

2. Planungsvorgaben

2.1 Lage in der Region und Standortqualitäten

Die Stadt Teltow besteht aus den Gemarkungen Teltow und Ruhlsdorf. Sie erstreckt sich im Norden entlang des Teltowkanals, der eine naturräumliche Zäsur zu den Berliner Bezirken Steglitz und Zehlendorf und zur Gemeinde Kleinmachnow darstellt. Im Westen grenzt Teltow an Stahnsdorf, im Südwesten an den Stahnsdorfer Ortsteil Sputendorf. Der Süden und Osten Teltows wird von den Gemeinden Großbeeren und Osdorf als Teil des Amtes Ludwigsfelde-Land begrenzt.

Das Stadtgebiet hat einen Flächenumfang von ca. 2.154 ha, davon entfallen auf den Ortsteil Ruhlsdorf ca. 780 ha, auf Teltow ca. 1.374 ha.

Teltow bildet gemeinsam mit den Nachbargemeinden Stahnsdorf und Kleinmachnow einen Siedlungsraum, die Region „Der Teltow“. Gemeinsame wirtschaftliche, räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen und Interessen sollen durch den Zusammenschluss zur Region „Der Teltow“ gesichert und weiter qualifiziert werden.

Gegenüber Berlin ist der Teltowkanal eine naturräumliche Zäsur, funktionale Zäsuren werden v.a. durch den Ausbau eines entsprechenden infrastrukturellen Netzes (u.a. ÖPNV) und durch den Abgleich der Nutzungsstrukturen abgebaut.

Teltow besitzt durch seine Nähe zu folgenden Zentren und Siedlungsschwerpunkten besondere Standortqualitäten:

Bundeshauptstadt Berlin (Potsdamer Platz)	ca. 17 km
Oberzentrum Landeshauptstadt Potsdam	ca. 17 km
Flughafen Berlin-Schönefeld	ca. 20 km
Zehlendorf-Zentrum	ca. 4 km
Steglitz-Zentrum	ca. 6 km

Die verkehrsgünstige Lage an der südlichen Stadtgrenze Berlins, zur Landeshauptstadt Potsdam sowie zum Flughafen Berlin-Schönefeld bilden hervorragende Standortbedingungen sowohl für die Wohnnutzung als auch für die Gewerbeansiedlung. Daher wird mittel- bis langfristig von einer deutlichen Zuwanderung aus dem Raum Berlin ausgegangen.

Die Standortqualitäten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Verkehrsgünstige Lage am Stadtrand Berlins sowie im südlichen Verflechtungsraum (Potsdam - Berlin - Schönefeld);

- Überdurchschnittlich gute Infrastrukturausstattung in Arbeitsteilung mit Stahnsdorf und Kleinmachnow;
- Hohes Entwicklungspotenzial durch synergetische Effekte im gewerblichen und Dienstleistungsbereich
- Erhaltenswerter Landschafts- und Naturraum als wesentlicher Faktor für die Entwicklung einer hohen Wohnqualität

2.2 Geschichtliche Entwicklung

Gründung und erste Jahrhunderte

Teltow wurde im Jahre 1231 erstmals urkundlich erwähnt. Stadtrechte und Privilegien wurden dem Ort 1265 vom Markgrafen Otto III. erteilt. Veränderungen der Handelswege zugunsten Berlins und Spandaus sowie der Fortgang der Ostkolonisation verminderten zunächst die Bedeutung Teltows, so dass die Stadt Ende des 16. Jahrhunderts nur noch als Dorf im Bistum Ziesar bzw. im Besitz des Brandenburger Bischofs Erwähnung fand. Ruhlsdorf ist ebenfalls schon etwa 700 Jahre alt, die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahr 1299. Die noch erhaltene Dorfkirche wurde bereits im 13. Jahrhundert dokumentiert.

Seuchen und Großbrände verhinderten in den folgenden Jahrhunderten mehrfach eine prosperierende Entwicklung in Teltow. Während der Pestepidemien im frühen 17. Jahrhundert fiel mehr als ein Viertel der Bevölkerung der Seuche zum Opfer. Die Inschrift im Giebel des „Ältesten Hauses“ im Hohen Steinweg 13 in der Altstadt zeugt noch heute vom Wiederaufbau dieses Gebäudes nach der Feuersbrunst im Jahre 1711.

