

3. Situationsanalyse und Entwicklungsziele

Die allgemeinen Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes Teltow basieren auf den Zielen der Rahmen- und Entwicklungsplanung für die Stadt Teltow:

- Die Einwohnerzahl bzw. Wohneinheiten für Nachhol- und Ersatzbedarf, Restitution und Wanderungsgewinne wurden aufgrund des vor Ort ermittelten Bedarfs sowie auf der Grundlage in Aufstellung befindlicher Bauleitpläne ermittelt und geprüft. Für eine Vielzahl von Bauleitplänen liegen positive Stellungnahmen der Fachbehörden vor.
- Die Lage der Stadt Teltow unmittelbar an der Stadtgrenze zu Berlin sowie die Nähe der Landeshauptstadt Potsdam (Beide Stadtzentren in jeweils ca. 17 km Entfernung) führen zu einem erhöhten Siedlungsdruck sowohl für den Wohnbereich als auch für Gewerbe- und Handelsflächen.
- Der schon vorhandene Siedlungsdruck wird sich durch die Wiederinbetriebnahme der Anhalter Bahn (Regionalbahn) und den direkten Anschluss an das Berliner S-Bahn-Netz durch den Bau des S-Bahnhofs Teltow-Stadt im Jahr 2003/04 nochmals deutlich erhöhen. Geprüft wird z.Zt. die Weiterführung der S-Bahn über Stahnsdorf nach Potsdam bzw. alternativ die Einrichtung einer Straßenbahnverbindung zwischen Potsdam und Teltow-Regionalbahnhof, die den gesamten Siedlungsschwerpunkt im Verlauf der Mahlower und Potsdamer Straße durchquert. Die in der Regel fußläufige Erreichbarkeit der Haltepunkte des Schienengebundenen Nahverkehrs von Wohn- und Arbeitsstätten wird sich dabei als zusätzliche Standortqualität auswirken.
- Die bereits in vollem Gang befindliche Umstrukturierung des ehemaligen industriellen Schwerpunktes in ein Gewerbe- und Dienstleistungszentrum hat mit bisher 6.500 neuen Arbeitsplätzen eine hohe Nachfrage nach entsprechenden Wohnmöglichkeiten ausgelöst.
- Insbesondere vor dem landesplanerisch befürworteten Ziel der Raumordnung, Arbeitsplätze und Wohnraum in gleichwertiger Anzahl zu schaffen, wird für Teltow ein erhöhter Wanderungsgewinn angenommen.
- Die Infrastrukturausstattung Teltows entspricht fast vollständig der eines Mittelzentrums. Die wenigen fehlenden Einrichtungen können in den unmittelbar angrenzenden Gemeinden Stahnsdorf, Kleinmachnow und den Berliner Bezirken Zehlendorf und Lichterfelde wahrgenommen werden.
- Die sich in der Summe ergebende Bandbreite der Einwohnerentwicklung für die Stadt Teltow ist als langfristige Perspektive anzusehen. Die Bedarfswerte können

sich dabei aus Gründen, die heute noch nicht eingeschätzt werden können, verschieben. Daher sollen die Siedlungsflächen in enger Abstimmung mit den Fachbehörden sowie auf der Grundlage ständig aktualisierter Bedarfswerte entwickelt werden.

3.1 Siedlung

3.1.1 Bestand

Der Siedlungsraum Teltow lässt sich in ein Hauptsiedlungsgebiet entlang des Teltowkanals bzw. der Mahlower Straße und in einen weniger dicht besiedelten, eher landschaftlich geprägten Raum im Süden gliedern.

Im Bereich entlang der Potsdamer Straße/Mahlower Straße konzentrieren sich die wirtschaftlichen Aktivitäten, die kulturellen und öffentlichen Einrichtungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte. Hier wohnen über 90 % der Bevölkerung.

Der südliche Teil des Gemeindegebietes wird von ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Gebieten dominiert und vom dörflichen Charakter Ruhlsdorfs und den gering besiedelten Wohngebieten geprägt.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden neun Teilräume definiert, die sich durch unterschiedliche Funktionen und Aufgaben innerhalb des Siedlungszusammenhangs auszeichnen:

Stadtzentrum - Mitte

Der Teilraum Stadtzentrum-Mitte umfasst die historische Altstadt und ihren näheren Einzugsbereich zwischen dem Teltowkanal im Norden, im Westen bis zum Stadthaus einschließlich des Neubaugebiets Striewitzweg sowie im Osten den gesamten Umfeldbereich des Ruhlsdorfer Platzes.

In der Altstadt überwiegen die typischen märkischen Breithäuser mit ein bis zwei Geschossen, vereinzelt sind auch Mietshäuser der Gründerzeit und Reihenhäuser aus den 1980er Jahren vorhanden. Zwischen Teltowkanal und Altstadt befinden sich im westlichen Bereich industriell genutzte Produktions- und Lagerflächen. Östlich des Ruhlsdorfer Platzes schließen sich Siedlungen industrieller Bauweise aus den 1980er Jahren und große, unbebaute Areale an. Richtung Westen wechseln sich städtebaulich sehr heterogene Bereiche mit Brachflächen, Gründerzeitgebäuden, Nebengebäuden aller Art und eingeschossigen Einfamilienhäusern ab. Der Erhaltungszustand der Bausubstanz in der Altstadt ist insgesamt schlecht, der Erneuerungsbedarf erheblich. Als größte Bauvorhaben entstanden 1995 am westlichen Altstadtrand ein viergeschossiger Geschäfts- und

Bürokomplex mit angegliederten Wohngebäuden an der Potsdamer Straße, daran östlich angrenzend 1998/99 ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus in Verbindung mit einer teilweise öffentlichen Sammel-Stellplatzanlage.

Potsdamer Straße - West

Dieser Bereich umfasst das Gewerbegebiet zwischen Potsdamer Straße und Teltowkanal, in dem seit 1991 zahlreiche Neubauten in verdichteter vier- bis fünfgeschossiger Bauweise entstanden sind. Wohnviertel befinden sich zwischen Potsdamer Straße und Buschwiesen. Die Baustruktur in den Wohngebieten aus den 50er und 70er Jahren besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Wohnzeilen. Die Gebäude und das Wohnumfeld weisen einen beträchtlichen Erneuerungsbedarf auf.

Lediglich an der südlichen Straßenseite der Potsdamer Straße befinden sich einige gründerzeitliche Gebäude, die vorhandenen Baulücken wurden bereits teilweise durch neue Wohn- und Geschäftshäuser geschlossen. Eine Arbeiterohnsiedlung und einige Einfamilienhäuser stammen aus den 1930er Jahren. In der Nähe des Friedhofs an den Buschwiesen befinden sich ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser aus der Zwischenkriegszeit und der DDR-Zeit. Die Wohnbauflächen „östlich des Weinbergsweges“ werden im Bestand erfasst und in Abstimmung mit den übergeordneten Aspekten der Regionalplanung (Regionaler Grünzug Buschwiesen/Kanalaue) dargestellt.

Im östlichen Abschnitt des Stadtzentrums West entstand 1995/96 in drei- bis viergeschossiger Bauweise ein neues Wohnviertel mit ca. 300 geförderten Wohneinheiten.

Stadtzentrum - Ost

Das östliche Stadtzentrum umfasst das Gelände des Evangelischen Diakonissenhauses, die bestehende Wohnsiedlung an der S-Bahnfreihaltetrasse/Mahlower Straße und die Neue Wohnstadt.

Das Diakonissenhaus besteht aus mehreren Verwaltungs-, Wirtschafts-, Pflege- und Wohngebäuden aus dem 19. Jahrhundert. Die ein- bis zweigeschossige Wohnsiedlung an der Mahlower Straße wurde weitgehend in den 1930er Jahren errichtet. Die Neue Wohnstadt aus den 1960er Jahren besteht aus viergeschossigen Zeilenbauten mit Satteldach. In diesem Bereich wurden 1996 erste Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudesubstanz und des Wohnumfeldes realisiert.

Neue Wohnstadt

Die einzelnen Siedlungsteile werden von ausgedehnten Frei- und Brachflächen zwischen S-Bahntrasse und Diakoniegelände und südlich der S-Bahn(freihalte-)trasse voneinander getrennt, die schon seit geraumer Zeit als Standorte für neue Sportanlagen im Gespräch sind. Der zukünftige S-Bahn-Haltepunkt hat zentrale Bedeutung für diesen Bereich.

Wohngebiete Seehof, Komponistenviertel und Sigridshorst

Zu diesem Teilbereich gehören die Wohnsiedlungen Seehof, Komponistenviertel und Sigridshorst. Diese wurden im Wesentlichen in den 1930er Jahren angelegt und zeichnen sich durch große Parzellenzuschnitte und hohe Grünanteile aus. Die Wohngebäude sind ein- bis zweigeschossig und meist einheitlich mit Sattel- oder Walmdach ausgestattet. Der Stadtteil Seehof verfügt mit einigen Villen im Norden auch über bauliche Bestände aus dem 19. Jahrhundert.

Regionalbahnhof

Im Teilraum Regionalbahnhof befinden sich die Flächen östlich der Anhalter Bahn einschließlich der derzeit als Kleingärten genutzten Flächen nördlich der Mahlower Straße. Dazu gehören ebenfalls Flächen westlich der Bahnstrecke, die dem Bahnhofsumfeld zuzurechnen sind.

Die bauliche Nutzung in diesem Teilraum folgt keinem einheitlichen Siedlungsmuster und besteht aus wenigen Einfamilienhäusern, Werkstätten, Gewerbe- und Industriebetrieben.

Am Regionalbahnhof wurden im Zuge der Wiederinbetriebnahme größere Umbauten - insbesondere im Bereich der Kreuzung der Bahnlinie mit der Mahlower Straße sowie der Erschließung der Bahnsteige vorgenommen.

Ortsteil Ruhlsdorf

Als eigenständiger Ortsteil hat Ruhlsdorf gegenüber den anderen Wohngebieten und Stadtvierteln Teltows eine besondere Bedeutung. Die Baustruktur besteht aus den Wohngebäuden und Bauernhöfen im alten Dorfkern, die zumeist aus dem 19. Jahrhundert stammen, sowie aus den Wohnsiedlungen zwischen Güterfelder Straße und Ruhlsdorfer Straße, die in den 1930er Jahren angelegt wurden. Die Wohnsiedlungen, deren Bebauung der vergleichbarer Wohngebiete im Hauptsiedlungsgebiet im Norden Teltows ähnelt, weisen geringe Dichten und eine hohe Durchgrünung auf.

Blumensiedlung

Die Blumensiedlung setzt sich aus mehreren derzeit unterschiedlich genutzten Flächen zusammen. Die Hälfte der Fläche wird vom Wohngebiet Blumensiedlung eingenommen, einer in den 1930er Jahren angelegten Siedlung, die ursprünglich eine sehr geringe Bebauungsdichte aufwies. Die seinerzeit angelegte Parzellierung weiterer Grundstücke wurde durch den 2. Weltkrieg unterbrochen. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Baulücken in diesem Bereich geschlossen. Die Erschließungsstraßen weisen einen hohen Instandsetzungs- und Gestaltungsbedarf auf. Ein weiteres Drittel der Blumensiedlung besteht aus ehemaligen Gärtnerflächen, die das Gebiet im Norden und im Süden bis zur Industriebahn erfassen. Die Flächen werden durch Werkstätten und als Lagerflächen genutzt. Westlich der Ruhlsdorfer Straße, die diesen Teilraum von Nord nach Süd durchschneidet, befinden sich ehemalige militärisch genutzte Flächen.

Iserstraße

Zum Teilraum Iserstraße gehören neben der gleichnamigen Wohnsiedlung, die knapp zwei Drittel der Fläche dieses Teilraums ausmacht, noch südlich angrenzende gewerblich genutzte Flächen. Auch diese Siedlung hat ihren Ursprung in den 1930er Jahren, die Bebauung ist jedoch erheblich einfacher und uneinheitlicher als in Seehof, Sigridshorst oder an der Mahlower Straße. Auch hier wurden in den vergangenen fünf Jahren zahlreiche Baulücken durch Einfamilien- und Doppelhäuser bebaut.

3.1.2 Entwicklungsziele

Die grundsätzlichen Entwicklungsziele zur Schaffung einer funktionsfähigen und attraktiven Siedlungsstruktur werden wie folgt definiert:

- Angebot attraktiver und preisgünstiger Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung ebenso wie für zuziehende Haushalte;
- Angebot qualifizierter Gewerbe- und Dienstleistungsflächen für ortsansässige und zuziehende Betriebe;
- Stabilisierung und Ausbau der Funktion als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Kleinmachnow und Stahnsdorf ;
- Attraktivitätssteigerung des historischen Ortszentrums durch umfangreichen Einsatz von Städtebaufördermitteln des Bundes, des Landes Brandenburg und der Stadt Teltow;

- Attraktivitätssteigerung der Standorte insbesondere im Hauptsiedlungsgebiet durch Herstellung von Anschlüssen an das Regional-, S- Bahn und ggf. das Straßenbahnnetz;
- Stabilisierung und Ausbau der sozialen Infrastrukturversorgung und der kulturellen Einrichtungen.

Die für eine weitere Entwicklung vorgesehenen Siedlungsgebiete weisen aufgrund ihrer Gebietstypik unterschiedliche Immissionsempfindlichkeiten auf. Zum Teil sind Gemengelagen historisch gegeben. Im Fall von Mischgebietsausweisungen zielt die Stadtentwicklung darauf ab, die Nutzungsmischung verträglich zu gestalten, d.h. mittel- und langfristig störende Betriebe an unempfindlichere Standorte zu verlagern. Gerade das Ziel der Innenentwicklung wird jedoch keine vollständig konfliktfreien Zonen im Innern der Stadt ermöglichen. Dies wäre nur um den Preis einer weiteren Entmischung von Wohnen und Arbeiten möglich, die unmittelbar mit einer Erhöhung des Straßenverkehrs und der dortigen Emissionen einhergehen würde. Dennoch wurde bei der Flächenausweisung weitestgehend auf eine Entkopplung stark störender und sehr empfindlicher Nutzungen abgestellt. Im Allgemeinen werden die Immissionskonflikte auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung lösbar sein. Dazu werden zum Teil in Bebauungsplänen Festsetzungen erforderlich sein, die über die Darstellungen im Flächennutzungsplan hinausgehen. Beispielsweise werden über Abstandsflächen und Immissionspflanzungen hinaus sowohl Einschränkungen beim potenziellen Emittenten und Anforderungen an Bauschalldämmwerte bei potenziell belasteten Baugrundstücken (auch zur Bewältigung von Verkehrslärm) vorzusehen sein.

Für die Siedlungsstruktur der eingangs definierten Teilbereiche lassen sich die folgenden Zielvorstellungen präzisieren:

Stadtzentrum - Mitte

Die erste Priorität liegt hier bei der Entwicklung des historischen Altstadtkerns mit einer Mischnutzung aus Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel und nicht störendem Gewerbe. Durch die Instandsetzung, Modernisierung (und ggf. Umnutzung) der Gebäude sowie der öffentlichen Infrastruktur soll die Altstadt mit ihren beiden Zentren Ruhlsdorfer Platz im Osten und Puschkinplatz im Westen wieder zum kulturellen und zum Versorgungszentrum für die Gesamtstadt werden. Besondere Bedeutung kommt dabei der Entlastung der Potsdamer Straße vom Durchgangsverkehr sowie der Funktionsstärkung der alten Stadtmitte um den historischen Marktplatz zu.

Im großflächigen Brachenbereich östlich des Ruhlsdorfer Platzes wird im Zuge der Entlastung des Ruhlsdorfer Platzes eine innerstädtische Umgehung (Ostspange) vorgesehen.

