscheune aus, da dies den Zugang zu Veranstaltungen für gehbehinderte Menschen einschränken würde.

Planungsintention Themengebiet „Naherholung & Naturraum, Energie & Klima“

Ein **Wanderweg**, der nördlich des Schlossparks beginnt und der außerhalb des Naturschutzgebietes behutsam auf bestehenden Feldwegen entwickelt werden soll, stärkt die landschaftsgebundene Erholung und die Verbindung von Marquard nach Uetz entlang der Wublitz.

Ein **Wasserwanderrastplatz** soll an der bestehenden Steganlage an der Wublitz auf Höhe der Straße Am Schlänitzsee entstehen. Hierbei handelt es sich um eine einfache Möglichkeit für Wasserwanderer anzulegen und eine Pause zu machen. Infrastruktur in Form einer Toilette oder Plätzen zur Übernachtung sind nicht vorgesehen. Der Wasserwanderrastplatz liegt an dem geplanten Fuß- und Wanderweg entlang der Wublitz und bietet so eine gute Anbindung an den Schlosspark und die zukünftige Ortsmitte.

Die bestehenden **Baumalleen** entlang der Bestandsstraßen sind fortzuführen bzw. zu ergänzen.

Die Infrastruktur an der **Badestelle** soll behutsam ausgebaut werden. Die Ergänzung mit einer öffentlichen Toilette ist sinnvoll.

Für den **Schlosspark** ist ein denkmalgerechtes, naturschutzfachliches Pflege- und Entwicklungskonzept zu entwickeln.

Die grünlandgenutzten **Feucht- und Niedermoorgebiete** nördlich des Paretzer Kanals sollen zur Verbesserung des Wasserrückhaltes, der ökologischen Steuerung des Wasserregimes geschützt, und dort wo notwendig renaturiert werden.

Beim Bau neuer (Wohn)Gebäude wird Wert auf **ökologische Nachhaltigkeit** und **Klimaneutralität** gelegt. Die Etablierung nachhaltiger **CO₂-neutraler Energieformen** soll gefördert werden.

Die Pilotfläche soll im Sinne einer **Schwammstadt** gebaut werden, um hinsichtlich einer klimaangepassten Entwicklung zukünftig Überschwemmungen zu verhindern und durch Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas beizutragen. Im Zuge der Umgestaltung von Bestandsstraßen (s. Mobilität) soll ein **Regenwassermanagement** umgesetzt werden, welches aktuell überschwemmungsgefährdete Flächen entlastet.

Die Pilotfläche soll zentral von einem **Grünzug** durchzogen werden. Hier finden Spielangebote sowie Optionsflächen für Gemeinschaftsgärten Platz. Eine Ausweitung der Kleingartenanlagen ist nicht vorgesehen.

Die Freiflächen der Wohnbebauung sowie der zentral gelegene **Grünzug** werden im Sinne der Erhöhung der Biodiversität und des Erhalts der traditionellen Anbauweisen von Obstbaumplantagen und extensiven Wiesenbereichen geprägt.

Frischluffentstehungsgebiete und **Biotopverbundflächen** sollen erhalten und durch die Art und Weise der Bebauung berücksichtigt werden. Eine wichtige Frischluftschneise durchströmt ausgehend von den landwirtschaftlichen Flächen im Norden die zukünftige Pilotfläche und das Siedlungsgebiet Marquardts. Diese Funktion soll auch zukünftig durch die Etablierung des Grünzugs und durch Biotopverbundstreifen weiterhin gewährleistet werden.

Abbildung 10: Plakatausschnitt © slapa & die raumplaner

Anregungen der Teilnehmenden zum Themengebiet „Naherholung & Naturraum, Energie & Klima“

Einigkeit herrschte über die hohe Priorität eines umfassenden Biotop- und Artenschutzes bei der Umsetzung der Bauvorhaben. Kontrovers diskutiert wurde der Wanderweg entlang der Wublitz.

Zentrale Anregungen:

- Das Einrichten eines Wanderweges entlang der Wublitz sollte erneut geprüft werden.
- Das Errichten eines Wasserwanderrastplatzes sollte erneut geprüft werden.
- Die Verortung des Hundeauslaufplatzes westlich der Gleise sollte überprüft werden.