Zwei wesentliche Brandgefahren wurden nach diesem Brand aus der Stadt verbannt. Die zumeist stroh- und schilfgedeckten Dächer wurden durch Ziegeldächer ersetzt und die Scheunen wurden ab 1726 vor die Tore der Stadt an den Osdorfer Weg und die Mahlower Straße verlegt. Eine von ihnen ist bis heute erhalten.

Die Wälle und Gräben, mit denen die Stadt bis in das 18. Jahrhundert befestigt war, wurden bis 1737 abgetragen. Mit ihnen fielen das Potsdamer und das Berliner Tor. Der Verlauf des Stadtgrabens ist heute noch am Hollandweg und an den Flurstücksgrenzen zwischen Ritterstraße und Zehlendorfer Straße nachvollziehbar.

Im August 1801 wurde die Stadt ein letztes Mal von einem Großbrand heimgesucht. Der östliche Teil Teltows mit Rathaus, Schule und Kirche fiel den Flammen zum Opfer. Die Kirche wurde bis 1812 nach einem Entwurf von Karl Friedrich Schinkel neu errichtet. Viele der noch heute bestehenden ein- bis zweigeschossigen Breithäuser stammen aus dem Wiederaufbau nach diesem Brand zu Beginn des 19. Jahrhunderts. Die Altstadt

Teltow ist heute die einzige nahezu unverändert erhaltene märkische Ackerbürgerstadt im unmittelbaren Randgebiet Berlins.

Wachsende Bedeutung Teltows im 19. Jahrhundert

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts setzte eine deutliche Aufwärtsentwicklung ein. 1850 hatte die Stadt knapp 1.500 Einwohner und an Einfluss und Macht gewonnen. Die gewerbliche Struktur änderte sich, zu den Ackerbürgern kamen Leineweber, Handwerker und Kleinhändler hinzu. Der Teltower Flachsmarkt hatte Bedeutung für die gesamte Region. Der nah gelegene Schönower See wurde von den Teltowern für den Fischfang genutzt.

Auch im politisch-administrativen Zusammenhang gewann Teltow an Bedeutung. Im Zuge der Neugliederungen nach den Stein-Hardenbergschen Reformen wurde Teltow 1815 Kreisstadt des gleichnamigen Kreises. Zum Kreis Teltow gehörten sieben Städte. Er erstreckte sich von Potsdam im Westen, bis weit hinter Trebbin und Teupitz im Süden, bis nach Königs Wusterhausen und bis an die damalige Berliner Stadtgrenze im Norden. Damit gehörten in diesen Jahren die heutigen Berliner Stadtteile Charlottenburg, Schöneberg, Tempelhof und Neukölln zum Kreis Teltow, bis ab 1875 Gebietsweiterungen und Eingemeindungen Berlins den Kreis Teltow verkleinerten. Das Landratsamt hatte von 1819 bis 1870 seinen Hauptsitz in der Teltower Altstadt und unterstrich damit die Bedeutung der Stadt in dieser Zeit.

1839 wurde die erste bedeutende Ansiedlung außerhalb der Altstadt gegründet. Der wohlhabende Teltower Ackerbürger Neumann gründete einen Gutshof im heutigen Stadtteil Seehof, der im Jahre 1872 vom Berliner Kaufmann und Bankier Max Sabersky erworben wurde. Wichtigster Grund für den Erwerb war die hervorragende Lage des Gutshofes am Ufer des Teltower Sees. Im späten 19. Jahrhundert wurde die Villenkolonie am Seeufer zu einer der bevorzugten Adressen wohlhabender Berliner Unternehmer, Offiziere, Ärzte und Intellektueller.

Allerdings gelang es Teltow nicht, im Zuge der Eisenbahnneubauten in der Umgebung Berlins nach 1850 einen Schienenanschluss und einen zentralen Bahnhof zu bekommen. Teltow war weder an die Potsdamer noch an die Anhalter Bahn angeschlossen.

Die Eröffnung der Dampfstraßenbahn von Lichterfelde nach Teltow im Jahre 1888 und die Verlängerung bis nach Stahnsdorf 1891 unterstrich in erster Linie die damalige Bedeutung Seehofs und Teltows als Wohn- und Erholungsstandort Berlins. Bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts blieb Teltow eine reine Ackerbürgerstadt mit knapp mehr als 3.000 Einwohnern.