In den angrenzenden Flächen wird unter Beachtung einer übergeordneten Grünverbindung eine Arrondierung des Siedlungszusammenhangs mit dem Teilbereich Stadtzentrum Ost hergestellt. In der vorhandenen Siedlung industrieller Bauweise liegt ein Maßnahmenswerpunkt im Bereich der Verbesserung des Wohnumfeldes. Der potenzielle Immissionskonflikt zwischen neuer Straße und bestehender bzw. neu entstehender Wohn- und Mischgebietsbebauung in diesem Bereich muss durch passive Lärmschutzfestsetzungen beherrschbar werden. Eine Einbindung aktiver Lärmschutzmaßnahmen kommt in diesem innerstädtischen Bereich aus funktionalen, städtebaulichen und ästhetischen Gründen nicht in Betracht. Seitens des Amtes für Immissionsschutz wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Flächennutzungsplan die Befürchtung geäußert, dass die Luftschadstoffkonzentration bei weitgehend geschlossener Bauweise entlang der künftigen Ostspange unzulässige Werte annehmen könnte. Diese Befürchtung kann inzwischen durch eine vorliegende Prognose der Luftschadstoffbelastung ausgeräumt werden. Am städtebaulichen Strukturkonzept für diesen Bereich soll daher festgehalten werden.

Der zweite Entwicklungsschwerpunkt liegt in der Verlagerung der Industriebetriebe zwischen der Altstadt und dem Teltowkanal, da diese eine nachhaltige Entwicklung der Altstadt stark beeinträchtigen. Im Anschluss an die Verlagerung sollen auf diesen Flächen Mischnutzungen mit den Schwerpunkten gebietsverträgliches Handwerk, Dienstleistungen und qualitativvolles Wohnen in Ergänzung zur Altstadt entstehen.

Potsdamer Straße West

Die südlich der Potsdamer Straße und westlich der Iserstraße gelegenen Flächen sollen räumlich und funktional an die Gewerbe- und Dienstleistungsflächen des „TechnoTerrainTeltow“ angeschlossen werden.

Die in den Siedlungsbereichen der sechziger Jahre begonnene Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden ist fortzusetzen und durch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes zu unterstützen.

Stadtzentrum Ost

Im Stadtzentrum Ost befinden sich die größten Potenziale für die Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen für den Wohnungsbau. Mit der Ausweisung von Flächen südlich der S-Bahn-Trasse, der mittlerweile realisierten Erweiterung der Diakoniefäche (Rehaklinik und Wohnungsbau) sowie der vorbereiteten Flächenerschließung zwischen Diakonie und S-Bahn-Freihaltetrasse bzw. 1930er-Jahre-Siedlung an der Mahlower Straße werden die bisher räumlich getrennten Siedlungsbestandteile der Stadt Teltow städtebaulich zusammengeführt. Gleichzeitig wird im Zentrum der zusätzlichen sowie der vorhandenen einwohnerstärksten Siedlungsflächen mit dem neuen S-Bahnhof Teltow-Stadt

eine attraktive, Schienengebundene Nahverkehrsanbindung entstehen, die für sämtliche Bewohner dieser Gebiete in max. 800 m Entfernung liegt.
Die Neue Wohnstadt hat einen hohen Bedarf an Wohnumfeldverbesserung; südlich der Siedlung sollen Sportanlagen in größerem Umfang neu entstehen.

Wohngebiete

Gemeinsames Ziel für die locker bebauten Wohngebiete ist die Ausschöpfung der Nachverdichtungsmöglichkeiten in Baulücken und auf untergenutzten Grundstücken unter weitgehender Berücksichtigung der vorgegebenen Geschossigkeit und einer angemessenen Baudichte. Flächenhafte Ergänzungen sollen ebenfalls unter diesen Rahmenbedingungen im Wesentlichen unter dem Aspekt der Ausnutzung und besseren Auslastung der technischen Infrastruktur in den vorhandenen Siedlungszusammenhang eingepasst werden. Bereits begonnen wurde mit der Vorbereitung der Maßnahmen südlich der Oskar-Pollner-Straße.

Die Flächen südlich der Lessingstraße sollen mit Ausnahme der direkt an bestehende Straßen angrenzenden Grundstücksflächen als Wohnbaulandreserve in einer mittel- bis langfristigen Perspektive entwickelt werden. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass die durch Nachverdichtung der Wohngebiete erzielbaren Wohnungsbaupotenziale ausgeschöpft sind.

Regionalbahnhof

Im Teilraum Regionalbahnhof sollen die Kleingartenflächen nördlich der Mahlower Straße erhalten werden. Eine Teilfläche soll als Park&Ride-Fläche dem Regionalbahnhof funktional zugeordnet werden.

Das südlich der Mahlower Straße vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet soll bis zur Gemarkungsgrenze von Großbeeren erweitert und für die Ansiedlung von weiteren Industriebetrieben vorbereitet werden. Wichtige Voraussetzung hierfür ist der Anschluss dieses Bereiches an die neue B 101.

Ortsteil Ruhlsdorf

Die Entwicklungsziele für den Ortsteil Ruhlsdorf sind durch die Übernahme des genehmigten Flächennutzungsplans sowie die Anpassung an die übergeordneten Planungsziele vorgegeben. Die dörfliche Struktur des historischen Ortskerns soll erhalten werden.

Die bestehenden Siedlungsbereiche, die entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung ausgewiesen werden, sollen durch Lückenbebauung und Verdichtung bisher untergenutzter Grundstücke besser genutzt werden.

Neue Siedlungsbereiche für Wohnen und gemischte Nutzungen sind vornehmlich nordwestlich des historischen Siedlungskerns vorgesehen und bereits in Teilen realisiert. Sie dienen überwiegend zur Befriedigung der örtlichen Wohnflächennachfrage sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung von gewerblichen Betrieben.

Am südlichen Rand der Ortslage sollen zusätzliche Sportflächen gesichert werden.

Blumensiedlung

Die mittlerweile wieder genutzten Gärtnereiflächen werden als Sondergebiet gesichert. Das Wohngebiet Blumensiedlung soll im Bestand als Wohnbaufläche gesichert werden.

Die westlich der Ruhlsdorfer Straße gelegenen Konversionsflächen werden als Misch- und Gewerbeflächen entwickelt, ein kleiner Teil bleibt für die Bundeswehr erhalten. Dabei sollen insbesondere Betriebe angesiedelt werden, die den vorhandenen Bahnanschluss (Industriegleis) nutzen können.

Iserstraße

Die Wohnsiedlung Iserstraße soll unter Ausnutzung von Baulücken in ihrem Bestand gesichert werden, eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.

Das südlich angrenzende Gewerbegebiet soll ebenfalls unter Ausnutzung des vorhandenen Bahnanschlusses (Industriegleis) entwickelt werden.

3.2 Landschaft

3.2.1 Bestand

Die Landschaftsstruktur Teltows weist sehr unterschiedliche naturräumliche Gegebenheiten auf. Im Norden wirkt der Teltowkanal als siedlungsstrukturelle Barriere zu Berlin. Im Westen geht die Bebauung Teltows nahtlos in die vergleichbaren Siedlungsstrukturen Stahnsdorfs und Kleinmachnows über.

Naturräumlich betrachtet gehört Teltow zu den „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“. Innerhalb dieser lässt sich das Gemeindegebiet der „Teltow-Platte“ zuordnen, einem ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplateau mit einer mittleren Höhe von 40-55 m ü. NN und nur geringen Reliefunterschieden. Vorherrschende Substrate sind Sande und Kiese bzw. Geschiebemergel. Niederungen mit Torf, Faulschlamm und Sand begrenzen das Gebiet im Norden (Bäkeniederung/Teltowkanal) bzw. durchschneiden es im Westen (Buschwiesen, Achtruthengraben) und Osten (Zehntruthengraben) und entwässern zum Teltowkanal hin. Natürliche Waldgesellschaften dieses Gebietes sind Trauben-Eichenwälder und Kiefern-mischwälder.

Die höchste Erhebung im Gebiet ist der Mühlenberg in Ruhlsdorf - seine Höhe wird in historischen Karten mit 61 m ü. NN angegeben. In der Nachkriegszeit wurde er durch Sand- und Kiesabbau zu einer Abgrabungsfläche, die zeitweise als Aschedeponie genutzt wurde.

Als seltene sowie geowissenschaftlich bedeutsame Böden mit natur- und kulturhistorischer Bedeutung werden Seitens des Landschaftsplans die Moorstandorte mit Wiesen-kalk oder Moormergel (Teile der Buschwiesen, die Nachtbucht und die Feuchtwiese im Birkengrund) eingeschätzt.

Im Osten bildet die Trasse der Anhalter Bahn eine klare Zäsur zu den Landschafts- und Siedlungszusammenhängen von Großbeeren und Osdorf/Heinersdorf. Östlich der Bahntrasse und im Süden grenzen an Teltow Bereiche an, die durch landwirtschaftliche Nutzungen oder ehemalige Rieselfelder geprägt sind.

Teltow verfügt über eine geringe Anzahl kleiner Waldgebiete. Kleinere Erlenbruchwaldrelikte (geschützt nach § 32 BbgNatSchG) befinden sich in den Buschwiesen. Die beiden Wäldchen an der Händelstraße und am Finkenweg sind aufgrund von alten Kiefern- und Stieleichenbeständen besonders hervorzuheben.

Die Waldflächen südlich von Ruhlsdorf (ca. 125 ha) bestehen vorwiegend aus Kieferforsten, vereinzelt sind auch Stiel- und Roteichen anzutreffen.

Derzeit werden inkl. der ehemaligen Rieselfelder ca. 850 ha der Gemarkung landwirtschaftlich genutzt. Die Teltower Böden haben eine mäßige bis mittlere Qualität, während in Ruhlsdorf auch Böden hoher Qualität vorhanden sind. Dauerhafte Brachflächen sind nicht anzutreffen.

Nennenswerte Ruderalflächen befinden sich entlang der Bahnflächen, an der Anhalter Bahn sind vereinzelte Trockenrasenausbildungen vorhanden.

Die ehemaligen Rieselfelder (ca. 130 ha), die noch ihre ursprüngliche Struktur aufweisen, haben aufgrund der früheren landwirtschaftlichen Nutzung typische Vegetationsbestände. Sie werden durch das Graben- und Wegesystem sowie Obstbaumreihen gegliedert.

In Teltow sind eine Reihe von Kleingewässern (zumeist Pfuhe), Grabensysteme (Achtruthen- und Zehntruthengraben) sowie Landröhrichbestände (ehemalige Absetzbecken der Rieselfelder) mit feuchten Hochstaudenfluren vorhanden. Der Teltowkanal als künstliches Fließgewässer weist - mit Ausnahme der Kanalaue (Mündungsbereich des Zehntruthengrabens) keine besonderen Qualitäten auf.

Die Grabensysteme haben z.T. noch Entwässerungsfunktionen. Nebengräben sind vorwiegend trocken, ebenso wie die Rieselfeldgräben (Ende der Verrieselung 1990). Der

Achtruthen- und der Zehnruthengraben sind aufgrund ihrer weitgehend natürlichen Ausprägung als geschützte Biotop gem. § 32 BbgNatSchG zu betrachten.

Der größte Teil der älteren Siedlungsgebiete ist insbesondere im Verlauf der historischen Wegeverbindungen von landschaftsbildprägenden Alleeen bzw. Baumreihen durchzogen. Besonders bemerkenswert sind die Eichenallee im Verlauf Ruhlsdorfer -, Teltower - und Genshagener Straße, die Linden-Allee in der Großbeerener Straße, die alten Kopfweiden an der Straße zwischen Ruhlsdorf und der „Staedtler-Siedlung“ sowie die Stieleichenreihen in der Ruhlsdorfer Ackerflur.

3.2.2 Entwicklungsziele

Im Entwurf zum Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan werden folgende örtlichen Entwicklungsziele benannt, die im landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept umgesetzt werden:

Gebietscharakter / Landschaftsbild

- Erhalt der Feldflur und Waldflächen vor allem im Süden sowie der Grabensysteme und Niederungen (Achtruthen- und Zehnruthengraben, Buschwiesen);
- Erhalt der besonderen Gestaltmerkmale im Freiraum von Siedlungsgebieten (z.B. Altstadt Teltow, Dorfkern Ruhlsdorf, Seehof, Iserstr. u.a.);
- Gestaltung und Entwicklung eines Uferparks (Kanalaue mit Übergang zur Altstadt Teltow);
- Erhalt und Förderung der Alleeen im gesamten Gemeindegebiet.

Biotop- und Artenschutz

- Erhalt und Entwicklung der Biotop- und Artenschutzfunktionen der schutzwürdigen Bereiche (z.B. Buschwiesen, Kanalaue, Grabensysteme, Rieselfelder oder geschützte Biotop);
- Erhaltung und Entwicklung der Biotop- und Artenschutzfunktionen der entwicklungsfähigen und -bedürftigen Bereiche (z.B. Flächen für künftige Kompensationsmaßnahmen);
- Förderung des Biotop- und Artenschutzes durch landschaftspflegerische Maßnahmen (z.B. Gliederung der Feldflur oder Wiedervernässung von ehemaligen Feuchtgebieten), Biotopvernetzung im Verbund mit Grünverbindungen.

Erholungs- und Freiraumnutzung

- Entwicklung eines ökologisch tragfähigen Freiflächensystems zur Bereitstellung von ausreichenden Einrichtungen für zukünftig 24.000 Einwohner; Grünverbindungen sollen eine Vernetzung der Grünräume untereinander (u.a. auch mit dem geplanten „Teltow-Park“) sowie mit außergebietlichen Freiräumen herstellen;
- behutsame Wiederherstellung der gartendenkmalwürdigen Anlagen (Sabersky-Park, Gutspark Ruhlsdorf).

Naturhaushalt und Umweltschutz

- Schutz der empfindlichen Bereiche des Naturhaushalts (z.B. Schutz der Niedermoorböden, Erhalt der klimatischen Entlastungsgebiete, Sicherung der Wasserschutzzonen und ihrer Einzugsgebiete unter Berücksichtigung der Grundwassergefährdung);
- Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes (z.B. vorrangige Sanierung von Altlasten in Gefährdungszonen).

3.3 Bevölkerung

3.3.1 Bestand

Die Auswertung der statistischen Angaben zur Einwohnerentwicklung Teltows zeigt seit 1997 ein kontinuierliches Anwachsen der Einwohnerzahl:

Stand Einwohnerentwicklung	Einwohnerzahl
Dezember 1990	15.720
Dezember 1995	15.576
Dezember 1996	15.488
Dezember 1997	15.900
Dezember 1998	16.419
September 1999	17.025
Dezember 2000	17.938
Dezember 2002	18.696

Quellen: Daten 1990 - Regionalplan Havelland-Fläming (12/1999),
Daten 1995-2000 - Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg
Daten 2002 - Stadt Teltow

Die Region Teltow-Stahnsdorf-Kleinmachnow verzeichnete in den letzten fünf Jahren einen Bevölkerungszuwachs von ca. 17,4%, die Stadt Teltow erlebte in diesem Zeitraum einen Einwohnerzuwachs von ca. 9%. Der Einwohnerzuwachs in der gesamten Region ist insbesondere Resultat der hohen Zuwachsrates aus Berlin, die fast 50% aller Zuzüge in dem Zeitraum zwischen 1995-2000 ausmacht. Grund hierfür sind die vergleichsweise guten Standortbedingungen (günstige Bodenpreise, Nähe zu Berlin, infrastrukturelle Anbindungen) für den Wohnungsmarkt.

Im Vergleich zu den benachbarten Orten Kleinmachnow und Stahnsdorf ist innerhalb Teltows im Vergleichszeitraum 1990-2000 ein geringeres Einwohnerwachstum zu verzeichnen. Gründe hierfür sind u.a. die Reduzierung neuer Wohnbauflächen auf wenige Standorte und fehlendes Planungsrecht.