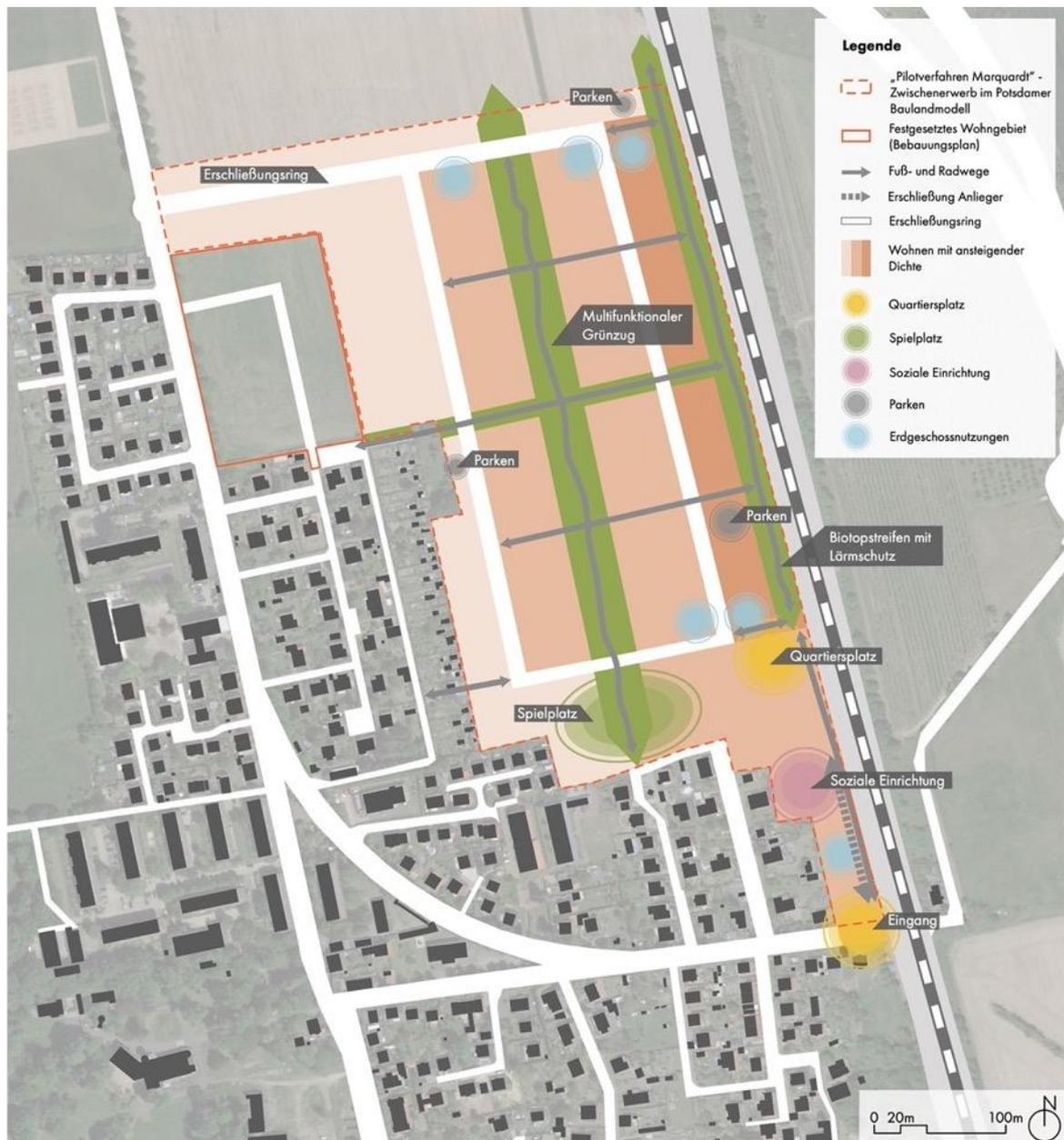
Erläuterung der Anregungen

Ein möglicher Wanderweg entlang der Wublitz führte zu kontroversen Meinungen. Einige Teilnehmenden äußerten Bedenken, dass ein gut ausgebauter Wanderweg viele Touristen anziehen könnte, die in großer Zahl unerwünscht sind. Außerdem wurde betont, dass eine Leinenpflicht für Hunde zum Schutz von Bodenbrütern notwendig, jedoch schwer durchzusetzen sei. Daher wurde ein Zaun entlang des Wanderweges gefordert, was jedoch auf Widerstand bei anderen Teilnehmenden stieß.