Die Entwicklung zur bedeutenden Industriestadt am Rande Berlins

Der Entwicklungsdruck der wachsenden Industriemetropole und Hauptstadt Berlin wirkte sich auch auf Teltow aus. Die Bauern orientierten sich zunehmend an den Bedürfnissen der Großstadt und konzentrierten sich auf die Produktion gartenbaulicher Erzeugnisse.

Größere wirtschaftliche Bedeutung erlangte Teltow erst nach dem Bau des Teltowkanals, der 1906 eröffnet wurde. Mit dem „Porzellanwerk Teltow“ entstand 1904 der erste Großbetrieb, gefolgt von „Biomalz“, „Lohse-Parfümerie und Seifen“, „Deutsche Asbest-Werke“ und der „Maschinenfabrik Grüber“. Niedrige Mieten, der Anschluss an das Wasserstraßennetz sowie die Inbetriebnahme des Industriebahngleises von der Anhalter Bahn machten die Stadt als Standort für Berliner Industriebetriebe attraktiv. Bis dahin immer noch ländlich geprägt, entwickelte sich Teltow auf diese Weise von einer kleinen Ackerbürgerstadt zur bedeutenden Industriestadt vor den Toren Berlins.

1912 schlossen sich die Landkreise Teltow und Niederbarnim mit einigen Berliner Stadtbezirken im Rahmen des Zweckverbandes Groß-Berlin zusammen. Der Teltowkanal wurde mit der Gründung der Einheitsgemeinde Groß-Berlin 1920 zur Grenze zwischen Berlin und Teltow. Das Umland reagierte 1929 mit der Gründung des Landesplanungsverbundes Brandenburg-Mitte, der sich als Gegenpol zu Groß-Berlin bzw. zu dessen weiterer Ausdehnung verstand.

Die Entwicklung im 20. Jahrhundert bis zur Teilung Berlins nach dem Zweiten Weltkrieg und die jetzt wieder auflebenden Überlegungen zum Verhältnis Teltow/Berlin dokumentieren das Spannungsverhältnis der Verbundenheit mit und der Abhängigkeit von Berlin.

Der Teltowkanal bildet seit seinem Bestehen eine deutliche Barriere nach Norden, so dass die (Stadt-)Erweiterung und die Gründung neuer Siedlungen in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts nur in westlicher Richtung (v.a. Gewerbe) bzw. in südlicher und östlicher Richtung (v.a. Wohnen) erfolgen konnte. Nach Gründung der Villenkolonie nördlich der Lichterfelder Allee im 19. Jahrhundert wurde der eigentliche Stadtteil Seehof in den 30er Jahren erschlossen, parzelliert und im Sinne einer Gartenstadt entwickelt. Südlich des Gewerbegebietes am Teltowkanal entstand ebenfalls in den 30er Jahren das Flussviertel mit zwei- bis viergeschossigem Wohnungsbau. Die Parzellierung, der Anschluss einiger Gebiete an das Netz der Stadttechnik und die teilweise Bebauung der Grundstücke in den Siedlungsteilen an der Liserstraße, im Blumenviertel, an der Mahlower Straße und in Sigridshorst stammte ebenfalls noch aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg.

Darüber hinaus wurde Teltow als Standort von Wohn- und Pflegeheimstätten bekannt. Im Jahre 1900 siedelte sich das Evangelische Diakonissenhaus (früher „Magdalenenstift“) an der Lichterfelder Allee an und im Jahre 1929 wurde mit dem Bau des Altersheimes „Bethesda“ an der Mahlower Straße begonnen.

1939 hatte Teltow schließlich über 12.000 Einwohner und erlangte als Standort größerer Industriebetriebe überregionale Bedeutung. Die Summe der Aus- und Einpendler erreichte fast die Zahl aller Erwerbstätigen in Industrie und Handwerk. Etwa 1.500 Einpendlern, davon knapp die Hälfte aus Berlin, standen knapp 1.900 Auspendler gegenüber, die zu 90% nach Berlin fuhren. Teltow war damit nicht nur ein typischer Vorort Berlins sondern besaß als Arbeitsplatzstandort darüber hinaus Bedeutung für Berlin, Potsdam, Stahnsdorf, Kleinmachnow und die weiteren umliegenden Gemeinden.

