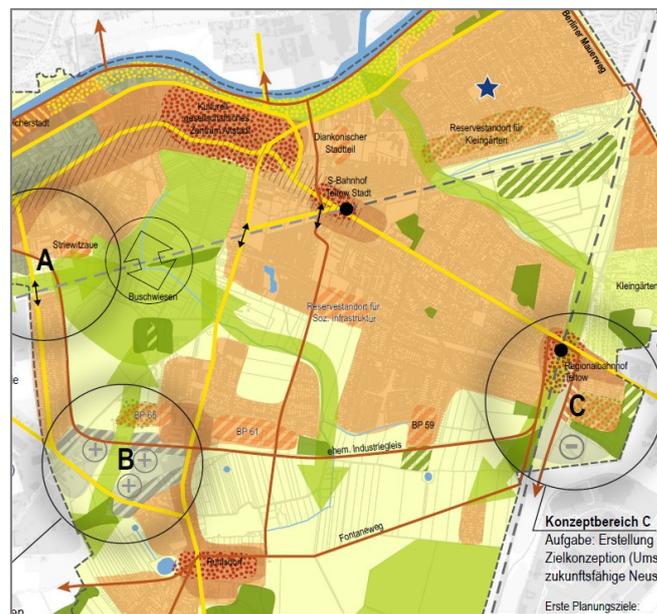


## INSEK Teltow

### Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Teltow

#### Bericht





## INSEK Teltow

Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Teltow

Bericht

### Auftraggeber

Stadtverwaltung Teltow  
Marktplatz 1-3  
14513 Teltow

### Auftragnehmer

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG  
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin  
Telefon (030) 885 914 -0  
Fax (030) 885 914-99  
[www.planergemeinschaft.de](http://www.planergemeinschaft.de)

### Bearbeitung

Kim von Appen  
Ulrike Lange  
Jan Kaiser

### Mitarbeit

Annika Meyer  
Katja Scheinig

### Layout

Anna Luxat

### Stand

8. Juni 2021

Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015.



## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Einleitung	7
2	Vorliegende Konzepte und Planungsgrundlagen	8
3	Evaluation des Umsetzungsstands INSEK 2008	10
4	Bevölkerungsentwicklung	14
5	Analyse in den Handlungsfeldern	16
5.1	Handlungsfeld 1: Lage und Funktion im Raum	16
5.2	Handlungsfeld 2: Stadtstruktur und Wohnen	20
5.3	Handlungsfeld 3: Wirtschaft, Wissenschaft und Beschäftigung	30
5.4	Handlungsfeld 4: Verkehrliche und technische Infrastruktur	34
5.5	Handlungsfeld 5: Soziales, Bildung, Gesundheit, Nahversorgung	39
5.6	Handlungsfeld 6: Grün- und Freiflächen, Klimaschutz, Umwelt	47
5.7	Handlungsfeld 7: Kultur, Freizeit, Tourismus und Sport	51
5.8	Querschnittsthemen	57
6	Resümee aus der Analyse	61
6.1	Wichtige Handlungserfordernisse	61
7	Beteiligungsprozess	63
7.1	Fachämterrunden (mit externer Beteiligung)	63
7.2	Bürgerbeteiligung	63
7.3	Beteiligung der Nachbarkommunen	67
7.4	Trägerbeteiligung	67
7.5	Gemeinsame Ausschusssitzung der vier Ausschüsse (Sozial-, Bau-, Umwelt- und Finanzausschuss)	67
8	Leitbild und Entwicklungsziele	69
8.1	Entwicklungsziele	69
8.2	Leitbild	70
8.3	Erläuterung zu den drei Konzeptbereichen	75
9	Maßnahmenplanung	83
9.1	Zentrale Vorhaben und Maßnahmen	83
10	Empfehlungen zu Strategie und Umsetzung	91



# 1 Einleitung

## Anlass und Ziel

Die Stadt Teltow beabsichtigt, ihr Integriertes Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2008 fortzuschreiben. Teltow hat seit der Erstellung des INSEK einen erheblichen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen: die Bevölkerungszahl stieg von 21.226 Einwohner\*innen im Jahr 2008 auf 28.180 Einwohner\*innen im Jahr 2021 (Stand 13. Januar). Das entspricht einem Zuwachs um 6.954 Personen oder einer Wachstumsrate von etwa 32 %.

Mit dem Nachbarn Berlin, als ebenfalls "wachsende Stadt" mit einem sich verschärfenden Wohnungsmarkt, ist eine Fortsetzung dieses Trends für Teltow zu erwarten. Die Flächenkonkurrenz in Berlin macht sich gleichermaßen auch für Industrie- und Gewerbenutzung bemerkbar. Daher ist auch auf diesem Sektor für Teltow in den kommenden Jahren eine spürbare Dynamik zu erwarten. Vor dem Hintergrund der Entwicklung der letzten Jahre soll eine Überprüfung und Aktualisierung der Entwicklungsziele, der Umsetzungsstrategie und der zentralen Vorhaben erfolgen.

Die Fortschreibung soll auf dem INSEK von 2008 aufbauen. Bei der Fortschreibung werden daher die Inhalte des bestehenden INSEK zunächst als Ausgangspunkt genommen: Die Grundlagen werden aktualisiert, die Zielaussagen überprüft und der Umsetzungsstand der im Konzept dargestellten (Schlüssel-) Maßnahmen evaluiert.

Prozess, Erarbeitung und Ergebnis des INSEK orientieren sich an der Arbeitshilfe des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MIL) zur Erstellung und Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten im Land Brandenburg, die im November 2012 in aktualisierter Form veröffentlicht wurde. Mit der Anwendung der aktuellen Vorlage für die Fortschreibung des INSEK erfüllt die Stadt Teltow die aktuellen Förderbedingungen.

## Vorgehensweise und Bearbeitungsstand

Kapitel 2 gibt einen Überblick über die relevanten vorliegenden Planungen, inklusive der seit 2008 neu hinzugekommenen Konzepte und Planungsgrundlagen. In Kapitel 3 erfolgt eine Evaluation des Umsetzungsstands der Maßnahmen aus dem INSEK 2008. Im vierten Kapitel wird die aktuelle Einwohnerentwicklung dargestellt. Die Analyse im nachfolgenden Kapitel 5 erfolgt in neun Handlungsfeldern. Am Ende des Kapitels werden die Querschnittsthemen benannt und erläutert, die später bei der Beurteilung der Maßnahmen die Beachtung der unterschiedlichen übergeordneten Aspekte - wie beispielsweise Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit und Chancengleichheit - sicherstellen sollen. Nach einem Resümee aus der Analyse (Kapitel 6) wird der Beteiligungsprozess im Rahmen der Erarbeitung dargestellt (Kapitel 7). Das Konzept wird in den Kapiteln 8 (Leitbild und Entwicklungsziele), 9 (Maßnahmenplanung) und 10 (Umsetzungsstrategie) erläutert.

## 2 Vorliegende Konzepte und Planungsgrundlagen

Seit dem Jahr 2008 haben sich, neben dem gestiegenen Druck auf dem Wohnungs- und Gewerbemarkt, noch weitere Rahmenbedingungen verändert. Die Digitalisierung der Wirtschaft, eine Zunahme der Bedeutung der Themen Klimaanpassung und Artenschutz, ein zunehmender Anspruch an Bürgerbeteiligung sowie die weiterhin aktuellen Anforderungen des demografischen Wandels machen eine Fortschreibung des INSEK auch in dieser Hinsicht erforderlich.

Die folgenden Planungen, Konzepte und Studien wurden bereits bei der Erstellung des INSEK berücksichtigt und gelten im Rahmen der Fortschreibung weiter als Grundlage:

- Flächennutzungsplan Teltow, 2004
- Landschaftsplan Stadt Teltow, 2002 (als integraler Bestandteil des Flächennutzungsplans)
- Sportstättenentwicklungsplan Potsdam-Mittelmark, 1998
- Verkehrsentwicklungsplan Stadt Teltow, 2001
- Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept für die Stadt Teltow, 2006
- Kulturkonzept Stadt Teltow, 2007
- Sanierungsgebiet Altstadt Teltow, Fortschreibung des Rahmenplans, 2004
- Integriertes Handlungskonzept für den Stadtbereich um den Ruhlsdorfer Platz in Teltow 2005-2020, 2005
- Rad-, Reit- und Wanderwegekonzept Teltow, 2004

Seit 2008 hinzugekommen sind insbesondere die folgenden Unterlagen, Planungen und Konzepte, die ebenfalls Grundlage der Fortschreibung des INSEK sind:

### Land Brandenburg

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), 29. April 2019

### Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming

- Regionalplan Havelland-Fläming (unwirksam), 2013

### Landkreis Potsdam-Mittelmark

- Leitbild des Landkreises Potsdam-Mittelmark, 2012
- Strategieprogramm Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2019/20

- Wirtschaftsförderung und ländliche Entwicklung in Potsdam-Mittelmark, 2017
- Schulentwicklungsplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark, 2017
- Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung Potsdam-Mittelmark, Fortschreibung 2017/2018

#### Gemeinden Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf

- Standortentwicklungskonzept Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf, 2010
- Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf, 2013
- Gemeinsamer Rad- und Wanderweg entlang des Teltowkanals, KAT, 2013

#### Stadt Teltow

- Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) für die Stadt Teltow, 2017
- Sozialwohnungsbaubedarfsanalyse, 2019
- Qualifizierter Mietspiegel, Stadt Teltow, 2018
- Lärmaktionsplan für die Stadt Teltow, Fortschreibung 2017/18
- Sozialraumkonzept Teltow, 2021
- Sozialbericht Teltow, 2018
- Seniorenbefragung "Älter werden in Teltow", 2019
- Bürgerumfrage "Wie familienfreundlich ist Teltow?", 2018
- Regionale Sportstättenplanung, 2015
- Positionspapier zur Migrationsarbeit in Teltow, 2018
- Radwegkataster Teltow, 2018
- Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Teltow, 2010 (Datenfortschreibung 2017)
- Diverse Projekte der Lokalen Agenda 21

### 3 Evaluation des Umsetzungsstands INSEK 2008

Im Rahmen der Evaluation des Umsetzungsstands der im INSEK 2008 formulierten Ziele und Maßnahmen wurden die verschiedenen Schlüsselmaßnahmen nach dem Stand ihrer Umsetzung betrachtet. In den folgenden Abschnitten ist dies für jede Schlüsselmaßnahme zusammengefasst dargestellt.

#### Stadtplatz Ruhlsdorfer Platz

Im Bereich des Ruhlsdorfer Platzes konnten drei vorgesehene Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität bisher nicht umgesetzt werden (das Gestaltungs- und Verkehrskonzept am Ruhlsdorfer Platz, die Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums sowie die Stadtbildpflege). Es wurde 2009 eine Studie zur verkehrlichen Machbarkeit unterschiedlicher Knotenpunktsformen am Ruhlsdorfer Platz erarbeitet. Die Konkretisierung und Aktualisierung können angegangen werden. Auch die vorgesehene umfassende Bauleitplanung und die bauliche Entwicklung des Platzes, einhergehend mit der Einrichtung eines Stadtteilbüros für das Wohnumfeld, sind noch nicht erfolgt.

Die folgenden drei Projekte konnten hingegen erfolgreich umgesetzt werden: Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans 1a wurde die bauliche Entwicklung des weiteren Platz- und Wohnumfeldes als ein Vorhaben zur langfristigen Standortprofilierung ermöglicht. Daneben wurde der Schulstandort "Grace-Hopper-Gesamtschule" im näheren Wohnumfeld qualifiziert und in den Grünflächen wurden private und öffentliche Spielplätze errichtet. Die Außenanlagen des Jugendtreffs Teltow (JTT) wurden qualifiziert und entlang der Schönower Straße ist ein neuer Spielplatz fertiggestellt worden.

Über die Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan 1a konnte die Qualifizierung und Entwicklung der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen als eine weitere geplante Maßnahme zumindest in Teilen realisiert werden. Auch die geplante Ausweisung als Tempo-30-Zone wurde zumindest in Teilen verwirklicht - diese gilt derzeit für den nächtlichen Verkehr.

Die Stadt hat bereits einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Für die Begleitung wird ein Beirat installiert.

#### Zentrale Meile Potsdamer Straße (zwischen Ruhlsdorfer Platz und Liebigplatz)

Für die Umsetzung dieser Schlüsselmaßnahme sind bereits viele Einzelmaßnahmen abgeschlossen. Für den Abschnitt zwischen Puschkinplatz und Hollandweg am Ruhlsdorfer Platz wurde ein Gestaltungs- und Verkehrskonzept erstellt sowie der öffentliche Straßenraum umgestaltet. Damit einhergehend wurde die Maximalgeschwindigkeit auf der Potsdamer Straße zwischen Hollandweg und Katzbachstraße ganztägig auf 30 km/h festgelegt. Punktuell wurden bestehende Baulücken durch neuen Wohnungsbau geschlossen. Aufgrund der aktuellen Wachstumsentwicklungen ist anzunehmen, dass sich die

Umsetzung dieser Maßnahme verselbstständigt. Die vorgesehenen Planungen zu einem Zwischennutzungs- und Leerstands-beseitigungskonzept verlieren somit an Relevanz. Die Einrichtung eines Geschäftsstraßenmanagements ist bisher nicht erfolgt.

### Aufwertung Kanalaue

Die Maßnahme zur Qualifizierung eines überregionalen Rad- und Wanderweges südlich des Teltowkanals ist weiterhin hochaktuell und wurde im Rahmen der Beteiligung für die Fortschreibung des INSEK vielfach thematisiert. Ebenfalls diskutiert und gefordert wurde die Wiederherstellung der Teltow-Werft-Brücke. Die diesbezüglichen Abstimmungen mit dem angrenzenden Bezirk Steglitz-Zehlendorf kommen in Bewegung und haben sich verstetigt. Beide Maßnahmen - der Rad- und Wanderweg am Teltowkanal sowie die Wiederherstellung der Teltow-Werft-Brücke - werden in der Fortschreibung des INSEK aufgenommen.

Mit der Fertigstellung der Nordspange ist im Rahmen der Schlüsselmaßnahme zur Aufwertung der Kanalaue ein wichtiges Vorhaben zur Entlastung der Innenstadt realisiert worden. Die Eröffnung der Marina im Mai 2019 stärkt zudem das Entwicklungsziel des Ausbaus von Freizeitmöglichkeiten am Teltowkanal. Die Entwicklung der Fläche östlich der Marina wird inzwischen von einem privaten Träger durchgeführt. Ein Bebauungsplan ist in Aufstellung. Auf den Flächen westlich der Marina wurde bereits Bauplanungsrecht für gewerbliche Nutzungen geschaffen. Die Entwicklung der Flächen soll 2021 beginnen.

### Qualifizierung Regionalpark Teltow Park

Für die Umsetzung dieser Schlüsselmaßnahme sind die Rieselfelder als "Geschützter Landschaftsbestandteil" ausgewiesen worden.

Andere, dem Entwicklungsziel der "Erlebarmachung des Naturraums für Erholungssuchende" zugeordnete Maßnahmen sind inzwischen in Umsetzung. Sie sind jedoch weiterhin aktuell (bezugnehmend auf die Auswertung der Beteiligung) und wurden im INSEK aufgenommen. Dies betrifft insbesondere die Planungen zum Ausbau von Rad-, Reit- und Wanderwegen, die Planungen zum Gutspark Ruhlsdorf (Beschluss liegt bereits vor), die Gestaltung von Aussichts- und Aufenthaltspunkten sowie die Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation zu Erholungsmöglichkeiten. Positiv ist das Engagement der Lokalen Agenda in Teltow zu bewerten, die sich in diesen Aufgabenfeldern sehr aktiv einbringt.

### Aufwertung Regionalbahnhof

Zur Aufwertung des Regionalbahnhofs wurde das Bahnhofsumfeld neu geordnet. Dafür wurden ein Park-and-Ride-Parkplatz mit Fahrradstellplätzen eingerichtet, Fahrradstellplätze an der Mahlower Straße errichtet und weitere Umsteigemöglichkeiten geschaffen. Darüber hinaus liegt nunmehr ein Beschluss vor, dass der Regionalbahnhof einen Fahrstuhl bekommen soll.

Die Ausstattungs-, Sicherheits- und Beleuchtungskonzeption sowie die Information und Ausschilderung der Anbindung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sind heute als funktionsfähig zu bewerten. Gleichzeitig ist der Anspruch innerhalb der Einwohnerschaft an die Gestaltung gestiegen und die Anforderungen an Verkehr und Bahnhofsumfeld haben sich verändert. Daher wird das Thema in der Fortschreibung des INSEK erneut aufgenommen.

## Aufwertung S-Bahnhof

Im Zuge der baulichen Entwicklung und der Errichtung von Geschäftseinheiten im näheren Umfeld des S-Bahnhofes, der Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage sowie einer verbesserten Ausschilderung und Ausweisung von Informationen über ÖPNV-Anbindungen ist diese Schlüsselmaßnahme umgesetzt worden. Im September 2014 wurde ein Beschluss der SVV zur Erweiterung des Park-and-Ride-Parkplatzes bzw. zum Bau eines Parkhauses gefasst. Am S-Bahnhof wird weiterhin eine Überprüfung der zeitgemäßen Ausgestaltung insbesondere des näheren Umfelds erfolgen müssen.

## Wohnumfeldaufwertung

Die Projekte innerhalb dieser Schlüsselmaßnahmen beziehen sich teilweise über das Wohnumfeld hinaus auch auf die bauliche Entwicklung und Instandsetzung von Gebäuden. Die geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einhergehend mit ergänzender Neubebauung im Sanierungsgebiet Altstadt sind erfolgt. Damit ist diese Maßnahme erfolgreich umgesetzt und das Sanierungsgebiet ist aus der Förderung entlassen. Ebenso konnten im Flussviertel und der Neuen Wohnstadt Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen und der geplante Neuausbau von Anliegerstraßen in der Neuen Wohnstadt zumindest in Teilen realisiert werden.

Im weiteren Umfeld des Ruhlsdorfer Platzes sind östlich der Schönower Straße 140 Wohneinheiten neu entstanden und die hier geplanten Maßnahmen "ergänzende Neubebauung" und "Freiflächengestaltung" somit in Teilen umgesetzt worden. Insbesondere im unmittelbaren Umfeld zum Ruhlsdorfer Platz besteht diesbezüglich jedoch weiterhin großer Handlungsbedarf einhergehend mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und der Stärkung sozialer Infrastrukturangebote. Diese ortsbezogenen Planungen sind in der Fortschreibung des INSEKs erneut thematisiert. Sie könnten zudem ggf. im Rahmen der Erstellung eines Zentrenkonzepts für Teltow diskutiert werden.

Der Ausbau der Siedlungsstraßen in der Staedtler- und Blumensiedlung ist abgeschlossen. Der weitere Ausbau von Siedlungsstraßen in Sigridshorst, Seehof und Ruhlsdorf ist derzeit im Verfahren. Die behutsame Neubebauung in Zusammenhang mit einer Gestaltungskonzeption für Ruhlsdorf ist bisher nicht erfolgt. Ungeachtet dessen hat eine Aufwertung von Ortsbereichen stattgefunden (Röthepfuhl, Spielplätze). Die erneute Aufnahme mit stärkerem Fokus auf Durchwegung, Qualifizierung öffentlicher Räume und des umgebenden Landschaftsraums ist im INSEK erfolgt.

## Aufwertung Wirtschaftsstandorte und Gewerbeflächen

Eine Aufwertung für den Gewerbestandort Teltow war die Umsetzung der Bogenspanne und der Biomalzspanne in Richtung Stahnsdorf. Die Unterstützung von Investorenansiedlungen und Existenzgründungen in Teltow, ebenso die Vermarktung des Gewerbestandes Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf funktioniert aufgrund der aktuellen Wachstumsentwicklungen selbstständig. Das Technologie- und Gründerzentrum des Landkreises Potsdam-Mittelmark hat einen Standort im Gemeindegebiet Teltow. Für eine bessere Koordinierung wird beispielsweise die Einrichtung einer Wirtschaftsförderung innerhalb der Stadtverwaltung Teltow in der Fortschreibung des INSEK aufgenommen.

## Einzelstandorte mit besonderer Bedeutung

Als Nachnutzungskonzept für das ehemalige Kino am Puschkinplatz ist inzwischen ein privater Betreiber für ein Hotel mit Veranstaltungssaal gewonnen und dieses Vorhaben somit erfolgreich abgeschlossen worden. Aufgrund der aktuellen Zuzugsdynamik in Teltow ist die Maßnahme zur Einrichtung eines zweiten Standortes einer bereits bestehenden Grundschule im Jahr 2021 sowie ein vierter kommunaler Grundschulstandort für spätestens ab dem Schuljahr 2025/2026 weiterhin als notwendig einzuschätzen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist im Kontext der Stärkung von sozialen Infrastrukturangeboten mit in das INSEK eingeflossen.

## Kommunikation und Prozesssteuerung

Grundsätzlich konnten für diese Schlüsselmaßnahme bereits viele Projekte erfolgreich umgesetzt werden. Besonders hervorzuheben sind dazu beispielsweise das Standortentwicklungskonzept Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf, die Durchführung von Beteiligungsprozessen mit Unterstützung der Lokalen Agenda sowie die Etablierung und Verstetigung einer Tourismusinformation.

Die Aufgabe der Vermarktung und Stärkung Teltows als Tourismusziel im regionalen Zusammenhang ist nach wie vor von großer Bedeutung. Das schließt ebenfalls die Umsetzung eines Kulturkonzeptes ein. Teltow ist Mitglied im Tourismusverband Fläming e.V.<sup>1</sup>

In Teltow hat sich seit einiger Zeit eine Ausbildungsmesse erfolgreich etablieren können. Die Realisierung dieser Maßnahme ist dem Entwicklungsziel einer optimierten Wirtschaftsförderung und Vermarktung sowie einer verbesserten Kommunikation im Wirtschafts- und Bildungsfeld zugeordnet und ist daher von besonderer Bedeutung.

---

<sup>1</sup> [www.teltow.de](http://www.teltow.de); Zugriff am 20.1.2021

## 4 Bevölkerungsentwicklung

### Bevölkerungszahl (Bestand und Prognose)

Da das INSEK eine Aussage bis zum Jahr 2035 machen soll und für diese Perspektive noch keine Prognosen oder Bevölkerungsvorausschätzungen vorliegen, wird zunächst von einer Fortschreibung des Trends ausgegangen. Dies entspricht bei einem projektierten Wachstum von etwa 1.500 Einwohner\*innen alle 5 Jahre einer Bevölkerungszahl von etwa 32.000 im Jahr 2035 (siehe Abbildung).

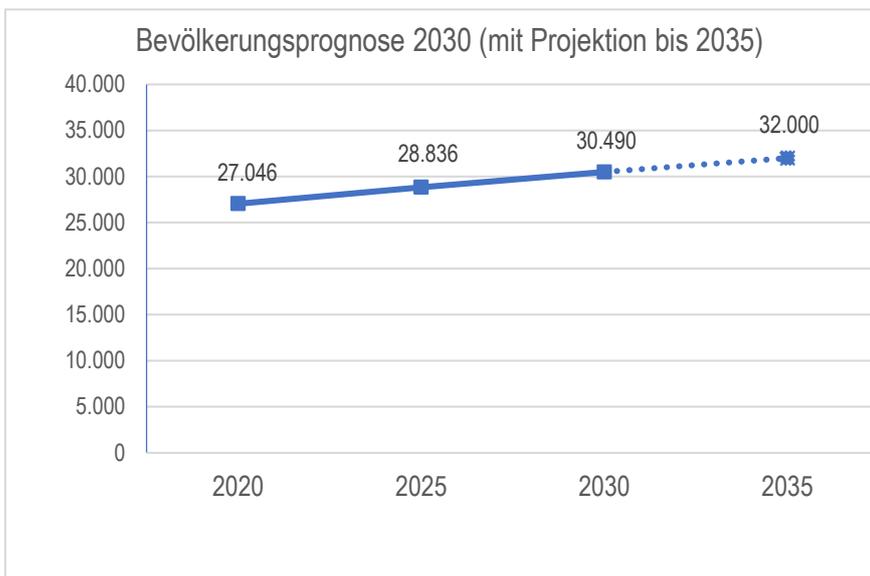


Abbildung 1: Eigene Darstellung (Quelle Daten: LBV 2018)

Die Prognose, die bei der Erstellung des INSEK im Jahr 2008 zugrunde gelegt wurde, rechnete mit einem Bevölkerungswachstum auf 26.736 Einwohner\*innen in Teltow bis zum Jahr 2030. Heute (Stand 13. Januar 2021) leben in Teltow bereits 28.180 Einwohner\*innen<sup>2</sup>. Damit ist die damals vorliegende Prognose bereits durch die tatsächliche Entwicklung überholt.

Das Wachstum der Jahre seit 2008 (21.226 Einwohner\*innen) entspricht einer Zunahme von 6.954 auf 28.180 Einwohner\*innen (Stand 13. Januar 2021) und damit einem Zuwachs von etwa 32 %. Bis zum Jahr 2030, wird mit einem weiteren Wachstum (je nach Quelle) auf 30.490 Einwohner\*innen<sup>3</sup> bzw. auf 31.100 Einwohner\*innen<sup>4</sup> gerechnet. Der Fortschreibung des INSEK wird die Prognose des Landesamtes aus dem Jahr 2018 zugrunde gelegt (siehe Diagramm). Sie prognostiziert die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030.<sup>5</sup> Eine Präzisierung/Überarbeitung der Bevölkerungsvorausschätzung ist im Zwei-

<sup>2</sup> Stadtverwaltung Teltow, Einwohnermeldeamt (Einwohner\*innen mit Hauptwohnsitz)

<sup>3</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Berichte der Raumberechnung, "Bevölkerungsvorausschätzung 2017-2030", 2018

<sup>4</sup> Stadt Teltow, Sozialraumkoordination, "Sozialbericht Teltow 2018", S. 11

<sup>5</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Berichte der Raumberechnung, "Bevölkerungsvorausschätzung 2017-2030", 2018

Jahres-Turnus vorgesehen. Bis Januar 2021 lag die aktuelle Version noch nicht vor.

## Bevölkerungsstruktur (Bestand und Prognose)

In der natürlichen Bevölkerungsentwicklung weist Teltow, ähnlich wie im bundesweiten Trend, einen negativen Saldo auf. Die Geburten können die Sterbefälle in der Stadt nicht ausgleichen. Dieser Trend bei der demografischen Entwicklung wird sich laut Prognose in den kommenden Jahren noch verstärken.<sup>6</sup> Der natürliche Bevölkerungsrückgang wurde jedoch durch den starken Zuzug mehr als ausgeglichen: dem negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung steht ein positiver Wanderungssaldo entgegen. In allen Altersgruppen überwiegen in den letzten Jahren die Zuzüge gegenüber den Fortzügen.

Im Vergleich mit dem Landkreis und dem gesamten Bundesland ist der Anteil der unter 15-Jährigen in der Stadt jedoch vergleichsweise hoch und wird bis 2030 gegenüber 2016 etwa stabil bleiben. In Teltow ist zudem, entgegen dem allgemeinen Trend, ein Zuwachs bei den 15- bis 65-Jährigen zu verzeichnen (Teltow: +13,1 %, Land Brandenburg: -13,3 %). Gleichzeitig wird bis 2030 gegenüber 2016 ein prozentualer Zuwachs der über 65-Jährigen in der Stadt Teltow von 51,9 % prognostiziert (Vergleich Prognose Land Brandenburg: Zuwachs von 29,7 %).<sup>7</sup> Dies wird Auswirkungen haben auf die zukünftigen Pflege- und Versorgungsleistungen.

Der hohe Anteil Kinder und Jugendlicher im Vergleich zu anderen Berliner Umlandgemeinden sowie die hohe Repräsentanz von Bewohner\*innen bis zu 65 Jahren, aktuell und in der Prognose, ist insbesondere auf den relativ starken Zuzug von (jungen) Familien zurückzuführen. Für die Kommune bedeutet dies, dass die Auswirkungen des demografischen Wandels verzögert eintreten werden.

## Handlungserfordernisse

- Der weiterhin prognostizierte Zuzug erfordert die Bereitstellung einer ausreichenden Infrastrukturversorgung, insbesondere mit sozialer Infrastruktur.
- Mit dem demografischen Wandel ist weiteres Wachstum innerhalb der Altersgruppe der über 65-Jährigen absehbar. Diese Altersgruppe hat spezifische Bedürfnisse, diese betreffen zum Beispiel spezielle Mobilitätskonzepte, die Bereitstellung von kleineren Wohnungen und spezielle Infrastrukturangebote.
- In den kommenden Jahren wird auch die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen eine relativ hohe Repräsentanz innerhalb der Gemeinde haben. Dies muss bei der Planung berücksichtigt werden.

<sup>6</sup> <https://www.wegweiser-kommune.de/>; Zugriff am 7.8.2019

<sup>7</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Berichte der Raumbeobachtung, "Bevölkerungsvorausschätzung 2017-2030", 2018

## 5 Analyse in den Handlungsfeldern

Die Analyse wird in die folgenden 7 Handlungsfelder gegliedert (Kapitel 5.1 bis 5.7):

1. Lage und Funktion im Raum
2. Stadtstruktur und Wohnen
3. Wirtschaft, Wissenschaft und Beschäftigung
4. Soziales, Bildung, Gesundheit und Nahversorgung
5. Kultur, Freizeit, Sport und Tourismus
6. Verkehrliche und technische Infrastruktur
7. Grün- und Freiflächen, Klimaschutz und Umwelt

Querschnittsthemen betreffen die folgenden Aspekte (Kapitel 5.8):

- Umweltschutz und Nachhaltigkeit
- Barrierefreiheit und Chancengleichheit
- Kundenfreundliche Stadt, bürgerschaftliches Engagement und sozialer Zusammenhalt
- Stadt-Umland-Beziehungen und interkommunale Zusammenarbeit

### 5.1 Handlungsfeld 1: Lage und Funktion im Raum

#### Lage im Raum

Die Stadt Teltow liegt im südlichen Teil des Berliner Umlandes und grenzt unmittelbar an den Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf an. Sie ist die bevölkerungsreichste Stadt im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Die weiteren Nachbargemeinden sind Kleinmachnow, Stahnsdorf und Großbeeren.

In das übergeordnete Verkehrsnetz ist Teltow gut eingebunden. Eine großräumige Anbindung besteht an die umliegenden Regionen und in die Metropole Berlin. Zum Alexanderplatz, der hier das Berliner Zentrum markiert, sind es etwa 20 km. Das westlich von Teltow gelegene Potsdamer Zentrum ist rund 17 km entfernt. Der Flughafen BER befindet sich etwa 25 km östlich von Teltow und ist über die Mahlower Straße und anschließend die Landesstraße (L76) und Bundesstraße (B96a) sowie die Autobahn 113 mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) in etwa einer halben Stunde zu erreichen.

Eine ÖPNV-Verbindung zum Flughafen BER mit besteht mit der S-Bahn ab Teltow Stadt über den Bahnhof Südkreuz in Berlin (Fahrzeit etwa 45 Minuten) sowie mit dem Regionalzug über den Bahnhof Ludwigsfelde Struveshof (mit dem Bus erreichbar, Fahrzeit insgesamt etwa 45 Minuten). Zusätzlich kann man vom S-Bahnhof Teltow Stadt den Bus 621 zum Bahnhof Ludwigsfelde

Struveshof nehmen, um von dort mit der RB 22 die Terminals 1 und 2 zu erreichen. Eine direkte Busverbindung von Potsdam zum BER mit Halt in Teltow ist aktuell durch einen privaten Betreiber in Planung.