Ein Wasserwanderrastplatz wurde vermehrt abgelehnt. Einige Teilnehmende wiesen auf einen geplanten Abriss des Stegs hin, andere empfanden einen Wasserwanderrastplatz als nicht notwendig.

Die Lage des Hundeauslaufplatzes auf der Ostseite der Bahn wurde von manchen Teilnehmenden als unpraktikabel und zu weit entfernt empfunden. Es wurde der Wunsch nach einem Hundeauslaufplatz auf der Westseite der Gleise geäußert.

Vertiefungsbereich „Pilotfläche“ (Stellwand 2)

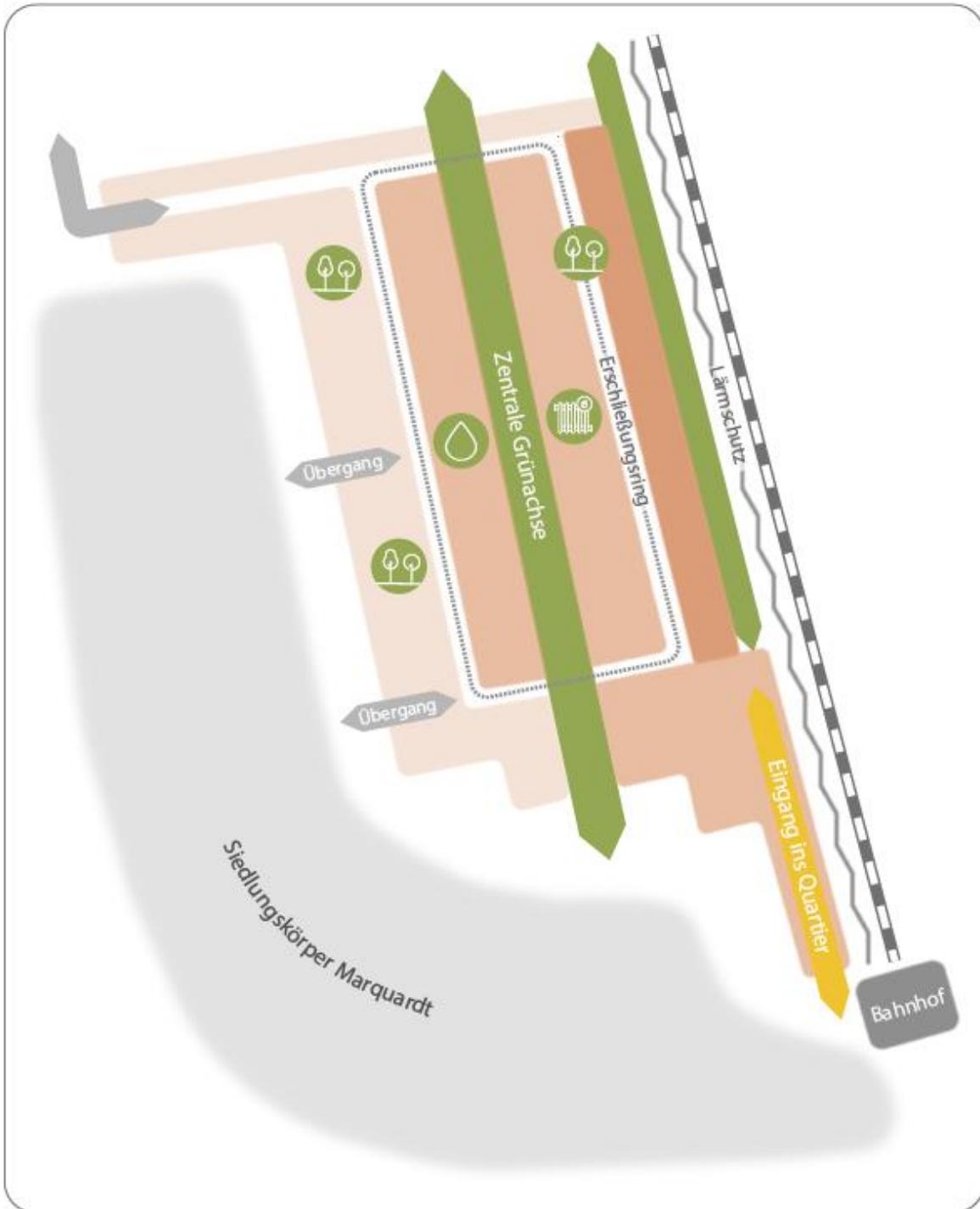


Rahmenplanung Marquardt (Potsdam)
Vertiefungsentwurf 1 - Pilotfläche

dieräumplaner RANBOLL Landschaft planen + bauen

Abbildung 11: Vertiefungsraum 1 Pilotfläche © slapa & die raumplaner

Die Pilotfläche befindet sich nördlich der Ortsmitte zwischen Hauptstraße und Bahngleisen. Sie soll im Sinne einer Schwammstadt entstehen und von einem multifunktionalen Grünzug von Norden nach Süden durchzogen sein. Die Dichte und Bauhöhe der Gebäude sollen zu den Bahngleisen zunehmen, um einen sanften Übergang von der Bestandsbebauung herzustellen. Es ist ein Erschließungsring im Norden der Pilotfläche angedacht. Das Parken soll an zentralen Orten möglich sein. Des Weiteren wird über eine Sozialeinrichtung (beispielsweise ein Seniorenheim) auf der Pilotfläche diskutiert.




 Nutzung Regenwasser
 im Sinne einer
 Schwammstadt


 Nachhaltige Energieformen
 und ökologisches Bauen


 Berücksichtigung
 Bestandsgrün

Abbildung 12: Piktogramm des Rahmenplans © slapa & die raumplaner



Abbildung 13: Plakatausschnitt © slapa & die raumplaner

Anregungen der Teilnehmenden zum Vertiefungsbereich „Pilotfläche“

Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge

Die ansteigende Bebauung in Richtung der Gleise wurde positiv aufgenommen, ebenso der Spielplatz als Ankerposition zwischen dem bestehenden Ortsteil und dem Neubau. Die vorgestellten Prinzipien der „Nutzung des Regenwassers im Sinne einer Schwammstadt“, „Fördern nachhaltiger Energieformen und ökologisches Bauen“ und der „Berücksichtigung des Bestandsgrüns“ stießen auf Zustimmung.

Zentrale Anregungen:

- Die dörfliche Typologie sollte auch auf der Pilotfläche fortgeführt werden.
- Die Wohnbauflächen sollen nicht an Großinvestoren vergeben werden.

Erläuterung der Anregungen

Einige Teilnehmende äußerten Bedenken bezüglich der Bautypologien und wünschten einen Verzicht auf quadratische, monotone, mehrgeschossige Bauten. Andere sprachen sich zusätzlich gegen Flachdächer aus.

Die Flächeneigentümerinnen sollten zusätzlich die Wohnbedarfe aus Marquardt heraus ermitteln.

Mobilität

Die Verkehrsplanung der Pilotfläche traf auf Zustimmung: Die Ringerschließung wurde positiv aufgenommen, ebenso die Anbindung der Fläche an den Norden. Der Fuß- und Radweg entlang der Gleise wurde ebenso befürwortet wie der Kreisverkehr an der Hauptstraße.

Zentrale Anregungen:

- Die vorgeschlagene Parksituation sollte noch einmal überprüft werden.

Erläuterung der Anregungen

Der Idee des gebündelten Parkens stimmten die meisten Teilnehmenden zu. Manche bemängelten, dass es sich um zu wenig Parkfläche handele. Gleichzeitig wurde angemerkt, dass Stellplätze für Lieferungen und für mobilitätseingeschränkte Personen gebäudenäher organisiert werden sollten.

Naherholung & Naturraum, Energie & Klima

Die Idee des multifunktionalen Grünzugs traf auf allgemeine Zustimmung, ebenso die vorgeschlagenen Nutzungen. Die Notwendigkeit einer Frischluftschneise wurde jedoch kontrovers diskutiert.

Zentrale Anregungen:

- Die Ausrichtung des multifunktionalen Grünzugs sollte noch mal geprüft werden.