Einwohnerentwicklungen	Einwohner	
Bevölkerungszahl 31.12.1995 1)	15.576	
Bevölkerungszahl 31.12.2000 1)	17.938	
Veränderung in %	+ 15,2 %	
Altersstruktur 2)	Einwohner bis 18 J. (in %)	17,7 %
	Einwohner 18 - 65 J. (in %)	65,8 %
	Einwohner über 65 J. (in %)	16,5 %
Wanderungssaldo 1995-99	(absolut)	+1.678
"	(in % der Bevölk.)	10,8 %
Wanderungssaldo nur 1999	(bis 30.9.)	+437
Zuzüge insgesamt 1995 - 1999	(bis 30.9.)	6.248
davon aus Berlin		2.427
in % aller Zuzüge		38,8%
Zuzüge (aus Berlin) nur 1999	(bis 30.9.)	523
Fortzüge insgesamt 1995 - 1999	(bis 30.9.)	4.570
davon nach Berlin		937
in % aller Fortzüge		20,5%
Fortzüge (nach Brandenburg) nur 1999	(bis 30.9.)	381
Geburten-/Sterbesaldo 1995-99	(absolut)	-220
"	(in % der Bevölk.)	-1,3%

1) Eigene Berechnungen aus Informationen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Brandenburg (LDS)

2) Daten des Statistischen Jahrbuchs 1999 Landkreis Potsdam-Mittelmark
Restliche Angaben: nach Angaben des LDS und Informationen der Stadt Teltow

In Teltow ist seit dem Jahr 1992 ein positiver Wanderungssaldo zu verzeichnen. Damit konnte das Defizit in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten/Sterbefälle) ausgeglichen werden. Insgesamt haben Zu- und Abwanderungen mit Anteilen von über

10 % der Gesamtbevölkerung ein überdurchschnittlich hohes Niveau; im Durchschnitt des Landes Brandenburg sind es etwa 5 -6 %.

Die Bevölkerung ist im Stadtgebiet sehr ungleich verteilt. Im zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich Teltows wohnen über 90 % der Gesamtbevölkerung.

Die zentrumsnahen Teilräume Stadtzentrum-Mitte, Stadtzentrum-Ost und Potsdamer Straße-West haben hier aufgrund ihres hohen Anteils an mehrgeschossigen Wohnhäusern höhere Dichtewerte als die vergleichsweise dünn bebauten Einfamilienhausgebiete Seehof oder Mahlower Straße. Die Dichtewerte erreichen in der Neuen Wohnstadt und am Wohnkomplex Ruhlsdorfer Platz im Stadtzentrum-Ost Werte bis zu 150 EW/ha.

Insgesamt ergibt sich für das Teltower Stadtgebiet eine Bevölkerungsdichte von durchschnittlich 7,6 Einwohnern pro ha (EW/ha). Dabei errechnet sich für das ehemalige Gemeindegebiet Teltow mit 1.360 ha eine Dichte von 11,4 EW/ha; für den Ortsteil Ruhlsdorf mit 770 ha hingegen lediglich eine Einwohnerdichte von 1,1 EW/ha.

3.3.2 Entwicklungstrends

Da die langfristig zu erwartende Bevölkerungsentwicklung von entscheidender Bedeutung für die weiteren kommunalen Entwicklungen ist, werden im Rahmen der FNP-Erarbeitung Annahmen zur künftigen Entwicklung getroffen:

- Die Geburtenrate wird sich mittelfristig an die Geburtenrate der westlichen Bundesländer angleichen, es wird dennoch von einem Sterbeüberhang ausgegangen.
- Das positive Wanderungssaldo setzt sich fort und ist insbesondere auf den verstärkten Zuzug zurückzuführen.
- Die konstante wirtschaftliche Entwicklung Teltows wird diesen Zuwanderungstrend in Verbindung mit der verbesserten verkehrlichen Anbindung an Berlin weiter verstärken.
- Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt an, langfristig wird die Gruppe der über 65jährigen deutlich größer sein als die Gruppe der unter 18jährigen. Dies führt zu einem erhöhten Bedarf an altersgerechtem Wohnraum in Ergänzung zu den bestehenden Einrichtungen.

3.4 Wohnen

3.4.1 Bestand

Die Stadt Teltow verfügt über eine große Anzahl an Wohnungen im Geschosswohnungsbau, die zum geringen Teil vor dem Krieg und überwiegend in den 1950er, 1970er und 1980er Jahren entstanden sind. In diesen Quartieren leben etwa 70% der Teltower Bevölkerung. Die ausgedehnten Einfamilienhausgebiete, deren erste Besiedlung und Bebauung vor dem Zweiten Weltkrieg stattfand, verfügen über eine eher geringe Wohnungs- und Einwohnerdichte.

Vor allem in den Bereichen mit Geschosswohnungsbau ist ein hoher Anteil an 2- und 3-Zimmerwohnungen. Vier- und Mehrzimmerwohnungen sind im Vergleich zum alten Landkreis Potsdam, zum Land Brandenburg und zu den Nachbargemeinden unterrepräsentiert. Die durchschnittliche Belegung von ca. 2,1 Einwohnern pro Wohnung begründet sich mit dem hohen Anteil an eher kleinen Wohnungen.

Der Wohnraumbestand im Teltower Stadtgebiet stellt sich statistisch wie folgt dar:

Wohnen und Bautätigkeit

Wohnungsbestand	(31.12.1998)	7.853
Veränderung ggü. Zählung 1995 in %		+20 %
Zahl der Wohnungen / 1.000 EW	1998	473
Durchschnittliche Wohnfläche / EW	1998	33,1 qm
Baufertigstellungen WE	1995 - 1999	1.643
Baufertigstellungen WE / 1.000 EW	in 1999	+ 20 WE
Baulandpreise 1995 (DM/qm Wohnbauland) 1)		240 - 380 DM
Baulandpreise 1999 (DM/qm Wohnbauland) 1)		210 - 330 DM

Quelle: *Regiokonzept Der Teltow, Interkommunaler Vergleich, Mai 2000*

1) Lt. *Bodenrichtwertkarte LK Potsdam-Mittelmark, Stand 31.12.1999 und Informationen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte*

Insbesondere für Standorte, die planerisch für mehrgeschossigen Wohnungsbau vorgesehen wurden, ist die Neubautätigkeit nahezu zum Erliegen gekommen. Dieses ist durch das mittlerweile vorhandene Wohnungsangebot und durch die qualitative Verbesserung des Angebotes im Bestand begründet.

Die Entwicklung von neuen Flächen für den Eigenheimbau wurde in Teilbereichen des Mühlendorfes (B-Plan 23) sowie der Wohnanlage für Bundesbedienstete an der O.-Pollner-Straße (B-Plan 36) eingeleitet.

Es ist davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren ein Schwerpunkt der Nachfrage und damit der Bautätigkeit in der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern außerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche liegen wird.

3.4.2 Wohnraumbedarf

Eigenbedarf aus Eigenentwicklung und Angleichung der Wohn- und Lebensverhältnisse

Der Eigenbedarf umfasst die Flächen, die bereits ohne Zuzug aus strukturellen Veränderungen beansprucht werden. Der Eigenbedarf setzt sich aus folgenden Faktoren zusammen:

1. Angleichung der spezifischen Wohnfläche

In den vergangenen Jahren wurden zunehmende Wohnflächenansprüche (Nachholbedarf von ca. 7-10 m² pro Person) umgesetzt. Aus dem Vergleich des Anstiegs der Wohnungszahl + 19,5% und der Einwohner + 4,5% ergibt sich, dass nur ca. 330 von 1.300 WE tatsächlich durch zusätzliche Einwohner bewohnt werden. Die spezifische Wohnfläche je Einwohner

Stadt Teltow, Stand 1998	33,1 m ² / EW
Stadt Teltow, Stand 12/1999	33,8 m ² / EW

wird sich dem regionalen und dem bundesweiten Trend angleichen, zum Vergleich:

Region Der Teltow (Teltow, Stahnsdorf, Kleinmachnow)	36,5 m ² / EW
Stadt Potsdam	35,0 m ² / EW
Berlin-Steglitz	40,3 m ² / EW
Berlin-Zehlendorf	45,6 m ² / EW

2. Änderung der Haushaltsstruktur

Änderung der Struktur der Haushalte, in der Regel höhere Anzahl der Haushalte bei sinkender Wohnungsbelegung (Stand 12/1999: 2.1 EW/ WE). Prognostiziert wird eine Haushaltsgröße von 2,1 - 2,0 Einwohnern je Wohneinheit.

3. Ersatzbedarf

Durch den alters- und/oder Zustandsbedingten Wegfall von Wohngebäuden bzw. Gebäuden mit Wohnungsanteil entsteht ein zusätzlicher Bedarf zur Bereitstellung von Wohnbaufläche.

4. Bereitstellung von Ersatzwohnraum

Der Anteil Restitutionsbetroffener Grundstücke differiert im Stadtgebiet stark. Während in einigen Teilbereichen etwa 30% der Grundstücke Restitutionsbetroffenen sind, steigt der Anteil dieser Grundstücke in den Ortsteilen Seehof und in der Altstadt Teltow auf bis zu 70 - 80% der Grundstücke. Diese Entwicklung wird sich u.a. aufgrund der derzeit noch nicht geklärten Eigentumsverhältnisse im Ortsteil Seehof erst mittel- bis langfristig in der Wohnungsmarktsituation niederschlagen.

Weiterer Wohnraumbedarf

Aufgrund der langfristigen Entwicklungsziele der Stadt entsteht ein Bedarf zur Schaffung von Wohnraum, der über den o.g. Eigenbedarf hinausgeht. Insbesondere zu berücksichtigen sind folgende Wachstumsfaktoren:

- Lage und Bedeutung der Stadt Teltow innerhalb der Region (engerer Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin)
- Gewerbliche Entwicklung und Arbeitsplatzentwicklung innerhalb der Stadt und der Region:
Durch die Umstrukturierung des Teltower Arbeitsmarktes ist eine Entwicklung eingeleitet worden, die u.a. im Zeitraum 1995-1998 ca. 3.500 neue Arbeitsplätze geschaffen hat. Da die Nachfrage nach gewerblichen Dienstleistungsflächen - wenn auch auf einem deutlich geringeren Niveau - weiterhin konstant ist, ist begleitend von einer gleich bleibenden bzw. weiter ansteigenden Wohnraumnachfrage auszugehen.
- Überdurchschnittlich gute Anbindung des Stadtgebietes an die überregionalen Verkehrsverbindungen (v.a. ÖPNV: Regionalbahn und S-Bahnanschluss).

Durch die weitere infrastrukturelle Verflechtung Teltows mit der Region und Berlin (u.a. S-Bahnanschluss nach Berlin-Lichterfelde) werden die Voraussetzungen für die Fortsetzung und Beschleunigung dieser Entwicklung geschaffen.

- Günstige Bodenpreise - im Vergleich zu den direkt angrenzenden Berliner Stadtbezirken - als wesentlicher Faktor für Vorhaben im Bereich des Wohnungsneubaus.

Im Rahmen der Bedarfsprognose wird anhand der dargestellten Entwicklungsszenarien von folgendem Wohnraumbedarf, ausgehend von einer vorhandenen Einwohnerzahl von 15.720 EW (Stand: Dezember 1990) ausgegangen:

Eigenbedarf	+ 12,5% (ca. 1.965 WE)
Weiterer Bedarf	+ 12,0% (ca. 1.886 WE)
Wohnraumbedarf insgesamt	+ 24,5% (ca. 3.851 WE)

3.4.3 Entwicklungsziele

Die Stadt Teltow verfolgt das Ziel der Schaffung eines angemessenen Wohnungsangebotes im Stadtgebiet, das wirtschaftliche, soziale und regionale Einflussfaktoren berücksichtigt. Dabei sind folgende Prioritäten im Rahmen der Siedlungsentwicklung zu beachten:

- Bauliche Nachverdichtung in Bestandsgebieten
Vor der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen sollen nach Möglichkeit sämtliche verfügbaren Innenbereichspotenziale durch Nachverdichtung und Ergänzung bestehender Strukturen weiterentwickelt werden.
- Sicherung und Qualifizierung bestehender Wohngebiete
Die bestehenden Wohngebiete sind zu sichern und weiter zu qualifizieren. Die erforderlichen Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung des Geschosswohnungsbaus sind fortzusetzen. Weiterhin sind die planungsrechtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen zur maßvollen Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche zu schaffen.
- Nach- und Umnutzung von Brachen
Die Nach- und Umnutzung brach gefallener Flächen dient der Stabilisierung und Qualifizierung der Siedlungsstruktur. Diese Flächen sind durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einer neuen Verwertung zuzuführen.
- Herstellung struktureller Verbindungen und Qualifizierung der Siedlungsstruktur durch Ergänzung
Durch die Erschließung von bislang baulich nicht genutzten Flächen ist die strukturelle Verbindung zwischen bestehenden Siedlungsteilen herzustellen. Im Einzugsbereich des künftigen S-Bahnhofes Teltow-Stadt als wesentlichem Infrastrukturelement liegt der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. In den umliegenden neuen Baugebieten ist eine angemessene städtebauliche Dichte zu gewährleisten.

Das Siedlungsgefüge ist durch die gezielte Erschließung von neuen Bauflächen bedarfsgerecht zu ergänzen.

Bereits vorhandene Siedlungsgebiete

Innerhalb der vorhandenen Wohngebiete werden Bauvorhaben i.d.R. nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. In den letzten Jahren entstanden auf dieser Grundlage Ein- und Mehrfamilienhäuser. Die Schließung von Baulücken und die maßvolle Nachverdichtung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind wesentliche städtebauliche Entwicklungsziele des FNP.

Ergänzend zu rechtlichen Bestimmungen des § 34 BauGB innerhalb bestehender Siedlungsbereiche bereitet die Stadt Teltow durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 27 (Südlich der Mahlower Straße) und Nr. 31 a (Nördlich der Mahlower Straße) die städtebaulich sinnvolle Neuordnung der dünn besiedelten Einfamilienhausgebiete vor.

Südliche Mahlower Straße (B-Plan 27, Planstand: Entwurf)

Der Bebauungsplan Nr. 27 umfasst das gesamte Wohngebiet südlich der Mahlower Straße. Die Wohnbereiche im Plangebiet haben eine Größe von ca. 81 ha. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen die städtebauliche Neuordnung und eine maßvolle Nachverdichtung vor. Entsprechend der Lage des Plangebietes wird eine angemessene Einwohnerdichte von 30 Einwohner/ha (derzeit 20 EW/ha) vorbereitet. Dies entspricht einem Zuwachs von 386 Wohneinheiten. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Konstellationen und baulichen Substanz ist davon auszugehen, dass 200 Wohneinheiten auch ohne den Einsatz eines Bebauungsplanes über den § 34 des Baugesetzbuches (Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) realisierbar sind.

Wohnbauflächenpotenzial:

186 WE/ 391 EW

Nördliche Mahlower Straße (B-Plan 31a, Planstand: Entwurf)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31a umfasst innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes nördlich der Mahlower Straße eine Fläche von 14,7 ha (davon ca. 5 ha Grünfläche).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen die städtebauliche Neuordnung und eine maßvolle Nachverdichtung vor. Entsprechend der Lage des Plangebietes wird eine angemessene Einwohnerdichte von 30 Einwohner/ha (derzeit 20 EW/ha) vorbereitet. Auch in diesem Teilbereich ist davon auszugehen, dass ein Teil der künftig entstehenden Wohneinheiten ohne den Einsatz eines Bebauungsplanes über den § 34 des Baugesetzbuches (Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) realisierbar sind. Von dem in diesem Bereich vor-

bereiteten Wohnungspotenzial von 177 Wohneinheiten können 90 Wohneinheiten bereits jetzt nach § 34 BauGB entstehen.