Abbildung 2: Lage im Raum (Grundlage: www.openstreetmap.de)

Teltow umfasst den Ortsteil Stadt Teltow sowie den 1993 eingemeindeten Ortsteil Ruhlsdorf im Süden der Gemeinde. Das südliche Gemeindegebiet ist geprägt von Wiesen- und Landwirtschaftsflächen, einigen Waldflächen sowie ehemaligen Rieselfeldern. Südlich an das Gemeindegebiet schließt sich der Landschaftsraum des Teltow an. Die unmittelbare Nähe zum offenen Landschaftsraum sowie die Nähe zu Potsdam und Berlin sind bedeutsame Standortfaktoren für die Stadt und ein wichtiger Faktor bei dem starken Bevölkerungswachstum durch Zuzug (insbesondere aus Berlin) in den vergangenen Jahren.

Südöstlich des Regional- und ehemaligen Güterbahnhofs in Teltow grenzen an das Gemeindegebiet das Güterverkehrszentrum in Großbeeren sowie verschiedene Gewerbegebiete der Nachbarkommune an. Jenseits des Teltowkanals befindet sich auf Berliner Seite außerdem das Gewerbegebiet Zehlendorfer Stichkanal/Goerzallee.

## Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2019

In dem im Juli 2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist die Stadt Teltow Teil des engeren Verflechtungsraums Berlin-Brandenburg. Darüber hinaus ist Teltow als Mittelzentrum dargestellt. Das bedeutet, die Stadt hat die Aufgabe, räumlich wichtige

Versorgungsfunktionen mit regionaler Bedeutung für umliegende Gemeinden im nördlichen Landkreis Potsdam-Mittelmark zu übernehmen.

### Standortentwicklungskonzept Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf

Das Standortentwicklungskonzept Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf, das 2010 im Auftrag der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft "Der Teltow" erarbeitet wurde, benennt die folgenden Branchenkompetenzfelder<sup>8</sup> für die Gemeinden Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf als gemeinsamen Branchenschwerpunktort (Aufzählung in alphabetischer Reihenfolge):

- Biotechnologie/Life Science
- Medien
- Metallherzeugung, -be- und -verarbeitung/Mechatronik
- Optik

Darüber hinaus ist die Branche Mikroelektronik als Querschnittsbranche für die Standortentwicklung von großer Bedeutung.<sup>9</sup>

### Regionalplan Havelland-Fläming

Die "Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming" hat ihren offiziellen Sitz in Teltow. Der 2015 von der Regionalen Planungsgemeinschaft aufgestellte "Regionalplan Havelland-Fläming 2020" ist aktuell mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 für unwirksam erklärt worden. Die Unwirksamkeit geht auf Regelungen zur Windenergie zurück. Momentan stehen insgesamt 772 Windenergieanlagen in der Region Havelland-Fläming, davon befinden sich vier Anlagen in Teltow auf südlichem Gemeindegebiet<sup>10</sup>, zusätzlich befindet sich eine weitere Anlage in unmittelbarer Nähe in Großbeeren.

Die Regionalversammlung hat im Juni 2019 die Neuaufstellung eines "Regionalplans Havelland-Fläming 3.0" beschlossen. Dieser wird derzeit durch die inzwischen neu konstituierte Regionalversammlung erarbeitet. Bedeutende Aussagen des vorliegenden (unwirksamen) Regionalplans Havelland-Fläming für Teltow betreffen vor allem die Funktion als gemeinsames Mittelzentrum mit Stahnsdorf und Kleinmachnow sowie Vorranggebiete für den Freiraum am westlichen Gemeinderand und einen regional bedeutsamen gewerblichen Schwerpunkt am Kanal. Das wirtschaftliche Branchenpotenzial liegt laut Regionalplan bei Informationstechnologien und Medien.

---

<sup>8</sup> Definiert vom Land Brandenburg: <https://www.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.138294.de>, Zugriff am 6.4.2020

<sup>9</sup> Standortentwicklungskonzept Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf, Ernst Basler und Partner, 2010

<sup>10</sup> <http://www.havelland-flaeming.de/windenergieanlagen-in-der-region.html>; <http://www.havelland-flaeming.de/regionalplan-2020.html>, Zugriff am 12.11.2019

### Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"<sup>11</sup>

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) enthält eine Gestaltungsoption, welche es den Regionalen Planungsgemeinschaften im Land Brandenburg ermöglicht, besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden, die nicht als Zentraler Ort festgelegt worden sind, zu identifizieren und als Grundfunktionale Schwerpunkte festzulegen, damit diese als weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung das System der Siedlungsschwerpunkte im LEP HR ergänzen. Die umliegenden Ortsbereiche von Kleinmachnow, Stahnsdorf und Großbeeren sind als Grundfunktionale Schwerpunkte dargestellt. Teltow ist als Zentraler Ort (Mittelzentrum) nicht Teil dieser Kulisse.

Auf der Sitzung am 30. Januar 2020 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming beschlossen, die Festlegung der Grundfunktionalen Schwerpunkte in einem sachlichen Teilregionalplan vorzunehmen.

### Flächennutzungsplan Teltow 2004

Der Flächennutzungsplan Teltow wurde im Jahr 2004 wirksam. Im Jahr 2013 wurden die Inhalte der Flächennutzungspläne Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf redaktionell zusammengeführt und gemeinsam in dem XPlan-konformen Flächennutzungsplan "Der Teltow" dargestellt. Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Teltow könnte im Anschluss an die Erarbeitung des INSEK erfolgen.

### Strategieprogramm Landkreis Potsdam-Mittelmark 2019/20

Auf der Ebene der Kreisplanung wird im Strategieprogramm 2019/20 das Projekt zur Förderung des schienengebundenen Personennahverkehrs, erstmals aufgenommen im Programm von 2015/16, weiter fortgeführt. Von Bedeutung für Teltow ist in diesem Zusammenhang die Verpflichtung des Landkreises, sich bei der Landesregierung weiter für die Erhöhung der Taktfrequenz des RE 7, den Halt des RB 5 am Regionalbahnhof Teltow sowie die Realisierung der S-Bahnanbindungen in der Region Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf (S25-Ringschluss Teltow Stadt - Stahnsdorf - Kleinmachnow - Wannsee) einzusetzen.

Unter dem Leitziel "Zukunftsstandort für forschende und technologieorientierte Unternehmen" wird das "Projekt Teltow Seehof" im aktuellen Strategieprogramm weiter fortgeführt. Die Planungen für das Kompetenzzentrum (unter anderem Fraunhofer Institut, Max-Planck-Institut) sind in Umsetzung. Die Stadt unterstützt den Forschungsstandort Seehof.

---

<sup>11</sup> <https://www.havelland-flaeming.de/oeffentlichkeitsbeteiligung-zum-sachlichen-teilregionalplan-grundfunktionale-schwerpunkte-beschlossen.html>, Zugriff am 17.8.2020

## SWOT

Aus der nachstehenden Übersicht gehen die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken im Handlungsfeld "Lage und Funktion im Raum" hervor.

### Handlungsfeld: Lage und Funktion im Raum (SWOT-Analyse)

Stärken	Schwächen	Chancen/Potenziale	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Nähe zu Berlin und Potsdam mit Metropolfunktionen (Arbeitsplätzen, (Ober-) Zentrumsfunktionen, Kultureinrichtungen etc.)</li> <li>+ Sehr gute übergeordnete verkehrliche Anbindung</li> <li>+ Nähe zu Güterverkehrszentrum und Gewerbegebieten Großbeeren</li> <li>+ Gute Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen Kleinmachnow und Stahnsdorf (TKS)</li> <li>+ Nähe zum Landschaftsraum Teltow</li> <li>+ Lage am Teltowkanal</li> <li>+ Nähe zum Flughafen BER</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wachstumsdruck aus der nahen Metropole Berlin auf Wohn- und Gewerbeflächen</li> <li>- Anstieg von Grundstückspreisen und Mietpreisen</li> <li>- Austausch/Zusammenarbeit mit dem Nachbarbezirk Steglitz-Zehlendorf zu Verkehrsplanung und Wohngebieten ausbaufähig</li> <li>- Mangelhafte Anbindung mit ÖPNV zum BER</li> <li>- L40n ist eine Barriere für den Wildwechsel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>! Nähe zum Güterverkehrszentrum Großbeeren eröffnet Chancen für angrenzende Gewerbeflächen</li> <li>! Positionierung als attraktiver Wohnstandort ("Wohnen in Teltow/Arbeiten in Berlin")</li> <li>! Gleichzeitig Positionierung als Arbeitsort ("Wohnen in Berlin/Arbeiten in Teltow")</li> <li>! Bearbeitung wichtiger Themen und Herausforderungen mit dem Nachbarbezirk durch intensivere Zusammenarbeit (Verkehr etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>? Weitere Miet- und Bodenpreissteigerung mit negativen Folgen für die soziale Situation</li> <li>? Verdrängung von einfacher Gewerbenutzung mit niedrigerer Wertschöpfung</li> <li>? Inanspruchnahme von Landschaftsraum und Freiraum durch Bauflächen</li> <li>? Verlust von Vernetzungsqualitäten durch intensivere Nutzung von Freiräumen und Landschaftsräumen</li> <li>? mehr Pendelnde von außerhalb/Zunahme des Verkehrs</li> </ul>

### Handlungserfordernisse Lage und Funktion im Raum

- Wachstumsdruck mit geeigneten Planungsinstrumenten begegnen
- Gezielte und nachhaltige Sicherung von (produzierenden) Gewerbeflächen
- Sicherung der prägenden Landschaftsräume und -verflechtungen und behutsame Erschließung für Tourismus/Gäste
- Übergreifende Zusammenarbeit mit dem Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf, insbesondere zur Abstimmung bezüglich Umgang mit (Pendel-)Verkehr
- Hinwirken auf verbesserte Anbindung an den BER mit ÖPNV

## 5.2 Handlungsfeld 2: Stadtstruktur und Wohnen

### Vorhandene Planungen und Konzepte

- Flächennutzungsplan Teltow, 2004
- Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie für die Stadt Teltow, 2017

- Ermittlung des Sozialen Wohnraumbedarfs der Stadt Teltow, 2019
- Sozialbericht Teltow, 2018
- Sozialraumkonzept Teltow, 2021
- Sanierungsgebiet Altstadt Teltow/Fortschreibung des Rahmenplans, 2004

## Stadtstruktur

Die Stadt Teltow gliedert sich in mehrere Wohngebiete mit teilweise unterschiedlichen Siedlungstypen. Neben einigen Geschosswohnungsbaugebieten, hauptsächlich in den zentral gelegenen Stadtbereichen südwestlich und südöstlich der Altstadt Teltow (Flussviertel, Ruhlsdorfer Platz und Neue Wohnstadt), prägen Einfamilienhausgebiete die Siedlungsstruktur der Stadt Teltow. Die Einfamilienhausgebiete befinden sich hauptsächlich im östlichen Bereich der Stadt. Sie sind vereinzelt durch Mehrfamilienhäuser ergänzt worden. Die Geschosswohnungsbaugebiete wurden großenteils in den 1960er, 1970er und 1980er Jahren errichtet. In den letzten Jahren fand in verschiedenen Bereichen eine erhebliche Verdichtung durch Neubauprojekte statt (z.B. Mühlendorf, Musikerviertel und nördlich von Ruhlsdorf). Gewerbliche Nutzung und Forschungseinrichtungen in Teltow befinden sich im Techno Terrain Teltow (TTT), der Speicherstadt, im Gewerbegebiet Teltomat sowie südöstlich des Regionalbahnhofs, an den Ritterhufen, südlich Stahnsdorfer Straße sowie an dem Forschungsstandort Seehof (z.B. Fraunhofer Institut, Max-Planck-Institut). In Plan 1 "Siedlungsflächen, Wohnen und Gewerbe" sind die verschiedenen Ortsteile und Gewerbegebiete bzw. Forschungsstandorte benannt.

## Denkmalbestand

Teltow verfügt über einen vielfältigen Denkmalbestand. Die vorhandenen Bau-, Garten- und Kunstdenkmale sowie technische Denkmale und Denkmalbereiche können online in einer Denkmalliste eingesehen werden.<sup>12</sup>

## Ruhlsdorf

Das ehemalige Straßendorf Ruhlsdorf gehört seit 1993 zum Gemeindegebiet der Stadt Teltow. Die Gemarkung von Ruhlsdorf reicht nördlich bis in das Gewerbegebiet Teltomat. Ruhlsdorf hat heute (Stand 13. Januar 2021) 1.692 Einwohner\*innen<sup>13</sup>. In den letzten Jahren sind vor allem nördlich und westlich des alten Dorfs neue Einfamilienhäuser und kleinere Wohngebiete entstanden (Mühlengrund und An den Eichen). In Teilen ist damit Wohnbebauung an bestehende Gewerbegebiete herangerückt (z.B. im Bereich Teltomat).

Strukturprägende Elemente von Ruhlsdorf sind die Dorfkirche aus dem 13. Jahrhundert, der Rötthepfuhl mit Grünanlage, die Grundschule Am Rötthepfuhl.

<sup>12</sup> Online-Datenbank: <https://bldam-brandenburg.de/denkmalinformationen/geoportal-denkmaldatenbank/denkmaldatenbank/>; Zugriff am 20.1.2021.

<sup>13</sup> Stadtverwaltung Teltow, Einwohnermeldeamt, Einwohner\*innen mit Hauptwohnsitz

pfuhl aus dem Jahr 1908 sowie der "Ruhlsdorfer Dreiklang" mit dem ehemaligen Gutsark mit Gutsfriedhof, dem Eiskeller und der historisch bedeutsamen Bernadotte-Linde.

## Wohnungsstruktur

Zwischen 2006 und 2015 stieg der Wohnungsbestand in Teltow von 9.339 auf 11.301 Wohnungen, das ist ein Zuwachs von 21 %. Der größte Anteil der Wohnungen in Teltow entfällt auf Drei-, Vier- und Fünfraumwohnungen (zusammen liegt deren Anteil bei über 70 %, was 8.500 Wohnungen von 11.400 Wohnungen in Teltow entspricht). Einraumwohnungen machen mit 0,4 % (entspricht 49 Wohnungen) den kleinsten Anteil am Wohnungsbestand aus. Im Zeitraum von 2006 bis 2015 entstanden 1.845 neue Einfamilienhäuser in Teltow.<sup>14</sup>

In 2015 befanden sich 48 % der Wohnungen Teltows in Ein- und Zweifamilienhäusern. Über die Hälfte der Wohnungen (52 %) befanden sich in Mehrfamilienhäusern. Seit 2006 stieg der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von 40 % auf 48 %. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt in Teltow mit 48 % etwa im Durchschnitt des Berliner Umlandes.<sup>15</sup>

## Haushaltsstruktur

Fast jedes dritte Kind in Teltow lebt in einem Haushalt Alleinstehender. Die Anzahl der Haushalte von Familien mit Migrationshintergrund lag 2017 bei 1.112.<sup>16</sup> Die durchschnittliche Haushaltgröße der Stadt Teltow betrug laut dem Bericht zur wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie von 2017 im Jahr 2015 bei 12.400 Haushalten 2,05 Personen pro Haushalt. Für die darauffolgenden Jahre wurde von einer Verkleinerung der Haushaltgrößen auf 1,9 ausgegangen, die sich unter anderem auf dem demografischen Wandel begründet. Perspektivisch wird in der wohnungspolitischen Studie davon ausgegangen, dass im Jahr 2030 die Haushaltgröße bei 1,9 Einwohner\*innen/Wohneinheit liegen wird und in der Folge bis 2040 stagniert.<sup>17</sup>

Durch die steigende Zahl der Bevölkerung und die zukünftige Verkleinerung der Haushaltgrößen in Teltow geht der Bericht davon aus, dass der Wohnungsbedarf in den kommenden Jahren überproportional zunehmen wird. Dabei werden vor allem auch kleinere Wohnungen (Ein- und Zweiraumwohnungen), die im Moment den kleinsten Anteil am Wohnungsmarkt haben, weiter an Bedeutung gewinnen. Da der derzeitige Leerstand von Mietwohnungen sehr gering ist, sind laut Studie weitere Mietwohnungen zu bezahlbaren Preisen notwendig, um auch sozial schwächere Menschen mit Wohnraum versorgen zu können.

---

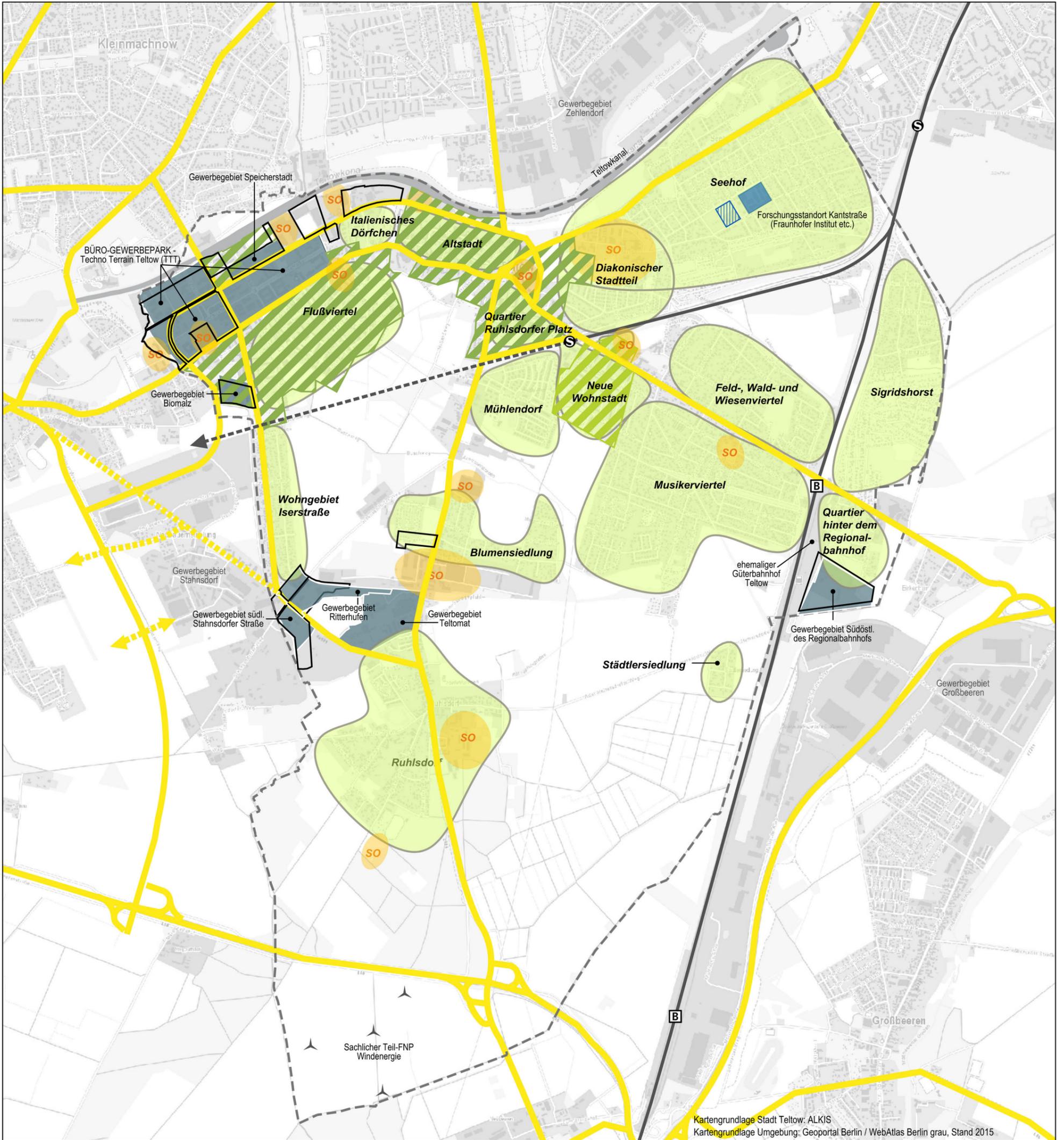
<sup>14</sup> Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS), 2017, S.10

<sup>15</sup> WUS 2017, S.10 (Zahlen aus 2015)

<sup>16</sup> Sozialbericht Teltow, 2018

<sup>17</sup> WUS 2017, S. 11

# Plan 1 - Siedlungsflächen, Wohnen und Gewerbe



## Gewerbe und Forschung (Bestand)

- Gewerbebestandort (mit Namen)
- Forschung/Erweiterung geplant
- gewerbliche Baufläche FNP

Windenergieanlage

## Wohnen (Bestand)

- Wohnort mit Namen
- Konsolidierungsgebiet (Förderrecht)
- Wohnvorranggebiet (Förderrecht)
- FNP-Darstellung: Sondergebiet

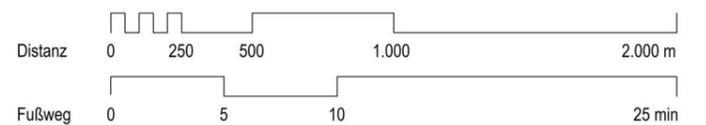
## Verkehr (Bestand und Planung)

- Straßen von übergeordneter Bedeutung (Bestand/Planung)
- Regionalbahn, S-Bahn
- Trassenfreihaltung S-Bahn

## Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Teltow

Stand 5.3.2021

Maßstab 1:25.000 (im Original DIN A3)



**Planergemeinschaft**

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin



## Mieten

Seit 2018 gibt es in Teltow einen aktualisierten Mietspiegel. Er wurde von der Stadt Teltow als qualifizierter Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen neu erstellt und trat am 26. April 2018 in Kraft. Im Jahr 2018 waren die Mietwohnungen in Teltow laut Mietspiegel auf einem neuen Preishoch angekommen. Dies betrifft vor allem Bauten, die nach 2014 entstanden sind. Zum Beispiel mussten Mieter\*innen für barrierefreie Wohnungen mit neusten energetischen Standards in 2018 zwischen 8,65 € und 9,53 € zahlen. Die Nettokaltmieten für ältere Häuser in Teltow lagen 2018 im Durchschnitt zwischen 5,43 € und 7,40 € je Quadratmeter.<sup>18</sup>

In Teltow existierten zum Stichtag am 31. Dezember 2017 insgesamt 613 mietpreisgebundene Sozialwohnungen. Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ist seit 2013 gestiegen.<sup>19</sup>

## Gebietskulissen der Wohnraumförderung<sup>20</sup>

Die im Jahr 2017 erarbeitete Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) für die Stadt Teltow ist für das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) und das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) des Landes Brandenburg Grundlage für Entscheidungen zur Förderung von Mietwohnungen im Bestand (generationengerechte und barrierefreie Ausstattung des Wohnungsbestandes) sowie zum Mietwohnungsbau. Basis ist die seit 23. Februar 2016 gültige Wohnungsbauförderrichtlinie des Landes Brandenburgs.

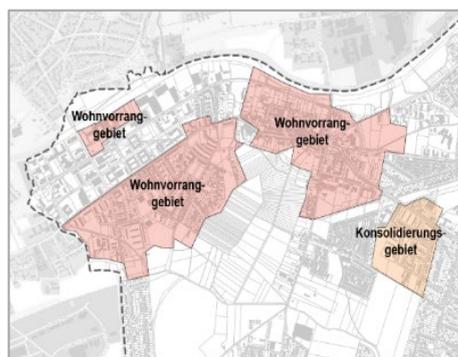


Abbildung 3: Wohnvorrang- und Konsolidierungsgebiete in Teltow (Quelle: WUS 2017, eigene Darstellung)

Aus der obigen Abbildung gehen die abgestimmten Kulissen der Wohnvorrang- und Konsolidierungsgebiete hervor.<sup>21</sup> In den drei ausgewiesenen Wohnvorranggebieten - Speicherstadt, Flussviertel sowie Altstadt mit größeren Bereichen nordwestlich des S-Bahnhofs Teltow - könnten durch Neubau und Bestandsverdichtung preisgünstige Wohnangebote geschaffen werden. Die Neue Wohnstadt ist als Konsolidierungsgebiet ausgewiesen. Insbesondere hier sieht sich die Stadt mit den Herausforderungen des demografischen Wandels konfrontiert. Die Bevölkerung in der Neuen Wohnstadt weist anteilig die meisten

<sup>18</sup> Sozialbericht Teltow, 2018

<sup>19</sup> A.a.O., 2018

<sup>20</sup> WUS 2017

<sup>21</sup> WUS 2017

der über 60-jährigen Menschen in Teltow auf, sodass hier Maßnahmen zum generationsgerechten Umbau von Gebäuden und Wohnumfeld notwendig sind.

## Nachverdichtungspotenziale

In nachfolgender Abbildung und Tabelle sind die Flächenpotenziale innerhalb von bestehenden Bebauungsplänen dargestellt und aufgelistet. In Rot sind die Flächen gekennzeichnet, in denen sich die Potenziale in festgesetzten B-Plänen befinden, hier besteht Baurecht. Blau sind die Potenziale auf Flächen mit B-Plänen im Verfahren. Hier besteht in der Regel noch kein Baurecht.

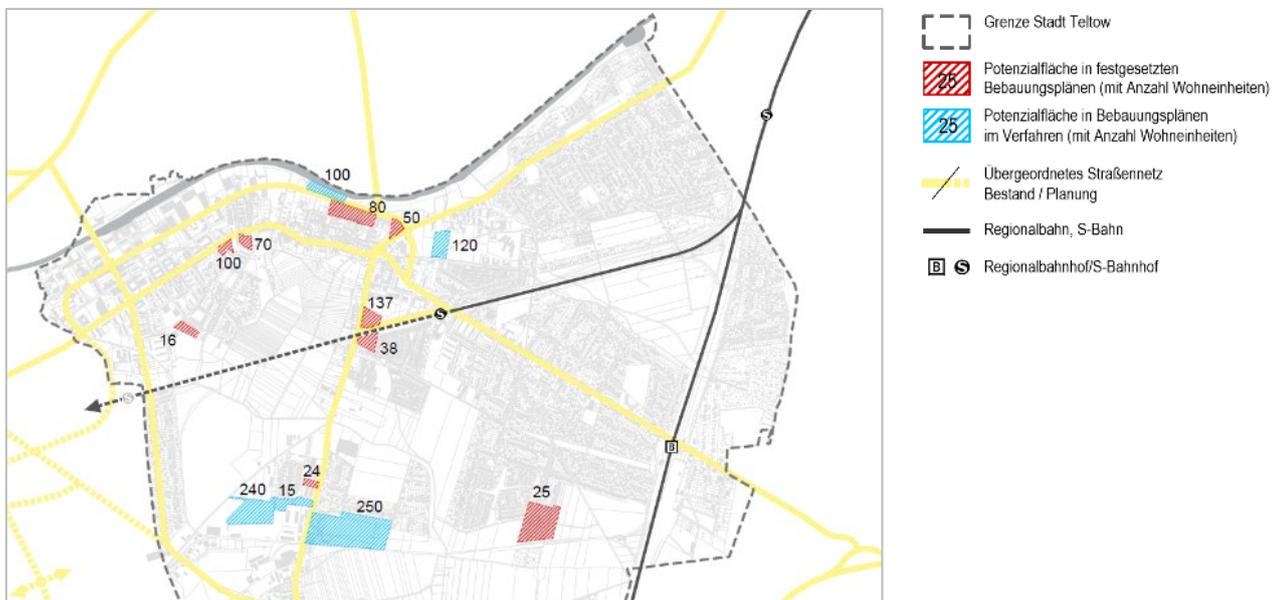


Abbildung 4: Lage der Wohnbaupotenziale in Bebauungsplänen (Stand 5. November 2019)

Daneben gibt es noch weiteres Potenzial, das sich aus den Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand ergibt. Die Berechnung des Nachverdichtungspotenzials erfolgte auf Basis einer Erhebung aus dem Jahr 2014, die der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) zugrunde liegt. Von den in 2014 ermittelten Wohneinheiten, die im Bestand möglich sind, wurden die seither hinzugekommenen Wohneinheiten (abzüglich der in Bebauungsplänen entstandenen Wohneinheiten) abgezogen.<sup>22</sup> Dieses Potenzial wird mit etwa 540 Wohneinheiten beziffert.

<sup>22</sup> Rechnung: Erhebung complan (1.155 Wohneinheiten) minus Fertigstellungen außerhalb von Bebauungsplänen seit 2014 (617 Wohneinheiten) ergibt rund 540 Wohneinheiten.

Potenziale		Wohneinheiten
durch Bestandsverdichtung		540 WE
in Bebauungsplänen		1.265 WE
davon festgesetzte Bebauungspläne	540 WE	
davon B-Pläne im Verfahren	725 WE	
Summe/Gesamtpotenzial		1.805 WE

Tabelle 1: Summen der Wohnbaupotenziale in Bebauungsplänen (Stand 5. November 2019)

Bei diesen Nachverdichtungspotenzialen handelt es sich teilweise um Flächen, die im unbeplanten Innenbereich liegen (gemäß § 34 BauGB), in diesen Fällen besteht bereits Baurecht. Teilweise handelt es sich um Flächen, die im Außenbereich liegen, jedoch im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen bzw. Mischgebietsflächen dargestellt sind. In letzterem Fall bedarf es grundsätzlich der Aufstellung eines Bebauungsplanes, um verbindliches Baurecht zu schaffen.

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2 Personen pro Haushalt, bedeuten die vorhandenen Flächenpotenziale einen potenziellen Bevölkerungszuwachs von bis zu ca. 3.600 Einwohner\*innen. Das bedeutet für Teltow, dass unter den bestehenden Voraussetzungen ein Wachstum von etwa 27.300 Einwohner\*innen in 2019 auf dann bis zu bis zu 30.900 Einwohner\*innen möglich ist.

Laut Wohnungspolitischer Umsetzungsstudie liegt der räumliche Schwerpunkt der städtischen Entwicklung auch in Zukunft im Norden der Stadt. Hier konzentrieren sich Einzelhandel, Nahversorger, soziale Infrastruktur und Bildungseinrichtungen sowie verkehrliche Einrichtungen wie der S-Bahnhof Teltow. Vor allem südlich der Potsdamer Straße und nahe des S-Bahnhofes konzentriert sich die Bevölkerung. Neben dem Vorhaben Diakonischer Stadtteil wurden bzw. werden hier auch zahlreiche Neubauprojekte auf den Weg gebracht.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> WUS 2017, S. 27

## SWOT

Aus der nachstehenden Übersicht gehen die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken im Handlungsfeld "Stadtstruktur und Wohnen" hervor.

