

Protokollauszug

aus der
48. öffentliche/ nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 14.06.2022

öffentlich

**Top 3.1 Zwischenerwerb im Baulandmodell - Pilotverfahren Marquardt
22/SVV/0415
ungeändert beschlossen**

Frau Fitzner (Bereich Gesamtstädtische Planung) bringt die Vorlage anhand einer Präsentation ein, die diesem Protokoll als Anlage beigelegt ist.

Mit dem Ortsbeirat Marquardt steht die Verwaltung im Austausch. Die bisherige Resonanz sei positiv. Eine offizielle Behandlung der Vorlage im Ortsbeirat steht noch aus, sie erfolgt voraussichtlich am 21.6.2022.

Die Mitglieder haben Nachfragen zu verschiedenen Themen, darunter u.a. die Möglichkeit der Unterbringung von Einzelhandel, Emissionsschutz aufgrund des Güterverkehrs, die Flächenverteilung, sozialer Wohnungsbau sowie die Art der Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau und/oder einzelne Häuser).

Frau Fitzner und Herr Wolfram (Fachbereich Stadtplanung) gehen auf die Nachfragen ein. So ist beispielsweise ein Supermarkt aufgrund der zu geringen Einwohnerzahl nicht möglich, aber kleine Geschäfte wären denkbar, wenn sich jemand findet, der sie betreibt.

Der Emissionsschutz wird mitzuplanen sein.

In welcher Form der Wohnungsbau im Einzelnen erfolgt ist noch nicht festgelegt (ob nur Geschosswohnungsbau oder auch einzelstehende Häuser), Reihenhäuser wären eventuell vorstellbar.

Eine konkrete Flächenaufteilung gibt es noch nicht, die Darstellung ist bisher nur schematischer Natur.

Der Vorsitzende stellt die Vorlage zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

1. Das Instrument „Kommunaler Zwischenerwerb“ wird als neuer bodenpolitischer Ansatz der LHP mithilfe der beschriebenen Vorgehensweise (siehe Anlage 1) im Pilotverfahren Marquardt erprobt. Der Durchführung des Pilotverfahrens wird zugestimmt.
2. Zur Analyse der Spielräume einer verträglichen Weiterentwicklung des Ortsteils sowie zur Steuerung der bereits laufenden Entwicklungen wird eine Rahmenplanung für Marquardt durchgeführt. Die Aufgabenstellung ist mit dem Ortsbeirat und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes abzustimmen.

3. In die Rahmenplanung wird für die Fläche „Marquardt Nord“ (Untersuchungsgebiet, siehe Anlage 2) ein Gutachterverfahren zur Entwicklung einer städtebaulichen Struktur für die Ortsteilerweiterung integriert.
4. Rahmenplanung und Gutachterverfahren werden von einem externen Moderations- und Partizipationsbüro in enger Abstimmung mit der WerkStadt für Beteiligung sowie mit dem Ortsbeirat begleitet.
5. Für die Entwicklung der Fläche „Marquardt Nord“ wird von der Eigenentwicklungsoption des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) Gebrauch gemacht.