Erläuterung der Anregungen

Manche Teilnehmenden merkten an, dass eine Frischluftschneise auf der Pilotfläche nicht notwendig sei, da keine hohen Gebäude geplant sind. Andere bemerkten, dass der Standort an der dort vorhandenen Senke ausgerichtet werden solle, diese würde sich auch als Versickerungsteich eignen. Eine andere Anmerkung war, dass der Grünzug der Hauptwindrichtung Westsüdwesten angepasst werden, also diagonal durch das Gebiet führen sollte.

Vertiefungsbereich „Ortsmitte“ (Stellwand 3)

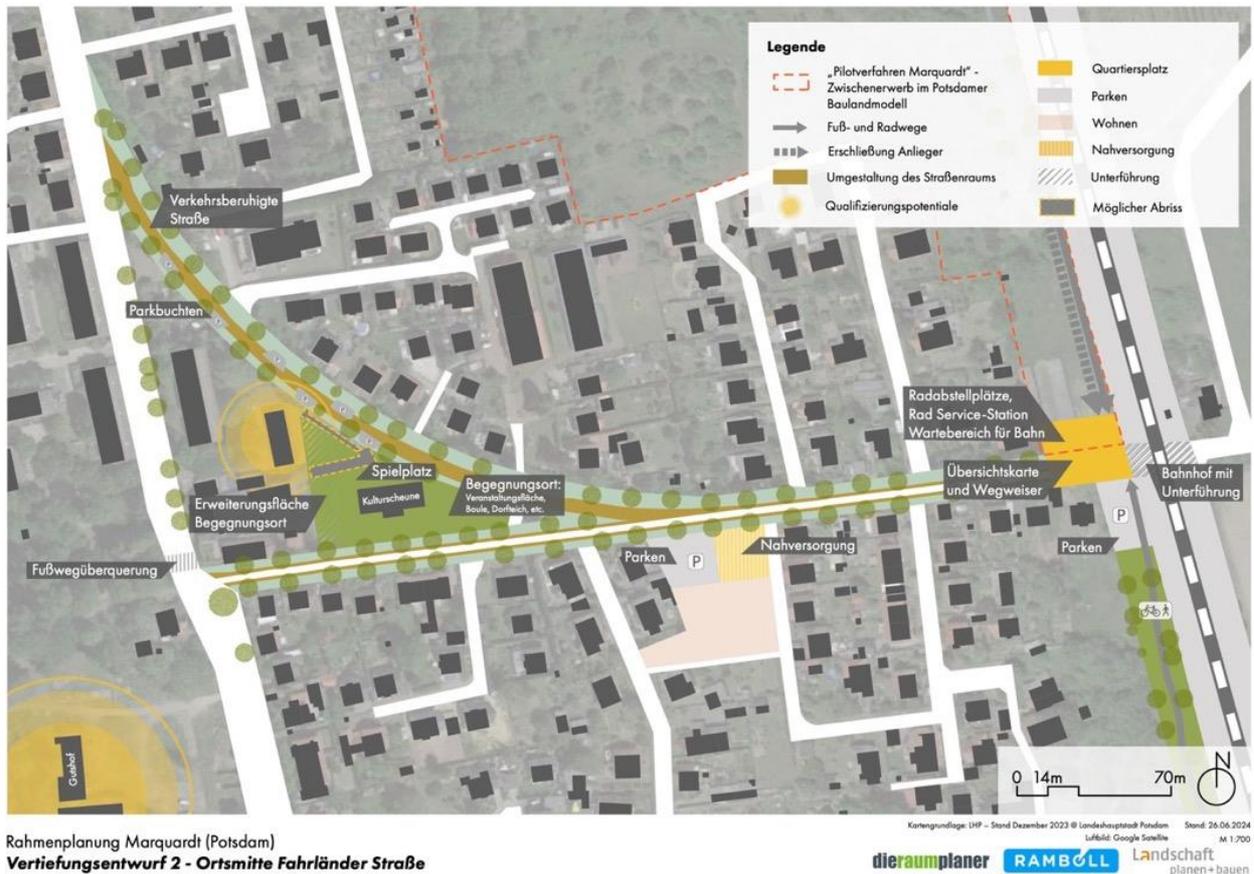


Abbildung 14: Vertiefungsraum 2 Ortsmitte © slapa & die raumplaner

Als neue Ortsmitte wird das Gebiet entlang der Fahrländer Straße von der Hauptstraße zum Bahnhof vorgesehen. Um die nutzbare Fläche um die Kulturscheune zu erweitern, ist eine Verlegung der Parkplatzfläche auf das städtische Grundstück südlich der Fahrländer Straße geplant. Auf der dadurch entstehenden freien Fläche an der Kulturscheune ist ein Begegnungsort angedacht. Neben der Parkplatzfläche soll eine Nahversorgungseinrichtung entstehen. Zudem wird über Nutzungsmöglichkeiten des „Bahnhofsvorplatzes“ diskutiert. Auf der Fahrländer Straße ist ein auf der Fahrbahn markierter Fußweg geplant. Ein ähnliches Prinzip wird für die Spielstraße diskutiert, in der Fuß- und Radwege in Form von Fahrbahnmarkierungen eingerichtet und gegebenenfalls durch Poller von der Fahrbahn getrennt werden können.

Planungsintention Vertiefungsbereich „Ortsmitte“



Abbildung 15: Plakatausschnitt © slapa & die raumplaner

Anregungen der Teilnehmenden zum Vertiefungsbereich „Ortsmitte“

Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge

Im Fokus der Diskussion stand die Notwendigkeit, die Gestaltung und Lage einer Nahversorgung. Zudem wurde eine Bebauung südlich der Fahrländer Straße teilweise abgelehnt oder die Beschränkung auf Einfamilienhäuser gefordert.

Zentrale Anregungen:

- Die Lage des geplanten Nahversorgungscontainers sollte überdacht werden.