Wohnbauflächenpotenzial: 87 WE/ 183 EW

Südliche Potsdamer Straße (B-Plan 16, Satzung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 16 umfasst den südlich der Potsdamer Straße gelegenen Teil der Teltower Altstadt. Neben der planerischen Sicherung der bestehenden Gebäude und Ensembles und der Schaffung einer den heutigen Maßstäben entsprechenden Wohnumfeldes wird eine maßvolle Ergänzung der Bebauung vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes besteht aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen ein Wohnungspotenzial von ca. 150 Wohneinheiten (bestehende Wohneinheiten eingerechnet), von denen 100 Wohneinheiten nach § 34 BauGB realisierbar sind.

Wohnbauflächenpotenzial: 50 WE/ 105 EW

Summe Nachverdichtungsgebiete: 323 WE/ 679 EW

Umstrukturierungsflächen

Die Umnutzung von ehemals industriell bzw. gewerblich genutzten und entsprechend baulich vorbelasteten Flächen innerhalb des gewachsenen Siedlungsgefüges stellt eine weitere Möglichkeit der städtebaulich nachhaltigen und Flächensparenden Entwicklung dar.

Brach gefallene Industrieflächen wurden bereits im Rahmen der vorgezogenen verbindlichen Bauleitplanung der Stadt als Mischbaufläche/Mischgebiet planerisch gesichert. Es wird die Annahme getroffen, dass innerhalb einer gemischten Baufläche/eines Mischgebietes Wohn- und Gewerbenutzungen gleichrangig entwickelt werden. Bei der Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale werden 50% der Flächen in Ansatz gebracht.

Kanalaue und nördlicher Altstadtrand

(B-Plan 39 für Teilfläche, Planstand: Aufstellungsbeschluss)

Der Umstrukturierungsbereich hat eine Größe von ca. 9 ha. Die überwiegend als Produktions- und Lagerflächen genutzten Bereiche sollen künftig mit Mischnutzungen belegt werden. Darüber hinaus soll in diesem Bereich die Oderstraße als wesentlicher Bestandteil des Teltower Verkehrsentwicklungskonzeptes als Entlastung der Potsdamer Straße verlaufen.

Planungsrechtliche Schritte zur Umnutzung wurden mit Ausnahme eines Aufstellungsbeschlusses (B-Plan Nr. 39) noch nicht eingeleitet.

Wohnbauflächenpotenzial: 207 WE/ 435 EW

Speichergelände

(B-Plan 14, Planstand: Genehmigung, 1. Planänderung)

Nördlich des TechnoTerrainTeltow wird eine ca. 3,2 ha große Fläche als Mischbaufläche umgenutzt. Die vorhandenen gewerblichen Gebäude (Speicher) wurden z.T. als Wohngebäude sowie für verschiedene Dienstleister (u.a. Kreisverwaltung Potsdam-Mittelmark) umgebaut.

Die letzte B-Planänderung (SVV-Beschluss v. 20.09.2000) weist einen Teil des Plangebietes als Kerngebiet aus. Die Errichtung von bis zu 35 WE ist auf dieser Grundlage möglich. Von den insgesamt 286 Wohneinheiten, die in diesem Teilbereich planerisch gesichert wurden, sind 180 WE bereits fertig gestellt und stehen als Wohnbauflächenpotenzial nicht zur Verfügung.

Wohnbauflächenpotenzial: 106 WE/ 223 EW

Fläche westlich der Ruhlsdorfer Straße

(B-Plan 43, Planstand: Auslegung)

Ein zentraler Teilbereich der ehemaligen GUS-Fläche soll zu einem Mischgebiet umstrukturiert werden. Eine weitere Teilfläche, die westlich an das Mischgebiet angrenzt, soll zum Wohngebiet entwickelt werden.

Bei der Entwicklung ist insbesondere der Schutz der nahen Trinkwasserschutzzone II zu berücksichtigen.

Wohnbauflächenpotenzial MI: 70 WE/ 147 EW

Wohnbauflächenpotenzial WA: 37 WE/ 78 EW

Summe Umstrukturierungsflächen: 420 WE/ 883 EW

Neben der weiteren Qualifizierung bestehender Siedlungsflächen ist die Inanspruchnahme folgender neuer Bauflächen vorgesehen:

Ergänzungsflächen

Flächen, die bisher nicht bebaut sind, sich jedoch stadträumlich in unmittelbarem Siedlungszusammenhang befinden, können als Ergänzungsflächen vorhandene Siedlungsbereiche städtebaulich sinnvoll abrunden. Sie schließen kleinere Lücken im Siedlungsgefüge und nutzen die bereits vorhandene Infrastruktur. Die geplante städtebauliche Dichte innerhalb dieser Ergänzungsflächen orientiert sich an der umliegenden Bebauung.

Ruhlsdorfer Straße/nördlich der S-Bahn (B-Plan 28 , Planstand: Entwurf)

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 28 sind im Bereich nördlich der S-Bahntrasse und östlich der Ruhlsdorfer Straße Ausweisungen als WA/MI mit einem Wohnbauflächenpotenzial von 135 WE vorgesehen.

Wohnbauflächenpotenzial: 135 WE/ 284 EW

Ehemaliger Grenzstreifen

Für den Bereich des ehemaligen Grenzstreifens wurde ein eigenständiger Grünordnungsplan als Satzung aufgestellt. Das bislang vorhandene (geringe) Wohnbauflächenpotenzial entfällt.

Ruhlsdorfer Platz/Ruhlsdorfer Platz weiterer Bereich

(B-Plan 1A/1B, Planstand: Entwurf)

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1A/1B, der im wesentlichen die Sicherung der Hauptverkehrsstraße Ostspange (Teil des Teltower Spangensystems), eines durchgehenden, übergeordneten Grünzuges sowie der Bereitstellung von Mischgebietsflächen dient, wird die Errichtung von Geschossbauten vorgesehen. Vom WE-Gesamtpotenzial von 225 Wohneinheiten innerhalb der beiden Plangebiete zählen 50 WE bereits zum Bestand.

Wohnbauflächenpotenzial: 175 WE/ 368 EW

Lessingstraße/Osdorfer Straße

Auf einer Fläche von ca. 3,5 ha können in einer der peripheren Lage angemessenen Dichte Wohnbauflächen entwickelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass in diesem Bereich Einfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 500 m² entwickelt werden. Die Konkretisierung der Planinhalte durch einen Bebauungsplan wurde noch nicht eingeleitet.

Wohnbauflächenpotenzial: 70 WE / 147 WE

Webersiedlung

Auf einer Fläche von ca. 1,5 ha können in einer aus der umgebenden Bebauung abgeleiteten Dichte zur Abrundung der Siedlungskante sowie zur wirtschaftlichen Ausnutzung der Erschließungsanlagen Bauflächen in einer Grundstückstiefe entwickelt werden. Bei der Potenzialermittlung wird von einer künftigen Grundstücksgröße von ca. 500 m² ausgegangen. Ein Bebauungsplanverfahren wurde noch nicht eingeleitet.

Wohnbauflächenpotenzial: 30 WE/ 63 WE

Händelstraße Süd

(B-Pläne 18 a und 18 b, Planstand: Satzungsbeschluss)

Auf einer Fläche von ca. 2,5 ha können in einer aus der umgebenden Bebauung abgeleiteten Dichte zur Abrundung der Siedlungskante sowie zur wirtschaftlichen Ausnutzung der zu errichtenden Erschließungsanlagen Flächen in einer Grundstückstiefe entwickelt werden. Bei der Potenzialermittlung wird von einer künftigen Grundstücksgröße von ca. 500 m² ausgegangen. Für Teile der Flächen wird bereits ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Wohnbauflächenpotenzial: 40 WE/ 84 WE

Moldaustraße

(B-Plan 22a)

Der Bebauungsplan enthält ein Wohnbauflächenpotenzial von 25 Wohneinheiten, wobei 10 Wohneinheiten gemäß § 34 BauGB realisierbar sind.

Wohnbauflächenpotenzial: 15 WE/ 32 WE

Summe Ergänzungsflächen:

465 WE/ 964 EW

Siedlungszuwachsflächen

Der größte Teil der geplanten Siedlungszuwachsflächen wird im direkten Umfeld des neuen S-Bahnhofs Teltow-Stadt konzentriert. Weitere Schwerpunkte befinden sich im Ortsteil Ruhlsdorf - dort soll primär der Eigenbedarf gedeckt werden - sowie im Gebiet der Striewitzau.

Die städtebauliche Dichte der Siedlungszuwachsflächen wird in Abhängigkeit von ihrer Lage innerhalb des Siedlungsgefüges festgelegt. Für die Flächen in der Nähe des Stadtzentrums (Altstadt/Ruhlsdorfer Platz/Potsdamer Straße/S-Bahnhof) wird eine höhere städtebauliche Dichte vorgesehen als für die Bereiche in Randlagen.

GSW Heinersdorfer Weg

(B-Plan 12, Planstand: Genehmigung)

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 12 werden in den FNP übernommen. Dieser sichert die Entwicklung von bis zu 360 Wohneinheiten, von denen 100 Wohneinheiten bereits realisiert sind

Wohnbauflächenpotenzial: 260 WE/ 546 EW

Diakonie/Wohnungsbau

(B-Plan 11a/b, Planstand: Entwurf)

Der Bebauungsplan Nr. 11a/b sichert die Realisierung von bis zu 300 Wohneinheiten, von 100 Wohneinheiten bereits realisiert wurden.

Wohnbauflächenpotenzial: 200 WE/ 420 EW

Mühlendorf

(B-Plan 23, Planstand: Genehmigung)

Das Mühlendorf als eines der größten Teltower Wohnungsbauprojekte (B-Plan Nr. 23) liegt in fußläufiger Entfernung zum künftigen S-Bahnhof Teltow-Stadt als Hauptknotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bebauungsplan bereitet die Realisierung von bis zu 1.400 Wohneinheiten vor. Eine Änderung des Bebauungsplanes, die v.a. in der Anpassung der Planinhalte an die derzeitige und die absehbare Marktsituation besteht (drastische Reduzierung der geplanten WE-Zahl auf ca. 900 Wohneinheiten), wird derzeit vorbereitet.

Von den bisher geplanten 1.400 Wohneinheiten wurden bisher 200 WE realisiert.

Wohnbauflächenpotenzial: 1.200 WE/ 2.520 EW

O.-Pollner-Straße

(B-Plan 36, Planstand: Genehmigung)

Der zum Landschaftsraum hin orientierten Zuwachsfläche an der Oskar-Pollner-Straße (B-Plan 36) wurde eine vergleichsweise niedrige Dichte zugeordnet. Innerhalb dieses Plangebietes ist die Errichtung von bis zu 320 Wohneinheiten möglich, von denen 45 Wohnungen bereits realisiert sind.

Wohnbauflächenpotenzial: 275 WE/ 578 EW

Ruhlsdorf

(B-Pläne R2 und R3, Planstand: Genehmigung; B-Plan 40, Planstand: Entwurf)

Die Ruhlsdorfer Bebauungspläne Nr. R 2, R 3 und R 4 sichern insgesamt ein Wohnungspotenzial von 240 WE. Der B-Plan Nr. 4 „Mühlenberge“ wurde im November 1997 für nichtig erklärt, für dessen Geltungsbereich hat die Stadt Teltow die Aufstellung des B-Planes Nr. 40 beschlossen. Die innerhalb dieser B-Plangebiete vorgesehenen Wohneinheiten (insgesamt 240 WE) wurden bereits realisiert.

Striewitzau (B-Plan 41, Planstand: Entwurf)

Der Bereich Striewitzau soll insbesondere zur Bedarfsdeckung junger Familien mit niedrigem bzw. mittlerem Einkommen entwickelt werden. Ein umfassender prognostischer Bedarfsnachweis bezüglich der Einwohner- und Wohnraumbedarfsentwicklung wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Entwicklungsmaßnahme „Striewitzau“ (Stand Genehmigung, September 1999) geführt. Ergebnis der diesbezüglichen Untersuchungen ist, dass der spezifische (familienorientierte) Wohnraumbedarf im Stadtgebiet durch das Baugebiet Striewitzau mit bis zu 120 Wohnungen nur teilweise zu decken ist. Die Bauflächenausweisung rundet den vorhandenen Siedlungskörper (Flussviertel) an dieser Stelle sinnvoll ab und hat eine der Lage angemessene Dichte.

Wohnbauflächenpotenzial: 120 WE/ 252 EW

Summe Siedlungszuwachsflächen:**2.055 WE/ 4.316 EW**

Auf die Einordnung der Bebauungspläne Nr. 5 (Striewitzweg), 6 (Hollandweg), 8 (Boberstraße) und 20 (Max-Sabersky-Allee 22) in die Systematik der Wohnbauflächenpotenziale wurde verzichtet, weil die innerhalb dieser Plangebiete vorgesehenen Wohneinheiten bereits seit Jahren zum Teltower Siedlungsbestand gehören und dem Wohnbauflächenpotenzial des Flächennutzungsplanes nicht zugerechnet werden.

3.4.4 Zusammenfassung

Die Ausschöpfung des Wohnbauflächenpotenzials innerhalb bestehender Siedlungsflächen durch Nachverdichtung und Umstrukturierung hat Vorrang im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Aufgrund der prognostizierten Einwohnerentwicklung Teltows ist ergänzend dazu die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen auf Ergänzungs- und Siedlungszuwachsflächen erforderlich. Ausgehend u.a. vom aktuellen Stand der Bauleitplanung ist innerhalb der Neubauflächen für Wohn- und Mischnutzungen die Realisierung von bis zu 3.263 Wohneinheiten geplant, die sich auf die Flächen wie folgt verteilen:

Übersicht Siedlungsflächen

Bezeichnung	Gebietsgröße in ha brutto/netto	Gebietsart	Wohneinheiten	Einwohner
-------------	------------------------------------	------------	---------------	-----------

Südliche Mahlower Straße	81	W	186	391
Nördliche Mahlower Straße	14,7/9,7	W	87	183
Südliche Potsdamer Straße	3,4	MI	50	105

Kanalauve/ nördliche Altstadt	9	MI	207	435
Speichergelände	3,2	MI	106	223
westlich Ruhlsdorfer Straße (GUS)	10	W; MI	107	225
Moldaustraße			15	32

Ruhlsdorfer Straße nördlich der S-Bahn	1,3; 0,9	W; MI	135	270
Ruhlsdorfer Platz	4/2,8	W; MI	175	368
Lessingstraße/ Osdorfer Straße	3,8/2,7	W	70	147
Webersiedlung	1,5/1,2	W	30	63
Händelstraße Süd/ Östliche Dürerstraße	2,5/1,8	W	40	84

GSW	11/7,7	W	260	546
Diakonie/ Wohnungsbau	7/4,9	W	200	420
Mühlendorf	26/18	W; MI	1.200	2.520
Oskar-Pollner-Straße (Post)	21/14,7	W	275	578
Striewitzau	3,7/2,6	W	120	252

Summe auf neuen Bauflächen			3.263	6.856
----------------------------	--	--	-------	-------

Nächste Seite: Beiplan Siedlungsentwicklung

3.5 Soziale Infrastruktur

3.5.1 Bestand

Kindertagesstätten

Der Bestand an Kinderbetreuungseinrichtungen (incl. Hort) in Teltow umfasste im Jahr 2001 folgende Einrichtungen mit insgesamt 1072 Plätzen:

- „Anne Frank“ (370 Plätze - Kita/Hort)
- „Rappelkiste“ (144 Plätze - Kita)
- „Teltower Rübchen“ (64 Plätze - Kita)
- „Kita Ruhlsdorf“ (90 Plätze - Kita)
- „Moldaustraße“ (144 Plätze - Kita/Hort)
- „Däumelinchen“ (40 Plätze)
- Evangelische Kita Mahlower Straße 150 (30 Plätze)
- Integrationskindergarten im Diako (50 Plätze)
- Hort I (140 Plätze)

ab 2002:

- Kita Post (40 Plätze)

Die Kindereinrichtungen befinden sich bis auf die Kita Ruhlsdorf im Umfeld des Stadtzentrums bzw. innerhalb der Wohngebiete. Sie sind mehrheitlich im Zusammenhang mit der Errichtung größerer Wohnsiedlungen entstanden (Flussviertel / Bodestraße, Neue Wohnstadt, Wohnkomplex Ruhlsdorfer Platz). Die meisten öffentlichen Kindereinrichtungen betreuen Kinder aller Bedarfsgruppen.