Zwischenerwerb im Baulandmodell - Pilotverfahren Marquardt



Geschäftsbereich 4
Fachbereich Stadtplanung
Landeshauptstadt Potsdam

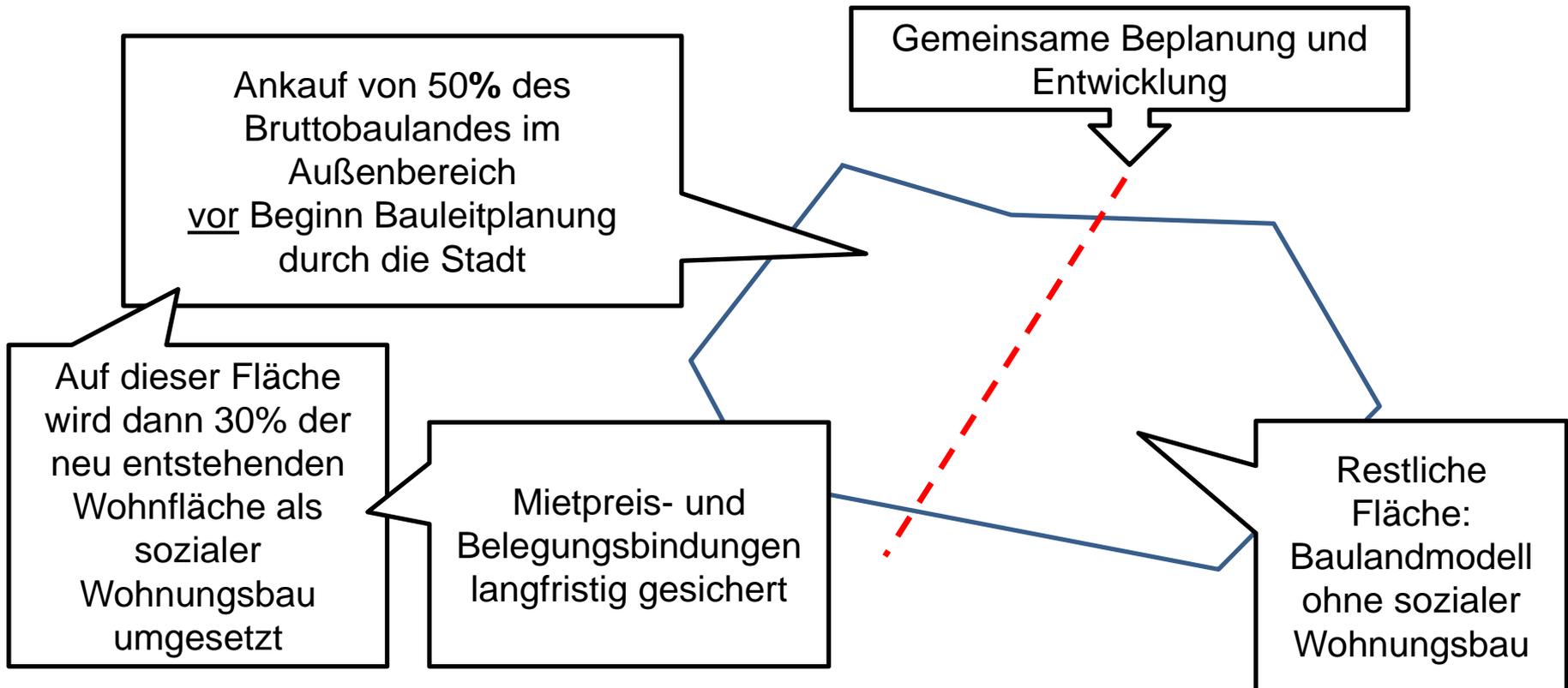
Quelle: © Falcon Crest 2015

Fortschreibung Potsdamer Baulandmodell 2019

- 2020 erhielt Verwaltung aus der Stadtverordnetenversammlung den Auftrag, zu prüfen, ob „kommunaler Zwischenerwerb“ in das Potsdamer Baulandmodell integriert werden kann
- Das Zwischenerwerbsmodell wird bereits in anderen deutschen Städten praktiziert
- Sowohl wohnungspolitisches als auch liegenschaftspolitisches Instrument

Ziel der Prüfung: Ableitung von Regeln für Fortschreibung Baulandmodell und somit Anwendung für weitere Vorhaben