### Handlungsfeld: Stadtstruktur und Wohnen (SWOT-Analyse)

Stärken	Schwächen	Chancen/Potenziale	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Vielfalt an Siedlungstypen</li> <li>+ Identität stiftende Kerne: Altstadtbereich Teltow und Ortslage Ruhlsdorf</li> <li>+ Identität stiftende Ortslagen</li> <li>+ Verwebung von Siedlung und Landschaftsraum</li> <li>+ Bevölkerungswachstum insbesondere durch den Zuzug von (jungen) Familien</li> <li>+ Vergleichsweise große Haushaltsgrößen (etwa 2,0 Personen pro Haushalt)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dezentrale Siedlungs- und Zentrenstruktur</li> <li>- Die Bahntrassen trennen teilweise Siedlungsbereiche</li> <li>- S-Bahnhof in 1 km Entfernung von Altstadt, Regionalbahnhof dezentral gelegen (3 km zur Altstadt)</li> <li>- Ungleiche Verteilung der sozialen Schichten auf die Wohnorte</li> <li>- Geringer Anteil an kleinen (Einraum-)Wohnungen</li> <li>- Geringe Aufenthaltsqualität wichtiger Plätze und Bereiche (z.B. Ruhlsdorfer Platz, Ahlener Platz, Bahnhofsumfeld Regionalbahnhof)</li> <li>- Geringer Anteil der 20- bis 30-Jährigen an der Gesamtbevölkerung</li> <li>- Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung (beispielsweise Am Regionalbahnhof/Güterbahnhof sowie Gewerbegebiet Teltomat)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>! Mit Wachstum: gezielte Stärkung ausgewählter Zentrenbereiche und ggf. (Neu-)Bestimmung von Funktionsbereichen möglich</li> <li>! Bildung von Ortslagenzentren zur Stärkung der Identität und zur stärkeren Bindung der Bewohner an die Quartiere</li> <li>! Reagieren auf Wohnansprüche der kommenden Jahre</li> <li>! Steuerung durch Zuweisung von geeigneten Bereichen für einerseits Mehrfamilienhäuser und andererseits Einfamilienhäuser</li> <li>! Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur durch Zuzug junger Familien, dadurch Bremsen bzw. "Aufschieben" des demografischen Wandels</li> <li>! Bedarf an kleineren Wohnungen wird voraussichtlich steigen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>? Weitere Dezentralisierung der Zentrenstruktur</li> <li>? Ungeplante Siedlungsstrukturentwicklung an strategisch wichtigen Stellen (§ 34 BauGB)</li> <li>? Zunahme/Fortdauer der Konflikte zwischen Wohnen und störendem Gewerbe (insbesondere am Regionalbahnhof/Güterbahnhof sowie am Gewerbegebiet Teltomat)</li> </ul>

### Handlungserfordernisse Stadtstruktur und Wohnen

- Steuerung des Wachstums durch geeignete Planungsinstrumente und Bereitstellung der erforderlichen Ressourcen
- Erarbeitung und Abstimmung eines Konzepts zur Entwicklung des Bereichs nordwestlich der Ortslage Ruhlsdorf (Sicherung Nord-Süd-Grünverbindungen, Qualifizierung der gewerblichen und der Wohnbauflächen, Gestaltung des Siedlungsgrands, Ordnung der Verkehrsströme etc.)
- Baulandkataster aufstellen/erstellen (transparent, inkl. Baulücken) und kontinuierlich fortschreiben
- Aktivierung innerstädtischer Flächenpotenziale (Innen- vor Außenentwicklung) und Bestimmung eines Wachstums in Phasen

- Lagepotenzial am Wasser/an Wasserstraße Teltowkanal nutzen: unter anderem Zugänglichkeit weiter verbessern, unterschiedliche und besondere (öffentlichkeitswirksame) Nutzungen entwickeln, Freizeitnutzungen erweitern, Verbindungen und Verflechtungen ausbauen
- Stärkung der Profilierung unterschiedlicher Innenstadtbereiche mit verschiedenen Funktionen ("Am Teltowkanal", "Altstadt Teltow", "Einkaufen", "Dorfkern Ruhlsdorf" etc.)
- Prüfung Neuaufstellung Flächennutzungsplan
- Städtebauliche Entwicklung des Bereichs S-Bahnhof Teltow - Ruhlsdorfer Platz - Potsdamer Straße (unter anderem Fortschreibung Konzept Ruhlsdorfer Platz)
- Profilstärkung des Bereichs der Altstadt und der näheren Umgebung (Nutzungs- und Identifikationsstärkung zur Belebung)
- Ausloten der Entwicklungsmöglichkeiten des Bereichs um die Biomalzfabrik (Verlängerung der S-Bahn nach Stahnsdorf, mögliche Lage von S-Bahnstation, Entwicklungspotenziale, Sicherung von Grünzügen etc.)/Entwicklung zu einem Mischquartier (Verdichtung und Umstrukturierung) und räumlich-funktionale Einbindung in die Siedlungsstruktur
- Umstrukturierung/zukunftsfähige Neustrukturierung des Quartiers südöstlich des Regionalbahnhofs (zukunftsfähige Nutzung des Güterbahnhofs, Lösung der Lärmkonflikte, bauliche und freiräumliche Qualifizierung des Quartiers, Gestaltung des Siedlungsrandes etc.)
- Entwicklung und Qualifizierung der Misch- und Gewerbeflächen in Ruhlsdorf und nördlich von Ruhlsdorf
- Sicherung und Neubau von nachfragegerechtem geförderten/preisgünstigen Wohnraum:
  - Wohnangebote schaffen für jüngere Bevölkerung (Studenten, Auszubildende, junge Erwachsene)
  - Entwicklung von generationengerechten Wohnungen sowie altersgerechte Anpassung von Wohnungen in Bestandgebäuden

## 5.3 Handlungsfeld 3: Wirtschaft, Wissenschaft und Beschäftigung

### Vorhandene Planungen und Konzepte

- Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten Potsdam-Mittelmark 2025, IHK Potsdam-Mittelmark, 2019

### Wirtschaftsstruktur

Innerhalb des Landkreises Potsdam-Mittelmark sind die berlinnahen Kommunen, darunter auch Teltow, stark durch Dienstleistungen geprägt. Vor allem in den Kommunen Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf haben sich daneben - auch aufgrund der räumlichen Nähe zu Berlin und Potsdam - Cluster innovativer Technologieunternehmen gebildet.<sup>24</sup> In Teltow befinden sich zum Beispiel neben traditionellen Familienbetrieben immer mehr High-Tech-Unternehmen, beispielsweise aus den Branchenkompetenzfeldern optische Technologie und Mikrosystemtechnik.<sup>25</sup>

### Gewerbeflächen

Die großen Gewerbeflächen in Teltow sind mittlerweile gut ausgelastet. Verfügbare Flächen gibt es in Teltow auf dem ehemaligen Speichergelände (etwa 2,5 ha), auf dem Gelände der Biomalzfabrik (1,5 ha) sowie in den Gebieten Ritterhufen (etwa 0,7 ha) und Teltomat (etwa 0,5 ha).

Die gute Auslastung schlägt sich auch in den Baulandpreisen nieder. Mit 99,42 €/m<sup>2</sup> ist Gewerbebauland im Durchschnitt in Teltow im Vergleich zu anderen Kommunen im Landkreis mit am teuersten, nur noch übertroffen von Kleinmachnow mit 133,72 €/m<sup>2</sup> (zum Vergleich: Stahnsdorf 65,25 €/m<sup>2</sup>, Werder/Havel 41,71 €/m<sup>2</sup>).<sup>26</sup>

Name Gewerbegebiet	Nutzbare Fläche (netto, Hektar)	Verfügbare Fläche (netto, Hektar)	Auslastungsgrad	Kommentar
Gewerbepark TTT (Techno Terrain Teltow)	60	(-)	(100 %)	(laut IHK-Studie mittlerweile keine Flächen mehr verfügbar)
Ehemaliges Speichergelände Teltow	8	2,5	69 %	
Biomalz Fabrik	3,5	1,5	57 %	Vermietung/Verpachtung
Teltomat	10	0,5	95 %	Vermietung
Ehemaliges Heizhausgelände Stahnsdorfer Straße	2	0,7	65 %	95 €/m <sup>2</sup>

Tabelle 2: Gewerbegebiete in Teltow<sup>27</sup>

<sup>24</sup> Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten Potsdam-Mittelmark 2025, IHK Potsdam-Mittelmark, 2019, S. 39 f.

<sup>25</sup> <https://www.teltow.de/wirtschaft-verkehr0/technologiestandort.html>, Zugriff am 8.1.2020

<sup>26</sup> IHK P-M, 2019, S. 60 f.

<sup>27</sup> Landkreis Potsdam Mittelmark, Tabelle "Liste der Gewerbebestandorte"; zur Verfügung gestellt von der Stadt Teltow; i.V.m. IHK 2019

## Gewerbepark Techno Terrain Teltow

Der Gewerbepark Techno Terrain Teltow (TTT) ist mit 60 Hektar der größte innerstädtische Gewerbepark Brandenburgs. Aufgrund der Nähe zu Berlin und der urbanen Lage innerhalb des Stadtgebietes von Teltow ist der Gewerbepark gut erreichbar. Am Standort sind über 210 Unternehmen mit 6.200 Angestellten ansässig. Hauptsächlich finden sich hier Dienstleistende, Handelsunternehmen und Fachmärkte, aber auch Medienunternehmen. Aktuell werden verschiedene Gebäude revitalisiert bzw. neu errichtet. Der Auslastungsgrad von 100 % sowie die anhaltende Bautätigkeit lassen auf eine hohe Nachfrage am Standort schließen.<sup>28</sup>

Im Gewerbepark Techno Terrain Teltow befindet sich an der Potsdamer Straße ein Standort des Technologie- und Gründerzentrums Potsdam-Mittelmark, das vom Landkreis betrieben wird.<sup>29</sup>

## Arbeitsmarkt

Im Jahr 2018 gab es in Teltow 11.971 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort. Im kreisweiten Vergleich verzeichnete Teltow im Zeitraum von 2008 bis 2018 mit +2.123 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten den höchsten absoluten Zuwachs.

Ein wichtiger Indikator zur Beurteilung der Bedeutung einer Kommune als Arbeitsort ist die Arbeitsplatzintensität, die sich aus der Zahl der Beschäftigten je 1.000 Einwohner\*innen ergibt. Sie lag in 2018 in Brandenburg bei 338, im Bundesdurchschnitt bei 396 Beschäftigten je 1.000 Einwohner\*innen. Im Landkreis Potsdam-Mittelmark waren es mit 286 Beschäftigten im Durchschnitt etwas weniger als landes- und bundesweit. Eine Arbeitsplatzintensität über dem Durchschnitt erreichten im Landkreis Potsdam-Mittelmark vier Kommunen - eine davon ist Teltow mit 462 Beschäftigten je 1.000 Einwohner\*innen.<sup>30</sup> Damit hat Teltow eine auch im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich hohe Arbeitsplatzintensität.

Im Jahr 2017 waren nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit durchschnittlich 597 Arbeitslose in Teltow gemeldet. Gegenüber den Vorjahren stellte dies den niedrigsten Stand seit dem Jahr 2007 dar.<sup>31</sup> Laut der Stadtverwaltung Teltow lag die Arbeitslosenquote im Jahr 2019 bei 3,1 %. Als Auswirkung der Corona-Pandemie ist ein Anstieg der Erwerbslosen für das Jahr 2020 sehr wahrscheinlich.

Darüber hinaus bietet das Technologie- und Gründerzentrum Potsdam-Mittelmark - unter anderem mit Sitz in Teltow - Unterstützung der Berufswahl und zur Kontaktherstellung Schüler/Betriebe.<sup>32</sup>

---

<sup>28</sup> IHK P-M 2019, S. 65 f.

<sup>29</sup> <http://www.wirtschaft.pm/standort-teltow/impressum/>, Zugriff am 23.1.2020

<sup>30</sup> IHK P-M 2019, S. 23 ff.

<sup>31</sup> Ermittlung des sozialen Wohnraumbedarfs der Stadt Teltow, 2019, S. 5

<sup>32</sup> Mehr Informationen unter <http://www.wirtschaft.pm/standort-bad-belzig/schule-wirtschaft/>

## Pendelverkehrsbeziehungen

Teltow ist eine von zwei Kommunen im Landkreis Potsdam-Mittelmark, die im Jahr 2018 einen Überschuss an Einpendelnden vorweisen konnten. Insgesamt gab es 10.068 Einpendelnde und 9.074 Auspendelnde, das ergibt für Teltow einen Überschuss an Einpendelnden von 994 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB). Lagebedingt bestehen enge Pendelverkehrsverflechtungen mit Berlin und Potsdam. Die Einpendelquote lag bezogen auf die Gesamtbeschäftigung vor Ort (11.971 SvB) im Jahr 2018 bei 84,1 %. Knapp die Hälfte der Einpendelnden kam aus Berlin (3.358 SvB) und Potsdam (1.477 SvB).<sup>33</sup>

Eine weitreichende Attraktivitätssteigerung für Teltow als Arbeitsort ergibt sich laut IHK durch die geplante Verlängerung der S-Bahnstrecke ab Teltow. Von den aktuellen Trassenvorschlägen würden laut dem Bericht der IHK neben den zahlreichen Anwohnenden auch die Gewerbestandorte in den drei Kommunen erheblich profitieren, wodurch diese für Unternehmen und Mitarbeitende an Attraktivität gewinnen und eine Entlastung des Individualverkehrs ermöglicht würde. Dies gilt auch für Berufspendelnde in Richtung Berlin, da über beide Strecken das Stadtzentrum umstiegsfrei erreichbar wäre.<sup>34</sup>

Institutionalisierte Wirtschaftsförderung wird zurzeit insbesondere vom Landkreis Potsdam-Mittelmark betrieben. Der Landkreis hat sich mit den Beteiligungen unter anderem an der Technologiezentrum Teltow GmbH (TZT) Kooperationspartnerschaften z.B. für die Erfüllung von Aufgaben der Wirtschaftsförderung aufgebaut.<sup>35</sup>

## Wissenschaft und Forschung

Im Bereich Wissenschaft und Forschung befinden sich in Teltow zum Beispiel das Institut für Biomaterialforschung, das Forschungsinstitut für bioaktive Polymersysteme e.V. (BIO POS) sowie die Forschungsstelle für Polymermaterial und Composite (PYCO) des Fraunhofer-Instituts für Zuverlässigkeit und Mikrointegration (IZM).<sup>36</sup> Damit nimmt Teltow eine bedeutende Position in der Forschungslandschaft des Landkreises Potsdam-Mittelmark ein.

## Aus Fachämterrunden und der Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus den Fachämterrunden sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung sind zusätzlich die folgenden Hinweise zum Thema Wirtschaft, Wissenschaft und Beschäftigung eingegangen:

- Der Stadt fehlt eine Stelle bzw. Ansprechperson bei der Stadt für die Wirtschaftsförderung.
- Es gibt einen Mangel an Fachkräften und Auszubildenden.

---

<sup>33</sup> IHK P-M 2019, S. 30 ff.

<sup>34</sup> IHK P-M 2019, S. 17 f.

<sup>35</sup> Wirtschaftsförderung und ländliche Entwicklung in Potsdam-Mittelmark - Konzept 2018-2022, Landkreis Potsdam-Mittelmark Wirtschaftsförderung, 2017, S. 3 f.

<sup>36</sup> IHK P-M 2019, S. 39 f.

- Die Nähe zu Berlin sollte für die Wirtschaftsentwicklung und Gewerbeprofilierung genutzt werden ("High-Tech").
- Die Industrie wird als Wirtschaftsfaktor unterschätzt.
- Es gibt zunehmende Konkurrenz bzw. Spannungen zwischen Wohn- und Gewerbenutzung insbesondere aufgrund der Emissionen.
- Überlastete Straßen werden zu einem zunehmenden Problem für Gewerbebetriebe.
- Die Flächen im näheren Umfeld des Güterbahnhofs sind ungeordnet.
- Standorte für einfaches Gewerbe sollten definiert und gesichert werden.

## SWOT

Aus der nachstehenden Übersicht gehen die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken im Handlungsfeld "Wirtschaft, Wissenschaft und Beschäftigung" hervor.

### Handlungsfeld: Wirtschaft, Wissenschaft und Beschäftigung (SWOT-Analyse)

Stärken	Schwächen	Chancen/Potenziale	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Profilsätze im Bereich innovativer Technologieunternehmen</li> <li>+ 60 ha großer Gewerbe- und Technologiepark (TTT) - gut eingebunden in die Siedlungsstruktur</li> <li>+ Technologie- und Gründerzentrum</li> <li>+ Bedeutender - und wachsender - Arbeitsplatzstandort (derzeit etwa 12.000 Beschäftigte am Arbeitsort)</li> <li>+ Einpendelverkehrsüberschüsse bei den Beschäftigten</li> <li>+ Traditioneller Forschungsstandort Teltow Seehof</li> <li>+ Gute Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen Kleinmachnow und Stahnsdorf (TKS)</li> <li>+ Nähe zu Flughafen und zum Güterverkehrszentrum Großbeeren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es fehlt eine institutionalisierte kommunale Wirtschaftsförderung</li> <li>- Schwindendes Gewerbeflächenangebot</li> <li>- Gewerbeflächenpotenzial im Bereich südliche Ruhlsdorfer Straße durch Wohnungsbau verloren gegangen</li> <li>- Im kreisweiten Vergleich hohe (Gewerbe-) Baulandpreise</li> <li>- Verkehrsbelastung durch Ein- und Auspendelnde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>! Weitere Profilierung im Bereich zukunftsfähiger innovativer Technologien</li> <li>! Wachstum ermöglicht Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region</li> <li>! Erhalt und Ansiedlung von zukunftsfähigen/vielfältigen Arbeitsplätzen ("Stadt der kurzen Wege"/"Wohnen und Arbeiten in Teltow")</li> <li>! Lagepotenzial nahe Flughafen BER</li> <li>! Potenzial durch Kooperation mit Nachbarkommunen (GreenPark Stahnsdorf, Güterverkehrszentrum Großbeeren etc.)</li> <li>! Potenzialflächen im näheren Umfeld Güterbahnhof</li> <li>! Weitere Chancen durch Verstärkung der Zusammenarbeit mit Nachbarkommunen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>? Fachkräfte- und Azubi-Mangel</li> <li>? Weiterer Verlust von gewerblicher Baufläche durch Wohnungsbau (sowohl Heranrücken als auch Umwidmen)</li> <li>? Verdrängung der Industrie durch Wohnungsbau sowie durch die konfliktbehaftete Nähe zu Wohnen</li> <li>? Weiter hohe oder zunehmende Verkehrsbelastung durch Arbeitsplätze/Einpendelverkehrsüberschüsse</li> <li>? Auswirkungen Schwerlastverkehr durch nahes Güterverkehrszentrum</li> </ul>

## Handlungserfordernisse Wirtschaft, Wissenschaft und Beschäftigung

Einrichtung eines Büros bzw. einer Stelle für Wirtschaftsförderung in der Stadt Teltow

Fokus auf Zukunftsbranchen in Verbindung mit den vorhandenen Wirtschafts- und Forschungsstandorten in Teltow sowie mit dem Flughafen BER und den Wirtschafts- und Wissenschafts- und Forschungsstandorten Berlin und Potsdam

Ausloten der Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des Standorts Biomalzfabrik im Hinblick auf die zukünftige Lage an der Trasse der S-Bahn.

Gezielte Stärkung von geeigneten Gewerbestandorten, Prüfung von Erweiterungen von Standorten (Beispielsweise: Prüfung Potenzial zum Aufbau eines qualifizierten zukunftsfähigen Industriestandorts Ritterhufen, Telto-  
mat, Umstrukturierung südlich Stahnsdorfer Straße und ggf. Umstrukturierung/Erweiterung ausschließlich nördlich Stahnsdorfer Straße

Qualifizierung der Güterbahnhofsflächen für zukunftsfähige Umschlagnutzung

Bildung von Gewerbestandortgemeinschaften zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung (bezüglich Verkehr/Pendelnde, Klimaschutz, Profilierung etc.).

Entwicklungen im Umfeld beobachten (Greenpark Stahnsdorf, Goerzallee SZ, Güterverkehrszentrum Großbeeren)

## 5.4 Handlungsfeld 4: Verkehrliche und technische Infrastruktur

### Vorhandene Planungen und Konzepte

- Verkehrsentwicklungsplan Teltow, 2001
- Standortentwicklungskonzept Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf (TKS) 2010
- Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf, 2013
- Lärmaktionsplan 2017/2018
- Radwegkataster, 2018
- Rad-, Reit- und Wanderwegekonzept Teltow, 2004

Mit einer wachsenden Einwohnerzahl ist ein Anstieg der Verkehrsbelastung in der Stadt Teltow zu erwarten. Die hohen Pendelverkehrsverflechtungen mit Berlin sowie ein intensives Mobilitätsverhalten lassen bei gleichbleibendem Mobilitätsverhalten einen hohen Motorisierungsgrad und eine intensive Pkw-Nutzung erwarten. Aufgrund der großen Bedeutung der Verkehrsthematik für die Stadt Teltow wurden in den letzten Jahren verschiedene Untersuchungen

durchgeführt und Konzepte erarbeitet, die sich mit einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung für die Stadt Teltow auseinandersetzen, darunter das Integrierte Verkehrsentwicklungskonzept Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf (2013) und das Radwegkataster der Stadt Teltow. Daneben treffen auch das Standortentwicklungskonzept Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf (2010), das Integrierte Klimaschutzkonzept (2010) und der Lärmaktionsplan für die Stadt Teltow (Fortschreibung 2017/2018) Aussagen zum Thema Verkehr.

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Stadt Teltow ist gut an das übergeordnete Straßen- und Schienennetz angebunden. Über die Landesstraßen L 77 und L 794 und weiterführend die B 101 und A 115 besteht Anschluss an die Bundesautobahn A 10 (Berliner Ring). Der zukünftige Flughafen Berlin-Brandenburg BER befindet sich in einer Entfernung von ca. 25 km. Kleinräumig bestehen Straßenverbindungen nach Kleinmachnow und Stahnsdorf sowie zum engeren Verflechtungsraum Berlin.

Trotz der günstigen siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen werden im Binnenverkehr innerhalb der Region Teltow 40 % der Wege mit dem Pkw zurückgelegt. Dies hat Auswirkungen auf die Lärmsituation in Teltow. Laut der Untersuchung zum Lärmaktionsplan für die Stadt Teltow wird im Ergebnis deutlich, dass die höchste Betroffenheit durch den Straßenverkehrslärm überall dort zu verzeichnen ist, wo gleichzeitig hohe Verkehrsaufkommen und ein geringer Bebauungsabstand und/oder eine hohe Bevölkerungsdichte existieren.<sup>37</sup>

Zur Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr wurde in den vergangenen Jahren ein Spangensystem umgesetzt. In 2019 wurde als vorerst letzter Schritt die sogenannte "Biomalzspange" fertiggestellt. Die Verkehrsführung und -verteilung wurde damit optimiert. Bereits 2015 wurde der Straßenraum der Potsdamer Straße im Abschnitt zwischen Puschkinplatz und Hollandweg neu aufgeteilt und die Situation für den Rad- und Fußverkehr verbessert.

Laut Integriertem Verkehrskonzept lassen die Maßnahmen zur Straßennetzergänzung allerdings keine grundlegende Entlastung des Straßennetzes erwarten, sondern kompensieren den durch die städtebauliche Entwicklung und den durch den Bevölkerungszuwachs in der Region induzierten Kfz-Verkehr.<sup>38</sup>

### ÖPNV

Der Regionalbahnhof befindet sich am östlichen Rand des Stadtgebiets. Dort verläuft in Nord-Süd-Richtung die Anhalter Bahn mit direkter Verbindung nach Berlin bzw. Ludwigsfelde/Jüterbog (RE 4). In einer Entfernung von ca. 1 km südöstlich des Stadtzentrums befindet sich der S-Bahnhof mit direkter Verbindung nach Berlin (S 25/S 26). Bereits auf Berliner Gebiet befindet sich der Bahnhof Lichterfelde Süd, der für einige Teltower eine wichtige Anbindung an die Berliner Innenstadt ist. Vonseiten des VBB ist die S-Bahn-Verlängerung von

<sup>37</sup> Lärmaktionsplan für die Stadt Teltow, 2018

<sup>38</sup> Integriertes Verkehrsentwicklungskonzept Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf, 2013

Teltow Stadt nach Stahnsdorf Sputendorfer Straße im 10-Minuten-Takt angestrebt.<sup>39</sup> Der öffentliche Stadt-Umland-Verkehr wird durch den Linienbusverkehr mit regelmäßigen Verbindungen nach Potsdam, Berlin Wannsee, Berlin Südkreuz, Berlin Zoologischer Garten, Kleinmachnow, Stahnsdorf und Ludwigfelde ergänzt.

Nach Aussage des Landkreises sind für den Raum Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf im aktuellen Nahverkehrsplan deutliche Angebotsverbesserungen vorgesehen. Hier wird es jährlich bis zum Jahr 2024 deutliche Taktverdichtungen geben. Der Landkreis als Aufgabenträger ist zum Thema ÖPNV-Verbindungen mit einzubinden.<sup>40</sup>

Mit der Eröffnung des Flughafen BER gibt es einen direkten Airport Shuttle von Potsdam über Teltow Warthestraße, S-Bahnhof und Regionalbahnhof Teltow zum BER (Linie BER 2).

## Rad- und Fußverkehr

Die im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Rad-, Reit- und Wanderwegkonzepts (2004) durchgeführten Untersuchungen haben unter anderem eine insgesamt attraktive Ost-West-Verbindung für Fahrradfahrende durch die Stadt Teltow ergeben, die stellenweise jedoch markante Lücken aufweist. Zum Marktplatz, als formelles Zentrum der Stadt, konnte keine fahrradfreundliche Anbindung ermittelt werden. Der Fahrkomfort leidet in diesem Umfeld stark aufgrund der denkmalgerecht sanierten Zufahrtsstraßen mit Kopfsteinpflaster. Nach Ruhlsdorf mangelt es ebenfalls an sicheren Fahrradverbindungen abseits der Hauptstraßen. Eine Querung der L 40 in Verlängerung der Sputendorfer Straße zur Erschließung der Landschaftsräume und Ortslagen südlich von Ruhlsdorf fehlt. In Planung ist der Radschnellweg Teltowkanal-Route (RSV 6), dessen Verlängerung auf der gegenüberliegenden Uferseite des Teltowkanals entlangführen soll (Eröffnung 2024).<sup>41</sup>

2019 wurde die Entscheidung zu einem länderübergreifenden Pilotprojekt zwischen Berlin, Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark über den Ausbau einer gemeinsamen Radschnellverbindung getroffen. Der genaue Streckenverlauf soll bis zum Jahr 2021 entschieden werden. Dieses Projekt richtet sich gezielt an die Gruppe der Berufspendelnden zwischen Berlin und den angrenzenden Gemeinden, um das Fahrrad als Verkehrsmittel auf längeren Distanzen als Alternative zu dem Auto zu fördern.

Die Stadt Teltow ist laut Lärmaktionsplan 2018 durch kompakte Siedlungsstrukturen und kurze Wege gekennzeichnet. Damit bestünden gute Voraussetzungen, um eine Vielzahl von Wegen mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurücklegen

---

<sup>39</sup> <https://www.i2030.de/suedwest/>, Zugriff am 22.1.2020

<sup>40</sup> Stellungnahme Landkreis PM, 12.10.2020

<sup>41</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Teltowkanal-Route>, Zugriff am 3.2.2021

zu können.<sup>42</sup> Die Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur im Hauptstraßennetz ist im Integrierten Klimaschutzkonzept für die Stadt Teltow formuliert.<sup>43</sup> Mit dem Radwegkataster liegt eine flächendeckende Erfassung der Radverkehrsinfrastruktur in der Stadt Teltow vor. Diese beinhaltet wesentliche Informationen zu Konfliktstellen, Optimierungspotenzialen und Handlungsnotwendigkeiten im Radverkehrsnetz. Im Radwegkataster werden hier insbesondere folgende Netzlücken genannt:<sup>44</sup>

- Dringender Handlungsbedarf ist in Ruhlsdorf geboten. Der Bau einer Radverkehrsanlage entlang der Ortsdurchfahrt mit Weiterführung in Richtung Stadtzentrum im Norden ist in Planung (derzeit teilweise in Umsetzung).
- Auch in Richtung Stahnsdorf verfügt der Ortsteil Ruhlsdorf über keine durchgängige Radverkehrsanlage (begrenzter Bauraum). Eine alternative Trasse von der Stahnsdorfer Straße zum Ortskern bietet die Verbindung von der Mühlenbergstraße zum Röthepfuhweg, die allerdings nicht durchgängig ausgebaut ist.
- Eine weitere Lücke im Netz besteht am östlichen Stadtrand von Teltow. Der im Jahr 2009 in der Mahlower Straße begonnene Ausbau der Nebenanlagen mit Rad- und Gehwegen sollte bis zum Ortsausgang vollendet werden. Dann wäre diese Lücke geschlossen.

Öffentliche Fahrradabstellanlagen sind im Stadtgebiet nur in unzureichendem Maße vorhanden. Es zeigt sich, dass insbesondere im Bereich des S-Bahnhofes das Angebot nicht ausreicht bzw. die vorhandene Abstellanlage hinter dem Lebensmittelmarkt nicht den erwünschten Zuspruch erfährt.<sup>45</sup>

## Fußverkehr

Laut dem Lärmaktionsplan 2018 bilden die durch den Kfz-Verkehr im Zuge der Hauptstraßen verursachten Trennwirkungen für den Fußverkehr in der Regel das Hauptproblem. In den letzten Jahren wurden Fußüberwege an innerörtlichen Kreisverkehren und Querungshilfen errichtet, um somit die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der sicheren Straßenüberquerung sollen laut dem Lärmaktionsplan der Stadt Teltow umgesetzt werden.<sup>46</sup>

## SWOT

Aus der nachstehenden Übersicht gehen die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken im Handlungsfeld "Verkehrliche und technische Infrastruktur" hervor.

---

<sup>42</sup> Lärmaktionsplan für die Stadt Teltow, 2018

<sup>43</sup> Integriertes Klimaschutzkonzept, 2010

<sup>44</sup> Erläuterungsbericht Radwegkataster, Baur Consult, 2018, S. 12 f.

<sup>45</sup> A.a.O., S. 33

<sup>46</sup> Lärmaktionsplan, 2018

## Handlungsfeld: Verkehrliche und technische Infrastruktur (SWOT-Analyse)

Stärken	Schwächen	Chancen/Potenziale	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Entlastung des Altstadtbereichs durch Bau des Spangensystems</li> <li>+ Anschluss an die Regionalbahn Richtung Ostsee und Sachsen-Anhalt und nach Berlin</li> <li>+ Anschluss an das Berliner S-Bahnnetz</li> <li>+ Lage am Kanal/Wasserstraße</li> <li>+ Nähe zum geplanten Radschnellweg Teltowkanalroute</li> <li>+ Autobahnnähe zum Berliner Ring und zur A 13</li> <li>+ Bestehendes ÖPNV-Busnetz zur Erschließung der Wohngebiete sowie Anschluss an das regionale Busnetz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Starker Druck auf Flächen für Parken (insbesondere S+R-Bahnhof)</li> <li>- Unterversorgung durch ÖPNV in den Bereichen Musikerviertel Nordost, Seehof Südost, Ruhlsdorf-Südwest</li> <li>- Kaum ausgebaute Radwege außerhalb des Straßennetzes</li> <li>- Mangelhafte übergeordnete Radwegeinfrastruktur</li> <li>- Nicht ausreichende öffentliche Fahrradabstellanlagen (insbesondere am S-Bahnhof)</li> <li>- Wenig Radwege abseits der Straßen für Alltagsrouten</li> <li>- Stauanfällige Bereiche innerhalb der Stadt und in den Ausfallstraßen</li> <li>- RE 3 hält nicht in Teltow</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>! Neues Entwicklungspotenzial am Ruhlsdorfer Platz durch erfolgte Entlastung vom Verkehr</li> <li>! Entwicklungspotenzial durch mögliche Verlängerung der S-Bahn</li> <li>! Ausbaupotenzial Güterbahnhof Teltow</li> <li>! Potenzial Lage an Wasserstraße (Teltowkanal)</li> <li>! Entlastung der Verkehrssituation durch Verbesserung des Radwegennetzes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>? Weitere Zunahme des Verkehrs durch Wachstum der Stadt Teltow und der Nachbargemeinden</li> <li>? Überlastung der verkehrlichen Infrastruktur durch Wachstum</li> <li>? Wachsende und zunehmend anspruchsvolle kommunale Aufgaben im Bereich Verkehr und Mobilität</li> </ul>

## Handlungserfordernisse verkehrliche und technische Infrastruktur

- Fortschreibung/Neuaufstellung Verkehrskonzeption (in Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen)
- Verkehrsuntersuchung/Gesamtkonzeption 2030 mit übergeordneten Verkehren
- Lagepotenzial zum Flughafen BER ausloten und ÖPNV-Verbindung verbessern (Aktivitäten verstärken gegenüber zuständigen Verkehrsträgern)/ Landkreis einbinden
- Ausbau und Qualifizierung des ÖPNV (im Sinne von "Stärken stärken"): Halt des RE 3 am Regionalbahnhof Teltow, Taktverbesserungen
- Alternativen zum MIV auf den belasteten Straßen: Lichterfelder Allee, Potsdamer Straße und Zehlendorfer Straße
- Barrierefreie Umgestaltung der Bushaltestellen
- Umsetzung der Maßnahmen zur Verbesserung der sicheren Straßenüberquerung
- Parkraumkonzeption erarbeiten/Anpassung an alternative Mobilität

- Projekt Verlängerung der S-Bahn nach Stahnsdorf unterstützen
- Trasse Teltowkanalau und ehemaliges Industriebahngleis für Radwegebau
- Entlastung der Verkehrssituation durch Verbesserung des Radwegenetzes und der Radwegeinfrastruktur
- Flächendeckende Wegweiser für Fahrradwege aufstellen
- Schaffung eines Fähranlegers für die (Elektro-)Fahrgastschiffahrt auf der Teltower Seite

## 5.5 Handlungsfeld 5: Soziales, Bildung, Gesundheit, Nahversorgung

### Vorhandene Planungen und Konzepte

- Schulentwicklungsplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark, 2017
- Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung Potsdam-Mittelmark, Fortschreibung 2017/2018
- Sozialbericht Teltow, 2018
- Auswertung der Bevölkerungsumfrage "Wie familienfreundlich ist Teltow?", 2018
- Positionspapier zur Migrationsarbeit in Teltow, 2018
- Seniorenbefragung "Älter werden in Teltow", 2019
- Sozialraumkonzept der Stadt Teltow, 2021

### Soziale Infrastruktur

Im Sozialbericht 2018 wird deutlich, dass die Versorgungsquote im Bereich der Kindertagesbetreuung zwischen 2012 und 2016 deutlich von etwa 53 % auf 68 % zugenommen hat. 2017 war die Betreuungsquote mit rund 60 % wieder etwas niedriger. Sie hält sich damit dennoch auf einem hohen Niveau. Für die Kita- und Schulbedarfsplanung wird die Prüfung zur Erweiterung von Standorten (insbesondere im Bestand im Umfeld größerer geplanter Wohngebiete) empfohlen. In Reaktion darauf hat die Stadt für das Jahr 2017 einen Kita-Bedarfsplan erstellen lassen, der durch den Landkreis bestätigt wurde und im Ergebnis den Bau einer zusätzlichen Kita mit 80 Plätzen empfiehlt.<sup>47</sup> Aktuell finden Gespräche und Abstimmungen mit potenziellen Investoren und/oder Trägern für drei weitere Kindertagesstätten (inklusive Horts) statt.