- Bei einer Bebauung der Flächen südlich der Fahrländer Straße sollten nur Einfamilienhäuser gebaut werden.
- Das Schloss und der Gutshof sollten eine neue Nutzung erhalten.
- Die Umgestaltung der Außenfläche der Kulturscheune benötigt keinen Dorfteich, es könnte dort jedoch ein Bäcker oder ein Kiosk Platz finden.

Erläuterung der Anregungen

Einige Teilnehmende begrüßten die Errichtung eines Nahversorgungscontainers an der vorgeschlagenen Stelle, andere bevorzugten ihn in Bahnhofsnähe. Dabei kamen die Fläche am Bahnhof östlich der Schienen, der „Bahnhofsvorplatz“ sowie der Übergang zwischen Pilotfläche und alter Bebauungsstruktur zur Sprache. Wenige Teilnehmende sahen keine Notwendigkeit für eine Nahversorgung im Ort und schätzten die umliegenden Versorgungsmöglichkeiten als ausreichend ein. Des Weiteren wurde ein Kiosk auf dem Gelände der Kulturscheune vorgeschlagen.

Für die Nutzung von Schloss und Gutshof wurden unterschiedliche Ideen geäußert. Mehrere Teilnehmende schlugen Therapiezentren (z. B. tiergestützte Therapie, psychosomatische Therapieeinrichtung) oder Arzthäuser vor. Andere äußerten den Wunsch nach einer sozialen Einrichtung, einem Begegnungsort oder einem Jugendclub. Diskutiert wurden auch die Möglichkeiten für ein Studierendenwohnheim oder anderweitige Wohnmöglichkeiten. Andere Teilnehmende bevorzugten ein Naturschutzzentrum.

Mobilität

Die Umgestaltung der Fahrländer Straße und der Spielstraße wurde generell befürwortet, jedoch gab es bei den konkreten Umsetzungsvorschlägen unterschiedliche Vorstellungen. Einig waren sich die Teilnehmenden bezüglich der Notwendigkeit eines geordneten Parkens. Der barrierefreien Umgestaltung des Bahnübergangs wird eine sehr hohe Priorität zugesprochen.

Zentrale Anregungen:

- Die Neugestaltung der Verkehrssituation der Spielstraße sollte noch einmal überprüft werden.
- Die Umgestaltung der Fahrländer Straße sollte geprüft werden.
- Die geplante Neuverortung der Parkplätze neben der Kulturscheune sollte überdacht werden.
- Der Bahnübergang sollte barrierefrei gestaltet werden.