Schulen

Der Anteil der Teltower Schüler an der Einwohnerzahl beträgt 142 Schüler je 1.000 Einwohner. Diesem Bedarf steht folgendes Angebot gegenüber:

- drei 2- bis 4-zügige Grundschulen in Teltow und in Ruhlsdorf.

- Gesamtschule an der Albert-Wiebach-Straße
- Bruno-Bürgel-Realschule an der Potsdamer Straße
- Gymnasium „Immanuel Kant“ an der Albert-Wiebach-Straße

Das Schulangebot wird durch das Oberstufenzentrum Technik an Warthestraße/Potsdamer Straße sowie durch die vom Evangelischen Diakonissenhaus betriebene Hans-Christian-Andersen-Schule für geistig behinderte Schüler und die Dietrich-Bonhoeffer-Fachschule ergänzt.

Aufgrund der bisher bekannten demographischen Entwicklung wird für das Jahr 2001 mit einem Tiefstand in der Entwicklung der Schülerzahlen gerechnet (ca. 5 Schüler/je Jahrgang und je 1.000 Einwohner). Langfristig wird aufgrund der steigenden Einwohnerzahl (v.a. durch Zuzugsgewinne) davon ausgegangen, dass sich diese Durchschnittszahl auf ca. 7 Schüler pro Jahrgang und 1.000 Einwohner (ab 2002) einpendelt.

Einrichtungen für Jugendliche

Im Bereich der Jugendarbeit halten die Jugendkunstschule im Bürgerhaus in der Altstadt, der Jugend Treff Teltow „jtt“ an der Osdorfer Straße, der JOB e.V. (Jugend, Orientierung und Beruf) an der Oderstraße und die Mädchenzukunftswerkstatt in der Potsdamer Straße Angebote bereit.

Senioren- und Pflegeeinrichtungen

Bestehende Pflege- und Fürsorgeeinrichtungen sind das Evangelische Diakonissenhaus und das Pflegeheim Bethesda. Im Evangelischen Diakonissenhaus an der Lichterfelder Allee wohnen ca. 340 Personen, das Bethesda (Altenstift an der Mahlower Straße) versorgt ca. 80 Bewohner.

Entsprechend den allgemeinen Verhältniszahlen der Bedarfsplanung für Ärzte liegt Teltow weit über den Durchschnitt der Brandenburger Kommunen in großen Verdichtungsräumen von ländlichen Kreisen (2,3 Ärzte je 1.000 EW). Das Gesundheitszentrum der Stadt ist zentral gelegen und befindet sich in der Potsdamer Str. 7/9.

Die Reha-Klinik der Bundesanstalt für Angestellte (BfA) ist von Berlin-Wannsee nach Teltow-Seehof gezogen. Für Patienten mit Herzkrankheiten bzw. Patienten nach Herztransplantationen stehen 180 Betten in Einzelzimmern auf vier Stationen mit gehobenem Standard zur Verfügung.

Kultur

Die Stadt Teltow verfügt bis auf den Veranstaltungssaal des „Schwarzen Adlers“ am Altstadtmarkt über keinen größeren Saal. Dieser Saal kommt aufgrund seines Bauzustandes nur noch sporadisch als Veranstaltungsort zum Einsatz.

Das ebenfalls in der Altstadt gelegene ehemalige Spritzenhaus wurde mit Unterstützung durch Fördermittel der Stadterneuerung als Bürgerhaus umgebaut und wird ebenfalls für zahlreiche private und öffentliche Veranstaltungen genutzt, besitzt allerdings ein begrenztes Raumangebot.

Öffentliche Verwaltung

Die Stadtverwaltung ist derzeit an verschiedenen Standorten in der Stadt verteilt. Dies hat für die Bürger u.a. lange Wege zwischen einzelnen Dienststellen zur Folge.

Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen

Teltow verfügt über eine Polizeidienststelle, eine Berufsfeuerwehr (die die Nachbargemeinden Stahnsdorf und Kleinmachnow mit versorgt) und eine freiwillige Feuerwehr. Ein weiterer Standort der Freiwilligen Feuerwehr befindet sich in Ruhlsdorf.

3.5.2 Bedarfsermittlung

Zu den sozialen Einrichtungen für den Gemeinbedarf zählen Kindertagesstätten, Horte, Schulen und medizinische Einrichtungen. Bei der Berechnung der erforderlichen Platzbedarfe gelten folgende Richtwerte

- für Krippen, Horte, Kindergärten und -tagesstätten ein Platzbedarf von ca. 25 m² pro Kind inkl. der Außenanlagen

(Annahme: ca. 1 Kind je 100 EW je Jahrgang, Bedarfsminimum: 40% Kinderkrippe, 90% Kindergarten, 40% Hort - nach Angaben des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport des Landes Brandenburg 1997)

- für Schulen ein Platzbedarf von ca. 25 - 30 m² pro Schüler (einschließlich Frei- und Schulsportflächen). Es ist davon auszugehen, dass Teltow überdurchschnittlich zur Versorgung umliegender Gemeinden beiträgt und dass das erwartete Bevölkerungswachstum sich überwiegend im Bereich des familiengerechten Wohnens niederschlägt.

(Annahme: ca. 10 Schüler pro 1.000 Einwohner pro Jahrgang, im Durchschnitt 11 Schuljahre).

- für medizinische Einrichtungen - dazu gehören Pflegeeinrichtungen, Altenheime, (ambulante) Krankenhäuser, Sozialstationen etc. - ein Platzbedarf von ca. 2 m² Fläche je Einwohner

Aufgrund der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen im FNP erwartet die Stadt einen Einwohnerzuwachs um bis zu ca. 6.000 EW, dem ein entsprechendes Versorgungs- und Bildungsangebot gegenüber gestellt werden muss. Insgesamt besteht ein Bedarf zur Realisierung von

- ca. 4,1 ha Fläche Kindertagesstätten (Bedarfsminimum), ca. 6,55 ha Fläche zur 100%igen Deckung des prognostizierten Bedarfes
- ca. 7,86 ha Schulflächen
- ca. 4,7 ha Flächen für medizinische Einrichtungen

3.5.3 Entwicklungsziele

Kindertagesstätten

Bezogen auf die derzeitige Einwohnerzahl besteht in den vorhandenen Einrichtungen ein ausreichendes Angebot an Krippen-, Hort- und Kindertagesstättenplätzen. Das Platzangebot in bestehenden Objekten ist ggf. zugunsten einer angemessenen Freiflächenversorgung zu reduzieren. Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Kita-Plätzen mit einer Annäherung an die Geburtenrate der alten Bundesländer wieder langfristig zunimmt. D.h., der Schwerpunkt der weiteren Neubautätigkeit ist nach dem Jahr 2005 zu erwarten.

Zur Sicherstellung der Versorgung hinsichtlich des prognostizierten Einwohnerwachstums sind weitere Standorte bzw. Standorterweiterungen vorgesehen. Neue Einrichtungen sollen in Regelgröße (100 Plätze) innerhalb der Wohngebiete errichtet werden, in denen das größte Bevölkerungswachstum erwartet wird. Darüber hinaus sind die bestehenden Einrichtungen hinsichtlich ihrer potenziellen Ausbaufähigkeit zu prüfen.

Die bestehenden Kindertagesstätten

- „Teltower Rübchen“ (ca. 0,3 ha)
- „Rappelkiste“ (ca. 0,3 ha)

- „Kita Ruhlsdorf“ (ca. 0,4 ha)
- „Anne Frank“ (ca. 1,0 ha)
- „Pusteblume“ (ca. 1,4 ha)
- Hort I (ca. 0,8 ha)
- Hort II (ca. 0,5 ha)
- Integrationskindergarten Diakonie (ca. 0,1 ha)
- evangelischer Kindergarten (ca. 0,1 ha)
- Kleinkita Telte (0,3 ha)

mit einer Gesamtfläche von 5,2 ha sollen bestehen bleiben. Der derzeitige Bedarf kann innerhalb der bestehenden Flächen gedeckt werden. Um dem künftigen Bedarf hinsichtlich der Kinderbetreuungseinrichtungen gerecht zu werden und zur langfristigen Sicherung von Vorhaltestandorten stellt der FNP weitere Gemeinbedarfsstandorte mit der Zweckbestimmung Kita dar.

Schulen

Das Angebot an Schulplätzen ist derzeit ausreichend. Die bestehenden Schulen sind an ihrem derzeitigen Standort zu sichern.

In die Berechnung der Schulflächen sind Schulsportflächen nicht einbezogen. Sie werden außerhalb der Schulzeiten in der Regel für die Allgemeinheit zur Verfügung gestellt. Die Schulsportflächen sind daher im Abschnitt Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen dargestellt.

Angesichts der Bevölkerungsentwicklung ist davon auszugehen, dass ab 1998 der Bedarf an Schulplätzen in den Sekundarstufen, insbesondere in der Sekundarstufe II zunehmen wird. Für geeignete Standorte ist daher eine schrittweise, bedarfsabhängige Erweiterung vorgesehen.

Schulstandorte, die gesichert werden, sind

- die Grundschule I (ca. 0,8 ha, ca. 350 - 400 Schüler)
- die Realschule (0,8 ha, ca. 250 Schüler) und
- die Grundschule Ruhlsdorf (0,1 ha, ca. 100 - 150 Schüler)

Schulstandorte, die bedarfsabhängig erweitert werden können, sind

- Gesamtschule (Erweiterung von derzeit 250 Schulplätzen auf bis zu 800 Plätze) bei Ausschöpfung des Flächenpotentials von ca. 3,0 ha),
- Grundschule (Erweiterung von derzeit 550 auf 700 Plätze, ca. 2,0 ha)
- Gymnasium (Erweiterung von derzeit 550 auf 600 Plätze)

Als neuer Schulstandort wird folgende Fläche dargestellt:

- Siedlerrain/Wohngebiet Mahlower Straße (600 Plätze, ca. 2,5 ha)

Zusätzlich zur Deckung des Regelbedarfes sind die Einrichtungen

- Oberstufenzentrum Technik an der Potsdamer Straße/Warthestraße (1.600 Plätze)
- weitere Einrichtungen der beruflichen Fort- und Weiterbildung

an ihren Standorten langfristig zu sichern.

Kultur

Im Zuge der Zusammenführung der Stadtverwaltung auf einen Standort ist auch die Errichtung eines neuen Veranstaltungssaals in den nächsten Jahren vorgesehen.

Einrichtungen für Jugendliche

Die vorhandenen Jugendfreizeiteinrichtungen werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche gesichert.

An der Gemeindegrenze zu Kleinmachnow nördlich des Teltowkanals wird im Zuge der Angleichung der gemeindlichen Planungen eine bisher als Grünfläche dargestellte Fläche nunmehr als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeitheim dargestellt. Dies dient der geordneten und einheitlichen gemeindeübergreifenden Entwicklung. Die Darstellung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan Kleinmachnow. Ein 30 m breiter Streifen entlang des Teltowkanals soll dagegen weiterhin Grünfläche bleiben.

Medizinische Senioren- und Pflegeeinrichtungen

Die bestehenden Einrichtungen werden an ihren Standorten langfristig gesichert.

Öffentliche Verwaltung

Im Bereich der allgemeinen Verwaltung ist die weitgehende Konzentration der Stadtverwaltung in einem Gebäudekomplex zur Erhöhung der Bürgerfreundlichkeit von hoher Bedeutung. In der Altstadt Teltow („Kuppelmayrsche Siedlung“) wird ein Standort für alle Ämter der Stadtverwaltung vorbereitet. In den Gebäudekomplex sollen die Bibliothek und der Seniorenclub sowie ein Veranstaltungssaal integriert werden (s.o. Kultur).

3.6 Innerstädtische Grün- und Freiflächen

3.6.1 Bestand und Bedarf

Zu den innerstädtischen Grün- und Freiflächen zählen Parkanlagen, Stadtplätze, Grünverbindungen, Spielplätze, Kleingärten, Friedhöfe, Sportflächen und Freibäder. Frei- und Hallenbäder sind in Teltow nicht vorhanden. Die Ausstattung der Siedlungsbereiche mit solchen Freiflächen sind wesentliche Standortfaktoren innerhalb des Stadtgefüges.

Siedlungsnaher Parkanlagen

Siedlungsnaher Parkanlagen sollten eine Mindestgröße von 10 ha haben und in einem Einzugsbereich von 1.000 m liegen. Ausstattung und Gestaltung orientieren sich an der längeren Aufenthaltsdauer der Nutzer. Die Flächen dienen der Wochenenderholung. Sie sollten Bewegungsflächen und Liegewiesen enthalten.

Derzeit gibt es zwei Grünflächen in Teltow, die diesen Anforderungen entsprechen:

- Kanalaue Teltow (20 ha)
- Ehem. Grenzstreifen Seehof-Sigridshorst (12 ha).

Die Kanalaue kann aufgrund ihrer Ausstattung und der Lage im Landschaftsschutzgebiet Parforceheide nur bedingt als siedlungsnaher Parkanlage genutzt werden.

Der rechnerische Bedarf an siedlungsnahen Parkanlagen bei der derzeitigen und der künftigen Bevölkerungszahl wird gedeckt. Da sich beide Grünflächen im Nordosten der Gemarkung befinden, liegen sie nicht im Einzugsbereich der westlichen Wohngebiete. Es ist daher wichtig, den Anschluss dieser Wohngebiete über möglichst straßenunabhängige Grünverbindungen herzustellen. Um dies zu erreichen ist u.a. eine durchgehende Grün- und Wegeverbindung am Teltowkanal notwendig.

Wohnungsnahe Parkanlagen

Wohnungsnahe Parkanlagen dienen der Kurzzeiterholung im Einzugsbereich von 500 m und sollten eine Mindestgröße von 0,5 ha haben. Vorhandene Parkanlagen, die die Funktion von wohnungsnahe Parkanlagen übernehmen können, sind:

- gestaltete Parkanlage im Wohngebiet Mühlendorf (1,1 ha + 0,8 ha Wasserfläche)
- Parkanlage im Wohngebiet Musikerviertel (7,7 ha, davon 5,5 ha naturnah)

Aufgrund ihrer Ausstattung oder ihres Zustandes sind folgende Bereiche nur bedingt als wohnungsnahe Parkanlagen geeignet:

- Röhthepfuhl (1,4 ha)
- Sabersky-Park (3,15 ha)

Die Parkanlage „ehemaliger Grenzstreifen“ kann für die in Seehof und Sigridshorst wohnende Bevölkerung auch als wohnungsnahe Parkanlage genutzt werden.

Rein rechnerisch wird der Bedarf an wohnungsnahe Parkanlagen beim derzeitigen Bevölkerungsstand fast durch die beiden Parkanlagen im Mühlendorf und im Musikerviertel gedeckt. Bei einem weiteren Wachstum der Stadt sind weitere wohnungsnahe Parkanlagen bzw. die Reaktivierung von wohnungsnahe Parkanlagen (bspw. gartendenkmalpflegerische Rekonstruktion des Sabersky-Parkes) erforderlich.