Gegen Ende des Zweiten Weltkrieges wurden durch Luftangriffe und Kampfhandlungen Gebäude, Industrie- und Infrastrukturanlagen beschädigt oder zerstört. Potenzielle militärische Altlasten in einigen Teilen der Stadt zeugen noch heute von den Kämpfen gegen Ende des Krieges.

Die räumliche Trennung von Berlin 1945 bis 1989

Nach dem Zweiten Weltkrieg begann die systematische Trennung Teltows von Berlin. Auf Grundlage der Verwaltungsreform der DDR wurde der Kreis Teltow 1952 aufgelöst und die Stadt Teltow dem Kreis Potsdam-Land zugeordnet. Die durch den Bau des Teltowkanals eingeleitete West-Ost-Orientierung wurde durch den Bau der Mauer 1961 noch verstärkt und sorgte dafür, dass sich Teltow in den folgenden Jahrzehnten vorrangig in west-östlicher Richtung entwickelte.

Die Schienenverbindung von Ludwigsfelde über Teltow nach Berlin wurde 1961 eingestellt. Der Bahnhof Teltow diente fortan als Endbahnhof, über den eine Verbindung über Ludwigsfelde nach Ost-Berlin, Potsdam, Halle und Magdeburg möglich war.

1972 bildeten die Gemeinden Teltow, Stahnsdorf und Kleinmachnow den ersten Gemeinde- und Siedlungsverband im Kreis Potsdam-Land. Den drei Gemeinden wurden unterschiedliche Funktionen zugewiesen. Sowohl Teltow als auch Stahnsdorf waren in erster Linie Industrie- und Gewerbestandorte, dagegen war Kleinmachnow vorrangig Standort für Wohnen sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen des Siedlungsverbandes.

Zusammen hatten die drei Gemeinden etwa 33.000 Einwohner, so dass der Siedlungsverband in die DDR-Kategorie „Mittelstadt (20 - 60.000 Einwohner) mit unvollständig ausgeprägter Umlandfunktion“ fiel.

Die wirtschaftliche Bedeutung Teltows erwuchs nun hauptsächlich aus den ansässigen Betrieben des produzierenden Gewerbes, dazu gehörten u.a. die Elektronische Bauelemente Teltow „Carl von Ossietzky“ auf dem Gelände des ehemaligen Porzellanwerks und die Geräte- und Reglerwerke GRW. Auf dem Industriegelände südlich des Teltowkanals entlang der Oderstraße waren schließlich über 8.000 Arbeitnehmer beschäftigt. Teltow war in der DDR einer der wichtigsten Standorte in der Mikroelektronik.

Die Stadtentwicklungspolitik war nach 1950 geprägt vom Ausbau der großindustriellen Produktionsanlagen und vom (Geschoß-)Wohnungsbau für die Arbeitskräfte der auf knapp 15.000 Einwohner angewachsenen Stadt. In den 50er und 60er Jahren entstanden an der Mahlower Straße die Neue Wohnstadt und im Flussviertel/Bodestraße neue Wohnsiedlungen in mehrgeschossigen Gebäudezeilen. Mitte der 80er Jahre wurde der Wohnkomplex Ruhlsdorfer Platz errichtet.

Die Rolle der Altstadt als historisches Kultur-, Einkaufs- und Kommunikationszentrum Teltows und damit als verbindendes Glied zwischen dem Gewerbe- und Industriegebiet im Westen und den Wohngebieten im Osten ging verloren. Die Gründe dafür lagen vor allem in der Vernachlässigung des historischen Baubestandes, für dessen Modernisierung und Instandsetzung kaum Mittel vorhanden waren. Die Planung für das „Sanierungsgebiet Innenstadt“ von 1960 sah einen flächendeckenden Abriss vor. In einer neuen städtebaulichen Struktur („Wohnscheiben“) sollten lediglich die Kirche, das Kino und ein kleiner Teil der „Kuppelmayrschen Siedlung“ erhalten bleiben.

In den 80er Jahren setzte bezüglich der Altstadt ein Umdenken ein. 1983 wurden dem „VEB Umweltgestaltung und Bildende Kunst“ die städtebauliche Bestandsaufnahme und die Erstellung eines Farbkonzeptes für den zentralen Bereich der Altstadt übertragen. Teile der Altstadt wurden 1986 unter Denkmalschutz gestellt.