Im Bereich der Kinder-, Jugend- und Familienhilfe gibt es laut dem Sozialbericht Teltow vielfältige Angebote, Maßnahmen und Projekte in freier und kommunaler Trägerschaft. Unter anderem die Einrichtungen "Philantow", "Jugend-

<sup>47</sup> Kitabedarfsplanung Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fortschreibung 2017/2018, S. 47

treff Teltow", das "Jugendhaus Schiffer" sowie die "MädchenZukunftsWerkstatt" bieten altersspezifische und teilweise geschlechterspezifische Beschäftigungsangebote.<sup>48</sup> Die Stadtbibliothek in der Jahnstraße ergänzt das Angebot für fast alle Altersstufen.

Nach Meinung der Teltower Bevölkerung besteht Handlungsbedarf in der Bereitstellung geeigneter Aufenthaltsorte und qualifizierter Freizeitangebote für Jugendliche von 10 bis 18 Jahren. Im Rahmen der Bürgerwerkstatt sowie der Online-Beteiligung, die zur Fortschreibung des INSEK durchgeführt worden ist, wurde dies vielfach erwähnt. In einer Bevölkerungsumfrage zur Familienfreundlichkeit in Teltow aus dem Jahr 2018 (566 Rückläufe) gab es ebenfalls hohe Unzufriedenheitswerte bezüglich der Angebote für Jugendliche (10-18 Jahre) - über 50 % waren mit dem Angebot nicht zufrieden. Auch bezüglich der Kinderspielplätze waren 60-70 % weniger bis nicht zufrieden. Auch Angebote für Bildung, Kultur und Freizeit - insbesondere eine Schwimmhalle - würden fehlen. Teltow wird in der Umfrage jedoch insgesamt als familienfreundliche Stadt bewertet.<sup>49</sup>

Im Hinblick auf die wachsende Bevölkerung wird im Sozialbereich Teltow die intensive Abstimmung und Weiterentwicklung der Zusammenarbeit in den einzelnen städtischen Quartieren sowie eine bedarfsgerechte, wirkungsorientierte Hilfe im Übergang von Schule zu Beruf empfohlen.<sup>50</sup> Der Übergang von Schule zu Beruf wird unter anderem auch durch das Technologie- und Gründerzentrum (TGZ) Potsdam-Mittelmark begleitet, das auch in Teltow einen Standort hat.

## Soziale Situation

Zum Stichtag 31. Dezember 2017 wurden gegenüber dem Jahr 2014 rund 23 % mehr Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei dauerhafter Erwerbsminderung bezogen. Damit spiegelt sich der demografische Wandel ebenfalls in den Beitragsleistungen zum Lebensunterhalt wider. Die Zahl der arbeitslosen Personen mit SGB-II-Bezug ist zuletzt wieder gesunken. Im Vergleich zum Jahr 2014 wurden 2017 trotzdem rund 30 % mehr Hilfen zum Lebensunterhalt gewährt. Für die Jahre 2020 und 2021 ist eine Verschlechterung der sozialen Situation aufgrund der Auswirkungen der CoViD-19-Pandemie sehr wahrscheinlich.

## Gesundheit

Laut der Arztsuche der Kassenärztlichen Vereinigung Berlin-Brandenburg (KVBB) sind derzeit 45 Ärzt\*innen in Teltow ansässig, darunter 18 Hausärzt\*innen. Gegenwärtig befinden sich drei Kinderärzt\*innen in Teltow<sup>51</sup>. Zudem bietet

---

<sup>48</sup> Sozialbericht Teltow, 2018

<sup>49</sup> Bevölkerungsumfrage Teltow zur Familienfreundlichkeit, Stadt Teltow, 2018

<sup>50</sup> Sozialbericht Teltow, 2018

<sup>51</sup> <https://www.kvbb.de/>, Zugriff am 20.1.2020.

das Medizinische Versorgungszentrum in der Potsdamer Straße ein Angebot an Fachärzt\*innen und Allgemeinmediziner\*innen.<sup>52</sup>

Laut Sozialbericht Teltow 2018 sind die Bereiche der gesundheitlichen Versorgung und Infrastruktur in Teltow ebenfalls grundsätzlich gut ausgebaut. Ähnlich dem bundesweiten Trend nimmt auch in Teltow die Anzahl der Senioren im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung zu. 2017 war jeder Fünfte in Teltow 65 Jahre und älter. Diese Gruppe innerhalb der Bevölkerung wird künftig noch wachsen und somit auch der Bedarf an Gesundheits- und Pflegeangeboten. Damit sind Herausforderungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel in der Gestaltung des Gesundheits- und Pflegebereichs zu erwarten. In der Untersuchung wird daher ein regelmäßiges Monitoring der bestehenden Erkenntnisse zum demografischen Wandel auf kommunaler Ebene empfohlen.<sup>53</sup>

Als Ergebnis der vonseiten der Stadt durchgeführten Umfrage gibt es in der Wahrnehmung der Bevölkerung eine räumliche Unterversorgung mit Gesundheitsangeboten im Bereich des Regionalbahnhofs Umfeldes.

## Nahversorgung

In Teltow gibt es mit Stand 12/2019 zwölf größere Nahversorger (siehe Abbildung unten). Der Großteil des Siedlungsbereichs der Stadt Teltow befindet sich innerhalb des Einzugsbereichs mindestens eines Nahversorgers mit einer fußläufigen Distanz von 700 Metern.

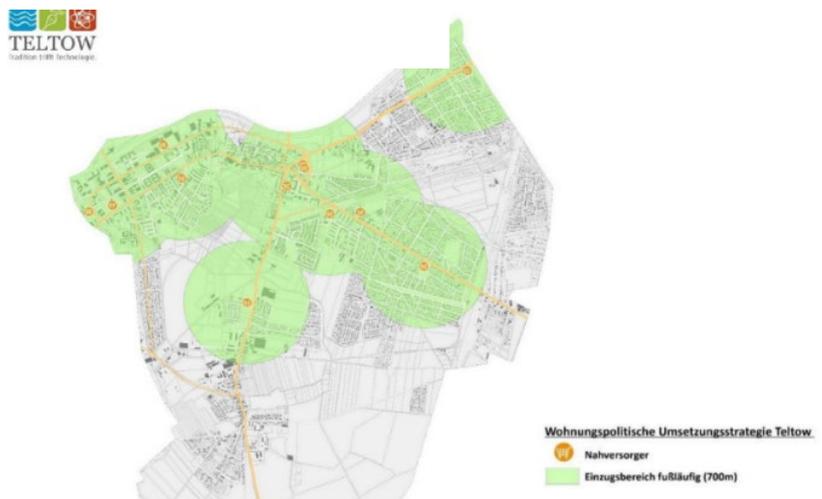


Abbildung 5: Nahversorger und Einzugsbereich fußläufig von 700m (Quelle: complan)<sup>54</sup>

<sup>52</sup> WUS 2017, S: 19, Quelle: Arztsuche der KVBB, Stand 12/2016

<sup>53</sup> Sozialbericht Teltow, 2018

<sup>54</sup> WUS 2017, S. 19

Es gibt jedoch auch einige Bereiche in der Stadt, die nicht in einem dieser Einzugsradien liegen. Dies betrifft zum Beispiel die Ortsteile Ruhlsdorf, Sigridshorst, Teile von Seehof, die Siedlung an der Iserstraße und das neue Quartier im südlichen Musikerviertel.<sup>55</sup> Im Rahmen der Online-Befragung wurde mehrfach der Wunsch nach einem differenzierteren Einkaufsangebot, insbesondere Bioläden geäußert.

### Diakonischer Stadtteil

Die dem Diakonissenhaus Berlin Teltow Lehnin zugeordneten Einrichtungen östlich der Altstadt Teltow ("Diakonischer Stadtteil") bieten ein räumlich konzentriertes Betreuungs-, Förderungs- und Pflegeangebot, das sich an verschiedene Alters- und Zielgruppen richtet. Der Ausbau und die Entwicklung weiterer sozialer (und medizinischer) Infrastrukturangebote sind in Planung. Ein aktuell in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan soll dafür eine bisher unbebaute Fläche in Standortnähe sichern.

Nach Aussage der Diakonie im Rahmen der Online-Beteiligung zum INSEK erfolgt die stationäre Gesundheitsversorgung vor allem in Berliner Einrichtungen oder in Potsdam sowie vereinzelt in dem näher gelegenen Krankenhaus Ludwigsfelde-Teltow. Nach derzeitigem Krankenhaus-Entwicklungsplan besteht nicht die Absicht ein Krankenhaus in Teltow zu etablieren. Eine Rettungsstelle befindet sich in Nachbarschaft zum Gesundheitszentrum Teltow an der Potsdamer Straße.

### SWOT

Aus der nachstehenden Übersicht gehen die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken im Handlungsfeld "Soziales, Bildung, Gesundheit und Nahversorgung" hervor.

---

<sup>55</sup> WUS 2017, S. 18

## Handlungsfeld: Soziales, Bildung, Gesundheit und Nahversorgung (SWOT-Analyse)

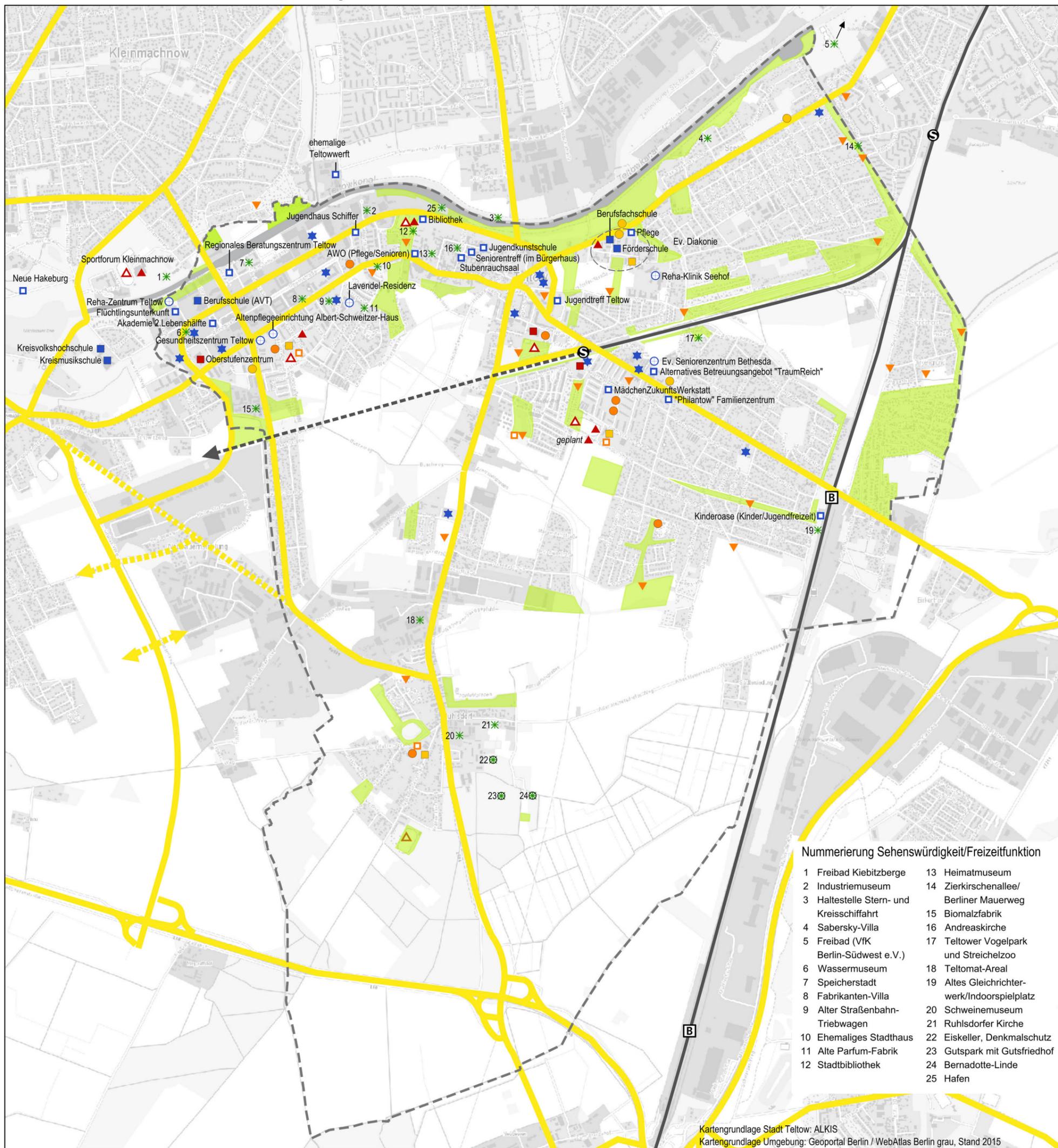
Stärken	Schwächen	Chancen/Potenziale	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ In weiten Teilen gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur</li> <li>+ In weiten Teilen gute Ausstattung mit Gesundheitsinfrastruktur</li> <li>+ Neuer Schulstandort von Gesamtschule geplant (Mahlower Straße, nahe S-Bahnhof)</li> <li>+ Städtischer Kita-Eigenbetrieb (mit 7 Standorten)</li> <li>+ Kreisvolkshochschule in Kleinmachnow (unmittelbare Nähe)</li> <li>+ Sozialraumkoordinator für Teltow</li> <li>+ Berufsschule und Berufsfachschule im Bildungsangebot vorhanden</li> <li>+ Vielfältige/s soziale/s Infrastrukturangebot/-splanungen) im "Diakonischen Stadtteil"</li> <li>+ Erweiterung Grundschulstandort Ernst-von-Stubenrauch 2021</li> <li>+ Sozialraumkonzept 2021</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eindeutiger Bedarf nach Kitaplätzen</li> <li>- Fehlende Begegnungsorte im öffentlichen Raum (insbesondere für Jugendliche)</li> <li>- Kein Hallenbad trotz Einstufung Mittelzentrum</li> <li>- Keine städtische Kita oder Schule im Ortsteil Seehof vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>! Identifikationsstärkung durch gezielte Ansiedlung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge</li> <li>! Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Infrastrukturstandorte nutzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>? Drohender Rückstand bei Bereitstellung der Versorgungsfunktionen (bei verstärktem Bevölkerungszuwachs bzw. verstärktem Bedarf) für soziale Infrastruktur und Daseinsvorsorge</li> <li>? Durch demografischen Wandel: verstärkter Bedarf nach Gesundheitseinrichtungen (flächendeckend)</li> <li>? Weiter steigender Bedarf von Kinderbetreuung und Schulplätzen</li> </ul>

### Handlungserfordernisse Soziales, Bildung, Gesundheit und Nahversorgung

- Aufgaben des Mittelzentrums wahrnehmen: Schwimmhalle
- Pflichtaufgaben zur Bereitstellung der sozialen Infrastruktur konsequent verfolgen
- Erweiterungsmöglichkeiten von Standorten prüfen und ggf. neue Standorte für soziale Infrastruktur sichern
- Ergänzung attraktiver und größerer öffentlicher Spielplätze auch für ältere Kinder

- Freizeitangebote und soziale Infrastruktur für Jugendliche und junge Erwachsene verbessern
- Begegnungsorte/-möglichkeiten im öffentlichen Raum schaffen
- Mehrgenerationenangebote fördern und ausbauen, öffentliche/private Treffpunkte fördern
- Förderung der Vernetzung von zivilgesellschaftlich engagierten Menschen
- Regelmäßiges Monitoring bezüglich demografischer Wandel insbesondere in Verbindung mit Gesundheits- und Pflegeangeboten
- Bedarfsgerechte, wirkungsorientierte Hilfe im Übergang von Schule zu Beruf: (Aus-)Bildungsmöglichkeiten ausbauen (lokale Kooperationen, Kooperationen zwischen Wirtschaft/Wissenschaft/Bildung)
- Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts von 2006
- Verbesserung der Nahversorgung: Im Rahmen der Online-Befragung mehrfacher Wunschäußerung nach differenzierterem Einkaufsangebot, insbesondere Bioläden, sowie nach geeigneter Fläche für Wochenmarkt

# Plan 2 - Soziale Infrastruktur, Daseinsvorsorge und Freizeit



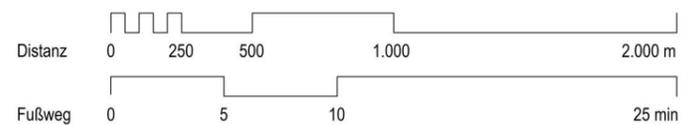
## Standorte Soziale Infrastruktur, Sport, Gesundheit, Bildung, Nahversorgung und Freizeit (Bestand)

- Grundschule
  - Weiterführende Schule
  - Kinderhort
  - Kindertagesstätte (kommunal)
  - Kindertagesstätte (freie Träger)
  - ▼ Spielplatz (Quelle: "Teltows Spielplätze")
  - △ Sportfunktion ungedeckt
  - ▲ Sportfunktion gedeckt
  - Andere Schulen
  - Sonstige Einrichtung
  - Gesundheitszentrum/Senioreinrichtung
  - ★ Nahversorgung
  - ✱ Sehenswürdigkeit/Freizeitfunktion
  - ✱ Sehenswürdigkeit/Freizeitfunktion nicht zugänglich/privat
  - Grünflächen (inkl. Parks, Kleingärten, Friedhöfen, Spiel- und Sportflächen gemäß FNP)
- Verkehr (Bestand und Planung)**
- Straßen von übergeordneter Bedeutung (Bestand/Planung)
  - B S Regionalbahn, S-Bahn
  - Trassenfreihaltung S-Bahn

## Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Teltow

Stand 5.3.2021

Maßstab 1:25.000 (im Original DIN A3)



**Planergemeinschaft**

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin



## 5.6 Handlungsfeld 6: Grün- und Freiflächen, Klimaschutz, Umwelt

### Vorhandene Planungen und Konzepte

- Integriertes Klimaschutzkonzept Teltow, 2010
- Landschaftsplan Teltow, 2002 (als integraler Bestandteil des Flächennutzungsplans)

### Grün- und Freiflächen

Im Folgenden werden wesentliche Aussagen aus dem Landschaftsplan 2002, die immer noch oder weiterhin Gültigkeit besitzen, zusammengefasst.

Das Landschaftsbild in der Gemeinde Teltow wird überwiegend durch Wiesen, Ackerflächen und Brachen geprägt. Teile des Gemeindegebiets sind als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen, die dem LSG Parforceheide angehören. Dazu gehören der Teltowkanal und seine Uferbereiche sowie die Buschwiesen. Naturschutzgebiete gibt es in Teltow derzeit nicht. Unter anderem die nördlich des Gutsfriedhofs gepflanzte Stiel-Eiche sowie die sogenannte Bernadotte-Linde in Ruhlsdorf sind als Naturdenkmal klassifiziert. Letztere ist insbesondere von kulturgeschichtlicher Bedeutung und als historische Sehenswürdigkeit bekannt.<sup>56</sup>

Der 1906 erbaute Teltowkanal ist ein prägendes Freiraummerkmal von Teltow. Neben dem Teltowkanal prägen weitere kleinere und nur zeitweilig Wasser führende Fließgewässer das Landschaftsbild. Besonders hervorzuheben sind diesbezüglich der Zehnruthengraben, der in den Teltowkanal mündet, der Achtruthengraben und der Siedlergraben. Zusätzlich gibt es noch weitere prägende Grabenläufe insbesondere im Bereich der Buschwiesen. Sie sind ein wesentliches Gliederungselement der Teltower Landschaft. Vorhandene Feuchtgebiete, wie beispielsweise die Buschwiesen, werden hauptsächlich als naturbelassene Freiflächen genutzt oder durch Pflegemaßnahmen als solche erhalten (Kanalaue).<sup>57</sup> Nach Aussage des Landschaftsplans bietet der grüne Landschaftsraum der Kanalaue entlang des Wassers eine besondere Aufenthaltsqualität. Der Landschaftsplan avisiert diesbezüglich eine Weiterentwicklung und Umgestaltung zu einem Uferpark. Diese Idee wird von Arbeitsgruppen der Lokalen Agenda 21 aus Teltow und Kleinmachnow aktiv unterstützt.

Im Landschaftsplan 2002 wird die Bestandssituation der Grünverbindungen als unzureichend bewertet. Als ein Hauptproblem werden vorhandene Lücken im Grünverbindingssystem identifiziert.<sup>58</sup> Die gesammelten Hinweise und Wahrnehmung durch die Teltower Bevölkerung im Rahmen der Beteiligungswerkstätten und Online-Befragung bestätigen die Einschätzungen des Landschaftsplanes auch für die heutige Situation. Hier wurden teilweise die Qualität und Ausstattung der grünen Verbindungen und mehrfach die Sicherheit der Schulwege (insbesondere per Fahrrad) bemängelt. Insbesondere im Hinblick auf die

---

<sup>56</sup> Landschaftsplan Teltow, 2002

<sup>57</sup> A.a.O., 2002

<sup>58</sup> A.a.O., 2002

aktuell wachsende Anzahl von Schulkindern in Teltow gewinnt diese Thematik an Bedeutung.

Der Lärmaktionsplan definiert für die Stadt Teltow den Landschaftsraum Buschwiesen, die Waldgebiete südwestlich von Ruhlsdorf, den Röhthepfuhlgraben sowie die Flächen südlich des Alten Heinersdorfer Weges als potenziell ruhige Gebiete. Weiterhin werden folgende Orte als innerstädtische Ruheinseln aufgelistet:

- Uferbereich Teltowkanal/Bleichstelle
- Zehnrotengraben
- August-Mattausch-Park
- Mühlendorf-See
- Grünanlage Richard-Wagner-Straße
- Grünanlage Postviertel
- Röhthepfuhl

Diese Gebiete bieten wohnortnahe Erholungsmöglichkeiten für die städtische Bevölkerung und sollten daher nach Empfehlung des Lärmaktionsplans vor zunehmendem Lärm geschützt werden. Im Rahmen der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sollten zudem weitere innerstädtische Ruheinseln geschaffen werden.<sup>59</sup>

## Klimaschutz und Umwelt<sup>60</sup>

Für das Stadtklima wichtige Flächen erstrecken sich im Gemeindegebiet in nordwestlich-südöstlicher bzw. in nordsüdlicher Richtung. Der Landschaftsraum Buschwiesen sowie die Ackerflächen zwischen Blumensiedlung und Komponistenviertel und die Landwirtschaftsflächen nordöstlich des Zehnrotengrabens werden im Landschaftsplan als Gebiete eingestuft, die zur Entstehung frischer Kaltluft beitragen und somit klimatisch wichtig sind. Im Bereich von Ruhlsdorf nehmen Ackerflächen und Rieselfelder einen großen Teil des Gebietes ein. Diese sind ebenfalls für die Kaltluftentstehung von Bedeutung. Zusätzlich bildet der Teltowkanal eine Luftleitbahn.

## Trinkwasserschutzzone

Basierend auf dem geltenden Wasserhaushaltsgesetz ist eine Fläche von etwa 20 ha um das Wasserwerk als Schutzzone II sowie eine erweiterte Zone mit etwa 660 ha des Grades III ausgewiesen. Die weitere Schutzzone (Zone III) dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen.<sup>61</sup> In dieser Zone III befinden sich große Teile der Landschaftsflächen der Gemeinde sowie der Ortskern von

---

<sup>59</sup> Lärmaktionsplan 2018

<sup>60</sup> Landschaftsplan Teltow, 2002

<sup>61</sup> <https://www.bmu.de/themen/wasser-abfall-boden/binnengewasser/trinkwasser/trinkwasser-trinkwasserschutzgebiete/>; Zugriff am 6.1.2020

Ruhlsdorf und die nördlich von Ruhlsdorf gelegenen Siedlungsbereiche, Teile des Musikerviertels, das Mühlendorfviertel und die Staedtlersiedlung. In der engeren Schutzzone (Zone II) soll darüber hinaus eine bakterielle Verunreinigung verhindert werden<sup>62</sup>. Sie befindet sich um das Wasserwerk südlich des Mühlendorfviertels.

Aus der Abbildung gehen die Qualitäten des Grün- und Freiraumnetzes hervor.

Qualitäten Grün- und Freiraumnetz

-  Besondere zusammenhängende Grünräume (mit hochwertigen Landschaften, LSG / LB)
-  Waldflächen
-  Grünverbund am Wasser
-  Grünverbund durch Siedlung / wichtige Gründurchwegung

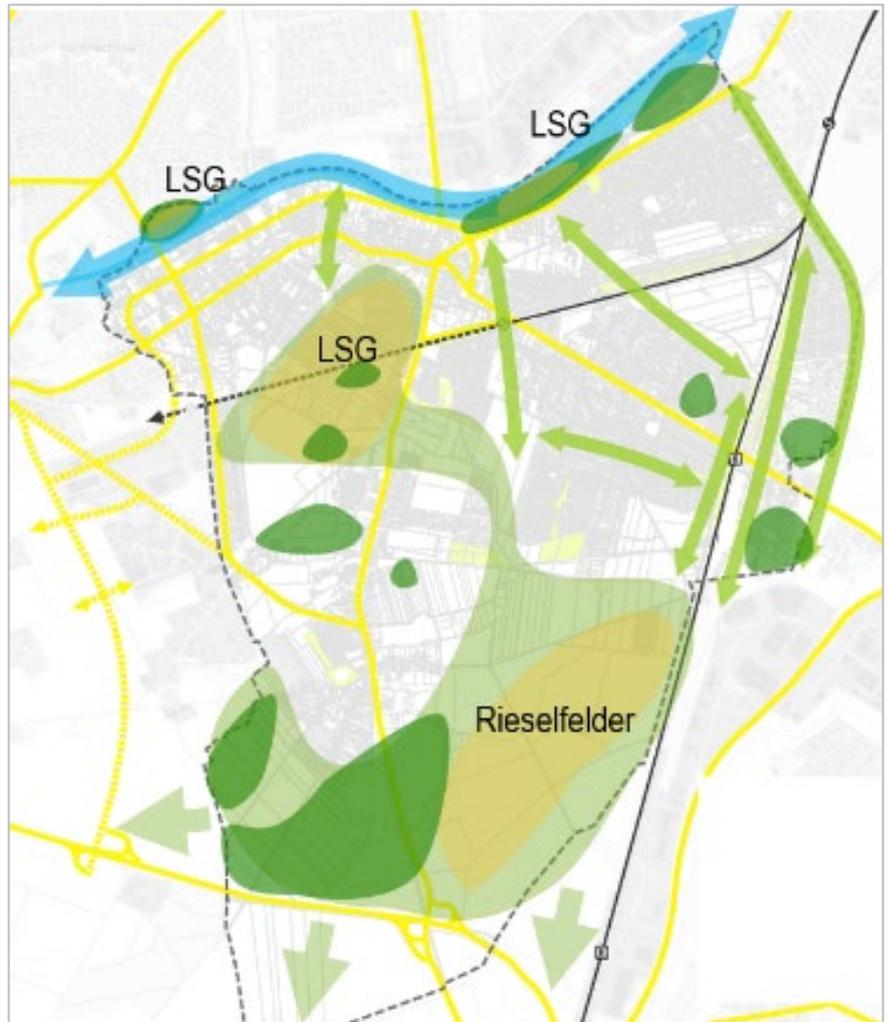


Abbildung 6: Qualitäten im Grün- und Freiraumnetz von Teltow (eigene Darstellung)

### SWOT

Aus der nachstehenden Übersicht gehen die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken im Handlungsfeld "Grün- und Freiflächen, Klimaschutz und Umwelt" hervor.

<sup>62</sup> <https://www.bmu.de/themen/wasser-abfall-boden/binnengewasser/trinkwasser/trinkwasser-trinkwasserschutzgebiete/>; Zugriff am 6.1.2020

## Handlungsfeld: Grün- und Freiflächen, Klimaschutz und Umwelt (SWOT-Analyse)

Stärken	Schwächen	Chancen/Potenziale	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Besonderer Landschaftsraum Ruhlsdorfer Rieselfelder</li> <li>+ Mehrere Grünzüge innerhalb der Siedlungsbereiche sowie mit Parks durchgrünte Neubausiedlungen (Kaltluftschneisen und Grünbrücken für Tiere)</li> <li>+ Landschaftsraum am Wasser (Kanalauere)</li> <li>+ Landschaftsschutzgebiet Parforceheide (Buschwiesen und Kanalauere)</li> <li>+ Kurze Wege in die Landschaft von den Siedlungsbereichen</li> <li>+ Mehrere landschaftlich prägende Gräben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erfolgreicher Freiraumschwund durch Neubau</li> <li>- Grünzüge zwischen Landschafts- und Naturräumen teilweise nicht mehr lückenlos</li> <li>- Fehlende Vernetzung von Ruhlsdorf in die südlichen Landschaftsräume über die L 40</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>! Typische Landschaftsräume (Gräben etc.)</li> <li>! Rieselfelder und Landschaftsschutzgebiet</li> <li>! Von Landschaftsräumen durchgezogene Siedlungsstruktur (klimafreundlich/ Luftaustausch)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>? Weiterer Verlust des zusammenhängenden Freiraumverbundsystems</li> <li>? Bedrohung der wertvollen Landschaftsräume durch Siedlungswachstum</li> <li>? Zerschneidung des Landschafts- und Siedlungsraumes durch die Verlängerung der S-Bahntrasse</li> <li>? Wegfall von Kleingartenflächen oder/und Nutzgärten durch Wohnbebauung</li> </ul>

## Handlungserfordernisse Grün- und Freiflächen, Klimaschutz und Umwelt

- Fortschreibung des Landschaftsplans, als integraler Bestandteil eines zukünftigen Flächennutzungsplans
- Schutz, Sicherung und Qualifizierung der verbliebenen, un bebauten Landschaftsräume ("Stärken stärken")
- Grabensystem als prägendes Landschaftselement pflegen und erhalten
- Erlebarmachung und Sicherung der Erschließung besonderer Zielorte und Landschaftsbereiche (insbesondere Buschwiesen, Rieselfelder, Kirschblütenallee sowie "Ruhlsdorfer Dreiklang")
- Sicherung bestehender und Schaffung neuer innerstädtischer Parks als Ruheinseln (Lärmaktionsplan)
- Sicherung und Qualifizierung der wichtigen Grünnetzungen in ihren Funktionen als Kaltluftschneisen, Wegeverbindungen sowie als Lebensraum für Tiere
- Sicherung und Qualifizierung der Freiraumfolge/Durchwegung an den Buschwiesen - Ritterhufen - Röthepfuhl - Streuobstwiese Stahnsdorf und Herstellung einer Wegeverbindung

- Prüfung der Auswirkungen der S-Bahnverlängerung auf (Freiraum-)Vernetzung (MIV, Wege, mögliche Querungen)/Sicherung der Vernetzungen für Mensch und Tier
- (Zukünftige) Barrieren im Landschafts- und Stadtraum (Bahntrassen und Landesstraßen) überbrücken/überwinden
- Wiedereinrichtung der Stelle für Klimaschutzmanagement und kontinuierliche Fortschreibung des Integrierten Klimaschutzkonzepts
- Bürgeraktivierung bei Freiraumqualifizierung (Urban Gardening und Nachbarschaftsgärten)
- Aktivitäten der Lokalen Agenda stärken, unterstützen und einbinden

## 5.7 Handlungsfeld 7: Kultur, Freizeit, Tourismus und Sport

### Vorhandene Planungen und Konzepte

- Kulturkonzept Stadt Teltow, 2007
- Rad-, Reit- und Wanderwegekonzept Teltow, 2004

### Kultur und Tourismus

In Teltow gibt es verschiedene Museen und kulturhistorisch bedeutsame Sehenswürdigkeiten. Das Heimatmuseum befindet sich im ältesten noch erhaltenen Haus in Teltow. In der Nähe der Altstadt Teltow wurde im Mai 2019 außerdem die Marina als zusätzlicher touristischer Anziehungspunkt eröffnet.