Bei der räumlichen Verteilung der wohnungsnahe Grünflächen ergibt sich, dass die Wohnbereiche östlich des Ruhlsdorfer Platzes sehr viel besser versorgt sind als die Wohnbereiche im Westen der Stadt. Besonders problematisch ist dies vor dem Hintergrund, dass das Zentrum von Teltow und die westlich vorhandenen Wohngebiete aufgrund des Geschosswohnungsbaus einen besonders hohen Bedarf an Grünflächen haben.

Nicht gedeckt ist der künftige Bedarf an wohnungsnahe Grünflächen

- **im Geschosswohnungsbaugebieten der Stadtteile westlich des Ruhlsdorfer Platzes**
- **im Feld-, Wald- und Wiesenviertel** zwischen Zehnruthenweg und Mahlower Straße; ein erhöhter Bedarf in diesem Bereich ergibt sich durch die in Vorbereitung befindliche Nachverdichtung des derzeit noch locker bebauten und stark durchgrüntem Bestandsbereiches;
- **im Komponistenviertel** - zwar ist die Parkanlage im Musikerviertel von hier aus erreichbar, es muss jedoch auf Grünverbindungen dorthin abgestellt werden.

Auch für diesen Bereich ergibt sich der erhöhte Bedarf durch die künftige Nachverdichtung im Bestand

- **in der Neuen Wohnstadt** - hier ist bereits heute eine Unterversorgung zu konstatieren.
- **in der Altstadt** - zwar gibt es hier kleinere Parkanlagen, diese sind aufgrund ihrer Größe nicht als wohnungsnaher Parkanlagen zu werten. Ausweichmöglichkeiten bestehen in die Buschwiesen und in die Kanalaue, die Wegebeziehungen dorthin sind jedoch zu qualifizieren.

Öffentliche Spielplätze

Bei den öffentlichen Spielplätzen ist bereits beim derzeitigen Bevölkerungsstand eine Unterversorgung vorhanden. Einem Bedarf von 2,6 bzw. künftig 3,6 ha stehen lediglich 0,9 ha vorhandene Spielplatzfläche gegenüber.

Bei der Verortung von Spielplätzen ist die Erreichbarkeit ein besonders wichtiges Kriterium. Der Abstand von den Wohnungen (je nach Altersgruppe 400 bis maximal 1.000 m) und die gefahrlose Erreichbarkeit (keine Querung von Hauptverkehrsstraßen) ist dabei zu berücksichtigen.

Vorhandene Spielplätze

- Geschwister-Scholl-Straße (Neue Wohnstadt, ca. 2.500 m²)
- Bertholdstraße (Neue Wohnstadt, ca. 2.500 m²)
- Parkanlage Mühlendorf (2.500 m²)
- Musikerviertel (1.500 m²)
- Spielplatz an der Wodanstraße (ca. 800 m²)

Die fünf vorhandenen Spielplätze konzentrieren sich alle auf den Bereich östlich der Ruhlsdorfer und südlich der Mahlower Straße. Die meisten anderen Wohngebiete sind derzeit nicht mit öffentlichen Kinderspielplätzen versorgt. Auch dieses Defizit ist in den bevölkerungsreichen Wohnkomplexen gravierender als in Wohngebieten mit zahlreichen Privatgärten.

Öffentliche Sportanlagen

Teltow verfügt über Sportanlagen in einer Größenordnung von ca. 7,5 ha. Diese sind überwiegend als Schulsportflächen im Bereich der Elbestraße sowie an der John-Schehr-Straße im Stadtzentrum-Ost lokalisiert:

- Sportfläche Grundschule Egerstraße (ca. 1,5 ha)
- Sportfläche Grundschule John-Schehr-Straße (ca. 2,5 ha)
- Sportfläche Gesamtschule an der Albert-Wiebach-Straße (ca. 0,3 ha)
- Jahnsportplatz (Schul- und Vereinssportplatz, ca. 2,0 ha)
- Sportplatz Ruhlsdorf (ca. 1,5 ha)

Bei den ungedeckten Sportflächen liegt schon im Bestand eine geringe Unterversorgung vor. Bei einem Anstieg der Bevölkerungszahl ist eine Neuausweisung von Sportflächen in einer Größenordnung von rund 4,2 ha notwendig.

Kleingartenflächen

Teltow ist mit Kleingärten stark überversorgt. Zurzeit stehen pro Einwohner etwa 41 m² Kleingartenfläche zu Verfügung. Selbst wenn man nur die anerkannten Kleingärten bei der Versorgungsanalyse berücksichtigt, stehen pro Einwohner noch knapp 33 m² zur Verfügung. Selbst bezogen auf die durch den FNP ermöglichte Einwohnerzahl wäre immer noch eine Überversorgung von 475% gegeben.

Friedhöfe

Die in Teltow und im Ortsteil Ruhlsdorf vorhandene Friedhofsfläche ist bereits heute rechnerisch nicht ausreichend. Eine Erweiterung des Teltower Friedhofs ist aufgrund der angrenzenden Bebauung und auch in die Buschwiesen hinein nicht möglich. Eine Erweiterung des Ruhlsdorfer Friedhofes wäre ggf. möglich.

3.6.2 Entwicklungsziele

Siedlungsnaher Parkanlagen

Die bestehenden siedlungsnahen Parkanlagen werden gesichert, eine Entwicklung weiterer Flächen ist nicht erforderlich. Die Erreichbarkeit der siedlungsnahen Parkanlagen insbesondere für die im Westen der Stadt gelegenen Wohngebiete soll durch Schaffung und Qualifizierung von Grünverbindungen verbessert werden.

Wohnungsnaher Parkanlagen

Die bestehenden wohnungsnahen Parkanlagen sind zu sichern und zu entwickeln. Dieser langfristigen Zielsetzung entsprechen u.a. die Wiederherstellung des Sabersky-Parkes nach gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten und die Herrichtung des ehemaligen Gutsparkes Ruhlsdorf in Verbindung mit dem „Röthepfuhl“ in Ruhlsdorf.

Die Entwicklung zusätzlicher wohnungsnaher Parkanlagen ist für Flächen am Ruhlsdorfer Platz (Bebauungsplan 1A), an der Ernst-Schneller-Straße, südöstlich des Blumenviertels, im Bereich der Diakonie, am Siedlerweg, am Grenzgraben zu Stahnsdorf, nördlich des Buschweges zwischen Iserstraße und Striewitzau sowie nördlich des Teltowkanals vorgesehen

Der Entwurf zum Landschaftsplan schlägt die Darstellung einer weiteren Parkanlage nördlich des Buschweges vor, der im FNP-Entwurf gefolgt wird. Diese Anlage dient vor allem der Versorgung des stark unterversorgten Bereiches im Geschosswohnungsbau im Westen der Stadt.

Zur Verknüpfung der Grün- und Freiflächen untereinander und mit den angrenzenden Landschaftsräumen sollen übergeordnete Grünverbindungen hergestellt werden. Diese dienen zur Qualifizierung der Freiräume und der Biotopvernetzung. Folgende Verbindungen sind vorgesehen:

- Uferparkgrünzug (südlich des Teltowkanals und westlich der Zehlendorfer Straße), mit Durchwegungsmöglichkeit im Gewerbegebiet zwecks Anbindung an den Machnower See / Biotopvernetzung;
- Uferparkgrünzug (nördlich des Teltowkanals) Anbindung und Erschließung von Schönower Wiesen, Buschgraben und Freibad Kiebitzberge über die wiederherzustellende Teltow-Werftbrücke;

- Zehnruithengraben (Biotopvernetzung und Anbindung von Seehof sowie dem Wald- und Wiesenviertel an den Uferpark Kanalaue bzw. nach Heinersdorf / Osdorf);
- Grenzgrünzug Teltow-Osdorf-Steglitz (ehem. Grenzstreifen / sog. Mauerweg) mit Anbindung an Uferpark Kanalaue und Zehnruithengraben sowie Richtung Süden, westliche der Regionalbahn nach Ruhlsdorf bzw. zum Musikerviertel und den Rieselfeldern;
- Achtruthengraben (Biotopvernetzung und Anbindung der Bewohner des Blumenviertels und der Siedlung am Schenkendorfer Weg an den Uferpark Kanalaue bzw. über seine Verlängerung als Grabengrünzug an der Gemeindegrenze Teltow / Stahnsdorf und Kleinmachnow)
- Altstadt Teltow - Heinersdorfer Weg - Siedlergraben (zur Anbindung von Seehof an die Teltower Altstadt / an das Stadtzentrum mit überörtlicher Anbindung von Lichterfelde-Süd);
- Uferpark Kanalaue - Richtung Achtruthengraben (Anbindung des Blumenviertels und des Wohngebietes Mühlendorf mit neuem Sportzentrum an Uferpark Kanalaue und Stadtzentrum mit Verlängerung Richtung Süden über die Rieselfelder nach Neubeeren und Großbeeren);
- Achtruthengraben - Buschwiesen (Anschluss an die überörtlichen Grünverbindungen in Richtung Uferpark Kanalaue bzw. Richtung Stahnsdorf / Güterfelde „Sputendorfer-Rieselfelderweg“);
- Grünverbindung Musikerviertel (Anbindung der wohnungsnahen Parkanlage des Musikerviertels an die weiterführende Grünverbindung zum Uferpark Kanalaue).

Öffentliche Spielplätze

Die vorhandenen Spielplätze werden gesichert.

Zur Deckung des großen Versorgungsdefizits an öffentlichen Spielplätzen schlägt der Landschaftsplan eine Reihe von neuen Standorten vor. Diese Standorte werden in den FNP-Entwurf übernommen, zum Teil jedoch mit abweichenden Standorten.

Öffentliche Sportflächen

Ungedeckte und gedeckte Sportflächen mit ca. 2 ha sollten bislang südlich der John-Schehr-Straße an einer größeren Grünanlage entstehen. Teile dieser Fläche liegen auch künftig in der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Teltow, daher wird auf die Darstellung einer Grünfläche mit der Widmung Sportanlage innerhalb der Trinkwasserschutzzone verzichtet. Dadurch besteht in diesem Bereich eine deutlich geringere Flexibilität zur künftigen Erweiterung von Sportflächen. Dem Trinkwasserschutz kann dennoch Vorrang eingeräumt werden, da bezogen auf die Gesamtstadt mit den nach wie vor dargestellten Sportflächen in Ruhlsdorf (u.a. Sondergebiet Sport) der Bedarf auch weiterhin gedeckt ist. Die Darstellung einer öffentlichen Parkanlage im Bereich der Trinkwasserschutzzone II wird dagegen aufrecht erhalten. Siehe dazu auch die Ausführungen zum Thema technische Infrastruktur (Kap. 3.8.2).

Auf die Ausführungen zum Thema „Reitanlagen / Reitwegkonzept“ im Landschaftsplan wird verwiesen. Die diesbezüglichen Darstellungen sind jedoch nicht FNP-relevant.

Friedhöfe

Unter Berücksichtigung der großen Flächen des Süd-West-Friedhofes in Stahnsdorf - die ggf. für den zusätzlichen Teltower Bedarf nutzbar sind - wird auf die Ausweisung weiterer Friedhöfe verzichtet. Die potenziell mögliche Erweiterung des Friedhofes in Ruhlsdorf wird weder im Landschaftsplan noch im FNP-Entwurf dargestellt.

Kleingärten

Teile der Kleingartenflächen in Seehof werden aufgrund ihrer vorhandenen siedlungsähnlichen Bebauung als Wohnbauflächen dargestellt. Dabei handelt es sich insbesondere um Flächen im unmittelbaren Siedlungszusammenhang (z.B. südl. Lichterfelder Allee).

Der größte Teil der Kleingartenflächen am Südrand von Seehof (außer verbleibende Flächen nördlich des Siedlerweges) werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Andere Flächen werden als Waldflächen dargestellt (Dürerstraße).

Auf Grund der großen Überversorgung Teltows mit Kleingartenfläche werden im Landschaftsplan und im FNP-Entwurf nur noch vier Kleingartenflächen dargestellt. Hierbei handelt es sich um die beim Verband Gärtner und Siedler eingetragenen Kleingartenanlagen

- „Am Weinbergsweg“, südöstlich des Flussviertels
- „Teltow Ost/Sigridshorst“

- „Neue Wohnstadt“ an der Ernst Schneller Straße und
- Kleingärten nördlich des Siedlerweges.

Nächste Seite: Beiplan Infrastrukturversorgung

3.7 Gewerbe

3.7.1 Bestand

Die wirtschaftliche Entwicklung Teltows war bis zum Jahr 1989 überwiegend auf den produzierenden Sektor ausgerichtet. Nach dem massiven Arbeitsplatzabbau in den frühen 1990er Jahren stieg die Zahl der Arbeitsplätze seit 1992 wieder an. Diese Entwicklung wird von grundlegenden Veränderungen in der Branchen- und Betriebsstruktur begleitet. Insbesondere der Dienstleistungssektor wurde durch die Umstrukturierung ehemaliger Industrieflächen zu einem wirtschaftlichen Schwerpunkt der Stadt ausgebaut.

Wirtschaftsstruktur		
Anzahl der angemeldeten Betriebe ¹⁾	1995	1.217
	1999	1.620
Anzahl der Betriebe auf 1.000 EW	1999	95
Saldo der Gewerbean- und abmeldungen ¹⁾	1995	+ 115
	1999	+ 89
Saldo auf 1.000 EW	(1999)	+ 0,5
Anteil der Beschäftigten im Bau- und Ausbau- Gewerbe / Handwerk insges. in % ²⁾	1995	19,8 %
	1994	96.417
Baulandpreise Mischgebiets-/ Gewerbeflächen ³⁾ DM/ qm	1995	400 - 430 DM
	1999	380 - 430 DM

1) Eigene Berechnungen aus verschiedenen Informationen und Materialien der Stadt Teltow, Stand 1999

2) Handwerkszählung 1995 im Land Brandenburg, Statistische Berichte, LDS Brandenburg, 1995

3) Lt. Bodenrichtwertkarte Landkreis Potsdam-Mittelmark (31.12.1999) und Informationen des Gutachterauschusses

Sonderfall Altstadt

Innerhalb der Gemengelage der Teltower Altstadt bestehen neben gestalterischen Defiziten z.T. erhebliche Nutzungskonflikte zu angrenzenden Wohngebäuden. Es fehlen v.a. Erweiterungsmöglichkeiten für die ortsansässigen Betriebe.

Einzelhandel

Die Einzelhandelsversorgung wurde in den 1990er Jahren erheblich ausgebaut und ist vergleichbar mit der Versorgungssituation innerhalb der Region.

Der Anteil der Beschäftigten im Einzelhandel ist vergleichsweise gering. Dies ist begründet durch die Anzahl an Einzelhandelsfachgeschäften sowie der Vielzahl an Fach- und Großmärkten, die nur wenige Arbeitsplätze bieten.

Räumliche Verteilung der Gewerbestandorte

Der größte Teil des Arbeitsplatzangebotes liegt zwischen dem westlichen Abschnitt der Potsdamer Straße und dem Teltowkanal. Dieses zum Gewerbegebiet umstrukturierte Gelände hat einen Flächenumfang von 90 ha.

Die Gebäudesubstanz der ehemaligen industriellen Elektronik-Großbetriebe wurde zugunsten der Errichtung von z.T. großflächigen Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen weitgehend abgerissen, wohingegen die denkmalgeschützten Gebäude des Speichergeländes nördlich der Oderstraße in die Umgestaltung und Neustrukturierung einbezogen wurden. Westlich der Warthestraße haben sich neben weiteren Dienstleistungsunternehmen zahlreiche Autohändler niedergelassen. Das Ramada-Hotel nördlich des Teltowkanals wurde 1994 fertig gestellt.