Entwicklung nach 1989

Die Zäsur 1989 brachte für Teltow deutlich veränderte Rahmenbedingungen. Die seit Jahrzehnten unterbrochenen historischen Verbindungen nach Berlin konnten schrittweise wieder aufgenommen werden.

Durch die Lage Teltows im engeren Verflechtungsraum und nach Neuordnung der administrativen Strukturen wurden die Entwicklungsziele und -möglichkeiten der Stadt neu definiert.

Potsdam, Berlin und Ludwigsfelde sind jeweils etwa gleich weit entfernt (ca. 17 km), so dass Teltow die Rolle eines Vermittlers zwischen Berlin und den ländlichen Räumen Brandenburgs einnimmt. Zusätzlich zu den traditionellen Verbindungen nach Potsdam und zum Flughafen Berlin-Schönefeld bekommen die ursprünglichen Nord-Süd-Bindungen nach Berlin neues Gewicht. Die Einordnung Teltows als Rand- oder Grenzgemeinde Berlins hat sich zugunsten einer zentralen Rolle im wachstumsintensiven Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg verändert.

Für das ausgedehnte Industriegebiet zwischen Oderstraße und Potsdamer Straße gab es unter den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine Perspektive mehr. Große Teile des Gebietes wurden 1991 von der Treuhandanstalt an einen Investor ver-

kauft. Damit wurde ein umfassender wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozess mit dem Ziel einer Entwicklung zu einem Dienstleistungsorientierten Gewerbestandort eingeleitet.

In den vergangenen Jahren wurden erhebliche Anstrengungen unternommen, die großen Geschosswohnungsbaubestände der Stadt zu sanieren. Parallel wurden mehrere Standorte für den Wohnungsneubau entwickelt, so dass dem ansteigenden Wohnraumbedarf der Stadt nach und nach ein angemessenes, differenziertes Angebot gegenübergestellt werden kann.

2.3 Kommunale Planungen

Die Stadt Teltow hat innerhalb der letzten Jahre eine Vielzahl informeller Planungen und verbindlicher Bauleitplanungen erarbeitet. Die informellen Planungen sind Grundlage für die Darstellungen des FNP, die Festsetzungen der Bebauungspläne werden mit den Darstellungen des FNP abgestimmt.

Der aktuelle Planungs- und Verfahrensstand zur verbindlichen Bauleitplanung und zu sonstigen Planungen der Stadt Teltow ist in nachfolgender Übersicht aufgeführt.

Bebauungspläne (Teltow ohne Ruhlsdorf)

B-Plan Nr. / Bezeichnung	Planungs- und Verfahrensstand	Datum
Nr. 1a Ruhlsdorfer Platz-weiterer Bereich	Abwägungsbeschluss	Juli 2002
Nr. 1b Ruhlsdorfer Platz	erneute öffentliche Auslegung	Juli 2000
Nr. 2 TechnoTerrainTeltow	Genehmigung	Mai 1993
Nr. 3 TechnoTerrainTeltow	Satzungsbeschluss 2. Planänderung	April 2000
Nr. 4 Striewitzau	Einstellung des Planverfahrens	September 1998
Nr. 5 Striewitzweg Nord	Aufstellungsbeschluss, Planänderung	August 1995
Nr. 6 Hollandweg	Abwägungsbeschluss Auslegung	November 1992
Nr. 7 Oderstraße Nord/Warthestraße	Genehmigung	Juni 1994
Nr. 8 Boberstraße	Genehmigung	Juni 1994
Nr. 9 Einkaufszentrum Massa	Abwägungsbeschluss Auslegung	Mai 1996
Nr. 10 Külzstraße	Aufhebungsbeschluss	August 1996
Nr. 11a Reha-Klinik	Abwägungsbeschluss Auslegung	April 1995
Nr. 11b Diako-Stammgelände	Abwägungsbeschluss Auslegung	April 1995
Nr. 12 Heinersdorfer Weg/GSW	Genehmigung	August 2001
Nr. 13 Ehemaliges Heizhausgelände an der Stahnsdorfer Straße	Bekanntmachung Genehmigung	Dezember 1996
Nr. 14 Speichergelände	Genehmigung	Oktober 2001
Nr. 16 Südliche Potsdamer Straße	Satzungsbeschluss	März 2001