Erläuterung der Anregungen

Manche Teilnehmende äußerten Bedenken bezüglich der vorgesehenen Umgestaltung der Spielstraße, ob diese die erforderliche Breite aufweist, um die geplanten Veränderungen umzusetzen. Einige Teilnehmende erinnerten an Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser. Die wechselseitigen Kfz-Parkmöglichkeiten wurden teilweise abgelehnt, da sie unter anderem ein Problem für das Parken von Wohnwagen, Hängern oder Ähnlichem darstellen. Gleichzeitig wurden die Möglichkeiten für nur einseitiges Parken oder ein komplettes Parkverbot diskutiert. Es wurde eine klare Unterteilung von Radweg, Fußwegen und Straße gewünscht (durch Gehsteige, farbige Markierungen oder Poller). Andere Teilnehmende sprachen sich aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens jedoch gegen eine Umgestaltung der Spielstraße und für die Beibehaltung der aktuellen Straßenaufteilung aus.

Viel Diskussion gab es über die Umgestaltung der Fahrländer Straße. Manche Teilnehmende merkten an, dass Parken in der Ortsmitte dem Ortsbild schade. Einige Teilnehmende hielten einen einseitigen Gehweg für ausreichend, während andere eine Umgestaltung der Fahrländer Straße aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens für nicht nötig hielten. Es wurde eine Verbesserung der Sichtbedingungen am Knoten zur Hauptstraße gewünscht.

Kontroverse Meinungen gab zum Vorschlag der Verlagerung der Parkplätze an der Kulturscheune auf das städtische Grundstück südlich der Fahrländer Straße neben die vorgeschlagene Nahversorgung. Manche Teilnehmende lehnten dies ab. Sie wünschten sich den Erhalt des Parkplatzes neben der Kulturscheune, um einen barrierefreien Zugang zu den Veranstaltungen zu ermöglichen. Einige Teilnehmende betonten den dringenden Erhalt von Versickerungsmulden.

Ein zentraler Diskussionspunkt war die barrierefreie Umgestaltung des Bahnübergangs. Unter anderem wurde ein zusätzlicher Zaun gefordert, um Menschen davon abzuhalten, die Gleise zu betreten.

Naherholung & Naturraum, Energie & Klima

Für dieses Themengebiet gab es innerhalb der Vertiefungsbereiche wenig Diskussionsbedarf. Jedoch wurde angemerkt, dass die Anzahl von Parkplätzen aufgrund der Versickerungsmulden insgesamt geringgehalten werden sollte.

Podiumsdiskussion

Zum Abschluss des 3. Ortsteilforums wurden zentrale Fragen in einer Podiumsdiskussion (moderiert von Franziska Lind, Urbanizers) adressiert.

Raik Förster (Vertretung der Einwohnenden) begrüßte die offene Diskussion als gelebte Demokratie. Er äußerte den Wunsch, dass beim 4. Ortsteilforum politische Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger eingeladen werden sollten, sodass die Beschlussfähigkeit sichergestellt werden kann sowie bisherige Fortschritte und Ergebnisse der Beteiligungen nicht im Sande verlaufen. Zusätzlich merkte er an, dass der Name „Pilotfläche“ noch sperrig sei und ein Wettbewerb zur Namensfindung ausgelobt werden sollte.

Inga Möller (slapa & die raumplaner) erläuterte, dass die aufgezeigten Themen der Daseinsvorsorge als Bedarfe durch die Planenden identifiziert wurden. Jedoch muss die Art der Umsetzung noch geprüft werden. So wäre beispielsweise in einem nächsten Schritt zu klären, wie konkret eine Nahversorgung im Ort abgebildet werden könne. Einen regulären Supermarkt wird es in Marquardt voraussichtlich nicht geben, auch nicht auf der östlichen Seite der Bahnschienen.

Daniel Windmüller (Ramboll) betonte, dass bei der Verkehrsplanung in die Zukunft gedacht wurde. Das steigende Verkehrsaufkommen durch den Zuzug wurde bereits in die Planung einbezogen.

Anke Steinbrügge (Landschaft planen + bauen) merkte an, dass in den Diskussionen die vielen unterschiedlichen, zum Teil gegensätzlichen Positionen, der Teilnehmenden deutlich wurden. Sie betonte, dass die Grünschneise, welche von einigen als nicht notwendig angesehen wird, nicht nur der Frischluftverteilung, sondern auch der Versickerung von Regenwasser dienen könne (ggf. unter Einbeziehung der dort verlaufenden Senke) und von den Anwohnenden variabel zur Freizeitnutzung genutzt werden könne.