Auf der Nordseite der Oderstraße, dem Standort der früheren AGRO-Technik Saarmund, wurden mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt.

Die Betonwerke am Teltowkanal/Oderstraße zwischen dem Gewerbegebiet nördlich der Potsdamer Straße und der Altstadt nehmen z.Z. eine Fläche von über 10 ha ein.

Südlich der Potsdamer Straße befinden sich Verwaltungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen wie das Gesundheitszentrum, die Berufsfeuerwehr und die Polizei. Das Gesundheitszentrum an der Potsdamer Straße/ Iserstraße beherbergt neben dem Gesundheitsamt des Landkreises eine Rettungsstelle, 20 Arztpraxen, zwei physiotherapeutische Praxen, zwei Labore, eine Apotheke, Optiker, usw.

Der zweite Schwerpunkt gewerblicher Aktivitäten befindet sich im Stadtzentrum. Die historische Altstadt mit dem Puschkinplatz im Westen und dem Ruhlsdorfer Platz im Osten beherbergt eine Vielzahl an Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen sowie Handwerksbetriebe. Das Spektrum reicht von Bestattungsunternehmen, Versicherungsververtretungen und Reisebüros bis zu Banken, Computerhändlern und Arztpraxen.

Die Betriebe in den Wohngebieten Seehof, Mahlower Straße, Sigridshorst, aber auch in den Geschosswohnungsbaugebieten Neue Wohnstadt und Flussviertel / Bodestraße dienen in erster Linie der Deckung des täglichen Bedarfs der ansässigen Bevölkerung.

In den Einfamilienhausgebieten sowie an der Iserstraße befinden sich Handwerksbetriebe, die vornehmlich nach 1989 als Kleinst- und Familienbetriebe gegründet wurden.

Sie rufen z.T. erhebliche Belastungen der Umgebung durch Lärmemissionen, Liefer- und Kundenverkehr hervor.

Der Gewerbebestand außerhalb des Stadtzentrums und der Gewerbegebiete konzentriert sich auf den Dorfkern Ruhlsdorf und wenige, flächenintensive Industriebetriebe südlich des Industriebahngleises, die für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt von großer Bedeutung sind. Einen gewerblichen Schwerpunkt in Ruhlsdorf bildet die Brandenburger Lehr- und Versuchsanstalt für Tierzucht und Tierhaltung. Neben Einzelhandels-Einrichtungen des periodischen und langfristigen Bedarfs haben sich in Ruhlsdorf einige Dienstleistungsunternehmen (Wachschutz, Versicherungsagenturen) an der Dorfstraße angesiedelt.

Im Bereich der Kreuzung der Iserstraße mit dem Industriebahngleis und dem Schenkendorfer Weg schließt sich ein Gewerbe-/Industriegebiet mit Teltomat (Produktion von Industrieanlagen) und mit Betrieben des Baustoffgewerbes an. An der Gemeindegrenze befindet sich das Klärwerk Stahnsdorf teilweise auf Teltower Flächen.

Westlich der Ruhlsdorfer Straße befindet sich ein bisher militärisch genutztes Gelände von ca. 21 ha Größe. Für den Bereich befinden sich derzeit Konzepte zur Nachnutzung in Erarbeitung, deren Ergebnisse sich im Flächennutzungsplan widerspiegeln.

Die für gewerbliche und industrielle Zwecke größerer produzierender Betriebe vorgesehenen Flächen verfügen zu 90% über einen Schienenanschluss an die Anhalter Bahn. Sie enthalten genügend Reserven durch Umstrukturierung und Verdichtung, so dass die Ansiedlung weiterer Betriebe, die die günstige Lage Teltows als positiven Standortfaktor schätzen, möglich ist.

Die an die Blumensiedlung nördlich angrenzende Fläche an der Ruhlsdorfer Straße, die ca. 4 ha umfasst, wird durch ein Gartencenter genutzt. Die südliche Fläche zwischen Blumensiedlung, Ruhlsdorfer Straße und Industriegleis, die etwa 14 ha umfasst, wird von verschiedenen Betrieben des Lager- und Logistikgewerbes genutzt.

Arbeitsräumliche Verflechtungen

Aufgrund der günstigen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung Teltows an das Umland ist eine kontinuierlich steigende Anzahl an Arbeitspendlern zu verzeichnen:

Ein-/ Auspendler

Pendlersaldo 1995	+ 47
Pendlersaldo 1998	+ 3.759

Unterscheidung nach Wohnortprinzip

Beschäftigte in Teltow (absolut/ in % aller Beschäftigten)	1.851	27,6 %
Auspendler		
nach Kleinmachnow	386	5,7 %
ins Amt Stahnsdorf	453	6,8 %
nach Berlin	2.258	33,6 %
nach Potsdam	960	14,3 %
in die übrigen Kommunen des LK Potsdam-Mittelmark	198	3,0 %
in übrige Kommunen im Land Brandenburg	379	5,5 %
in das übrige Bundegebiet/ Ausland	226	3,3 %
Auspendler insgesamt (1998):	4.860	72,4 %
Zahl aller sozialversicherungspfl. Beschäftigten	6.711	100 %

Unterscheidung nach Arbeitsortprinzip

Beschäftigte am Wohnort (absolut /in % - aller Beschäftigten)	1.851	17,6 %
Einpendler		
aus Kleinmachnow	525	5,0 %
aus dem Amt Stahnsdorf	464	4,4 %
aus Berlin	1.697	16,2 %
aus Potsdam	1.737	16,5 %
aus den übrigen Kommunen des LK Potsdam-Mittelmark	727	7,1 %
aus den übrigen Kommunen im Land Brandenburg	3.127	29,9 %
aus dem übrigen Bundegebiet/ Ausland	- 342	3,3 %
Einpendler insgesamt (1998):	8.619	82,4
Zahl aller sozialversicherungspfl. Beschäftigten	10.470	100 %

Quelle: Eigene Berechnungen aus Informationen des Landesarbeitsamtes Berlin-Brandenburg, Stand 30.6.1998

Beschäftigung und Arbeitsmarkt

Die Stadt Teltow verzeichnet im Zeitraum 1995 - 1998 eine Arbeitsplatzentwicklung, die ca. 80% des gesamten Zuwachses in der Region Der Teltow (Teltow, Kleinmachnow, Stahnsdorf) darstellt. Die Zahl der Arbeitsplätze stieg in diesem Zeitraum von ca. 7.000 Arbeitsplätzen auf ca. 10.500 Arbeitsplätze. Gleichzeitig ging die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort Teltow im gleichen Zeitraum drastisch zurück.

Die Arbeitslosenquote lag in Teltow Ende 1998 mit 14% (absolut: 943) über dem regionalen Durchschnitt (Region der Teltow ca. 13,3 %).

Die Entwicklungen für den Zeitraum 1995 - 1998 stellen sich wie folgt dar:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ²⁾ nach Wohnortprinzip (1998)	6.711
Veränderung 1998 zu 1995 (absolut)	- 179
Beschäftigtenquote (Besch./100 EW)(1998) ²⁾	39,4
Veränderung zu 1995 in %	- 4,8 %

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Arbeitsortprinzip (1998)	10.470
Veränderung 1998 zu 1995 (absolut)	+ 3.533
Arbeitsplatzquote (AP/100 EW) (1998) ²⁾	61,5
Veränderung zu 1995 in % ²⁾	+ 17,0 %

1) Quelle: Statistisches Jahrbuch 1999 Landkreis Potsdam-Mittelmark

2) Eigene Berechnungen aus Informationen des Landesarbeitsamtes Berlin-Brandenburg, Stand 30.6.1998

3.7.2 Entwicklungsziele

Grundsätzlich ist die überörtliche Bedeutung Teltows als Arbeitsplatzstandort langfristig zu sichern. Die Gewerbeflächenpotenziale sowie die Arbeitsplätze innerhalb der Mischgebiete, Sonderbauflächen und in den Wohngebieten gewährleisten bei einer vollständigen Ausschöpfung der Flächen die Schaffung von ca. 20.000 Arbeitsplätzen. Die Flächenpotenziale sind entsprechend der Nachfrage zu entwickeln.

Dabei gilt die erste Priorität bei der Schaffung von Arbeitsplätzen innerhalb von gewerblichen Bauflächen der Umstrukturierung bereits vorbelasteter, brachgefallener Flächen.

Die kommunalen Ziele hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung stellen sich wie folgt dar:

- Die Entwicklung des Teltower Dienstleistungssektors mit Schwerpunkt im westlichen Stadtzentrum soll auf dem bisherigen hohen Niveau in direkter Zuordnung zu den dicht besiedelten Bereichen weiter ausgebaut und stabilisiert werden. Sie hat sowohl unter wirtschaftlichen wie auch unter arbeitsmarktpolitischen Aspekten die größte Bedeutung für die Stadt.
- Für das produzierende Gewerbe steht die Sicherung bestehender Standorte bzw. die Umnutzung ehemals militärisch genutzter Flächen im Vordergrund. Von hoher Bedeutung ist die Sicherstellung der Bahnerschließung.

- Die Flächen westlich der Ruhlsdorfer Straße (ehemalige GUS-Flächen) stehen u.a. für die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe bereit.
 - Am Standort Bahnhof Teltow ist im Grenzbereich zur Gemarkung Großbeeren in unmittelbarer Nachbarschaft zum zukünftigen Güterverteilzentrum (GVZ) die Erweiterung der Industrieflächen um ca. 5 ha vorgesehen.
 - Die Entwicklung von Einzelhandelsflächen erfolgt in enger Abstimmung mit der Entwicklung von Wohnbauflächen. Mit dem Ausbau von Versorgungszentren in den locker besiedelten Wohnbereichen, der Revitalisierung der Altstadt, der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am S-Bahnhof Teltow-Stadt sowie der Weiterentwicklung des Ortszentrums Ruhlsdorf wird eine dezentrale Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs angestrebt.
 - Die Altstadt Teltow soll wieder zentraler Versorgungs- und Dienstleistungsbereich der Stadt werden. Die Einrichtung von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen des mittleren und gehobenen Bedarfs soll in diesem Bereich konzentriert werden.
- Die Berechnung der Beschäftigtenzahl pro Hektar (ha) Gewerbefläche ist abhängig von der vorgesehenen Branchen- und Betriebsstruktur. Es wird von
- ca. 30 Arbeitsplätzen pro ha (AP/ha) bei Betrieben mit hohem Flächenbedarf (Betonwerke, Ziegeleien, Baustoffhandel etc.),
 - 50 - 125 AP/ha bei Betrieben des produzierenden Gewerbes, bei Gewerbehöfen eher geringere Werte, bei spezialisierten Betrieben aus der Mikroelektronik, Feinmechanik eher höhere Werte und
 - ca. 250 AP/ha bei Einrichtungen des Dienstleistungsgewerbes ausgegangen.

Im Einzelnen ergeben sich die folgenden Gebietsbezogenen Arbeitsplatzpotentiale:

Gewerbegebiet Oderstraße (56 ha):

ca. 39 ha Dienstleistung:	9.750 Arbeitsplätze
ca. 17 ha hochwertiges prod. Gewerbe:	2.150 Arbeitsplätze

Gewerbegebiete im Westen und Südwesten der Stadt (29,5 ha)

(Stahnsdorfer Straße, Teltomat, Biomalz)

29,5 ha produzierendes Gewerbe:	2.500 Arbeitsplätze
---------------------------------	---------------------

Gewerbegebiet südöstlich des Regionalbahnhofs (12 ha):

12 ha flächenintensives Gewerbe:	360 Arbeitsplätze
----------------------------------	-------------------

Gewerbegebiet westlich der Ruhlsdorfer Straße (2 ha):

(ehem. GUS-Gelände)

2 ha für kleinteilige Gewerbebetriebe:	250 Arbeitsplätze
----------------------------------------	-------------------

Damit bestehen innerhalb der reinen Gewerbeflächen Arbeitsplatzpotenziale in einer Größenordnung von ca. 15.000. Zu diesen Flächen sind weitere Potenziale in Höhe von ca. 3.000 Arbeitsplätzen in den gemischten Bauflächen/Mischgebietsflächen, ca. 1.000 Arbeitsplätzen innerhalb der Sonderbauflächen sowie ca. 1.000 Arbeitsplätzen in den Wohngebieten zu addieren. Der Flächennutzungsplan hält damit Flächen zur Schaffung von insgesamt ca. 20.000 Arbeitsplätzen bereit.

Bei der gewerblichen und industriellen Entwicklung und der Ausweisung von Flächen wurde Augenmerk auf die Vermeidung von Immissionskonflikten gelegt. Nicht immer ist aufgrund bestehender Gemengelagen eine vollständige Entkopplung störender und empfindlicher Nutzungen möglich. Für den Schutz weiterhin bestehender empfindlicher Nutzungen in der Nähe gewerblicher Anlagen sind daher über die Darstellung im Flächennutzungsplan hinaus gehende Vorkehrungen zu treffen. Die Möglichkeiten reichen dabei von passiven Lärmschutzfestsetzungen bis hin zu aktiven Maßnahmen einer Zonierung nach Nähe und Störgrad der Nutzungen. Dort, wo Nutzungen weiterhin nah beieinander liegen, die miteinander in Konflikt kommen können, sind im Flächennutzungsplan in der Regel Flächen für Immissionsschutzpflanzungen dargestellt. Dies gilt teilweise auch für Flächen an Bahnanlagen. Diese Darstellungen sind nur exemplarisch und ebenfalls im jeweiligen Fall ggf. durch weitere Maßnahmen zu ergänzen.

Gemengelagen wie in Ruhlsdorf, wo sich das Sondergebiet Forschung mit der Brandenburgischen Lehr- und Versuchsanstalt für Tierzucht und Tiernahrung traditionell in der Nähe der historischen Dorflage befindet, sind dauerhaft über aktive Maßnahmen am Gebäude sowie über eine Beschränkung der Tiereinheiten lösbar.

Nächste Seite: Beiplan Gewerbliche Entwicklung / Zentrenstruktur



3.8 Technische Infrastruktur

3.8.1 Bestand

Trinkwasserversorgung

Die Stadt Teltow ist Mitglied im Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) „Der Teltow“. Der WAZV ist Erschließungslastträger für die Wasserver- und die Schmutzwasserversorgung.

Der WAZV betreibt ein Wasserwerk an der Ruhlsdorfer Straße, dessen Ausbau aufgrund der erwarteten Bevölkerungszunahme in Teltow sowie in Zusammenhang mit der schrittweisen Ausdehnung der Trinkwasserversorgung auf das gesamte Gemeindegebiet geplant ist. Dieses Wasserwerk versorgt die Gemeinden Kleinmachnow und Stahnsdorf teilweise mit.

Der Anschlussgrad der Einwohner an die Trinkwasserversorgung betrug zum Jahresende 2002 98,9 %. Die flächendeckende Trinkwasserversorgung ist langfristig sichergestellt.

Die für die Trinkwasserentnahmestellen festgesetzten Trinkwasserschutzzonen II und III werden im Flächennutzungsplan als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwässer aus Teltow und Stahnsdorf werden zur Kläranlage Stahnsdorf geleitet. Der Transport des Schmutzwassers zur Kläranlage wird durch mehrere Pumpwerke im Teltower Stadtgebiet realisiert. Die Standorte sind in die Darstellung des FNP übernommen worden.

Der Anschlussgrad an die zentrale Abwasserversorgung betrug Ende 2002 96,9 %.

Die Regenentwässerung erfolgt i.d.R. durch Trennsystem unabhängig vom Schmutzwasser. In Bereichen ohne Regenentwässerung wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert.

Energieversorgung

Die Energieversorgung wird flächendeckend von der Energie-Nord AG (e.dis) bereitgestellt. Die Kapazitätsgrenzen einiger Leitungen und Trafostationen sind zum Teil erreicht.