In Ruhlsdorf gibt es ein Schweinemuseum - es ist das einzige dieser Art in Deutschland. In unmittelbarer Nähe befindet sich in Ruhlsdorf ein Bienenmuseum ("Bienarium"), die geschichtlich bedeutsame sogenannte "Bernadotte-Linde" und ein Eiskeller (einer von zwei gut erhaltenen in Brandenburg). Der Ruhlsdorfer Eiskeller ist in die Liste der Denkmale des Landkreises aufgenommen. Der ehemalige Gutspark mit dem Gutsfriedhof von Ruhlsdorf ist stark verfallen und überwuchert. Die drei Besonderheiten in Ruhlsdorf - Eiskeller, Bernadotte-Linde und Gutspark/Gutsfriedhof - bilden den sogenannten "Ruhlsdorfer Dreiklang".

Vor einigen Jahren wurden diverse Maßnahmen aus dem neu erarbeiteten Stadtmarketingkonzept umgesetzt. Unter anderem resultierte daraus die Einrichtung einer Tourismusinformation sowie dem inzwischen bei der Stadt angesiedelten Stadtmarketing, mit dem Ziel, den Bekanntheitsgrad der Stadt Teltow zu erhöhen.

Teltow hat eine ausgeprägte Festkultur. Jährliche Veranstaltungen, wie das Frühlingsfest oder der Weihnachtsmarkt, ergänzen weitere regelmäßig ausgerichtete Veranstaltungen, wie das (Alt-)Stadtfest und der Tag der offenen Höfe, initiiert durch die AG Altstadt der Lokalen Agenda 21. Das im April ausgerichtete Japanische Kirschblütenfest entlang des Berliner Mauerwegs verzeichnet

viele Gäste aus Berlin und Brandenburg. Im Ortsteil Ruhlsdorf wird darüber hinaus jährlich das Rübchenfest veranstaltet, das als identitätsstiftende Marke der Stadt Teltow gilt.

## Kulturkonzept

Das Kulturkonzept für die Stadt Teltow aus dem Jahr 2007 formuliert als Handlungsempfehlung die bisher überwiegend durch Wohnen geprägte Altstadt gezielt zu einem kulturellen Zentrum zu entwickeln und ihr somit (wieder) eine neue Funktion zu geben. Die Altstadt hatte bis in die späten 90er Jahre einen Funktionsverlust erfahren, dem heute beispielsweise eine Profilierung der in der Altstadt ansässigen Einrichtungen wie der Ernst-von-Stubenrauch-Saal und das Bürgerhaus sowie regelmäßige Veranstaltungen entgegenwirken. Ein Schlüsselprojekt war 2007 der Umbau des denkmalgeschützten Gebäudeensembles "Kuppelmaysche Siedlung" zu dem heutigen Rathaus.

Es gibt verschiedene Initiativen, die das Ziel verfolgen, die Zentrumsfunktion der Altstadt zu stärken. Für eine verbesserte Identifikation der Teltower Bevölkerung mit der (Innen-)Stadt und Region empfiehlt das Kulturkonzept die gezielte Beförderung (familiengerechter) Kulturangebote, eine stärkere Teilhabe und Mitgestaltungsmöglichkeiten sowie die Unterstützung bei ehrenamtlichem Engagement oder die Initiierung von (Integrations-)Projekten.

Darüber hinaus verweist das Kulturkonzept generell auf die zunehmende Bedeutung der Kulturarbeit als eine sogenannte "Freiwillige Aufgabe" der Kommunen. Im Rahmen dieses Themenfeldes bietet sich die Chance für den Ausbau und verbesserte Kooperationen sowie gemeinsame Projekte mit Nachbarkommunen.

## Sport

In Teltow gibt es fünf Sporthallen in kommunaler Verantwortung: die Jahnsporthalle sowie die Sporthallen der Grace-Hopper-Gesamtschule, der Ernst-von-Stubenrauch-Grundschule, der Anne-Frank-Grundschule und der Grundschule Am Röthepfuhl. Daneben gibt es den kommunalen Sportplatz der Anne-Frank-Grundschule. Die kommunalen Einrichtungen können für Sportveranstaltungen bei der Stadt angemietet werden. Sie dienen jeweils dem Schulsport sowie dem Vereins- und Freizeitsport.<sup>63</sup> Neben den kommunalen Einrichtungen, gibt es noch eine Reihe privat betriebener Sportstätten in Teltow. Geplant ist die Qualifizierung und ein weiterer Ausbau des Sportstandorts Ruhlsdorf am südlichen Ortsrand an der Sputendorfer Straße. Weiterhin gibt es ein breites Angebot an Sportvereinen und darüber hinaus grundsätzlich ein vielfältiges und lebendiges Vereinsleben in Teltow.

Die Bandbreite reicht von Angeboten im sozialen und Bildungsbereich über Religion, Kunst und Kultur, ökologische Themensektoren bis hin zu Vereinen die im wirtschaftlichen und IT-Bereich zu verorten sind. Eine vollständige, aktuell

<sup>63</sup> <https://kultur.teltow.de/freizeit/sportstaetten.html>, Zugriff am 4.2.2021

gehaltene Übersicht kann auf der Website der Stadt Teltow eingesehen werden.<sup>64</sup>

## Freizeit

2004 wurde durch die AG Rad der Lokalen Agenda 21 ein Rad-, Reit- und Wanderwegekonzept erarbeitet. Inzwischen gibt es Bestrebungen, dieses Konzept zu überarbeiten und den aktuellen Rahmenbedingungen anzupassen. Zuletzt wurde 2018 ein Ingenieurbüro mit der Erstellung eines Radwegekatasters beauftragt.<sup>65</sup>

Touristisch orientierte Routen sind im Stadtgebiet und der näheren Umgebung nur in begrenztem Umfang vorhanden (beispielsweise der Berliner Mauerradweg, die Teltow-Nuthetal-Route A/B/C, der Rundkurs). Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Achsen in Nord-West-Richtung von und nach Berlin sowie ins südliche Umland. Für eine Ost-West-Achse mit touristischer Bedeutung bietet die Kanalaue hervorragende Bedingungen. Jedoch wurde es in den 90er Jahren versäumt, die Wegeverbindung nördlich der Speicherstadt und des Techno Terrains bis nach Kleinmachnow bzw. Stahnsdorf zu verlängern oder zumindest deren Trasse baurechtlich vorzuhalten. Die Stadt Teltow beabsichtigt, die Trasse des ehemaligen Industriegleises, die die Stadt südlich in einem Bogen umspannt, zu einem Radweg auszubauen. Diese Trasse kann zu einer sinnvollen Ergänzung des Radwegenetzes werden<sup>66</sup> (siehe dazu auch: Abschnitt Verkehr).

Die Stadt Teltow setzt sich seit 10 Jahren für eine durchgängige Rad- und Fußwegeverbindung entlang des gesamten Kanalufers von Teltow über Kleinmachnow, Stahnsdorf bis Potsdam ein. Ein in Teltow breit diskutiertes Thema ist die Errichtung einer ganzjährig geöffneten Schwimmhalle. Aktuell läuft hierfür die Standortsuche. Die Stadtbibliothek in der Jahnstraße ist auch im Bereich Freizeit als Angebot zu nennen.

## Regionale Zusammenschlüsse zur Förderung der Region

2007 gründete sich der Regionalmarketing-Verein "Der Teltow" mit dem Ziel regionale Akteure der umliegenden Gemeinden miteinander zu vernetzen und Ideen zu fördern. Die Stadt Teltow ist Mitglied im 2005 gegründeten Tourismusverband Fläming e.V. Dieser widmet sich gezielt der Aufgabe der Förderung von Tourismus und Naherholung, um somit die wirtschaftliche Entwicklung in der Region zu stärken.<sup>67</sup> Darüber hinaus engagiert sich die Stadt seit 2019 in der landesweiten "AG fahrradfreundliche Kommunen".<sup>68</sup>

---

<sup>64</sup> <https://kultur.teltow.de/freizeit/vereine.html>, Zugriff am 12.3.2021

<sup>65</sup> <https://www.pnn.de/potsdam-mittelmark/teltower-radwege-noch-luecken-im-netz/22994038.html>, Zugriff am 15.3.2020

<sup>66</sup> A.a.O., S. 37 f.

<sup>67</sup> <https://www.tourismusnetzwerk-brandenburg.de/reisegebiete-in-brandenburg/flaeming/>, Zugriff am 15.3.2020

<sup>68</sup> <https://www.agfk-brandenburg.de/agfk-brandenburg/gruendungsmitglieder/>, Zugriff am 19.1.2021

## SWOT

Aus der nachfolgenden Übersicht gehen die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken im Handlungsfeld "Kultur, Freizeit, Sport und Tourismus" hervor.

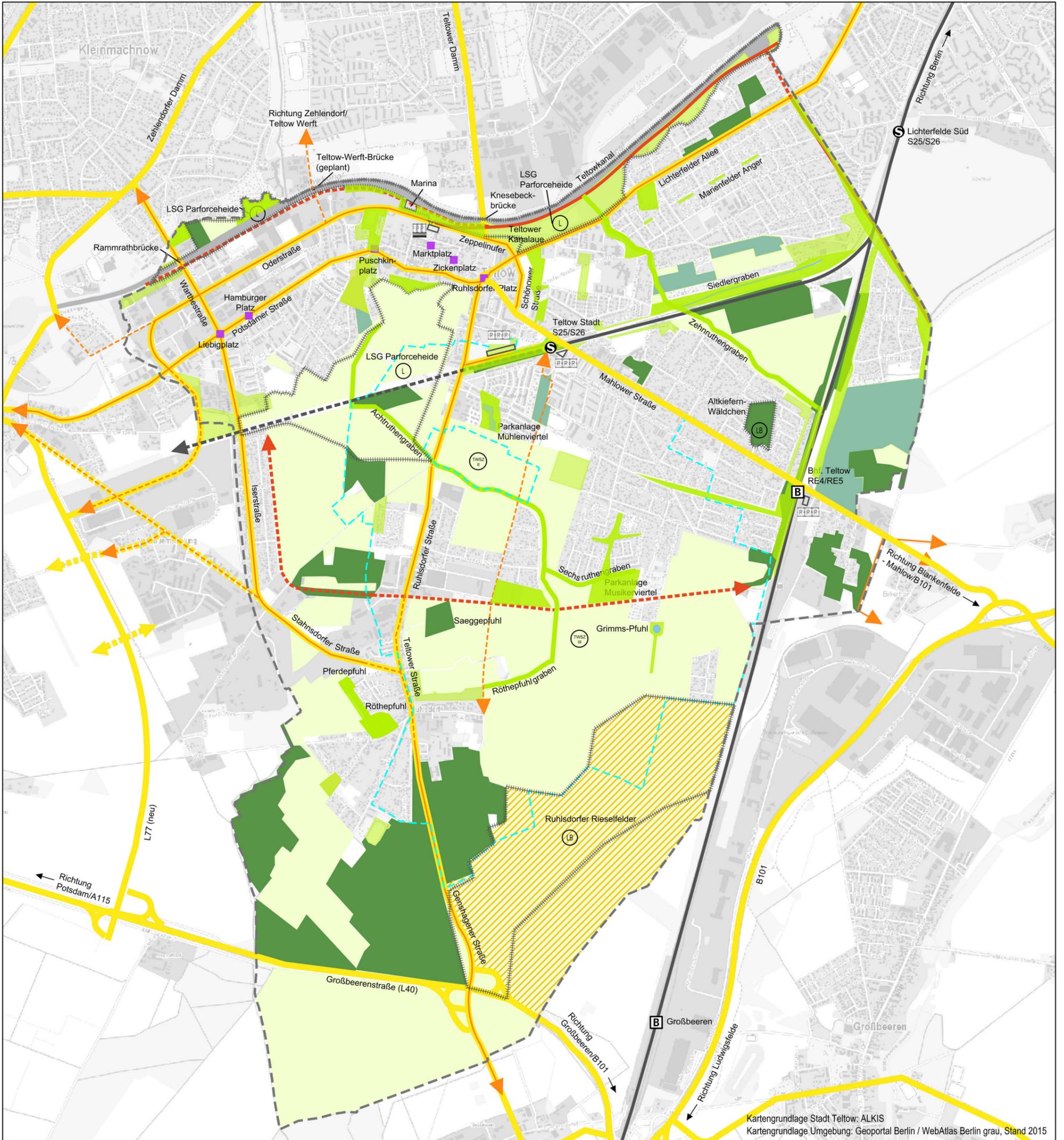
### Handlungsfeld: Kultur, Freizeit, Tourismus und Sport (SWOT-Analyse)

Stärken	Schwächen	Chancen/Potenziale	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Eine Reihe von besonderen Zielorten und Landschaften (Freibad Kiebitzberge, Hafen, Kirschblütenallee, Eiskeller, Bernadotte-Linde, diverse Museen, Rieselfelder, Landschaftsschutzgebiete etc.)</li> <li>+ Diverse Reit- und Wanderwege</li> <li>+ Starkes Engagement in Vereinen und Initiativen (Sport, Kultur, Lokale Agenda 21/Agenda 2030 etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaum touristische Radwege in den Landschaftsräumen</li> <li>- Nicht oder schlecht erschlossene touristische Zielorte (Bernadotte-Linde, Eiskeller, Gutspark; mangelhafte oder keine Ausschilderung)</li> <li>- Weniger Funktionen im östlichen Gemeindeteil</li> <li>- Wenig Freizeitangebote für Jugendliche (Skaten, Feiern/Party)</li> <li>- Zugänglichkeit Teltowkanal ausbaufähig</li> <li>- Querung der L 40 in Verlängerung der Sputendorfer Straße fehlt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>! Nutzen der Besonderheiten zur Steigerung der Attraktivität für Ausflügler</li> <li>! Aufwind für das gastronomische Angebot und die touristische Infrastruktur durch mehr Besucher</li> <li>! Stärkung und Belebung der Altstadt durch weitere Implementierung besonderer kultureller (Freizeit-)Angebote sowie gastronomischer Angebote</li> <li>! Teltowkanal mit Neueröffnung des Hafens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>? Übernutzung des Landschafts- und Kulturräumens durch bessere Erschließung sowie intensivere Nutzung und Vermarktung des touristischen Potenzials</li> </ul>

### Handlungserfordernisse Kultur, Freizeit, Tourismus und Sport

- Erhalt und Stärkung von kulturellen Ankerpunkten in der Altstadt (Nutzung, ggf. Bebauung, Begegnungsmöglichkeiten in öffentlich zugänglichen Räumen)
- Erschließung der wassernahen Bereiche am Teltowkanal für Freizeit/Alltag (auch nicht-kommerziell und Sport etc.)
- Erschließung, Ausschilderung und "Kultivierung" der besonderen Zielorte und Zugänglichkeit für Öffentlichkeit: Bernadotte-Linde, Eiskeller, Gutspark/Gutsfriedhof, Kirschblütenallee etc.
- Profilierung Ruhlsdorf als besonderen Ort mit Geschichte
- Querungen zur Erschließung der Landschaft (beispielsweise L 40 südlich von Ruhlsdorf)
- Radwege sowie Reit- und Wanderwege qualifizieren

# Plan 3 - Verkehr und Freiraum



## Verkehr und Freiraum (Bestand)

- Parkanlage (gem. FNP)
- Stadtplatz
- Wald und Baumbestand außerhalb von Grünflächen
- Landwirtschaft (Übernahme aus dem FNP)
- Zusammenhängende ehemalige Rieselfelder
- Kleingartenanlage (gem. FNP)
- Friedhof (gem. FNP)
- Gewässer/Graben, Fließ

- L LB Landschaftsschutzgebiet / Geschützter Landschaftbestandteil
- TWSZ II Trinkwasserschutzzone II+III

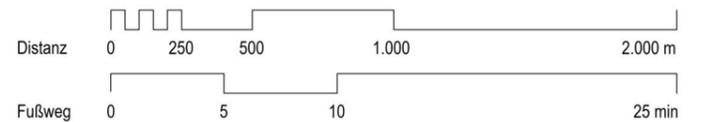
## Verkehr (Bestand und Planung)

- Straßen von übergeordneter Bedeutung (Bestand / Planung)
- B S Regionalbahn, S-Bahn
- Trassenfreihaltung S-Bahn
- Parkplatz
- P R P R P Park and Ride-Fläche
- Radweg mit Freizeitfunktion, Bestand / in Planung
- Sonstiger Radweg, Bestand / in Planung

## Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Teltow

Stand 5.3.2021

Maßstab 1:25.000 (im Original DIN A3)



**Planergemeinschaft**

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin



## 5.8 Querschnittsthemen

### Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Eine nachhaltige Entwicklung erfordert die Integration von ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten, die auch als die drei Dimensionen einer nachhaltigen Entwicklung beschrieben werden. In deren wechselseitiger Abhängigkeit und der notwendigen gemeinsamen Verbesserung menschlicher und ökologischer Zustände liegt die große Herausforderung einer nachhaltigen Entwicklung. Basierend darauf versteht sich ein INSEK als ein zentrales Handlungs- und Steuerungsinstrument für die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung einer Stadt. Dementsprechend wird dem Thema Nachhaltigkeit ein besonderer Stellenwert eingeräumt und es findet in allen Handlungsfeldern Berücksichtigung.

Im Folgenden ist eine Auswahl von Aspekten aufgezeigt, die für Teltow in diesem Zusammenhang von Bedeutung sind, um das Spektrum zu verdeutlichen:

- Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung wird in Teltow weiterhin die Steuerung des aktuell dynamischen Wachstums durch geeignete Planungsinstrumente und die Bereitstellung der erforderlichen Ressourcen von Bedeutung sein.
- Vor dem Hintergrund der Stadt der kurzen Wege und unter Beachtung des Schutzes zusammenhängender Freiräume und Maßnahmen zur Klimaanpassung sollte bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen eine gesamtstädtische Entwicklungsstrategie verfolgt werden (Klimaschutzmanager).
- Mit Hinblick auf die Bereitstellung der notwendigen Daseinsvorsorge sollte weiterhin die ausreichende Versorgung mit sozialen Infrastrukturangeboten bei allen Planungen berücksichtigt werden.
- Kommunale Bauvorhaben sollten, auch im Sinne einer Vorbildfunktion, eine nachhaltige Bauweise und ökologische Anforderungen erfüllen. Eine flexibel gestaltete Planung von Gebäuden ermöglicht zudem eine Mehrfachnutzung, die sich leicht den jeweiligen Infrastrukturbedarfen anpassen kann (demografischen Wandel berücksichtigen).

Neben den zahlreichen Querverweisen in der Fortschreibung des INSEK Teltow spiegelt sich das Thema der Nachhaltigkeit und der damit verbundene Umweltschutz auch vielfach in Arbeitsgruppen, Projekten und Veranstaltungen wider, die durch die Stadt selbst, Vereine oder ehrenamtliche Initiativen initiiert werden. Voranzustellen sind hierbei verschiedene Arbeitsgruppen der Lokalen Agenda 21, die in Teltow sehr aktiv sind. Anfang 2020 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow zudem einen Grundsatzbeschluss zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Umsetzung der Agenda 2030 gefasst.

## Barrierefreiheit und Chancengleichheit

Chancengleichheit bedeutet das Recht auf den gleichen Zugang zu Lebenschancen. Dazu gehört insbesondere das Verbot von Diskriminierung beispielsweise aufgrund des Geschlechtes, des Alters, der Religion, der kulturellen Zugehörigkeit, einer Behinderung oder der sozialen Herkunft. Eine barrierefreie Umwelt kann von Menschen mit Beeinträchtigungen auch ohne zusätzliche Hilfen genutzt und wahrgenommen werden. Das bezieht sich sowohl auf die physische Gestaltung als auch auf den Zugang zu Kommunikation und Information.<sup>69</sup> Die Förderung von Chancengleichheit und der barrierefreie und gleichberechtigte Zugang aller zu bedarfsgerechten Angeboten ist eine kommunale Aufgabe.

In Teltow gibt es heute schon verschiedene Institutionen und Vereine, die sich für die Chancengleichheit einsetzen. Eine wichtige Anlaufstelle ist hierfür die Kontaktstelle des Brandenburgischen Vereins "Akademie 2. Lebenshälfte". Daneben leistet der AWO Ortsverein Teltow e.V. wichtige Arbeit in den zentralen Tätigkeitsfeldern Alter, Behinderung und Solidarität und baut Barrieren ab zwischen Menschen unterschiedlicher Herkunft in dem Kultur- und Begegnungszentrum des Vereins. Seit 2020 hat Teltow eine Gleichstellungsbeauftragte.

In der aktuellen Fortschreibung des INSEK Teltow spiegeln sich die beiden Querschnittsthemen beispielsweise in dem Ziel der Sicherung und des Neubaus von nachfragegerechtem geförderten Wohnraum, dem Ausbau von (Aus-)Bildungsmöglichkeiten über lokale Kooperationen, der Förderung von Mehrgenerationenangeboten und der Schaffung von Begegnungsorten und -möglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen im öffentlichen und privaten Raum sowie der Qualifizierung von Rad- und Fußwegeverbindungen hinsichtlich Barrierefreiheit und Sicherheit.

## Projekt Kompetenzzentrum Inklusion Teltow KIT (2014-2017)

Zwischen 2014 und 2017 gab es eine Kooperation zwischen den Gemeinden Teltow, Stahnsdorf und Kleinmachnow, die zum Ziel hatte, den Inklusionsgedanken zu verbreiten. Unter anderem wurden in diesem Zusammenhang Konferenzen mit regionalen Netzwerken organisiert, um auf diesem Wege für eine Öffnung und Umbildung in Bezug auf die Schaffung von mehr Barrierefreiheit zu werben. Dies umfasste insbesondere auch barrierefreien Wohnraum als Thematik.

Aus dem Lärmaktionsplan 2018 geht hervor, dass bereits an vielen Haltestellen im Stadtgebiet eine barrierefreie Umgestaltung erfolgt ist.<sup>70</sup>

## Kundenfreundliche Stadt, bürgerschaftliches Engagement und sozialer Zusammenhalt

Eine kundenfreundliche Stadt zeichnet sich durch ein gutes und modernes Angebot an Dienstleistungen aus, das für jeden leicht zugänglich, transparent und

<sup>69</sup> <https://www.wikipedia.de>; Zugriff am 6.3.2020

<sup>70</sup> Lärmaktionsplan 2018

verständlich aufbereitet ist. Ein diesbezüglich wichtiges Angebot ist der Internetauftritt der Stadt Teltow mit regelmäßig aktualisierten Informationen über Rathaus/Verwaltung, Wirtschaft und Verkehr, Bildung und Soziales sowie Freizeit und Stadtleben. Unter der Rubrik Bürgerservice sind Informationen zu über 220 Dienstleistungen mit Angaben zu entsprechenden Ansprechpartnern und Bereitstellung von (Online-)Formularen sowie Online-Terminvergaben abrufbar. Auf einer eigenen Internetseite präsentiert sich zudem die "Familienstadt Teltow" mit Themen, die Kinder und Jugendliche sowie Eltern zielgerichtet ansprechen.

Exemplarisch für die Kundenfreundlichkeit sind auch die digitalen Anzeigetafeln an zentralen Bushaltestellen im Stadtgebiet. Mithilfe dieser Systeme können Informationen über die Abfahrt der nächsten Busse in Echtzeit an die Fahrgäste übermittelt werden. Für Auswärtige stellt die Tourist-Information im Erdgeschoss des Rathauses Teltow eine wichtige Anlaufstelle dar. Hier werden unter anderem Broschüren, Kartenmaterial, Souvenirs und Geschenkartikel für Gäste und Ortsansässige sowie persönliche Beratung angeboten.

Städte werden von ihrer Bewohnerschaft geprägt. Die Einbeziehung bei wichtigen Vorhaben und die Förderung von bürgerschaftlichem Engagement stärken sowohl die soziale Integration verschiedener Gruppen sowie die allgemeine Zufriedenheit der Bürgerinnen und Bürger mit der Stadt und fördern insgesamt die Identifikation. In der Stadt Teltow spiegelt sich dies besonders durch ein starkes Engagement der Bürgerschaft in einer Vielzahl von Vereinen und Initiativen (Sport, Kultur, Lokale Agenda 21/ Agenda 2030 etc.) wider, die das Gemeindeleben und den Zusammenhalt positiv prägen.

Mit dem Ziel der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen kommunalpolitisch künftig einen höheren Stellenwert einzuräumen, wurde in 2019 das erste Kinder- und Jugendforum in Teltow ausgerichtet. 65 Kinder und Jugendliche erarbeiteten zusammen mit Expert\*innen und Institutionen Vorträge und Darbietungen zu für sie relevanten Themen und präsentierten diese anschließend dem Bürgermeister und den Stadtverordneten. Zukünftig werden von der Stadt weitere Instrumente der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgehalten werden, wie der Bürgerhaushalt oder auch ein Jugendbeirat.

Der traditionell im April ausgerichtete "Frühlingsputz der Stadt" steht beispielhaft für die Bereitschaft zum bürgerschaftlichen Engagement der Teltower Bevölkerung. Das durch die Stadtverwaltung organisierte Event lädt die Bevölkerung alljährlich ein, gemeinsam und ehrenamtlich Müll zu sammeln. Diese Art von Aktionen stärken den Zusammenhalt und das Verantwortungsgefühl der Bürgerinnen und Bürger gegenüber ihrer Stadt und sollten ausgebaut, verstetigt und erweitert werden.

## Stadt-Umland-Beziehung und interkommunale Kooperation

Die Stadt Teltow ist Mitglied und aktiv im kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg e.V. und engagiert sich in der Arbeitsgemeinschaft Süd. Diese freiwillige Kooperation der Städte und Gemeinden im Berliner Umland mit den Berliner Bezirken sowie weiteren Institutionen und Verbänden bietet

eine Austausch- und Informationsplattform zu den Themen Landes-, Regional- und Siedlungsentwicklung sowie Verkehr.

Zwischen der Stadt Teltow und den Nachbargemeinden Kleinmachnow und Stahnsdorf der Region Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf, besteht eine enge Kooperation. Dies manifestiert sich in erster Linie an der seit 2015 permanent gemeinsam tagenden Sitzung der Regionalausschüsse der drei Orte (oft als "Regionalausschuss" bezeichnet). Die Zusammenarbeit konkretisiert sich darüber hinaus in der 2013 gegründeten GmbH zur Sanierung und Erhaltung des Freibad Kiebitzberge<sup>71</sup>, einem Zweckverband zur Unterhaltung eines gemeinsamen Bauhofs seit November 2020<sup>72</sup>, sowie in der Stützpunktfeuerwehr Teltow, deren Einzugsbereich ebenfalls Kleinmachnow und Stahnsdorf umfasst. Für die Gemeinde Kleinmachnow nimmt die Stadt Teltow die Aufgaben im Standesamt wahr<sup>73</sup>. Teltow hat seit 2020 einen Regionalkoordinator.

In Orientierung an das Zusammenwirken in der Region Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf stellt der Ausbau der Zusammenarbeit mit der Gemeinde Großbeeren und dem Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf ein wichtiges Ziel der Stadt Teltow im Rahmen der interkommunalen Kooperation dar.

Um die interkommunale Zusammenarbeit zentral zu organisieren und weiter zu intensivieren hat die Stadt Teltow seit 2020 die Stelle für Regionalkoordination im Stab des Bürgermeisters geschaffen.

In der Fortschreibung des INSEK Teltow werden die Stadt-Umland-Beziehung sowie die interkommunalen Kooperationen in der Bearbeitung der verschiedenen Handlungsfelder mehrfach thematisiert. Grundsätzlich wird die Intensivierung der Zusammenarbeit hinsichtlich wichtiger Themen und Herausforderungen als Chance für Teltow gesehen.

Auch Themen, die die übergeordnete verkehrliche Situation betreffen, erfordern interkommunale Absprachen. Dies trifft ebenso auf die Erstellung von Verkehrskonzepten sowie Maßnahmenentwicklungen für die Qualifizierung des ÖPNV zu.

---

<sup>71</sup> <https://freibadkiebitzberge.de/freibad/geschichte/>

<sup>72</sup> <https://www.maz-online.de/Lokales/Potsdam-Mittelmark/Kleinmachnow/Teltow-Kleinmachnow-und-Stahnsdorf-buendeln-ihre-Bauhoefe>

<sup>73</sup> <https://www.teltow.de/standesamt/informationsseite-standesamt.html>

## 6 Resümee aus der Analyse

### 6.1 Wichtige Handlungserfordernisse

Aus der Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden zusammengefasst folgende zentrale Handlungserfordernisse benannt:

- Steuerung des Wachstums durch geeignete Planungsinstrumente und Bereitstellung der erforderlichen Ressourcen (finanziell und personell)
- Sicherung und Neubau von nachfragegerechtem geförderten/preisgünstigen Wohnraum
- Aktivierung innerstädtischer Flächenpotenziale (Innen- vor Außenentwicklung) und Bestimmung eines Wachstums in Phasen
- Stärkung der Profilierung unterschiedlicher Innenstadtbereiche mit verschiedenen Funktionen ("Am Teltowkanal", "Altstadt Teltow", "Einkaufen", "Dorfkern Ruhlsdorf" etc.)
- Erhaltung und Stärkung von kulturellen Ankerpunkten in der Altstadt Teltow (Ausbau ggf. Neubau, Begegnungsmöglichkeiten in öffentlich zugänglichen Räumen)
- Profilierung Ruhlsdorf als besonderen Ort mit Geschichte
- Fokus auf Zukunftsbranchen in Verbindung mit den vorhandenen Wirtschafts- und Forschungsstandorten in Teltow sowie mit dem Flughafen BER und den Wirtschafts-, Wissenschafts- und Forschungsstandorten Berlin und Potsdam
- Gezielte Stärkung von geeigneten Gewerbestandorten, Prüfung von Erweiterungen von Standorten, im Gegenzug Prüfung zur Umnutzung nicht geeigneter - weil das Wohnen störender - gewerblicher Standorte zu gemischt genutzten Standorten oder nicht störenden gewerblichen Standorten
- Ausloten der Entwicklungsmöglichkeiten des Bereichs der Biomalzfabrik in Verbindung mit der Verlängerung der S-Bahn nach Stahnsdorf
- Prüfen der Entwicklungsmöglichkeiten des Quartiers südöstlich des Regionalbahnhofs (inklusive Gewerbeflächen und Güterbahnhof)
- Übergreifende Zusammenarbeit mit dem Berliner Bezirk Steglitz-Zehlendorf sowie mit Großbeeren, insbesondere zur Abstimmung bezüglich des Umgangs mit (Pendel- und Güter-)Verkehr
- Fortschreibung/Neuaufstellung Verkehrskonzeption (in Abstimmung mit den Nachbarkommunen)
- Im Zusammenhang mit den vielfältigen Herausforderungen zum Thema Verkehr Einrichtung der Stelle eines/einer Verkehrsplaners/-planerin
- Sicherung der prägenden Landschaftsräume und behutsame Erschließung für Ortsansässige und Gäste
- Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur

- Erlebarmachung und Sicherung der Erschließung besonderer Zielorte und Landschaftsbereiche (insbesondere Buschwiesen, Rieselfelder, Bernadotte-Linde, Eiskeller, ehemaliger Gutspark, Kirschblütenallee)
- Sicherung und Qualifizierung der wichtigen Grünverbindungen in ihren Funktionen als Kaltluftschneisen, Wegeverbindungen und als Lebensraum für Tiere
- Grabensystem als prägendes Landschaftselement pflegen und erhalten
- Erschließung der wassernahen Bereiche am Teltowkanal für Freizeit/Alltag (auch nicht kommerziell und Sport etc.)