Sigrun Rabbe (ProPotsdam GmbH) sieht die Aufgabe der ProPotsdam– auch im Auftrag und in Abstimmung mit der Stadt - in der Schaffung von Wohnangeboten im Segment des sozialen Wohnungsbaus. Hier sollen Wohnungen für Potsdamerinnen und Potsdamer als auch für Marquardterinnen und Marquardter entstehen. Dabei kommt den Aspekten der sozialen Infrastruktur, der Versorgung und Mobilität für die Quartiers- und Ortsentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund der langfristigen Planungsprozesse bedarf es aber es auch der Geduld, bis die konkreten Planungen vorliegen und Bauvorhaben faktisch umgesetzt werden können.

Benjamin Wirthgen (BlmA) erläuterte, dass die BlmA den Standort als potenzielle Wohnfläche für Bundesbedienstete, vorwiegend für Familien, sehe. Die BlmA schaue, wie öffentliche Plätze von allen, also auch der jetzigen Bewohnerschaft Marquardts, genutzt werden können. In den nächsten Schritten soll die Flächengestaltung weiter ausgearbeitet werden.

Erik Wolfram (Landeshauptstadt Potsdam) wies darauf hin, dass die Barrierefreiheit des Bahnhofs sowie auch die Möglichkeiten einer Nahversorgung bereits seit längerer Zeit im Gespräch seien. Im Rahmen des 4. Ortsteilforums werde Auskunft zum aktuellen Gesprächsstand mit der Deutschen Bahn gegeben. Zudem machte er deutlich, dass ein Supermarkt eine Zielzahl von 4.000–5.000 Einwohnerinnen und Einwohnern benötige, die natürlich auch mit Beplanung der Pilotfläche nicht erreicht würde. Er verdeutlichte, dass der Rahmenplan ein Instrument sei,

das über die Pilotfläche hinaus auch auf die Bedarfe aller Marquardterinnen und Marquardter eingehe, und hoffe, dass dies am Ende auch deutlich werde.

Zudem teilte Herr Wolfram noch die aktuellen Beobachtungen zur Anbindung der Gemeinschaftsunterkunft Marquardter Chaussee an den öffentlichen Nahverkehr mit und stellte eine weitere Prüfung dieses Themas in Aussicht. Hier gab es jedoch keinen weiteren Gesprächsbedarf seitens der Einwohnenden.

Durch das Publikum wurde der Wunsch formuliert, die Vorteile des Rahmenplans für die heutigen Marquardterinnen und Marquardter deutlicher aufzuzeigen. Gleichzeitig wurde mit großer Dringlichkeit die fehlende Barrierefreiheit am Bahnhof herausgestellt. Zusätzlich wurde der Wunsch geäußert, den bestehenden Beteiligungsprozess auch beim Gutachterverfahren fortzuführen, insbesondere die Bautypologien sollten öffentlich diskutiert werden. Darüber hinaus wurde geäußert, dass beim 4. Ortsteilforum Vertretungen der Verwaltung zur Schulplanung kommen sollten, um ihre Einschätzungen zur aktuellen und zukünftigen Schulsituation mitzuteilen.



Abbildung 16: Podiumsdiskussion zum Abschluss des 3. Ortsteilforums (von links nach rechts: Franziska Lind, Urbanizers; Anke Steinbrügge, landschaft planen + bauen; Inga Möller, slapa & die raumplaner; Benjamin Wirthgen, BImA/BVVG; Raik Förster, Einwohnendenvertretung; Erik Wolfram, Landeshauptstadt Potsdam; Sigrun Rabbe, ProPotsdam GmbH; Daniel Windmüller, Ramboll © Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Fazit und Ausblick

Zum Abschluss der Veranstaltung bedankten sich Peter Roggenbuck und Erik Wolfram bei allen Teilnehmenden. Erik Wolfram kündigte das 4. Ortsteilforum der Rahmenplanung für den Herbst 2024 an. Beim letzten Ortsteilforum wird der Rahmenplan in seiner finalen Fassung vorgestellt und die Schritte von dessen Umsetzung besprochen.

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

Impressionen



Abbildungen 17–22: Impressionen vom 3. Ortsteilforum © Landeshauptstadt Potsdam/Barbara Plate

Anlagen

- Präsentation