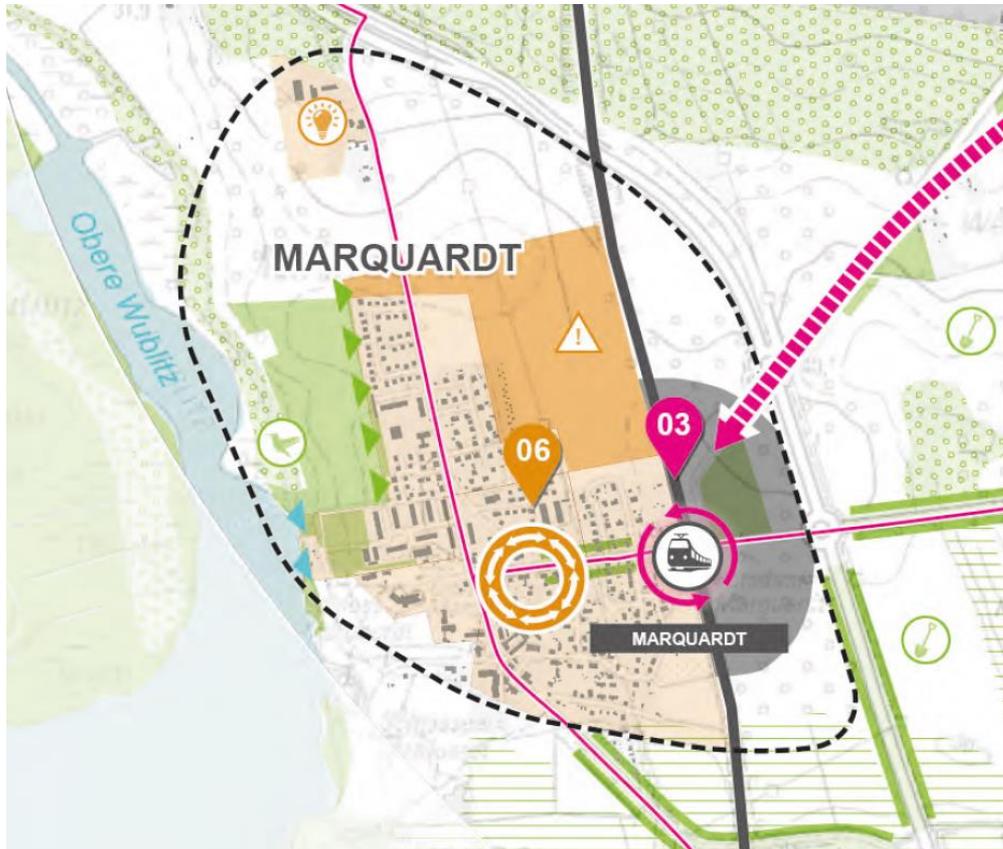
Kernpunkte des Zwischenerwerbsmodells





ALKIS © GeoBasis-DE/LGB (2020), dl-de/by-2-0

- Prüfung des neuen Ansatzes im Rahmen des Pilotverfahrens auf einer ca. 10 ha großen Teilfläche „Marquardt Nord“ im Nordosten von Marquardt
 - Überwiegend Fläche im Eigentum der BVVG, aber auch weitere Eigentümer betroffen
 - Zwischenerwerb in Partnerschaft mit der ProPotsdam
 - Später partnerschaftliche Entwicklung ausgewählter Teilflächen mit Wohnungsbaugenossenschaften möglich
- Derzeit Gespräche zwischen BVVG, ProPotsdam und LHP



Ausschnitt INSEK 2035 Arbeitskarte VB 1

Fläche im INSEK 2035 enthalten

- Als Untersuchungsraum gekennzeichnet und begrenzt
- Bedeutet nicht zwangsläufig eine bauliche Entwicklung

LEP HR: 20 ha Wohnbaufläche als „zusätzliche Entwicklungsoption“ bis 2029
außerhalb Gestaltungsraum Siedlung ist möglich.

Einschätzung der Stadt:
10ha der zusätzlichen Entwicklungsoption wären in Marquardt möglich

Rahmenplan für gesamten Ortsteil

- Entwicklungen in Marquardt müssen ortsverträglich und behutsam erfolgen
- Neben Pilotverfahren sind weitere Entwicklungen im Ort wie der Ausbau einer „Mobilitätsdrehscheibe“ am Bahnhof zu berücksichtigen
- Daher soll nachhaltige Zukunftsvision für Marquardt erarbeitet werden, die Gegebenheiten und Bedarfe des Orts berücksichtigt – so auch als Entwicklungsziel im INSEK 2035 enthalten