Bebauungspläne (Teltow ohne Ruhlsdorf) - Fortsetzung

B-Plan Nr. / Bezeichnung	Planungs- und Verfahrensstand	Datum
Nr. 17 Ehemalige Lackfabrik Oderstraße	Auslegungsbeschluss	Januar 1995
Nr. 18a Südliche Händelstraße	Satzungsbeschluss (Planänderung)	März 1999
Nr. 18b Östliche Dürerstraße	Genehmigung	Oktober 2001
Nr. 19 Wohn- und Geschäftshaus Kolbe	Abwägungsbeschluss Auslegung	November 1994
Nr. 20 Max-Sabersky-Allee 22	Abwägungsbeschluss Auslegung	November 1994
Nr. 21 Zehnruthenweg/Osdorfer Straße	Abwägungsbeschluss Auslegung negative landesplanerische Stellungnahme	April 1995
Nr. 22a Potsdamer Straße/ Moldaustraße	Abwägungsbeschluss Auslegung	Juni 1996
Nr. 22b Gesundheitszentrum	Aufstellungsbeschluss	August 1995
Nr. 23 Mühlendorf	Satzungsbeschluss	März 1997
Nr. 24 Lichterfelder Allee 33	Aufstellungsbeschluss	November 1994
Nr. 26 Lenastraße	Plananzeige negativ	November 1995
Nr. 27 Komponistenviertel (2. Reihe)	Auslegung	Juli 2002
Nr. 28 Südspange	Abwägungsbeschluss Auslegung	April 1999
Nr. 29 Biomalzspange	Beteiligung der Träger öff. Belange	Mai 1998
Nr. 31a Feld-, Wald- und Wiesenviertel	Beteiligung der Träger öff. Belange	März 1998
Nr. 32 S-Bahnhof Teltow-Stadt	Auslegung	April 2001
Nr. 33 Robert-Koch-Straße	Plananzeige positiv	Juni 1996
Nr. 34 MEVAG-Gelände/Oderstraße	Aufstellungsbeschluss	August 1997
Nr. 35 Südl. Stahnsdorfer Straße	Genehmigung	Oktober 1998
Nr. 36 Südliche Händelstraße West	Genehmigung	Mai 2001
Nr. 37 Reiterhof Seehof	Aufstellungsbeschluss	November 1996
Nr. 38 Wohngebiet westliche Güterfelder Straße	Aufstellungsbeschluss	Juni 1997
Nr. 39 Kanalaue West	Aufstellungsbeschluss	August 1997
Nr. 40 Die Mühlenberge	Satzungsbeschluss	April 2003
Nr. 41 Striewitzau	Auslegungsbeschluss	März 1999
Nr. 42 Zeppelinufer/ Zehlendorfer Straße	Trägerbeteiligung	Juli 2002
Nr. 43 Westl. Ruhlsdorfer Straße	Auslegungsbeschluss	März 2002
Nr. 44 Nördl. Mahlower Straße	Aufstellungsbeschluss	November 2001
Nr. 45 Südwestl. Genshagener Str.	Aufstellungsbeschluss	April 2003

Eigenständige Grünordnungspläne

GO-Plan Nr. / Bezeichnung	Planungs- und Verfahrensstand	Datum
Nr. 1 Grenzstreifen	Satzung	Januar 2002

Bebauungspläne (Ruhlsdorf)

B-Plan Nr. / Bezeichnung	Planungs- und Verfahrensstand	Datum
Nr. R 2 An den Weinbergsenden	Bekanntmachung 1. vereinfachte Änderung	März 2003
Nr. R 3 Wohnbebauung Ruhlsdorf	Genehmigung	Juni 1994

Vorhaben und Erschließungspläne

VE-Plan Nr. / Bezeichnung	Planungs- und Verfahrensstand	Datum
Wilhelm-Külz-Straße 1-3	Genehmigung	Mai 1993
Hotel an der Warthestraße	Genehmigung	Juni 1993
Lichterfelder Allee 31	Satzungsbeschluss	Oktober 1994
Pflanzen-Kölle	Genehmigung	Mai 1994
Garten- und Landschaftsbaubetrieb Kretzschmar	Genehmigung	Juli 1998

Die Stadt Teltow hat weiterhin folgende raumbedeutsame Planungsvorhaben eingeleitet bzw. abgeschlossen:

Voruntersuchungen (VU) gem. § 165 Abs. 4 BauGB

Bezeichnung	Planungsstand	Datum
Flächen der ehemaligen GPG „Immergrün“	VU abgeschlossen	September 1997
„S-Bahnhof Teltow-Stadt“	Endbericht	Dezember 1999

Städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 Abs. 6 BauGB

Bezeichnung	Planungsstand	Datum
Striewitzau	Genehmigung Entwicklungssatzung	September 1999

Rahmen- und Entwicklungspläne

Bezeichnung	Planungsstand	Datum
Förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet Altstadt Teltow	Genehmigung Bekanntmachung	April 1994 Oktober 1994
Städtebaulicher Rahmenplan zur Erneuerung der Altstadt	Beschluss Fortschreibung	März 2004
Städtebauliche Rahmen- und Entwicklungsplanung - Gesamtstadt	Beschluss	Mai 1995
Städtebaulicher Rahmen- und Entwicklungsplan - Ortsteil Seehof	Beschluss	Mai 1995
Verkehrsentwicklungsplanung Teltow	Beschluss	Juni 2001

Nächste Seite: Beiplan Stand der Planung

2.4 Vorgaben überörtlicher Planungen und Restriktionen

Landesplanerische Vorgaben

Die landesplanerischen Vorgaben basieren auf der Grundlage des übergeordneten Landesentwicklungsprogramms der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro).

Derzeit können aus dem Landesentwicklungsplan I (LEP I) - Zentralörtliche Gliederung - (Beschlussfassung Ende 1996) und dem Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEPeV - Verordnung vom 02. März 1998), der durch Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 20. März 1998 rechtskräftig ist, konkrete übergeordnete Planungsziele abgeleitet werden:

Der LEPeV enthält in seiner zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren im engeren Verflechtungsbereich Berlin-Brandenburg. Teltow wird in diesen Kategorien nicht geführt, es ist jedoch gemeinsam mit Stahnsdorf als potentieller Siedlungsbereich Typ 1 eingestuft. Dort sind „...Maßnahmen der Siedlungsentwicklung über die vorrangige Innenentwicklung hinaus zu konzentrieren.“ Weiterhin hat die „... Siedlungsentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen..“, sofern sich im Einzelfall kein „... Freiraum mit besonderem Schutzanspruch ..“ im Siedlungsbereich befindet.

Teltow befindet sich im Versorgungsbereich der Oberzentren Potsdam und Berlin und des Mittelzentrums Ludwigsfelde, das hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion für Teltow eine deutlich untergeordnete Rolle spielt.

Teltow ist weiterhin als Handlungsschwerpunkt im Bereich Umstrukturierung und Revitalisierung von traditionellen Gewerbegebieten eingestuft.

Die Siedlungsentwicklung soll unter Beachtung vorhandener, schützenswerter Freiräume erfolgen (Achtruthen- und Zehnuthengraben, Buschwiesen), dabei sind übergeordnete Grünverbindungen zu berücksichtigen (Teltowkanal(aue), Achtruthengraben).

Der LEPeV geht von einem Einwohnerzuwachs für Teltow von 50 % bis zum Jahr 2010 aus, der unter der Voraussetzung einer wiederhergestellten Schienenanbindung im potentiellen Siedlungsbereich konzentriert werden soll. Das dem Flächennutzungsplanentwurf zugrunde liegende Leitmodell der Siedlungsentwicklung entspricht dieser landesplanerischen Zielsetzung. Es konzentriert die Siedlungsentwicklung entlang der Potsdamer Straße und der Mahlower Straße im Einzugsbereich der zukünftigen S- Bahn und Regionalbahnanbindung.

Regionalplan Havelland-Fläming

Mit Beschluss vom 09.10.2002 hat das Oberverwaltungsgericht Frankfurt/Oder den Regionalplan Havelland-Fläming vom 18.12.1997, genehmigt am 23.02.1998, wegen einer fehlerhaften Bekanntmachung für nichtig erklärt.

Der Regionalplan vom 18.12.1997 ist damit nichtig und eine Beteiligung der Regionalen Planungsgemeinschaft als Träger öffentlicher Belange – soweit es nicht den in Aufstellung befindlichen Teilplan „Windenergienutzung“ vom 13.03.2003 berührt – ohne Grundlage.