## 7 Beteiligungsprozess

### 7.1 Fachämterrunden (mit externer Beteiligung)

#### Erste Fachämterrunde

Im Frühjahr 2019 wurden im Rahmen der Analyse Fachämterrunden zu den Themen soziale Infrastruktur, Verkehr, Grün, Siedlungsentwicklung, Kultur, Sport, Tourismus sowie Gewerbe und Wirtschaft durchgeführt. Die Fachämterrunden wurden verwaltungsintern durchgeführt, mit Ausnahme der Fachämterrunde Gewerbe und Wirtschaft, die mit externen Akteuren der freien Wirtschaft, Vertreter\*innen der IHK sowie Vertreter\*innen der Wirtschaftsförderung des Landkreises Potsdam-Mittelmark stattfand.

#### Ergebnis

Relevante Informationen zwischen den Sozialraumprozessen und der Erarbeitung des INSEK sollen ausgetauscht werden. Dies erfolgte unter anderem mit der Bevölkerungsumfrage, die im Herbst 2018 durchgeführt wurde.

Aus Sicht von Gewerbe und Wirtschaft in Teltow spielen der Fachkräftemangel und der Mangel an (potenziellen) Auszubildenden eine große Rolle.

Nicht zuletzt gibt es auch in Teltow Spannungen und Verdrängungsprozesse zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung, insbesondere der Industrie. Die Industrie ist aus Sicht der lokalen Wirtschaft in Teltow als Wirtschaftsfaktor teilweise unterschätzt.

#### Zweite Fachämterrunde

Zu dem ersten Konzeptentwurf fand Anfang Dezember 2020 eine weitere verwaltungsinterne Fachämterrunde statt. Die Hinweise sind in die weitere Erarbeitung eingeflossen.

### 7.2 Bürgerbeteiligung

Die Bürgerwerkstatt fand am 11. Juni 2019 im Ernst-von-Stubenrauch-Saal des neuen Rathauses in Teltow statt. Insgesamt haben etwa 70 Personen an der Veranstaltung teilgenommen und allein auf diesem Termin über 200 Hinweise gegeben. Die zeitgleich durchgeführte Umfrage ergab weitere über 150 Hinweise zu Positivem, Kritik und Wünschen die Stadt Teltow betreffend. Im Internet fand vom 11. Juni bis 12. Juli 2019 die Online-Beteiligung zur Analyse statt. Hier wurden insgesamt etwa 270 Stellungnahmen zu jeweils mehreren Themenbereichen abgegeben.

Zum 1. Konzeptentwurf wurde vom 12. Oktober bis 12. November eine weitere Online-Beteiligung als Ersatz für die geplante Präsenzveranstaltung durchgeführt. Insgesamt wurden von den Bürgern 127 Stellungnahmen zum Konzept und zu weiteren Inhalten abgegeben.

## Bürgerbeteiligung zur Analyse

Im Folgenden sind die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt zu den zentralen Themenbereichen der Analyse zusammengefasst.

### Stadtstruktur, Lebensqualität und Qualität im Stadtraum

Im Rahmen der Bürgerwerkstatt wurde von einigen Teilnehmenden ein Plan zur Gesamtentwicklung der Stadt Teltow für nötig erachtet. Es wurde mehrfach der Wunsch nach einer klareren Zentrenstruktur und mehr qualitätvollerem Einzelhandel geäußert. Ebenfalls mehrfach angesprochen wurden die Themen Baukultur, gestalterische Qualität des öffentlichen Raums und der Grünräume sowie das Thema der "lebenswerten Stadt".

Größtenteils waren sich die Teilnehmenden einig, dass die Altstadt als Zentrum wieder mehr gestärkt und belebt werden sollte, beispielsweise durch ein zweites Familienzentrum - ähnlich Philantow. Im Bereich der Marina wurde ein Ort der Begegnung, der alternative Nutzungen wie einen Biergarten oder Spielplatz integrieren könnte, gewünscht.

### Wohnen und Versorgung

Mehrfach wurde die Förderung von modernen Wohnformen genannt, die altersgerechtes Wohnen im urbanen Umfeld ermöglichen. Auch Wohnangebote für die jüngere Bevölkerung seien aufgrund der hohen Mietpreise rar. In diesem Zusammenhang wurde auch die Idee eingebracht, eine Wohnungstauschbörse einzurichten sowie der Vorschlag, Flächen mit Mehrfachnutzung zu entwickeln.

Besonders am Herzen lagen den Teilnehmenden Angebote für Jugendliche im öffentlichen Raum sowie das Angebot von Spielplätzen und Aufenthaltsmöglichkeiten für Familien mit Kindern. Für den öffentlichen Stadtraum wurde Kritik an mangelnden Möglichkeiten der Begegnung und fehlender Belebung, insbesondere in der Innenstadt von Teltow, geäußert.

### Grün und Klima

Zum Thema Grün und Klima wurde die (Re-)Aktivierung einer Ansprechperson für Klimaschutzmanagement gefordert (Hinweis: der Klimaschutzmanager hat mittlerweile die Arbeit aufgenommen). Von den Teilnehmenden wurde die Vision von Teltow als Klimastadt eingeworfen. Die ökologische Stadtentwicklung sollte in der Leitbilddiskussion besonders hervorgehoben werden. Vorhandene Schutzgebiete sollten als verbindlich gelten und entsprechend gewürdigt werden. Diesbezüglich wurde der Wunsch nach der Entwicklung der Rieselfelder als Stadtgarten/Naturraum Teltow geäußert. Neben der Verfügbarkeit von

Grün- und Freiflächen wurden die Zugänglichkeit, Instandsetzung und Pflege vorhandener Grünflächen als wichtige Aufgabe angesehen. Das Freiraumverbundsystem müsste ggf. auch durch Ankauf von Flächen gestärkt und gesichert werden.

### Verkehr

Aus Sicht vieler Bürgerinnen und Bürger ist der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur einseitig auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Demgegenüber würden die Verkehrsträger des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) nur unzureichend gefördert. Wegen des Umgangs mit der starken Zunahme des Verkehrs müsse auch die Abstimmung mit dem Land Berlin verbessert werden.

Zur Verbesserung des Radverkehrs sollten geeignete planerische Grundlagen, wie die Erstellung eines integrativen Rahmenkonzept zum Radverkehrs für den Alltags-, Freizeit- und touristischen Radverkehr erstellt werden. Viele Beteiligte merkten an, dass die Taktung zwischen dem schienengebundenen öffentlichen Verkehr (S-Bahn und RE) und den Busverbindungen im Sinne kurzer Umsteigezeiten synchronisiert und verbessert werden müsse. Bemängelt wurden auch der schlechte Zustand der Fußwege und die fehlende Barrierefreiheit in vielen Teilen der Stadt. In den vergangenen Jahren ist hier Einiges erfolgt oder angestoßen worden. Es werden weitere Haltestellen umgeplant, es fanden Vergaben zum Umbau statt und im Zuge des barrierefreien Umbaus werden Dächer der Haltestellen begrünt.

### Planung und Wachstum

Im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltung wurde die Frage diskutiert, in welcher Geschwindigkeit die Stadt Teltow wachsen kann bzw. soll. Insbesondere wurde darüber gesprochen, wo die Grenzen bezogen auf die erforderliche technische und soziale Infrastruktur lägen. Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit wohnungsnahen Grünflächen sahen die Teilnehmenden beispielsweise als gefährdet. Es wurde geäußert, dass Möglichkeiten eines "Baustopps" seitens der Politik in Erwägung gezogen werden sollten.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Begrenzung des Einwohnerwachstums und die Problematik der steigenden/gestiegenen Mieten thematisiert.

### Beteiligung

Die meisten der Teilnehmenden gaben an, sie engagierten sich bereits, einige würden sich sogar noch intensiver einbringen wollen. Insgesamt würden sich die Bürgerinnen und Bürger eher stadtteilorientiert als gesamtstädtisch engagieren. Die Beteiligten wünschten sich offene Umgangsformen, transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und Prozesse sowie konsequente Umsetzung. Bei der Kommunikation wünschten sie sich die Verwendung einer verständlichen Sprache und eine transparente Darstellung. Die Teilnehmenden

wünschten sich im Zuge der Fortschreibung des INSEK einen aktiven und verbindlichen Umgang von Politik und Verwaltung mit der zukünftigen Entwicklung der Stadt Teltow und den damit verbundenen Konsequenzen.

### Ergebnis 1. Online-Beteiligung

Viele Beiträge bezogen sich auf das Thema des Wachstums und der baulichen Verdichtung. Auf diesen Aspekt der Stadtentwicklung, insbesondere auch in Verbindung mit den Mieten und Wohnen, wird auch weiterhin ein starker Fokus bei der Fortschreibung des INSEK liegen.

Sehr viele Äußerungen gab es auch zum Thema Grün, Landschaft und Klima, insbesondere zum Angebot der Grün- und Freiflächen sowie zu Ausbau und Qualität der Fuß- und Radwege.

Weitere Themenkomplexe waren die Bauqualität bzw. städtebauliche Qualität und Lebensqualität sowie die Themen Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit. Auch die Zentrumsbildung und Einzelhandelsstruktur sowie eine zukunftsfähige Gewerbeflächenentwicklung beschäftigten die Bewohnerschaft. Die zahlreichen Hinweise aus der 1. Online-Beteiligung gingen in die Erarbeitung des 1. Konzeptentwurfs des INSEK ein.

### Bürgerbeteiligung zum Konzept

Pandemiebedingt konnte die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Konzeptentwurf nur online durchgeführt werden. Mit über 120 zum Teil ausführlichen Stellungnahmen fand dieses Format regen Anklang. Inhaltlich orientierten sich die Beiträge an ähnlichen Themenaspekten wie bereits in der 1. Online-Beteiligung, jedoch teilweise mit konkreteren Forderungen und Hinweisen.

Vielfach diskutiert wurden erneut die Themen Landschaft, Ökologie und Zugang zu Grünraum in Verbindung mit der Forderung nach Sicherung und Ausbau von Freiraumqualitäten und -infrastruktur.

Die Lebensqualität, mit Fokus auf Ausbau der sozialen Infrastruktur, Kultur- und Freizeitangeboten, insbesondere für die jüngeren Bevölkerungsgruppen in Teltow sowie eine bessere und qualitätsvolle Versorgungsstruktur in kleinräumlichen Maßstab wurde in vielen Beiträgen thematisiert.

Der Aspekt Verkehr, vielfach mit konkreten Hinweisen auf die notwendige verkehrliche Verbesserung bestimmter Straßenabschnitte, die mangelhafte Anbindung nach Berlin sowie die Forderung nach einem flächendeckenden Ausbau und Verbesserung der Radinfrastruktur im Stadtgebiet stellte eines der meist diskutierten Themen dar.

Die Hinweise und Beiträge sind entweder unmittelbar in die Überarbeitung des INSEK-Entwurfs eingeflossen oder wurden zur weiteren Beachtung thematisch gebündelt an die jeweils zuständige Behörde innerhalb der Stadtverwaltung weitergeleitet.

### 7.3 Beteiligung der Nachbarkommunen

Die Beteiligung der Nachbarkommunen fand im Rahmen einer Online-Konferenz statt. Neben der grundsätzlich positiven Rückmeldung für die Einbindung in den Prozess gab es Hinweise und Empfehlungen zu der Überarbeitung einzelner Punkte im Bericht. Besonderes Augenmerk lag auf den drei Konzeptbereichen. Kommunal übergreifend wurde der Wunsch nach einer Intensivierung der weiteren Zusammenarbeit bei wichtigen Themen, wie beispielsweise den bestehenden Gewerbestandorten, dem übergeordneten Verkehr und insbesondere dem Ausbau der Radinfrastruktur formuliert. Im Nachgang zu dem digitalen Austausch haben die Nachbarkommunen ihre Stellungnahmen zu dem INSEK-Entwurf nochmal schriftlich eingereicht. Die Hinweise sind in die Überarbeitung eingeflossen.

### 7.4 Trägerbeteiligung

Aus den Stellungnahmen und Hinweisen der Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine grundsätzlichen Bedenken oder größere Änderungsnotwendigkeiten. Es gab keinen grundsätzlichen Widerspruch zu den Darstellungen von Analyse und Konzept. Änderungs- und Ergänzungsvorschläge sowie Hinweise zu einzelnen Themenbereichen, beispielsweise zum Denkmalbestand wurden in das INSEK aufgenommen bzw. haben in der Überarbeitung Berücksichtigung gefunden.

### 7.5 Gemeinsame Ausschusssitzungen der vier Ausschüsse (Sozial-, Bau-, Umwelt- und Finanzausschuss)

#### Erste gemeinsame Ausschusssitzung (19.09 2020)

Insbesondere zu den folgenden Themen kamen Hinweise der Teilnehmenden, die in den Prozess in der dargestellten Weise aufgenommen wurden.

#### Wohnungsbaupotenziale in Bebauungsplänen

Zu der Frage, wie viele Wohneinheiten (WE) in den bereits festgesetzten Bebauungsplänen enthalten sind und wie viele Wohnungsbaupotenziale sich in den noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen befinden, werden konkrete Zahlen genannt. Für den Bericht wird eine Übersichtskarte erstellt, die die Anzahl der potenziell in den Bebauungsplänen möglichen Wohneinheiten auch nach Ortslagen differenziert darstellt.

### Bezahlbare Wohnungen für junge Menschen

Jungen Menschen erschwert die Situation auf dem Wohnungsmarkt auch in Teltow den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum. Dieser Aspekt soll - neben den Themen studentisches Wohnen und Wohnungen für Auszubildende - da-her im INSEK ebenfalls eine stärkere Berücksichtigung finden.

### Güterverkehrszentrum

Der durch das Güterverkehrszentrum in der Nachbargemeinde Großbeeren entstehende Verkehr ist für Teltow als Schwäche bzw. Risiko zu werten. Diese Bedenken werden in die Analyse mit aufgenommen und sollen in der Konzeption Berücksichtigung finden.

### Zusammenhang Arbeitsplätze und Pendelverkehrsströme

Die Entstehung zusätzlicher Arbeitsplätze führt nur dann zu einer Verringerung des Verkehrsaufkommens, wenn die neuen Arbeitskräfte auch in Teltow wohnen. Dieser Zusammenhang wird in der Analyse deutlich gemacht.

### Zweite gemeinsame Ausschusssitzung (4. Mai 2021)

Die zweite gemeinsame Ausschusssitzung fand am 4. Mai 2021 statt. Auf dieser Sitzung wurde eingehend über die Inhalte des INSEK und die Abwägungsvorschläge beraten. Im Nachgang gingen von den Fraktionen insgesamt 23 Änderungsanträge.

### Sonder-SVV (7. Juni 2021) und SVV-Beschluss

Über die Änderungsanträge wurde in der SVV am 7. Juni beraten und abgestimmt. Es wurden insgesamt 11 Änderungsanträge angenommen, die in die vorliegende Fassung eingegangen sind.

## 8 Leitbild und Entwicklungsziele

### 8.1 Entwicklungsziele

Dem Leitbild liegen die folgenden Entwicklungsziele zugrunde:

#### Siedlungsstruktur, Wohnen und Gewerbe

- Wachstum kontrolliert steuern: bauliche Verdichtung mit Wohn- und Wohnergängungsnutzung in zentral gelegenen bzw. gut erschlossenen Stadtbereichen
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Erhalt des verbliebenen zusammenhängenden Landschafts- und Freiraums
- Ermöglichen von Wohnungsneubau in nachgefragten Segmenten sowie von gefördertem Wohnraum
- Beachtung der Ziele aus dem Gutachten zum Sozialen Wohnungsbau:
  - Runder Tisch (Stadt, Wohnungsunternehmen, ggf. Versorger etc.)
  - Informationsaustausch über Maßnahmen mit dem Ziel koordinierten Vorgehens
  - Abstimmung über die Nutzung von Fördermöglichkeiten des Landes
  - Nutzung des 2017 modifizierten Förderansatzes der mittelbaren Bindung
  - Abstimmung der Fortsetzung der moderaten Mietpreisstrategie der WGT
- Erarbeitung von Entwicklungskonzeptionen zur Um- bzw. Neustrukturierung für die Bereiche: A) Biomalzfabrik und Umgebung, B) Nordwestlich von Ruhlsdorf und C) Quartier hinter dem Regionalbahnhof
- Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur mit attraktiven Arbeitsplätzen und Profilierung in zukunftsfähigen Branchen

#### Soziale Infrastruktur, Bildung, Kultur und Daseinsvorsorge

- Sicherung der Versorgung mit sozialer Infrastruktur sowie der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung
- Förderung und Ausbau der kulturellen und gemeinschaftlich nutzbaren Angebote für die gesamte Bevölkerung der Stadt
- Ausbau der Angebote für Jugendliche in den Bereichen Bildung, Kultur und Freizeit
- Sicherung und Ausbau der Versorgungsangebote für ältere Menschen und Anpassung der Infrastruktur an den demografischen Wandel

- Stärkung und Förderung der Ausbildung, Bildung und Weiterbildung insbesondere in dem unterstützten Branchenprofil (Biotechnologie/Life Science, Medien, Metallerzeugung, -be- und -verarbeitung/Mechatronik sowie Optik)

#### Verkehr und Freiraum

- Sicherung und Qualifizierung der Durchgrünung des Siedlungsraums - insbesondere der Grünzüge zwischen Landschaftsraum und Teltowkanal (inklusive der Beachtung von Wildwechsel)
- Schutz, Entwicklung und Qualifizierung der Grünbereiche und Grünzüge im Bereich der qualitätvollen Landschaftsräume (Gräben, Rieselfelder, Wälder etc.)
- Sicherung und Qualifizierung des ÖPNV-Angebots zur Verbesserung des Modal Split (Halt des RE 3 und Verbesserung der Taktfrequenz) sowie Bereitstellung von zukunftsfähigen Angeboten alternativer Verkehrsmittel
- Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes: Ausbau und Qualifizierung der Verkehrsinfrastruktur unter besonderer Beachtung des Fuß- und Radverkehrs sowie des ÖPNV und in Abstimmung mit den Nachbarkommunen

#### Beteiligung, Kommunikation und Umsetzung

- Entwicklung einer Beteiligungskultur zur Aktivierung und Identifizierung der Bevölkerung mit ihrer Stadt
- Fortführung und Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen und dem Landkreis
- Verbesserung der Kommunikation zwischen Stadtverwaltung und Bevölkerung
- Sicherung und Bereitstellung der für die Umsetzung der Ziele notwendigen personellen Ressourcen

## 8.2 Leitbild

Auf der Grundlage der Handlungserfordernisse und der Entwicklungsziele wurde ein Leitbild für die Entwicklung von Teltow erstellt. In dem Leitbild sind die wichtigsten Ziele des INSEK räumlich dargestellt. Das Leitbild stellt generalisiert Siedlungsbereiche in vier Kategorien dar (wobei die größeren noch in Teilen oder ganz unbebauten Flächen jeweils in Schraffur dargestellt sind):

- Wohnen und Wohnergäzungsnutzungen
- Mischfunktion: gemischt genutzte Bereiche unterschiedlicher Art, beispielsweise Dorf- und Altstadtbereich sowie andere Stadtbereiche mit einem höheren Anteil Nicht-Wohnnutzung

- (produzierendes) Gewerbe: Bereiche mit gewerblicher Nutzung
- nicht störendes Gewerbe: Bereiche mit das Wohnen nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung

Daneben sind Bereiche mit besonderem Zielcharakter dargestellt:

- Zielcharakter zentraler Ortsbereich:  
Dazu gehören die Bereiche um die Bahnhöfe, der historische Ortskern Ruhlsdorf und die Altstadt Teltow. Diese Bereiche sind als lebendige Stadt- oder Ortsbereiche mit kulturellen, gemeinschaftlichen und die Identifikation stärkenden Nutzungen zu sichern bzw. weiter zu entwickeln.
- Zielcharakter besondere Funktionen am Wasser:  
Die Siedlungs- und Freiraumbereiche am Teltowkanal bieten ein besonderes Lagepotenzial. Nutzung, Bebauung und Freiraumfunktionen sollen daher hier immer dieser besonderen Lage Rechnung tragen und durch möglichst viel Öffentlichkeit und Offenheit in Nutzung und Gestaltung einen Mehrwert für die Teltower Bevölkerung und Besuchende bieten.
- Zielcharakter stark durchgrüntes Siedlungsgebiet:  
In diesen derzeit noch unbebauten oder wenig dicht bebauten Siedlungsbereichen soll es einen besonders hohen Anteil an Durchgrünung (Grünflächen, Grünzüge, Bäume, Waldflächen etc.) geben.
- Zielcharakter Einkaufen und Leben: Der Stadtbereich entlang der Potsdamer Straße könnte auch in Zukunft wichtige Funktionen des Alltagslebens aufnehmen.

Für den Freiraum sind weitere räumliche Zielstellungen für Bestandserhalt und Neuplanung formuliert. Neben den Wasserflächen (Teltowkanal, Teiche/Pfuhle und Gräben) sind dies vor allem größere Wald- bzw. Forstflächen, wichtige (Grün-)Wegevernetzungen abseits der größeren Straßen, besondere Grünverbindungen und Grünräume sowie größere Kleingartenbereiche.

Zum Verkehr sind als Zielstellung die Straßen von übergeordneter Bedeutung sowie die Bahnlinien jeweils in Bestand und Planung dargestellt. An vier Stellen sind wichtige Querungen von bestehenden oder zukünftigen Barrieren eingetragen: zweimal im Verlauf der noch nicht vorhandenen S-Bahntrasse, einmal südlich des Regionalbahnhofs sowie einmal im Süden an der L 40. Im Bereich der Buswiesen soll zukünftig eine zusätzliche Querung für Fuß- und Radverkehr eingeplant werden.

### Konzeptbereiche A-C

Im INSEK sind drei Bereiche dargestellt, für die Entwicklungskonzeptionen zur Um- bzw. Neustrukturierung erarbeitet werden sollen. Hier sind unter Umständen auch Änderungen gegenüber den bisherigen Zielen und Darstellungen im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die inhaltlichen Klärungen dazu sollen in den nachfolgenden Konzeptverfahren erfolgen. Für diese Standorte sind bereits erste Zielstellungen für eine mögliche Entwicklung dargestellt:

- Ausloten der Entwicklungspotenziale im Bereich des Standorts Biomalzfabrik und Umgebung inklusive Klärung der Auswirkungen der Verlängerung der S-Bahntrasse, Positionierung der S-Bahnstationen etc. (angenommen wird ein Wohnungsbaupotenzial von etwa 200 Wohneinheiten)
- Neustrukturierung, Verdichtung und ggf. Erweiterung der gewerblichen Bauflächen am Standort Ritterhufen Stahnsdorfer Straße inkl. Sicherung/Erstellung einer durchgehenden Nord-Süd-Grünverbindung
- Umstrukturierung des Standorts am Regionalbahnhof/Güterbahnhof Teltow zur Lösung der Lärmkonflikte und zur Qualifizierung der Flächen (angenommen wird ein Wohnungsbaupotenzial von etwa 100-400 Wohneinheiten)

## Wohnungsbaupotenziale

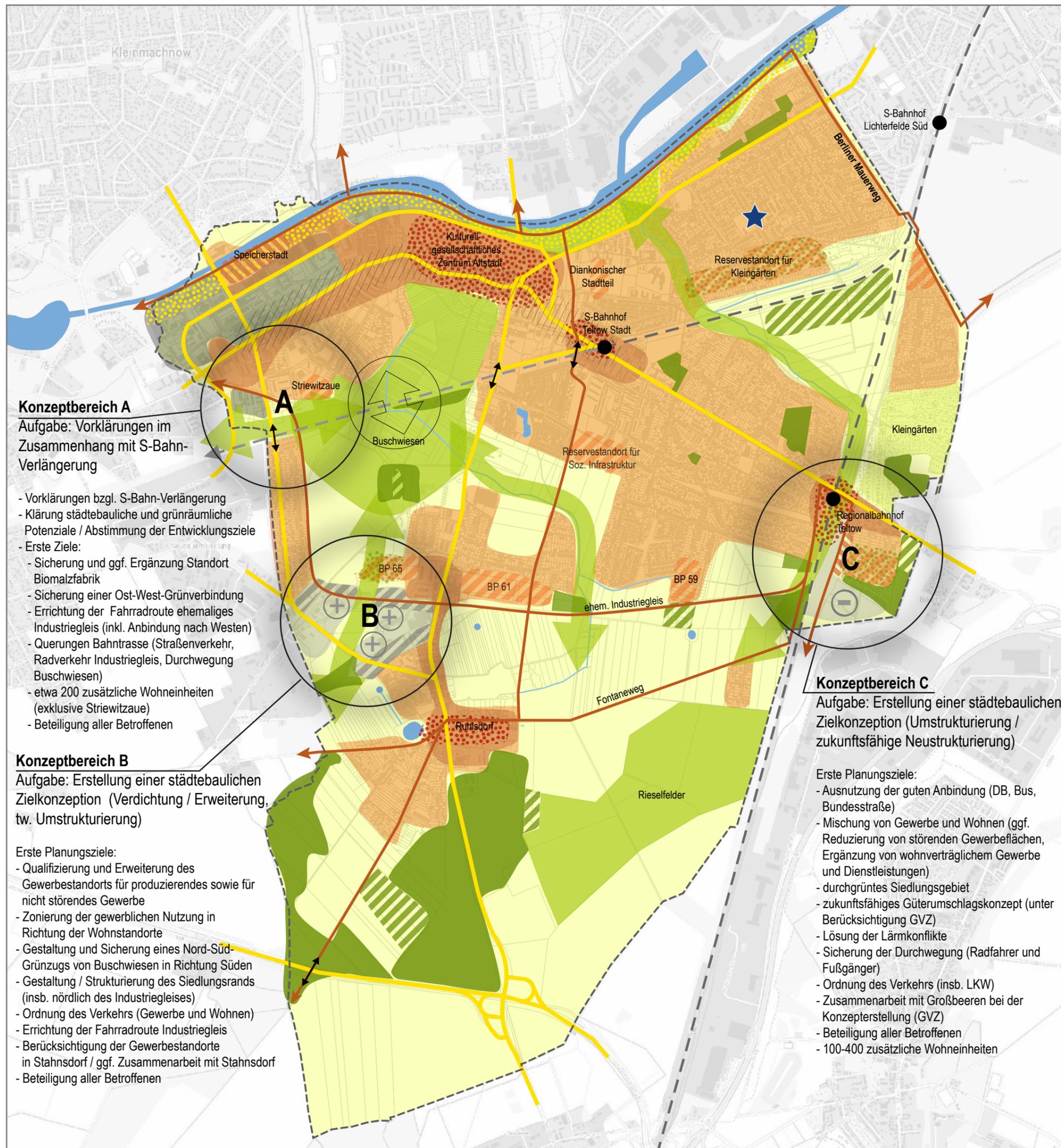
Der Focus des Wachstums soll in Teltow auf gut erschlossenen Bereichen mit Umstrukturierungspotenzial und ggf. auch mit Missständen liegen, um hier eine Qualifizierung und eine städtebauliche und stadtstrukturelle Verbesserung zu erreichen. Daher ist im INSEK zunächst eine Priorisierung des Neubaus in den drei vertiefend betrachteten Konzeptbereichen vorgesehen. Dies betrifft die Speicherstadt, die Bereiche um die Biomalzfabrik und das Quartier hinter dem Regionalbahnhof.

Im INSEK können sich an insgesamt drei Standorten neue Wohnungsbaupotenziale unterschiedlicher Größenordnung ergeben, die zu bestehenden Potenzialen in Bebauungsplänen und bei Nachverdichtung hinzukommen.

- Im Bereich der Speicherstadt etwa 200-400 Wohneinheiten
- Am Standort um die Biomalzfabrik etwa 200 Wohneinheiten
- Südwestlich des Regionalbahnhofs/Güterbahnhofs Teltow ebenfalls etwa 100-400 Wohneinheiten

Das macht ein zusätzliches Wohnungsbaupotenzial für Teltow von etwa 500-1000 Wohneinheiten, das sich durch die Zielstellungen des INSEK ergibt.

# Plan 4 - Räumliches Leitbild



## Konzeptbereich A

Aufgabe: Vorklärungen im Zusammenhang mit S-Bahn-Verlängerung

- Vorklärungen bzgl. S-Bahn-Verlängerung
- Klärung städtebauliche und grünräumliche Potenziale / Abstimmung der Entwicklungsziele
- Erste Ziele:
  - Sicherung und ggf. Ergänzung Standort Biomalzfabrik
  - Sicherung einer Ost-West-Grünverbindung
  - Errichtung der Fahrradroute ehemaliges Industriegleis (inkl. Anbindung nach Westen)
  - Querungen Bahntrasse (Straßenverkehr, Radverkehr Industriegleis, Durchwegung Buschwiesen)
  - etwa 200 zusätzliche Wohneinheiten (exklusive Striewitzau)
  - Beteiligung aller Betroffenen

## Konzeptbereich B

Aufgabe: Erstellung einer städtebaulichen Zielkonzeption (Verdichtung / Erweiterung, tw. Umstrukturierung)

- Erste Planungsziele:
- Qualifizierung und Erweiterung des Gewerbestandorts für produzierendes sowie für nicht störendes Gewerbe
  - Zonierung der gewerblichen Nutzung in Richtung der Wohnstandorte
  - Gestaltung und Sicherung eines Nord-Süd-Grünzugs von Buschwiesen in Richtung Süden
  - Gestaltung / Strukturierung des Siedlungsrandes (insb. nördlich des Industriegleises)
  - Ordnung des Verkehrs (Gewerbe und Wohnen)
  - Errichtung der Fahrradroute Industriegleis
  - Berücksichtigung der Gewerbestandorte in Stahnsdorf / ggf. Zusammenarbeit mit Stahnsdorf
  - Beteiligung aller Betroffenen

## Konzeptbereich C

Aufgabe: Erstellung einer städtebaulichen Zielkonzeption (Umstrukturierung / zukunftsfähige Neustrukturierung)

- Erste Planungsziele:
- Ausnutzung der guten Anbindung (DB, Bus, Bundesstraße)
  - Mischung von Gewerbe und Wohnen (ggf. Reduzierung von störenden Gewerbeflächen, Ergänzung von wohnverträglichem Gewerbe und Dienstleistungen)
  - durchgrüntes Siedlungsgebiet
  - zukunftsfähiges Güterumschlagskonzept (unter Berücksichtigung GVZ)
  - Lösung der Lärmkonflikte
  - Sicherung der Durchwegung (Radfahrer und Fußgänger)
  - Ordnung des Verkehrs (insb. LKW)
  - Zusammenarbeit mit Großbeeren bei der Konzepterstellung (GVZ)
  - Beteiligung aller Betroffenen
  - 100-400 zusätzliche Wohneinheiten

### Zielstellungen Siedlungsstruktur

- Siedlungsbereich Wohnen und Wohnergänzungs-nutzung (Bestand / Planung bzw. Verdichtung)
- Siedlungsbereich mit Mischfunktion (Bestand / Planung bzw. Verdichtung)
- Bereich für (produzierendes) Gewerbe mit möglicher Erweiterung / Reduzierung
- Bereich für nicht störendes Gewerbe (Bestand / Planung bzw. Verdichtung)
- Besonderer Zielcharakter: zentraler Ortsbereich
- Besonderer Zielcharakter: hochwertige Funktionen am Wasser
- Besonderer Zielcharakter: stark durchgrüntes Siedlungsgebiet
- Besonderer Zielcharakter: Einkaufen und Leben
- Forschungsstandort

### Zielstellungen Freiraum

- besondere Wasserflächen
- größere Waldflächen (Bestand / Ergänzung bzw. Aufwertung)
- besondere, zu schützende und zu entwickelnde Grünverbindungen / Landschaftsräume
- Prägende Wassergräben
- Größere Kleingartenbereiche
- Sonstiger Landschaftsraum / Landwirtschaft

### Zielstellungen Verkehr

- Bahnlinie (Bestand / Planung 01-2020) mit Bahnhof
- Straßen von übergeordneter Bedeutung
- Wichtige Querungspunkte von Barrieren
- Qualifizierung und Ausbau wichtiger Radwege
- Bereich für Querung Bahntrasse

### Grundlage

- Gebietsgrenze Stadt Teltow

## Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Teltow

Stand 8.6.2021

Maßstab 1:25.000 (im Original DIN A3)



**Planergemeinschaft**

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin



### 8.3 Erläuterung zu den drei Konzeptbereichen

Nach dem INSEK Prozess ist die Erarbeitung von Entwicklungskonzeptionen zur Um- bzw. Neustrukturierung für drei Bereiche vorgesehen. Im INSEK werden hier einige strukturelle Planungsziele als erste Zielvorstellungen dargestellt, die im Folgenden kurz erläutert werden.