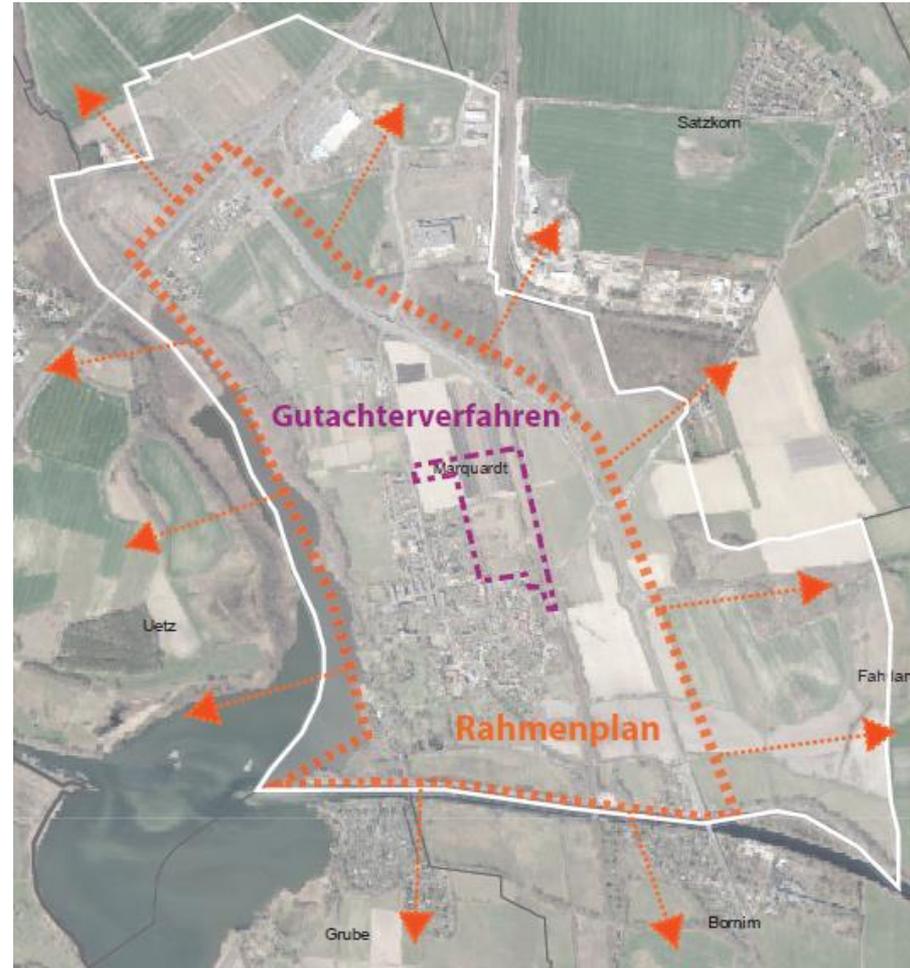
Zentrale Fragen sind hierbei:

Wie viel Wachstum verträgt der Ort? Wie können bestehende Bedarfe gedeckt werden? Welcher städtebaulichen Struktur folgt eine Entwicklung?

Ortskern Marquardt



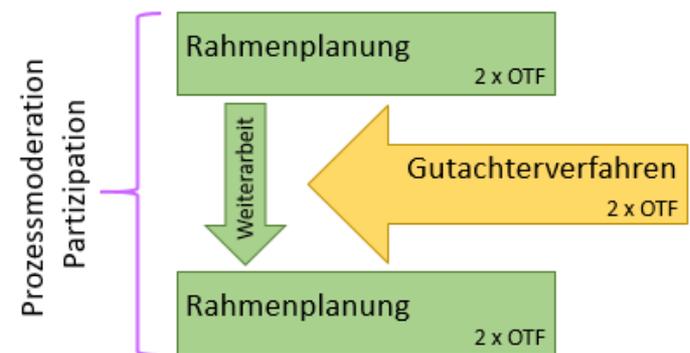
Betrachtungsraum Rahmenplan inklusive Gutachterverfahren



Betrachtungsraum Rahmenplan © LHP 02/2022

Planungs- und Beteiligungsprozess

- Prozess wird von Moderations-/Partizipationsbüro und „WerkStadt für Beteiligung“ begleitet und mit Ortsbeirat/SBWL abgestimmt
- In Rahmenplanungsprozess wird Gutachterverfahren für Gebiet „Marquardt Nord“ integriert
- Insgesamt vier Ortsteilforen (OTF) im Werkstattformat für Rahmenplanung vorgesehen, zwei weitere Ortsteilforen für die Präsentationen zum Gutachterverfahren
 - Hier soll intensiver Austausch zwischen Ortsbeirat, Öffentlichkeit, lokalen Akteuren, Kommunalpolitik und Planern ermöglicht werden!



Geplanter Prozessablauf © LHP 02/2022

Ablauf und Zeitplan

- 2022:
 - Behandlung Beschlussvorlage in Stadtverordnetenversammlung
 - Flächenankauf
 - Ausschreibung/Beauftragung Rahmenplan, Moderationsleistung sowie Mehrfachbeauftragung Planungsbüros
- Anfang 2023: Start Planungsprozess (gepl. Dauer 12 bis 13 Monate)
- Anfang 2024: Ende Planungsprozess, anschließend Beschluss durch SVV
- Ab 2024: Einleitung eines Bauleitplanungsverfahrens „Marquardt Nord“ auf Basis von Rahmenplan/Gutachterverfahren

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

**www.potsdam.de/stadtplanung
stadtplanung@rathaus.potsdam.de**