Im Entwurf des Teilregionalplans „Windenergienutzung“ ist im Bereich des westlichen Teltow ein gleichnamiges Eignungsgebiet ausgewiesen, das auch Flächen der Stadt Teltow südlich der Landesstraße 40 einbezieht. Mit Rechtskraft des Teilregionalplans würde dies für die übrigen Freiflächen der Stadt einen Ausschluss für die Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen bewirken. Die Regionale Planungsgemeinschaft hat in ihrer Stellungnahme vom 7.8.2003 angeregt, den betreffenden Teil des geplanten Eignungsgebietes in den FNP zu übernehmen. Dieser Anregung konnte die Stadt jedoch im Rahmen der Abwägung nicht folgen. Die Stadt Die Stadt Teltow beabsichtigt, für den betreffenden Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um in diesem Zusammenhang die Eignung und mögliche Anordnung von Windkraftanlagen zu überprüfen. Im Flächennutzungsplan wird dagegen keine Fläche für Windkraftanlagen dargestellt. Ohne entsprechend Prüfung wird ein Widerspruch zur angestrebten Entwicklung der Landschaft der im Süden Teltows liegenden ehemaligen Rieselfelder als Natur- und Erholungsraum befürchtet. Die landschaftliche Eigenart der ehemaligen Rieselfelder kann mit der Errichtung von Windkraftanlagen ggf. gestört werden. Der Teilplan Windenergie des Regionalplans Havelland-Fläming befindet sich im Aufstellungsverfahren und ist noch nicht rechtsverbindlich. Die Stadt Teltow hat im Aufstellungsverfahren eine kritische Position zu diesem Sachverhalt eingenommen.

Planungen des Landkreises Potsdam-Mittelmark

Die Kreisentwicklungskonzeption für den Landkreis Potsdam-Mittelmark (1/1997) weist im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung dem Raum Teltow-Stahnsdorf-Kleinmachnow Funktionen zu, die denen eines Mittelzentrums entsprechen. (Ein Mittelzentrum soll in seinem Verflechtungsraum mindestens 35.000 Einwohner haben.)

Bezogen auf die Entwicklungsachse Potsdam - Teltow - Berlin ist eine leistungsfähige Schienenverkehrsanbindung noch zu entwickeln.

Insbesondere in den „Großgemeinden“ (u.a. Teltow-Stahnsdorf-Kleinmachnow) sind ggf. Gemeinbedarfsflächen innerhalb der Siedlungsbereiche zu sichern, um einer Auslagerung dieser Funktionen in den freien Landschaftsraum entgegenzuwirken.

Teltow ist innerhalb dieser Konzeption als „Wohnungsbauerschwerpunkt“ sowie als „Arbeitsstättenerschwerpunkt von gesamtkreislicher Bedeutung“ mit mindestens 50 ha Gewerbefläche eingestuft.

In der Kreisentwicklungskonzeption wird in der Prognose bis 2010 von einem 51-100 % Bevölkerungszuwachs für Teltow ausgegangen. Dies entspricht einer rechnerischen Zielgröße zwischen 24.000 und 32.000 Einwohnern.

Die Straßenbahnverbindung Potsdam - Stahnsdorf - Teltow wird bei Vorliegen der Realisierungsbedingungen als vordringlich (gegenüber der S-Bahn-Anbindung) eingestuft, da sie eine linienhafte, schnelle Verbindung nach Potsdam sichert und gleichzeitig innerstädtische Erschließungsfunktionen übernehmen kann.

2.5 Planungen angrenzender Gemeinden

Der Zusammenschluss der Stadt Teltow mit den Gemeinden Stahnsdorf und Kleinmachnow zur Region „Der Teltow“ auf einer gemeinsamen konzeptionellen Grundlage („Regiokonzept Der Teltow“) bildet die Plattform zum Interessenaustausch und -ausgleich.

Auch auf planerischer Ebene bedarf es im jeweiligen Einzelfall der gesonderten Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Außerhalb der informellen Veranstaltungen und Bemühungen zur Abstimmung von Planungen wurden die benachbarten Gemeinden regelmäßig zu den einzelnen Verfahrensschritten und Planständen informiert (im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden), die Stellungnahmen wurden im weiteren Verfahren geprüft und in die Abwägung eingestellt.