#### Konzeptbereich A - Biomalzfabrik und Umgebung

Eine wichtige Aufgabe ist vor allem die Vorklärung im Zusammenhang mit der S-Bahn-Verlängerung. Die Planung muss hier in enger Abstimmung mit der Gemeinde Stahnsdorf erfolgen.

Im INSEK wird davon ausgegangen, dass im Gesamtbereich (auf Teltower Seite) bis zu etwa 200 Wohnungen sowie gewerbliche (Büro-)Nutzungen und Infrastrukturnutzung entstehen könnten. Die Fläche liegt in Teilen in der Flächenkulisse eines Wohnvorranggebiets, sodass hier geförderter Wohnraum entwickelt werden könnte.

Im Flächennutzungsplan ist derzeit der Großteil des Bereichs auf der Teltower Seite als gewerbliche Baufläche (Biomalzfabrik) sowie als Grünfläche dargestellt.



Abbildung 7: Bestandssituation (Quelle: www.openstreetmaps.org, Zugriff am 21. April 2020)



Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan (aktueller Stand April 2020)

Erste Planungsschritte für eine Konzeption werden im INSEK folgendermaßen skizziert:

- Vorklärungen im Zusammenhang mit der S-Bahn-Verlängerung
- Klärung städtebauliche und grünräumliche Potenziale / Abstimmung der Entwicklungsziele
- Enge Abstimmung der Planung mit der Gemeinde Stahnsdorf
- Beteiligung aller Betroffenen

Erste Ziele:

- Sicherung und ggf. Ergänzung Standort Biomalzfabrik (Beachtung des Denkmalschutzes)
- Sicherung einer Ost-West-Grünverbindung
- Errichtung der Fahrradroute ehemaliges Industriegleis (inklusive Anbindung nach Westen)
- Querungen Bahntrasse (Straßenverkehr, Radverkehr Industriegleis, Durchwegung Buschwiesen)
- Ggf. etwa 200 zusätzliche Wohneinheiten auf noch zu definierenden Erweiterungsflächen (exklusive Striewitzau) sowie gewerbliche (Büro-)Nutzungen und Infrastrukturnutzung
- Beteiligung aller Betroffenen

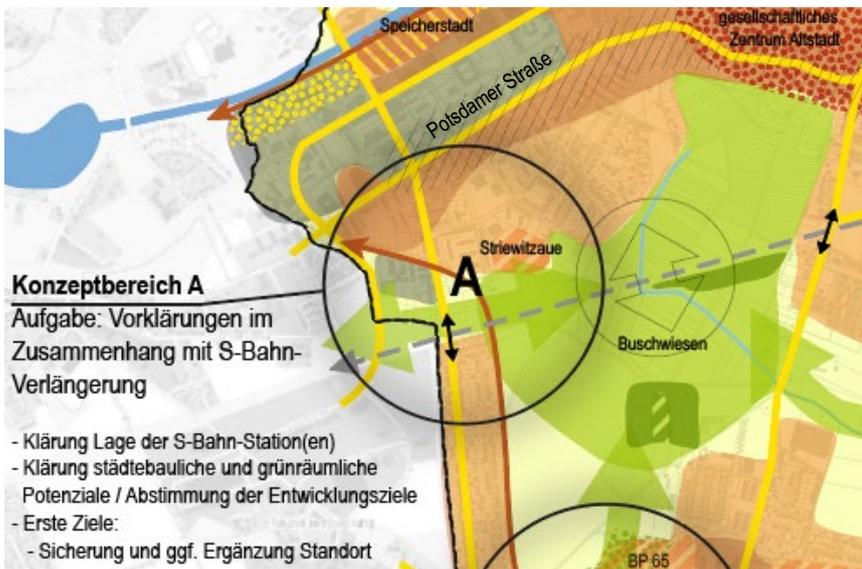
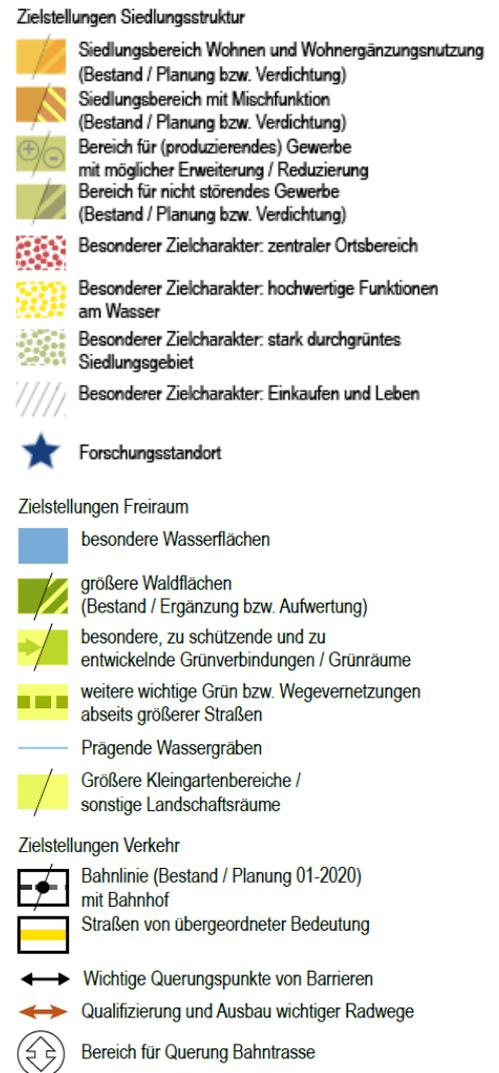


Abbildung 9: Ausschnitt Leitbild INSEK Teltow (Stand Februar 2021) - eigene Darstellung



## Konzeptbereich B - Nordwestlich von Ruhlsdorf



Abbildung 10: Bestandssituation (Quelle: [www.openstreetmaps.org](http://www.openstreetmaps.org), Zugriff am 21. April 2020)

Der Bereich nordwestlich des alten Ortskerns von Ruhlsdorf befindet sich landschaftsstrukturell im Übergang zwischen den Buschwiesen und dem Landschaftsraum des Teltow. Siedlungsstrukturell geht hier der Siedlungsraum von Teltow in den von Ruhlsdorf über (Lage Gemarkungsgrenze).

Westlich der Ruhlsdorfer Straße findet sich eine Mischung aus kleinteiliger Straßenrandbebauung unterschiedlicher Bauzeiten, neuerer kleiner Wohnquartiere - sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhausstruktur - und (historischer) gewerblicher Nutzung (Teltomat). Die Fläche wird durchkreuzt von der Trasse des ehemaligen Industriegleises. Der gesamte Bereich ist derzeit unstrukturiert in Nutzung und Gliederung.

Im Bereich südlich des Industriegleises befinden sich zurzeit verschiedene kleinere Industrie- und Handelsbetriebe (Grundstück Teltomat und An den Ritterhufen) sowie Landwirtschaftsflächen und eine Fläche für Baustoffrecycling. Unmittelbar westlich dieser Flächen befindet sich auf dem Gemeindegebiet Stahnsdorf der Standort Green Park sowie das Klärwerk Stahnsdorf.

An der Ruhlsdorfer Straße - nördlich des Industriegleises - erschließt eine Stichstraße zum großen Teil brachliegende Flächen, mit teilweise leerstehenden Hallengebäuden (Reste des ehemals militärisch genutzten Standorts, militärisches Lager). Nördlich und westlich davon gibt es größere Flächen mit Baumbestand im Übergang zum Landschaftsraum der Buschwiesen.

Die Flächen entlang der Stahnsdorfer Straße sind relativ gut erschlossen und in Teilen untergenutzt. Aufgrund der Nähe zu gewerblichen Standorten in Stahnsdorf (Green Park), der guten Erschließung und des geringen Störpotenzials für Wohnnutzung ist die Lage gut geeignet für gewerbliche - in Teilen auch industriell-gewerbliche - Nutzung.



Abbildung 11: Ausschnitt Flächennutzungsplan (aktueller Stand April 2020)

Die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan ist gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche (Bundeswehr), Mischbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft und Waldfläche.

Zur Planung soll eine Konzeption für diesen Bereich erstellt werden (Maßnahme 7.7, Konzept zur Qualifizierung des Bereichs nordwestlich von Ruhlsdorf). Die Maßnahme 7.8 (Erstellung eines Bebauungsplans) soll die Planungsziele sichern. Parallel ist die Erarbeitung einer Strategie zur Profilschärfung der Wirtschaft und Forschung in Teltow (Maßnahme 7.2) vorgesehen. Die Maßnahme 3.7 dient der Erstellung und Sicherung der Grün- und Wegeverbindung von Buschwiesen nach Ruhlsdorf durch das Gewerbegebiet. Für die Umsetzung und die Vermarktung des Standorts sind auch die Einsetzung einer Ansprechperson zur Wirtschaftsförderung (Maßnahme 7.1) sowie parallel die Einrichtung eines Unternehmensnetzwerks (Maßnahme 7.3) von Bedeutung.

Durch Umstrukturierung des Bereiches könnten nicht störende gewerbliche Nutzungen auf den Randflächen in der Nähe zu den Wohngrundstücken untergebracht werden und produzierendes Gewerbe auf den dahinterliegenden Flächen verortet werden.

Durch eine intensivere gewerbliche Nutzung und die Erweiterung der Flächen an dem Standort könnte auch der perspektivische Verlust von gewerblicher Baufläche im Gemeindegebiet Teltow durch die Ziele im Leitbild - beispielsweise am Regionalbahnhof - ausgeglichen werden. Um die Buschweiden mit dem Landschaftsraum Teltow zu verbinden, könnte in Nord-Süd-Richtung durch das Gewerbegebiet ein Grünzug verlaufen, der auch als Durchwegung dienen soll.

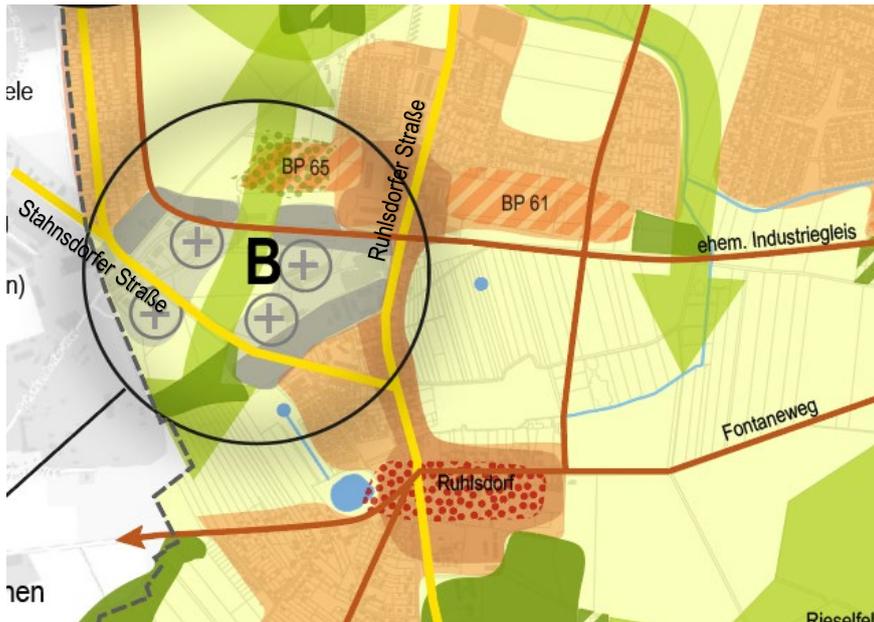


Abbildung 12: Ausschnitt Leitbild INSEK Teltow (Stand Februar 2021) - eigene Darstellung

Zentrale Aufgabe ist hier die Erstellung einer städtebaulichen Zielkonzeption zur Verdichtung, Erweiterung und teilweise Umstrukturierung. Erste Planungsziele für eine Konzeption werden im INSEK folgendermaßen skizziert:

- Qualifizierung und Erweiterung des Gewerbebestandsorts für produzierendes sowie für nicht störendes Gewerbe
- Beachtung des Denkmalschutzes
- Zonierung der gewerblichen Nutzung in Richtung der Wohnstandorte
- Gestaltung und Sicherung eines Nord-Süd-Grünzugs von Buschwiesen in Richtung Süden
- Gestaltung/Strukturierung des Siedlungsrandes (insbesondere nördlich des Industriegleises)
- Ordnung des Verkehrs (Gewerbe und Wohnen)
- Errichtung der Fahrradroute Industriegleis
- Berücksichtigung der Gewerbebestände in Stahnsdorf/ggf. Zusammenarbeit mit Stahnsdorf
- Beteiligung aller Betroffenen

## Konzeptbereich C - Quartier hinter dem Regionalbahnhof

Das Gebiet am Regionalbahnhof Teltow könnte perspektivisch zu einem lebendigen, gemischt genutzten Ortsbereich entwickelt werden. Die Lage mit guter Anbindung an Ludwigsfelde im Süden und Berlin im Norden bietet an dieser Stelle das Potenzial für eine Verdichtung sowohl von gewerblicher Nutzung als auch von Wohnnutzung. Zu prüfen ist, ob Teile der Flächen für die Aufnahme in die Gebietskulissen zur Wohnraumförderung in Frage kommen könnten.



Abbildung 13: Bestandssituation (Quelle: [www.openstreetmaps.org](http://www.openstreetmaps.org), Zugriff am 21. April 2020)



Abbildung 14: Ausschnitt Leitbild INSEK Teltow (Stand Februar 2021) - eigene Darstellung



Abbildung 15: Ausschnitt Flächennutzungsplan (aktueller Stand April 2020)

Der Flächennutzungsplan stellt die östlich der Bahnlinie angrenzenden Flächen derzeit als Wohnbauflächen, Mischbauflächen, gewerbliche Bauflächen und Waldflächen dar.

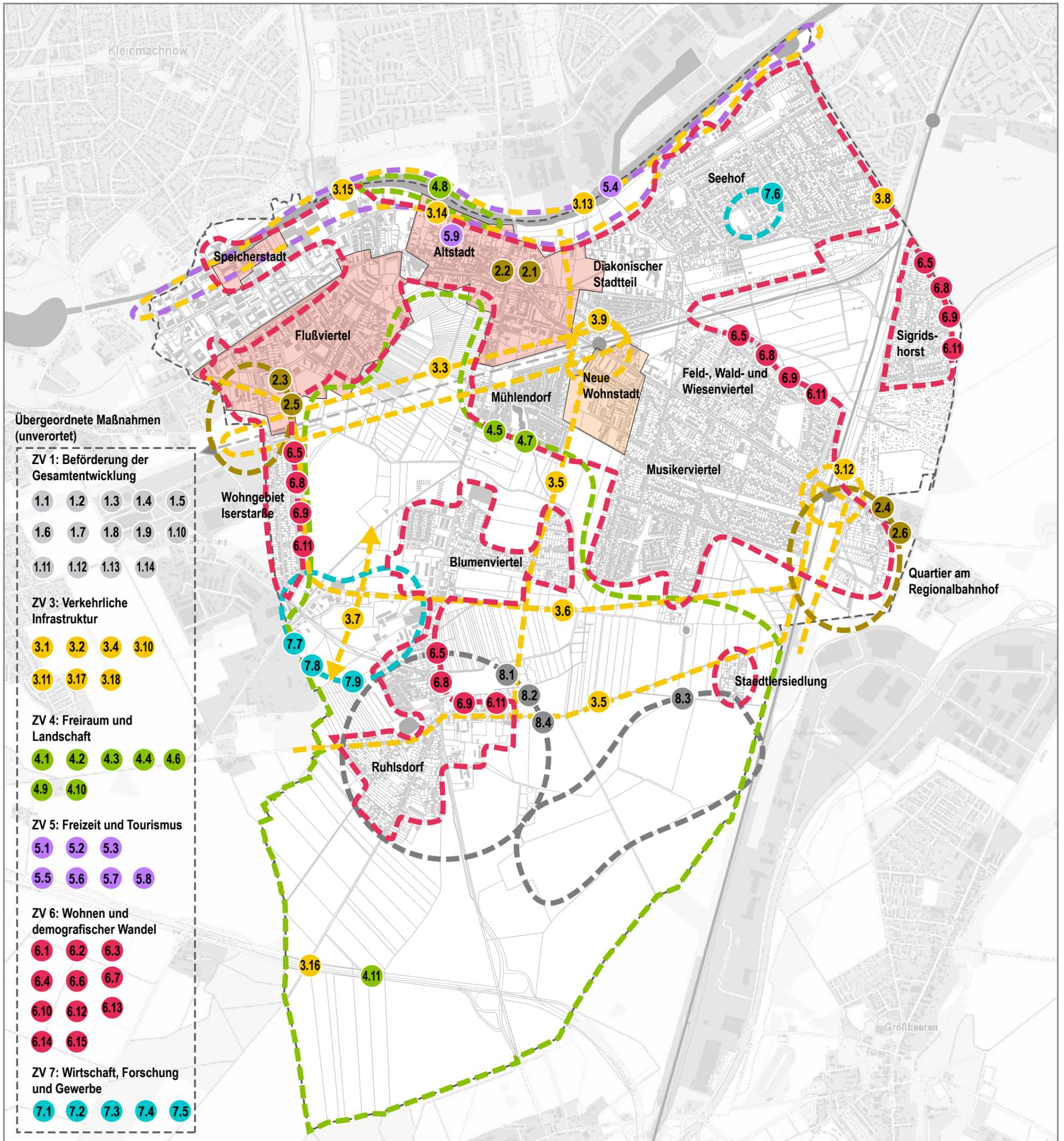
Mit einem städtebaulichen Entwicklungskonzept (Maßnahme 2.4) sollen die Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt und abgestimmt werden. Mit einer weiteren Maßnahme soll der barrierefreie Zugang zum Regionalbahnhof gesichert und qualifiziert werden (Maßnahme 3.12).

Außerdem könnte in diesem Zusammenhang die Radwegeverbindung entlang des ehemaligen Industriegleises westlich der Bahnlinie ausgebaut und qualifiziert werden. Diese Verbindung wird über den zentralen Ortsbereich am Regionalbahnhof auf östlicher Seite parallel entlang des Gewerbebandes Richtung Süden fortgeführt. Der Regionalbahnhof stellt somit einen guten Ausgangspunkt für touristische Radtouren dar. Am Standort könnten durch Nachverdichtung der Grundstücke auf gemischt genutzten Flächen und in Wohngebieten 100-400 neue Wohneinheiten entstehen.

Die zentrale Aufgabe in diesem Bereich ist die Erstellung einer städtebaulichen Zielkonzeption zur Umstrukturierung und zukunftsfähigen Neustrukturierung. Erste Planungsziele für eine Konzeption werden im INSEK folgendermaßen skizziert:

- Ausnutzung der guten Anbindung (DB, Bus, Landesstraße, Bundesstraße)
- Mischung von Gewerbe und Wohnen (ggf. Reduzierung von störenden Gewerbeflächen, Ergänzung von wohnverträglichem Gewerbe und Dienstleistungen)
- Durchgrüntes Siedlungsgebiet
- Zukunftsfähiges Güterumschlagskonzept (unter Berücksichtigung Güterverkehrszentrum)
- Lösung der Lärmkonflikte
- Sicherung der Durchwegung (Radfahrer und Fußgänger)
- Ordnung des Verkehrs (insbesondere Lkw)
- Zusammenarbeit mit Großbeeren bei der Konzepterstellung (Güterverkehrszentrum)
- 100-400 zusätzliche Wohneinheiten
- Bürogewerbe und Dienstleistungen
- Beteiligung aller Betroffenen

# Plan 5 - Zentrale Vorhaben und Maßnahmen



Maßnahmen mit Nummer und Zuordnung zu folgenden Zentrale Vorhaben

- 1.1 ZV 1 : „Beförderung der Gesamtentwicklung und Stärkung der Identifikation“
- 2.1 ZV 2: „Entwicklung und Qualifizierung der zentralen Bereiche in der Ortslage Teltow (Altstadt mit Umgebung und Bahnhofsumfelder)“
- 3.1 ZV 3: „Zukunftsfähige Ertüchtigung der verkehrlichen Infrastruktur“
- 4.1 ZV 4: „Qualifizierung und Sicherung der Freiraum- und Landschaftsfunktionen (inklusive Umweltschutz und Klimaanpassung)“
- 5.1 ZV 5: „Stärkung und Qualifizierung der Freizeit- und Tourismusfunktionen“
- 6.1 ZV 6: „Stärkung des Wohnstandorts und Gestaltung des demografischen Wandels“
- 7.1 ZV 7: „Stärkung des Wirtschafts-, Foscungs- und Gewerbestandorts Teltow“
- 8.1 ZV 8: „Entwicklung und Qualifizierung des Ortbereichs Ruhlsdorf“

Grundlage

- Gemeindegrenze Stadt Teltow
- Bahnlinie (Bestand / Planung) mit Bahnhof
- Gebietskulisse der Wohnraumförderung (Wohnvorranggebiet / Konsolidierungsgebiet)

## Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Teltow

Stand 8.6.2021

Maßstab 1:25.000 (im Original DIN A3)

**Planergemeinschaft**

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin



## 9 Maßnahmenplanung

### 9.1 Zentrale Vorhaben und Maßnahmen

#### Zentrale Vorhaben

Die folgenden Zentralen Vorhaben bilden den Kern der Strategie zur Umsetzung der Ziele des Leitbilds. Ihnen sind einzelne Maßnahmen zugeordnet, die in der Tabelle aufgelistet sind.

#### Zentrale Vorhaben:

- ZV-1 Förderung der Gesamtentwicklung und Stärkung der Identifikation
- ZV-2 Entwicklung und Qualifizierung der zentralen Bereiche in der Ortslage Teltow (Altstadt mit Umgebung und Bahnhofsumfelder)
- ZV-3 Zukunftsfähige Ertüchtigung der verkehrlichen Infrastruktur
- ZV-4 Qualifizierung und Sicherung der Freiraum- und Landschaftsfunktionen (inklusive Umweltschutz und Klimaanpassung)
- ZV-5 Stärkung und Qualifizierung der Freizeit- und Tourismusfunktionen
- ZV-6 Stärkung des Wohnstandorts und Gestaltung des demografischen Wandels
- ZV-7 Stärkung des Wirtschafts-, Forschungs- und Gewerbestandorts Teltow
- ZV-8 Entwicklung und Qualifizierung des Ortbereichs Ruhlsdorf

Zentrale Vorhaben und Maßnahmen		Priorität (Wichtigkeit)	Zeitraum (Dringlichkeit)	Träger / Akteure	Kosten (Orientierungswerte / grobe Schätzung)	Finanzierungsquelle(n)	Förderprogrammorientierung	Umweltschutz und Nachhaltigkeit	Barrierefreiheit	Chancengleichheit	Kundenfreundl. und Engagem. und	Stadt-Umland-Bez. und interkomm. Zusammenhalt	Zusammenarbeit	Erhäuterung / Bemerkungen
		(1-3, hoch - mittel - gering)	kurz-, mittel-, langfrist.ig					O1	O2	O3	O4			
1	<b>Beförderung der Gesamtentwicklung und Stärkung der Identifikation</b>													
1.1	Erstellung Städtebauliches Rahmenkonzept Gesamtstadt	1	kurzfristig	Stadt Teilow	50.000 €	Eigenmittel		x		x				Siedlungsstruktur und räumliche Verflechtungen; als Grundlage für Neuaufstellung FNP (1,2), Basis: INSEK
1.2	Neuaufstellung FNP	1	kurzfristig	Stadt Teilow	180.000 €	Eigenmittel / ggf. Landesmittel	ggf. Landesprogramm PFR 2020	x			x			parallel zu Erleuerung / Prüfung / Aktualisierung der Potenzialflächen aus Studie WUS (6.2)
1.3	Ausbildung Einzelhandels- und Zentrenkonzept	1	mittelfristig	Stadt Teilow	50.000 €	Eigenmittel		x		x				Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts von 2006 (mit Beteiligung der Bürger*innen), inklusive Standortfindung für Wochenmarkt
1.4	Einrichtung eines Beteiligungshaushalts	2	kurzfristig	Stadt Teilow / mit Bürger*innen	1 x 25.000 € jährlich 15.000 €	Eigenmittel			x	x				Beteiligungsaushalt zur Umsetzung von kleineren Investitionen (Bänke, öffentliche Toiletten, Warmläuschen an Bushaltestellen, Fahrradstellplätze, ...) mit Beteiligung der Bürger*innen
1.5	Einrichtung eines Baukatasters	1	kurzfristig	Stadt Teilow	50.000 €	Eigenmittel				x				inklusive Bauflächen für sozialen Wohnungsbau, inklusive Erleuerung der Baupotenzialflächen (parallel zu Ankauf 6.3), Eigentumsklärung (öffentlich/privat), GIS-System
1.6	Nachhaltigkeitsstrategie im Sinne der Sustainable Development Goals (SDG 17 Ziele)	1	kurzfristig	Stadt Teilow / Lokale Agenda	25.000 €	Eigenmittel		x						Erarbeitung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie (mit Lokale Agenda / Agenda 2030)
1.7	Ehrenamts-Eingagementbörse (wurde bereits mit dem Landkreis implementiert)	1	kurzfristig	Stadt Teilow / Sozialer Träger	1 x 15.000 € jährlich 7.500 €	Eigenmittel			x	x				
1.8	Entwicklung von „Leitlinien für nachhaltiges Bauen und Sanieren für ein klimaneutrales Teilow“	1	kurzfristig	Stadt Teilow	10.000 €	Eigenmittel		x	x	x				inklusive Berechnungstool zu Lebenszykluskostenrechnung und Monitoring-Instrumenten)
1.9	Konzepterstellung: Fläche deckende energieeffiziente Straßenbeleuchtung / Reduzierung von Lichtverschmutzung	2	mittelfristig	Stadt Teilow	50.000 €	Eigenmittel / Land Brandenburg	ggf. 80% RENPlus	x		x				
1.10	Konzept zur Multicodierung von Gebäuden	2	mittelfristig	Stadt Teilow	15.000 €	Eigenmittel		x						Beispiele: Fußballplatz auf EKZ etc.
1.11	Einrichtung der Stelle einer Beteiligungsmanagerin/ eines Beteiligungsmanagers	1	kurzfristig	Stadt Teilow	100.000 €	Eigenmittel		x	x	x				
1.12	Zuordnung der Maßnahmen des INSEK zu den 17 Nachhaltigkeitszielen (SDG)	2	kurzfristig	Stadt Teilow	-	Eigenmittel		x						unter Verwendung der Icons der 17 SDG
1.13	Online-Plan mit QR Infotafeln für Radl- und Wanderwege sowie Fahrradroulen	1	kurzfristig	Stadt Teilow	25.000 €	Eigenmittel			x	x				Erstellung eines Online-Plans mit Einbindung bereits bestehender QR-Infotafeln und Erstellung neuer QR-Infotafeln (Altstadt, Bühwiesen, Hafeln, Wander-/Fahrradrouten, besondere Plätze etc.)
1.14	Begrünung des Straßenraums	1	kurzfristig	Stadt Teilow	-	Eigenmittel		x						
2	<b>Entwicklung und Qualifizierung der zentralen Bereiche in der Ortslage Teilow (Altstadt mit Umgebung und Bahnhofsumfelder)</b>													
2.1	Erhebung Bebauungsplan für den Bereich des Ruhlsdorfer Platzes	1	kurzfristig	Stadt Teilow	150.000 €	Eigenmittel		x	x					Aufstellungsbeschluss ist gefasst, Beirat wird installiert
2.2	Umgestaltung Ruhlsdorfer Platz (Annahme: 4.500 m², Kosten pauschal: 200 €/m²)	1	mittelfristig	Stadt Teilow	900.000 €	Eigenmittel		x	x					
2.3	Städtebauliches Entwicklungskonzept Bereich Bornaerplatz mit Umfeld	1	mittelfristig	Stadt Teilow / Gemeinde Stahmsdorf / Private	25.000 €	Eigenmittel		x					x	Konzeptbereich A (zusammen mit Stahmsdorf) - mit Vorklärungen zu S-Bahn-Verlängerung / Stationen)

Zentrale Vorhaben und Maßnahmen			Priorität (Wichtigkeit)	Zeitraum (Dringlichkeit)	Träger / Akteure	Kosten (Orientierungswerte / grobe Schätzung)	Finanzierungsquelle(n)	Förderprogrammorientierung	Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte	Bereitbarkeit	Chancen- und Risikofaktoren	Kunden- und Bürgerengagement	Stadt- und Interkommunalität	Zusammenarbeit	Erläuterung / Bemerkungen
2.4	Städtebauliche Zielkonzeption / Entwicklungskonzept für das Quartier hinter dem Regionalbahnhof (mit Güterbahnhofsflächen) und das Bahnhofsmitelfeld (Revitalisierung)	1	kurz-, mittel-, langfristig	kurzfristig	Stadt Teltow / Private / EBA	50.000 €	Eigenmittel		x	x					Konzeptbereich C (für Güterbahnhofsflächen) Freistellung von Bauland EBA, nötig
2.5	B-Plan für Bereich Biomatazbeik mit Umfeld (Annahme: 8 ha)	2	mittelfristig	mittelfristig	Stadt Teltow	100.000 €	Eigenmittel		x				x		in Konzeptbereich A
2.6	B-Plan für das Quartier hinter dem Regionalbahnhof (Annahme: 8 ha)	1	mittelfristig	mittelfristig	Stadt Teltow	100.000 €	Eigenmittel		x	x					in Konzeptbereich C
3	Zukunftsfähige Enticchtung der verkehrlichen Infrastruktur														
3.1	Einrichtung der Stelle eines/einer Verkehrsplaners/-planerin	1	kurzfristig	kurzfristig	Stadt Teltow (mit KM, S, ZD) / Landkreis	100.000 € p.a.	Eigenmittel (ggf. mit Nachbarkommunen)		x			x			ggf. gemeinsamer Verkehrsplaner für Teltow-Kleinmachnow-Stahnsdorf-Steglitz-Zehlendorf / gesamtheitliche Betrachtung
3.2	Verkehrskonzept Teltow - inklusive Betrachtung des ruhenden Verkehrs, E-Mobility und Umweltverbund (mit großräumiger Betrachtung / in Zusammenarbeit mit Nachbarkommunen)	1	kurzfristig	kurzfristig	Stadt Teltow / DB AG / Land Brandenburg	100.000 €	Eigenmittel		x	x					inklusive Untersuchung zu Parkraumbewirtschaftung; Vorprüfung; ausreichende Datenlage für zügigen / kurzfristigen Beginn der Untersuchungen?
3.3	Beteiligung am planerischen Vorlauf zur Verlängerung der S-Bahn nach Stahnsdorf	1	mittelfristig	mittelfristig	Stadt Teltow / DB AG / Land Brandenburg	-	Eigenmittel		x						Intersektorkommunikation; beispielsweise Lage, Auswirkungen der S-Bahnverlängerung auf (Freiraum-)Verknüpfung (MIV/Verknüpfung etc.)
3.4	Rahmenkonzept zum Radverkehr	1	kurzfristig	kurzfristig	Stadt Teltow	75.000 €	Eigenmittel / ggf. Bund	IML, ggf. über "Kommunalfachlinie"	x	x					Erstellung nach üblichen Standards, parallel zu Verkehrskonzept (3.2); unter anderem auch Themen: Anknüpfung an Nachbarkommunen, Fahrradsystem und Kosten: 15 km, 5 m Breite, 45 €/m <sup>2</sup> , gerundet
3.5	Ausbau der wichtigen Radwegrouen: Nord-Süd-Verbindung, Ost-West-Verbindung (Fontanerweg) sowie Querbezüge (Annahme: insgesamt 15 km)	1	mittelfristig	mittelfristig	Stadt Teltow	3.4 Mio. €	Eigenmittel / ggf. Bund	prüfen: GRW	x						Kosten: 5 km, 5 m Breite, 45 €/m <sup>2</sup> , Kosten für Ankauf, gerundet
3.6	Radwegausbau auf Trasse des ehemaligen Industriebahngeleises (Länge: 5 km)	2	kurzfristig	kurzfristig	Stadt Teltow	1,1 Mio. €	Eigenmittel / ggf. Bund	prüfen: GRW	x	x					im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gewerbetlichen (7,7), 100 m, ggf. finanziell aus Eingriffsausgleich in Natur und Landschaft oder andere Förderprogramme
3.7	Erstellung und Sicherung einer Grün- und Wegverbindung von Buschweiden nach Ruhnsdorf (Sicherung über Bepflanzungen, Anlage Rad-/Weg, Begrünung / Bepflanzung)	2	langfristig	langfristig	Stadt Teltow	offen	Eigenmittel / ggf. Bund	prüfen: GRW	x						betrifft auch Licht und Sicherheit
3.8	Qualifizierung der Wegverbindung Seehof - S-Bahnhof Lichtenfelde Süd (südliche Route, Goethestraße)	2	kurzfristig	kurzfristig	Stadt Teltow / Bezirk Steglitz-Zehlendorf	offen	Eigenmittel		x						Überprüfen im Rahmen des Verkehrskonzepts; inklusive Konzept zur E-Mobility / Mobilitätsstationen / zukunftsfähige Ladeninfrastruktur (LIS) im Stadtgebiet; Annahme: 30.000 € für Konzept
3.9	Konzept Park-and-Ride-Parkhaus am S-Bahnhof Teltow (Annahme: 300 Stellplätze)	2	kurzfristig	kurzfristig	Stadt Teltow / Private	30.000 €	Eigenmittel / ggf. Bund	Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG), ggf. über "Kommunalfachlinie"	x						Beispiel Fahrradparkhaus: Oranienburg (1,7 Mio. €)
3.10	Bau Fahrradparkhaus und Fahrradstellanlagen	2	mittelfristig	mittelfristig	Stadt Teltow / Private	1.800.000 €	Eigenmittel / ggf. Bund oder privat	Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG), DB und Landkreis	x	x					Für Pilotphase von 2 Jahren; nach Ergebnis von 3.5, ggf. mit Träger bzw. Privaten oder gemeinwirtschaftlichem Charakter; ggf. zusammen mit Steglitz-Zehlendorf
3.11	Aufbau eines Fahrradleihsystems	2	mittelfristig	mittelfristig	Stadt Teltow (Private), ggf. Steglitz-Zehlendorf	100.000 €	Eigenmittel / ggf. Bund oder privat	ggf. über "Kommunalfachlinie"	x						prüfen: Einbau von zwei Aufzügen DB; Ausstattungs-, Sicherheits- und Beleuchtungskonzeption sowie die Information und Ausschreibung der ÖPNV-Anbindung; Anspruch innerhalb der Einwohnergemeinschaft gesiegt und Anforderungen an Verkehr und Bahnhofsmitelfeld haben sich verändert. (Aufzüge ca. 1.000.000 €).
3.12	Verbesserung Zugangsbereich und Zugang Regionalbahnhof Teltow	2	mittelfristig	mittelfristig	Stadt Teltow / DB AG	50.000 €	Eigenmittel / DB AG		x	x					Annahmen: Wegverbindung 8-m-Streifen auf 2 km; 16.000 m <sup>2</sup> 90 €/m <sup>2</sup> sowie 14.000 m <sup>2</sup> Platz- oder Grünflächen (110 €/m <sup>2</sup> ), Kosten gerundet
3.13	Umsetzung der Maßnahmen am Teltowkanal (Erstellung Wege, Grün- und Platzflächen)	1	mittelfristig	mittelfristig	Radweg, 1,5 Mio. € Plätze/Grün, 1,5 Mio. €	1,5 Mio. €	Eigenmittel / ggf. Bund	prüfen: GRW	x						Förderung?
3.14	Rad- und Fußgängerbrücke Marina	3	mittelfristig	mittelfristig	Stadt Teltow	1,2 Mio. €	Eigenmittel	prüfen: EFRE	x						mit Steglitz-Zehlendorf-Planung beilegt? Förderung?
3.15	Wiederherstellung Teltow-Werff-Brücke (Stahlbrücke) für Fuß- und Radverkehr	1	mittelfristig	mittelfristig	Stadt Teltow / Land Berlin / Bezirk SZ / WSA...	3,4 Mio. €	Eigenmittel (und Landesmittel?)	prüfen: EFRE	x	x					

Zentrale Vorhaben und Maßnahmen		Priorität (Wichtigkeit)	Zeitraum (Dringlichkeit)	Träger / Akteure	Kosten (Orientierungswerte / grobe Schätzung)	Finanzierungsquelle(n)	Förderprogrammorientierung	Umweltschutz und Nachhaltigkeit	Barrierefreiheit	Chancengleichheit	Kundenfreundl. Engagem. und Zusammenhalt	Stadt-/Umland-Bez. Zusammenhalt	Erläuterung / Bemerkungen
		(1-3, hoch - mittel - gering)	kurz-, mittel-, langfristig mittelfristig	Stadt Teltow / Landkreis PM	1 Mio. € Eigenmittel (und Landesmittel?)	prüfen: EFRE		x	x	x		Stadt-/Umland-Bez. Zusammenhalt	
3.16	Querung der L 40 (Rad- und Wegeverbindung) in Verlängerung der Spandorfer Straße	1	mittelfristig	Stadt Teltow / Landkreis PM	1 Mio. € Eigenmittel (und Landesmittel?)	prüfen: EFRE		x	x	x		Stadt-/Umland-Bez. Zusammenhalt	
3.17	Behindertengerechter Umbau und Überdachung der Bushaltestellen	2	kurzfristig	Stadt Teltow / Landkreis PM	offen	Eigenmittel / (Landkreis?)			x		x		
3.18	Schulwegkonzeption für alle Teltower Schulen	1	kurzfristig	Stadt Teltow	offen	Eigenmittel			x		x		mit Online-Plan und der Möglichkeit der Erstellung individueller Fußwege für Kinder
4	<b>Qualifizierung und Sicherung der Freiraum- und Landschaftsfunktionen (inklusive Umweltschutz und Klimaanpassung)</b>												
4.1	Bodenpool: Sammlung / Prüfung möglicher potenzieller Ausgleichsflächen	1	kurzfristig	Stadt Teltow	15.000 € Eigenmittel			x					
4.2	Forschung Landschaftstypen (inklusive Konzept für Freiraumverbundsystem)	1	kurzfristig	Stadt Teltow	50.000 € Eigenmittel			x				x	parallel zu FNP (1.2)
4.3	Forschung des integrierten Klimaschutzkonzepts (inklusive Konzeption Anpassung Klimawandel, Nachhaltige Energieversorgung, Aufstellen Wärmetauscher)	1	kurzfristig	Stadt Teltow	175.000 € Eigenmittel / Bund	ggf. 80% DAS (ZUG) ggf. KfW		x					Inklusive Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. Waldpflanzungen etc.); Einbeziehung Kleinmachow / Stamsdorf
4.4	Einrichtung der Stiele eines Klimaschutzmanagers (ist während der Fortschreibung NSEK erfolgt)	ist erfolgt	ist erfolgt	Stadt Teltow	Eigenmittel			x					ist erfolgt
4.5	Aufwertung bzw. Aufforstung von Wäldchen (in Teltow und Ruhlsdorf)	1	mittelfristig	Stadt Teltow	- Eigenmittel			x					als Ausgleichsflächen; beispielsweise Ruhlsdorf, südlich Zehntenweg, südlich Mahlower Straße und Buschweien
4.6	Etablierung einer Strategie zur Stärkung und Entwicklung der lokalen Landschaft und lokaler Versorgungsnetze für eine nachhaltige Sicherung der regionalen Versorgung (Resilienz)	3	mittelfristig	Stadt Teltow	30.000 € Eigenmittel			x		x			ggf. Urban Gardening
4.7	Qualifizierung Landschaftspark Teltow mit Hollandweiden/Buschweien, Rieselfeldern, Gräben und Kultorten (Bernadotte-Linde, GutsPark, Eisfelder etc.)	2	langfristig	Stadt Teltow	- Eigenmittel			x	x				teilweise als Ausgleichsflächen; Rieselfelder als "Stadtgarten", ggf. Bereiche für Nachbarschaftsgärten
4.8	Schaffung eines Anlegers für die Fahrgastbeförderung auf der Teltower Seite	2	mittelfristig	Stadt Teltow / MWSA / Betreiber	- Eigenmittel / privat / sonstige							x	
4.9	Aufstellen eines Solar- und Gründachtafellers (PV & Gründach-Potenzialstudie und Pooling)	1	kurzfristig	Stadt Teltow	80.000 € Eigenmittel / Land Brandenburg	ggf. 80% REN/Plus		x			x		
4.10	Erstellung eines Grün- und Freiflächenentwicklungskonzepts	1	kurzfristig	Stadt Teltow	50.000 € Eigenmittel			x					
4.11	Schaffung einer Querung für Wäldere der L40n	2	mittelfristig	Landesbetrieb Straßenwesen / Land Brandenburg / Stadt Teltow	- Land Brandenburg			x					zwischen Knotenpunkt L794 und L77n.
5	<b>Stärkung und Qualifizierung der Freizeit- und Tourismusfunktionen</b>												
5.1	Tourismus- und Kulturkonzeption im regionalen Zusammenhang (mit Nachbargemeinden Kleinmachow, Stamsdorf)	2	mittelfristig	Stadt Teltow / Gemeinde Stamsdorf / Kleinmachow (TKS)	(75.000 €) Teltow: 25.000 €	Eigenmittel		x			x	x	
5.2	Konzeption zum Ausbau von Reit- und Wanderwegen	1	kurzfristig	Stadt Teltow	25.000 € Eigenmittel			x	x				Reit- und Wanderwegkonzeption parallel zu Rahmenkonzept Radverkehr (siehe oben: 3.5), Thema unter anderem: Trennung zwischen Reitwegen und Rad-Wanderwegen angestrebt
5.3	Flächendeckende Wegweiser für Fahrrad-, Reit- und Wanderwege	3	kurzfristig	Stadt Teltow	50.000 € Eigenmittel / ggf. Bund	ggf. über "Kommunicationslinie"					x		Ziel: leicht verständliche Wegweiser
5.4	Gesamtwertungskonzept für die Freiflächen am Teltowkanal	1	kurzfristig	Stadt Teltow	50.000 € Eigenmittel / ggf. Bund	ggf. Förderprogramm an Bundeswasserstraßen		x				x	ggf. hier ein neuer Platz für Stadtleer? inklusive städtebauliche Verbesserung an der Oderstraße im Bereich der Altstadt

Zentrale Vorhaben und Maßnahmen		Priorität (Wichtigkeit)	Zeitraum (Dringlichkeit)	Träger / Akteure	Kosten (Orientierungswerte / grobe Schätzung)	Finanzierungsquelle(n)	Förderprogrammorientierung	Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte	Bereitbarkeit	Chancen- und Risikoprüfung	Kunden- und Bürgerengagement	Zusammenhalt und Interkommunalität	Erläuterung / Bemerkungen
		(1-3, hoch - mittel - gering)						G1	O2	G3	G4		
5.5	Machbarkeitsstudie Schwimmhalle (mit Standortfindung, Architektur- und Betreiberkonzept) - mit Kleinmachow und Stahnsdorf	1	kurz-, mittel-, langfristig	Stadt Teltow / Gemeinde Stahnsdorf / Kleinmachow (TKS)	100.000 €	Eigenmittel / Kleinmachow / Stahnsdorf / Landesmittel			x	x	x	x	im Rahmen TKS
5.6	Bau der Schwimmhalle mit Kleinmachow und Stahnsdorf	2	mittelfristig	Stadt Teltow / Gemeinde Stahnsdorf / Kleinmachow (TKS)	10-15 Mio. €	Eigenmittel und Landesmittel			x	x	x	x	im Rahmen TKS
5.7	Machbarkeitsstudie Mehrzweckhalle (mit Standortfindung)	1	mittelfristig	Stadt Teltow / Gemeinde Stahnsdorf / Kleinmachow (TKS)	50.000 €	Eigenmittel / Land				x	x	x	für große Konzerte, Ausstellungen, kulturelle Veranstaltungen (ggf. Sport)
5.8	Bau der Mehrzweckhalle	1	langfristig	Stadt Teltow / Gemeinde Stahnsdorf / Kleinmachow (TKS)	offen	Eigenmittel / Land				x	x	x	
5.9	Bau bzw. Einrichtung einer öffentlichen (nutzbaren) Toilette (z.B. in der Altstadt)	1	kurzfristig	Stadt Teltow (privat)	100.000 €	Eigenmittel / privat			x	x	x	x	mit Öffentlichkeitsbeteiligung / Beteiligungshaushalt (ggf. noch Ausgleichsbeträge aus Sanierung)
6	<b>Stärkung des Wohnstandorts und Gestaltung des demografischen Wandels</b>												
6.1	Regelungen zur Kostenbeteiligung der Investoren beim Wohnungs- und Siedlungsbau / Formierung eines Beteiligungsmodells (Baulandmodell; beschlossen 2020)	1	kurzfristig	Stadt Teltow	7.000 €	Eigenmittel		x	x	x	x	x	Bearbeitung der Ziele aus dem Gutachten zum sozialen Wohnungsbau, bereits beschlossen
6.2	Aktualisierung und Konkretisierung der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS) inklusive Aktualisierung der Nachverdichtungspotenziale	1	kurzfristig	Stadt Teltow	50.000 €	Eigenmittel		x					im Vorfeld bzw. parallel zu RNP Neuaufstellung und Konzeption für die Gesamtstadt (1.1. und 1.2.); Themen insbesondere altersgerechte Anpassung von Wohnungen vor allem in Gewerkschaftswohnungsgebieten sowie Sicherung und Neubau von gefördertem / preisbegünstigtem Wohnraum (parallele Projekt 1.5); inklusive Beteiligung der Wohnungsbauunternehmen / Eigentümererschaft
6.3	Flächensicherung für den Bau mit preisgebundener Wohnungen (inklusive Flächenanalyse und Strategie)	1	kurzfristig	Stadt Teltow	offen	Eigenmittel / Land / Bund	Wohnraumbeförderung	x	x	x	x	x	Bearbeitung der Ziele aus dem Gutachten zum sozialen Wohnungsbau; Flächenankauf für Sozialbindung
6.4	Einrichtung / Bau eines 4. kommunalen Grundschulstandortes (Filiale der Ernst-von-Stubenrauch-Grundschule)	1	mittelfristig	Stadt Teltow	offen	Eigenmittel		x	x				
6.5	Größere öffentliche Spielplätze in den Quartieren (auch behindertengerechte Elemente)	2	mittelfristig	Stadt Teltow	1,2 Mio. €	Eigenmittel		x	x	x	x	x	inklusive Standortfindung, Annahme: 4 Spielplätze à 2.000 m² (150 €/m²)
6.6	Bau eines frei zugänglichen Fußball-/ Basketballplatzes (mit Skateplatz und Abenteuerplatz kombinierter)	1	mittelfristig	Stadt Teltow	500.000 m²	Eigenmittel			x	x	x	x	inklusive Standortfindung, Annahme: 5.000 m² (100 €/m²)
6.7	Untersuchung zu (zukünftiger) sozialer Infrastrukturversorgung in Teltow (Klass. Jugend/Junge Menschen, Senioren etc. mit Strategie zur Gestaltung des demografischen Wandels)	1	kurzfristig	Stadt Teltow	50.000 €	Eigenmittel		x	x	x	x	x	quantitative Bedarfe für Pflichtaufgaben und "Kür"; Beispiel: Soziale Infrastrukturkonzepte in Berlin (Sko S)
6.8	Einrichtung zusätzlicher Familienzentren / Mehrgenerationenhäuser (laut Positionspapier Migration)	1	kurzfristig	Stadt Teltow mit WBG's	150.000 €	Eigenmittel / Land / Bund	prüfen: Bund-Länder-Programm Soziale Integration im Quartier (SIQ)		x	x	x	x	mit Begegnungscafés, auch für Deutschkurse / Integration; Annahme: 2 zusätzliche Mehrgenerationenhäuser (Vorbild Philantow), weitere Annahme: 3 Räume Zuschuss 50.000 €
6.9	Einrichtung von Begegnungsräumen (Innenräume) in Wohnquartieren	1	kurzfristig	Stadt Teltow mit WBG's und Bürger*innen	75.000 €	Eigenmittel / Land / Bund / privat	prüfen: Bund-Länder-Programm Soziale Integration im Quartier (SIQ)		x	x	x	x	flexibel nutzbar, alle Zielgruppen; fehlt z.B. Schülercafés; Annahme: Zuschuss von je 25.000 € für drei Standorte (WBG's); insbesondere Jugendliche beteiligen
6.10	Machbarkeitsstudie (Standortfindung / Konzeption) Begegnungscafés / Begegnungsort	1	kurzfristig	Stadt Teltow / mit Bürger*innen	50.000 €	Eigenmittel / Land / Bund / privat	prüfen: Bund-Länder-Programm Soziale Integration im Quartier (SIQ)		x	x	x	x	Einrichtung eines öffentlichen, multifunktionalen Treffpunkts an zentraler / geeigneter Stelle

Zentrale Vorhaben und Maßnahmen		Priorität (Wichtigkeit)	Zeitraum (Dringlichkeit)	Träger / Akteure	Kosten (Orientierungswerte / grobe Schätzung)	Finanzierungsquelle(n)	Förderprogrammorientierung	Umweltschutz und Nachhaltigkeit	Bereitbarkeit	Chancenreife	Kundenfreundl. und Engagement	Stadt-/Umland-Bez. Zusammenhänge	Erläuterung / Bemerkungen
		(1-3, hoch - mittel - gering)	kurz-, mittel-, langfristig					01	02	03	04		
6.11	Prüfung der Einrichtung kleiner Lebensmitteläden in den Wohngebieten (in Verantwortung der Wohnungsunternehmen, sozialer Träger oder Bürgergruppen)	2	mittelfristig	Stadt Teltow / Bürger*innen / Lebensmitteläden	25.000 €	Eigenmittel / Land / Bund / privat	prüfen: Bund-Länder-Programm Soziale Integration im Quartier (SIQ)	x	x	x	x		Anschubuntersuchung / Erläuterung des Potenzials / Machbarkeitsstudie, Vorbild: ggf. Gemeinde Allengottm (Thüringen), High-Tech-Tante-Emma-Laden*
6.12	Einrichtung eines Verkehrskindergartens	2	langfristig	Stadt Teltow / mit Polizei	offen	Eigenmittel			x	x	x		Standortfindung und Bau
6.13	Konzept zur bürgerfreundlichen Gestaltung des öffentlichen Raums	2	mittelfristig	Stadt Teltow / Bürger*innen	15.000 €	Eigenmittel		x	x	x			Sitzbänke in Wohngebieten, Querungshilfen, bordsteinsenkungen, behindertengerechte Umgestaltung etc.
6.14	Prüfung zur Einrichtung von Quartier im Programm "Soziale Stadt" (bspw. für den Bereich Ruhlsdorfer Platz)	1	mittelfristig	Stadt Teltow	30.000 €	Eigenmittel / Land / Bund	Bund-Länder-Programm Sozialer Zusammenhalt (SZH)	x	x	x			
6.15	Ausbau der Breitbandver Kabelung in den Wohnstandorten	1	kurzfristig	Stadt Teltow / Telekommunikationsunternehmen	-	Eigenmittel	?		x	x			insbesondere in Sigridshorst, in Ruhlsdorf, am Regionalbahnhof (inklusive Bedarf prüfen)
7	<b>Stärkung des Wirtschaftss, Forschungs- und Gewerbestandorts Teltow</b>												
7.1	Einrichtung eines Büros einer Stelle für Wirtschaftsförderung in der Stadt Teltow	1	kurzfristig	Stadt Teltow (LK PM)	100.000 € p.a.	Eigenmittel		x		x			
7.2	Konzept und Strategie zur Profilierung der Wirtschaft und Forschung in Teltow	1	kurzfristig	Stadt Teltow	35.000 €	Eigenmittel / Land / Bund	prüfen: GRW	x		x			
7.3	Einrichtung eines Unternehmensnetzwerks (für Einkauf, Austausch, nachhaltige Entwicklung etc.)	1	mittelfristig		35.000 €	Eigenmittel / Land / Bund	prüfen: GRW	x		x			Beispiel: Motzener Straße Berlin
7.4	Ausbau / Verstärkung der Ausbildungsmesse	1	mittelfristig	Stadt Teltow / Landkreis PM	offen	Eigenmittel / Land / Bund	prüfen: GRW	x	x	x			
7.5	Kinder- und Jugendbildung: Unterstützung bei Berufswahl/ Zusammenarbeit mit Fachschulen und Betrieben	1	kurzfristig	Stadt Teltow / Betriebe / Schulen	offen	Eigenmittel / (Landkreis?)		x	x	x			ggf. mit Landkreis / Wirtschaftsförderung, in Verbindung mit Unternehmensnetzwerk
7.6	Bauplanungsrechtliche Sicherung zur Erweiterung des Forschungsstandorts Seeshof (läuft derzeit)	1	kurzfristig	Stadt Teltow	-	Eigenmittel		x					läuft derzeit
7.7	Stadtbauliche Zielkonzeption / Entwicklungskonzept für den Gewerbestandort Teltower Straße / Stahnsdorfer Straße / Ritterhulen	2	mittelfristig	Stadt Teltow	30.000 €	Eigenmittel		x					parallel: Erstellung der Grunddurchweisung (S.5); Beteiligung Stahnsdorf
7.8	B-Plan Gewerbestandort Teltower Straße / Stahnsdorfer Straße / Ritterhulen (Annahme: 10 ha)	2	mittelfristig		100.000 €	Eigenmittel		x	x				
7.9	Einrichtung der Erschließungsstraßen für Gewerbestandort Teltower Straße / Stahnsdorfer Straße / Ritterhulen	2	mittelfristig		1.150.000 €	Eigenmittel / Land / Bund	prüfen: GRW	x	x				EFRE, Annahme: 5000 m² Straße x 230 € = 1.150.000 €
8	<b>Entwicklung und Qualifizierung des Orberiechs Ruhlsdorf</b>												
8.1	Entwicklungskonzeption für die Orlage Ruhlsdorf (unter Beibehaltung des dörflichen Charakters) einschließlich Verleitung für den GutsparK Ruhlsdorf	1	kurzfristig	Stadt Teltow	40.000 €	Eigenmittel / ggf. Landesmittel	ggf. Landesprogramm SLRF?	x	x	x			inklusive: Zugänglichkeit für Öffentlichkeit und Schaffung von Wegerschließung; Bernadotte-Linde, Eskeller und GutsparK/Gutsriedhof (Vorlauf von 8.2)
8.2	Umgestaltungsmaßnahmen für GutsparK Ruhlsdorf	1	kurzfristig		offen	Eigenmittel / privat		x	x				im Anschluss an 8.1 (-Hinweis: betrifft zum Teil private Flächen)
8.3	Bereiche an den Rieselfeldern für Picknick / Außenkatharrichten	3	mittelfristig	Stadt Teltow	offen	Eigenmittel / privat		x	x	x			Freiraumplanung und Umsetzung, Hinweis: betrifft z.T. private Flächen
8.4	Qualifizierung und Ausbau des Sportstandorts Ruhlsdorf	2	mittelfristig	Stadt Teltow	4.500.000 €	Eigenmittel / Land / Bund	ggf. Bund-Länder-Programm IPS (Investitionspakt (Sportstätten))	x	x	x			30.000 m² x 150 €/m²

## 10 Empfehlungen zu Strategie und Umsetzung

Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen weitgehend parallel auf den Weg zu bringen, so es die finanziellen Möglichkeiten und personellen Kapazitäten erlauben, um Teltow in allen Handlungsbereichen für die Zukunft fit zu machen. Im Maßnahmenkonzept sind die aufgeführten Projekte zum großen Teil als "wichtig und dringlich" (bezüglich Priorität und Zeitraum) eingeordnet.

### Paket 1 - "Siedlungs- und Freiraumentwicklung Teltow und Ruhlsdorf"

Zentrale Projekte mit Bedeutung für die Steuerung der Gesamtentwicklung sind die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (1.2) und die Fortschreibung des Landschaftsplans (4.2), wobei parallel bzw. im Vorfeld das städtebauliche Rahmenkonzept für die Gesamtstadt abgestimmt und erarbeitet werden sollte (1.1).

In Verantwortung einer/eines möglichen neuen Verkehrsplaners/-planerin der Stadtverwaltung Teltow (3.1) stehen die wichtigen Vorhaben zur verkehrlichen Planung. Dazu gehören das Verkehrskonzept Teltow (3.2) - in dessen Rahmen auch die städtebauliche und verkehrliche Lösung am Ruhlsdorfer Platz (2.1) mit betrachtet werden sollte - sowie das Rahmenkonzept zum Radverkehr (3.4).

Freiraumkonzepte mit besonderer Bedeutung für eine zeitnahe Umsetzung und für die Gesamtentwicklung sind die Maßnahmen für die Freiflächen am Teltowkanal (5.4), für die Ortslage Ruhlsdorf (8.1) sowie für den Gutspark Ruhlsdorf (8.1 und 8.2).

### Paket 2 - "Sicherung der Wohnfunktion und der Versorgung"

Die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum ist eine wichtige Aufgabe in den kommenden Jahren. Bedeutende Maßnahmen sind hier vor allem die Flächensicherung für den Bau mietpreisgebundener Wohnungen (6.3). Die Aktualisierung und Konkretisierung der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS; 6.2) bringt kurzfristig Aufschluss über aktuelle Möglichkeiten in diesem Zusammenhang.

Die Untersuchung zu (zukünftiger) sozialer Infrastrukturversorgung in Teltow (6.7) ist ein weiterer Baustein, um auch in Zukunft die Versorgung der Bewohner sicherzustellen. Regelungen zur Kostenbeteiligung der Investoren beim Wohnungs- und Siedlungsbau (6.1) können sicherstellen, dass private Investoren einen Beitrag dazu leisten.

Diverse weitere Projekte, die die Lebens- und Wohnqualität von Teltow erhöhen, sollten parallel dazu angestoßen werden: darunter insbesondere die Einrichtung zusätzlicher Familienzentren/Mehrgenerationenhäuser (6.8), die Erstellung der Machbarkeitsstudie für eine Schwimmhalle (zusammen mit Kleinmachnow und Stahnsdorf; 5.6), die Einrichtung von Begegnungsräumen in Wohnquartieren (6.9) und die Einrichtung eines Begegnungscafés (6.10).

### Paket 3 - "(Bürger-)Kommunikation, IT und Datenpools"

Um die Stadt für die Digitalisierung fit zu machen sind die (digitale) Kommunikation mit der Bevölkerung, die Bereitstellung einer ausreichenden Hardware und die Erhebung und Verarbeitung von wichtigen Daten zur Stadtentwicklung von großer Bedeutung.

Darunter fallen als erste wichtige Projekte die Einrichtung eines Beteiligungshaushalts (1.4) und einer Ehrenamts-/Engagementbörse für Bürgerinnen und Bürger (1.7) sowie der Ausbau einer ausreichenden Breitbandverkabelung in den Wohnstandorten (6.15).

Zwei für Umwelt- und Klimabelange bedeutende Projekte stehen mit der Aufstellung eines Bodenpools zur Sammlung/Prüfung möglicher potenzieller Ausgleichsflächen (4.1) sowie dem Aufstellen eines Solar- und Gründachkatasters (PV & Gründach-Potenzialstudie und Pooling; 4.9) an.

Bei mehreren Projekten wird die Stadt Teltow mit ihren Nachbargemeinden im Gespräch bleiben und zusammenarbeiten. Dies betrifft insbesondere das Verkehrskonzept Teltow (inklusive Radverkehr; 3.2 und 3.3) und die Entwicklung der Gewerbegebiete (2.6. und 7.7) sowie die Projekte der Schwimmhalle und der Mehrzweckhalle (5.6 und 5.8). Insbesondere die Beteiligung am planerischen Vorlauf zur Verlängerung der S-Bahn nach Stahnsdorf (3.3) ist ein für Stahnsdorf und Teltow bedeutendes Projekt. Auch an der Erarbeitung der Konzeptionen zu den Entwicklungsstandorten - zunächst für Bereich Biomalzfabrik mit Umfeld (2.3) und für den Gewerbestandort Teltower Straße/Stahnsdorfer Straße/Ritterhufen (7.7) - werden die Nachbargemeinden beteiligt.

### Paket 4 - "Wirtschaft und Gewerbe"

Als erster Schritt für die Unterstützung und Förderung von Wirtschaft und Gewerbe ist insbesondere die Einrichtung eines Büros/einer Stelle für Wirtschaftsförderung in der Stadt Teltow (7.1) bedeutend. Unter der Verantwortung und Federführung der Wirtschaftsförderung sollten im Anschluss Konzept und Strategie zur Profilschärfung der Wirtschaft und Forschung in Teltow erarbeitet werden (7.2). Zur speziellen Förderung des Nachwuchses sollte parallel die Unterstützung bei der Berufswahl in Zusammenarbeit mit Fachschulen und Betrieben erfolgen (7.5).

### Weitere Empfehlungen

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des INSEK (03/2021) sind gegenüber der Potenzialanalyse im Rahmen der Erarbeitung der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS 2017) weitere rund 700 Einwohner in Teltow hinzugekommen. Zu überprüfen ist im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans, ob sich durch die höheren Boden- und Mietpreise eine in 2014 (Zeitpunkt der Erhebung im Rahmen der WUS) noch nicht absehbare intensivere Ausnutzung der Bauflächen, und daher eine Neubewertung des Nachverdichtungspotenzials empfiehlt. Sollten sich in der Folge weitere Zuwachspotenziale in für

Teltow relevanter Größenordnung ergeben, ist eine Priorisierung der Wachstumsflächen in den Konzeptbereichen vorzunehmen.

Es wird ein regelmäßiges Monitoring/Evaluation zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des INSEK Teltow- etwa in einem Abstand von fünf Jahren - empfohlen.