Gasversorgung

Die Gasversorgung wird in Teltow durch die Erdgas Mark Brandenburg (EMB) gewährleistet. Das vorhandene Gasnetz wird ständig erweitert. Der Ortsteil Ruhlsdorf wurde 1993 vollständig auf Gas umgestellt, in den Siedlungseinseln Iserstraße und Blumenviertel sind ebenfalls Versorgungsleitungen für Gas verlegt worden. Damit einher geht ein ständig steigender Anteil an gasbetriebenen Heizungsanlagen.

Wärmeversorgung

Die Fernwärme GmbH Teltow betreibt ihr zentrales Heizwerk östlich des Ruhlsdorfer Platzes und versorgt damit das Stadtzentrum-Ost mit dem Wohnkomplex Ruhlsdorfer Platz und die Neue Wohnstadt. Der Betrieb wurde hier 1991 von Kohle auf leichtes Heizöl umgestellt. Ein zweites, gasbetriebenes Heizwerk an der Oderstraße wurde für die Versorgung des gesamten Teilraums Potsdamer Straße-West ausgebaut.

Telekommunikation

Das Netz der Telekom wurde flächendeckend erneuert und speziell im Dienstleistungsschwerpunkt Stadtzentrum-West auf ein leistungsfähiges Angebot für die gewerblichen Anforderungen zugeschnitten.

Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung ist der Landkreis Potsdam-Mittelmark zuständig.

3.8.2 Entwicklungsziele

Wichtigstes Ziel im Bereich der technischen Infrastruktur sind die Sicherung und der Ausbau der bestehenden Systeme sowie die Verbesserung des technischen Versorgungsstandards von Haushalten und Gewerbebetrieben.

Der Anschluss des gesamten Stadtgebietes an die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung gehört ebenfalls zu den Entwicklungszielen. Zur Absicherung des Bedarfes sind eine Erweiterung des Wasserwerks Teltow sowie eine Verlagerung der Trinkwasserschutzzone III nach Südosten vorgesehen (s. Abbildung auf der folgenden Seite).

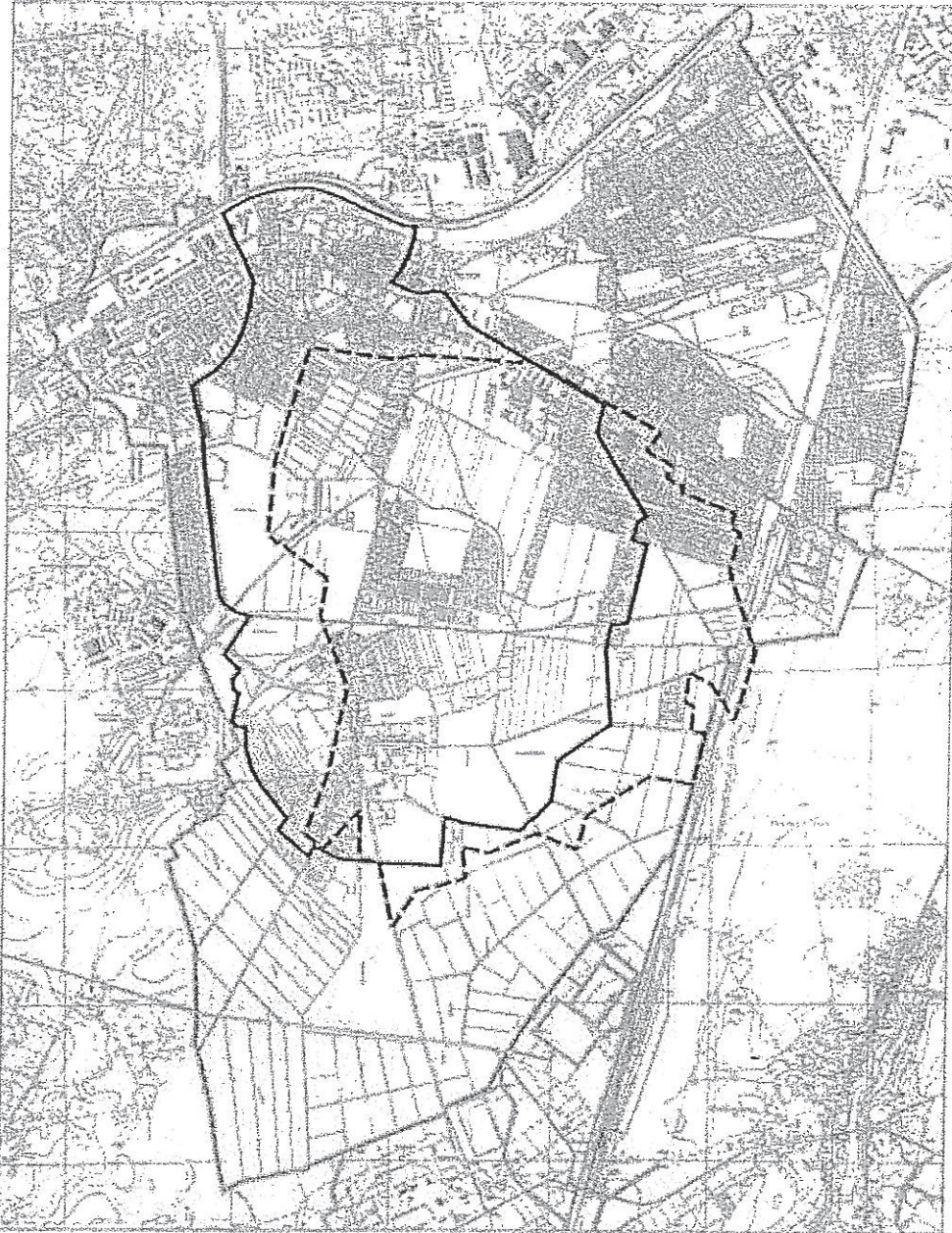


Abbildung: Heutige Trinkwasserschutzzone III (durchgezogene Linie) -
künftige Trinkwasserschutzzone III (gestrichelt)
(unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: WAZV „Der Teltow“)

In der bestehenden Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerks Teltow sollen zum Zwecke der Sicherung der Trinkwasserversorgung weitere Brunnenstandorte geschaffen werden. Dies ist ebenfalls für den Standort südlich des Baugebietes „Post“ geplant. Zur Sicherung dieser Standorte erfolgt nicht nur eine entsprechende Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplans, sondern auch ein Verzicht auf die Darstellung von Grünanlagen mit der Zweckbestimmung Sportanlage in der Trinkwasserschutzzone II.

Unter ökologischen Gesichtspunkten ist die weitere Umstellung der Energieversorgung von Kohle bzw. Heizöl auf Gas bzw. Fernwärme sinnvoll. Dazu soll künftig neben einer konsequenten Energieeinsparung der Einsatz von Kraft-Wärmekopplungsanlagen sowie die Förderung der Solarenergie verstärkt werden.

Die Fernwärme GmbH wird ihr Netz in den verdichtet bebauten Bereichen weiter ausbauen. Zwei weitere Heizwerke sollen auf dem Gelände der ehemaligen Biomalzfabrik sowie im Kreuzungsbereich Ruhlsdorfer Straße / Schenkendorfer Weg zur Versorgung der jeweils angrenzenden Gewerbegebiete neu errichtet und mit den bisherigen Anlagen vernetzt werden. Innerhalb der kommenden zehn Jahre ist die vollständige Umstellung aller Heizwerke auf Erdgas vorgesehen.

3.9 Verkehr

3.9.1 Bestand

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Stadt Teltow ist überdurchschnittlich gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Innerhalb der Gemarkung verlaufen mehrere regional bedeutsame Landesstraßen, über die eine Anbindung der Stadt Teltow an das Bundesstraßen- und Bundesautobahnnetz gewährleistet wird.

Die Landesstraße L 76 Potsdam - Flughafen Schönefeld durchquert das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung und weist östlich der Gemarkungsgrenze einen Kreuzungspunkt mit der Bundesstraße B 101 auf. Über die B 101 besteht direkter Zugang zur Anschlussstelle Ludwigsfelde-Ost der Bundesautobahn BAB A 10 (südlicher Berliner Ring). In westlicher Richtung wird über die L 76 und die Anschlussstelle Potsdam-Babelsberg die Bundesautobahn A 115 erreicht, die das Berliner Zentrum mit dem Berliner Ring A 10 verbindet.

Die Landesstraße L 761 stellt vom zentralen Ruhlsdorfer Platz die Verbindung nach Berlin - Lichterfelde und weiter nach Berlin - Tempelhof her. Vom Ruhlsdorfer Platz geht zudem die Landesstraße L 794 in südliche Richtung ab, verbindet die Landesstraße L 76 mit der Landesstraße L 40 und führt weiter in Richtung Ludwigsfelde.

Die Landesstraße L 40 Potsdam - Königs-Wusterhausen durchquert die Gemarkung in Ost-West-Richtung südlich der Ortslage Ruhlsdorf. Die Landesstraße L 40 weist Kreuzungspunkte mit der Landesstraße L 794 und der Bundesstraße B 101 auf.

Die Straßenverkehrsbelastungen in Teltow sind in den letzten Jahren, auch durch eine Zunahme der Binnenverkehre, des Schwerlast- und Durchgangsverkehrs, drastisch angestiegen. Die Hauptgründe dafür sind insbesondere

- die neuen Verkehrsströme in Nord-Süd Richtung zwischen Berlin und dem Umland seit der Grenzöffnung 1989;
- die Schaffung erheblicher Arbeitsplatzpotenziale im Dienstleistungs- und Gewerbesektor;
- die Schaffung großflächiger Einzelhandelsstandorte;
- die überproportionale Steigerung der Güter- und Warenverkehre im Zuge der Entwicklung neuer wirtschaftlicher Verflechtungen;
- die Trennung bzw. Fragmentierung der Wohn-, Einkaufs- und Arbeitsplatzstandorten innerhalb der Stadt;
- der allgemein gestiegene Motorisierungsgrad sowie;
- die Zunahme der Bevölkerungszahl.

Potsdamer Straße/ Mahlower Straße (L 76)

Die L 76 stellt die innerörtliche Hauptverbindung zwischen den wichtigsten Arbeitsplatzstandorten im Westen der Stadt und den Wohngebieten östlich des Ruhlsdorfer Platzes her. Vor allem zwischen der Gustil-Sandtner-Straße über dem Ruhlsdorfer Platz bis zur Kreuzung Potsdamer Straße/Warthestraße ist das Verkehrsaufkommen besonders hoch. Der Ruhlsdorfer Platz, der auch einen regional wichtigen Knotenpunkt darstellt, erreicht zu den Hauptverkehrszeiten die Kapazitätsgrenze und es kommt regelmäßig zu Rückstauungen.

Durch die unzureichende verkehrliche Verknüpfung zwischen der Potsdamer Straße/Mahlower Straße und der L 40 ist eine wirksame Entlastung der L 76 (Potsdamer Straße) derzeit nicht möglich.

Verkehrsaufkommen an ausgewählten Knotenpunkten der Potsdamer Straße/Mahlower Straße (L 76) in Kfz / 24h				
Elbestraße	Puschkin-Platz	Potsdamer Straße (Altstadtbereich)	Ruhlsdorfer Platz	Gustl-Sandtner-Straße
22.000	24.000	23.500	22.500	18.000

Quelle: Verkehrsentwicklungsplan Stadt Teltow, p4/GRI, Entwurf Februar 2001

Anbindungen über den Teltow-Kanal

Derzeit bestehen folgende Anbindungen über den Teltow-Kanal:

- nach Kleinmachnow vom Liebigplatz über die Warthestraße / Rammrath-Brücke in den Thomas-Müntzer-Damm
- nach Berlin vom Ruhlsdorfer Platz über die Zehlendorfer Straße / Knesebeckbrücke in den Teltower Damm
- Außerhalb der Gemarkung der Stadt Teltow besteht zwischen Stahnsdorf und Kleinmachnow eine Verbindung über den Zehlendorfer Damm / Friedensbrücke (Landesstraße L 77).

Die Rammrath-Brücke ist derzeit als einzige der o.g. Verbindungen für den LKW-Verkehr über 2,8 t geöffnet. Dies führt zu einem erhöhten Schwerlastverkehr für die Stadt Teltow insbesondere im Bereich des Liebigplatzes.

Radwege

Im Stadtgebiet sind

- die L 76 zwischen westlicher Stadtgrenze und Ruhlsdorfer Platz,
- die Zehlendorfer Straße,
- die Warthestraße,
- die Iserstraße,

beidseitig mit Radwegen ausgestattet.

Die Stahnsdorfer Straße ist ab der Einmündung Iserstraße bis zur Teltower Straße in Ruhlsdorf mit einem einseitigen Radweg (Begegnungsverkehr) ausgestattet.

An der ausgebauten Lichterfelder Allee sind zwar Radwege vorhanden, diese entsprechen mit einer Breite von z.T. nur 30 cm jedoch nicht den Sicherheitsanforderungen. Für die Gewährleistung sicherer Schulwege ist das bestehende Radwegenetz nur unzureichend ausgebaut.

Im Bereich der Nebenstraßen sind oftmals nur unbefestigte Fahrbahnoberflächen vorhanden, die insbesondere nach Niederschlägen für Radfahrer nur schwer befahrbar sind.

Ein ausgewiesenes örtliches bzw. überörtliches Radwegenetz zur Anbindung der peripheren Siedlungsbereiche und der Nachbargemeinden existiert bisher nicht. Einige Wegeverbindungen im Außenbereich verfügen über landschaftlich reizvolle Qualitäten und können in ein solches Netz integriert werden.

Trotz dem mangelhaften Ausbau des Radwegenetzes wurde ein vergleichsweise hohes Radverkehrsaufkommen von ca. 2.000 Fahrten zwischen 6 - 19 Uhr festgestellt*. Rund die Hälfte dieser Fahrten bezieht sich auf die Potsdamer Straße. Im Ergebnis werden 17,3 % der täglichen Fahrten mit dem Fahrrad unternommen. Ein verstärkter Ausbau des Radwegenetzes könnte zu einer spürbaren Verminderung der motorisierten Binnenverkehre führen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Anbindung für den Schienengebundenen Personennahverkehr besteht derzeit ausschließlich am Bahnhof Teltow (Endbahnhof der Regionalbahn), etwa 3 km östlich vom Stadtzentrum entfernt. Hier bestehen Verbindungen nach Ludwigsfelde und Potsdam sowie nach Berlin Lichterfelde-Ost. Die Weiterführung der Regionalbahnlinie über den Bahnhof Papestraße zum Lehrter Bahnhof soll voraussichtlich 2005 / 2006 in Betrieb genommen werden.

Der Anschluss Teltows an das Berliner S-Bahnnetz ist für das Jahr 2004 vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt soll die Verbindung Lichterfelde/Süd - S-Bahnhof Teltow Stadt erfolgen, die eine wesentliche Verbesserung der Anbindung Teltows an das regionale und überregionale Schienennetz bedeutet.

Leistungsfähige Verbindungen des ÖPNV, die das gesamte Stadtgebiet erschließen, sind derzeit fast ausschließlich über Buslinien gegeben, die gleichzeitig überörtliche Verbindungsfunktionen haben. Sie verknüpfen Teltow mit Stahnsdorf, Kleinmachnow, aber auch mit Berlin, Potsdam und Belzig. Die Buslinien werden von der Havelbus Verkehrsgesellschaft betrieben, die Berliner BVG ergänzt das Netz auf den Strecken, die Berliner Gebiet berühren.

* Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Teltow, Stand 02/2001; Planungsgruppe 4, GRI

Innerörtlich verkehrt ein "Citybus" der Havelbus-Verkehrsgesellschaft, der die wesentlichen Adressen im Stadtgebiet von Teltow und Ruhlsdorf in zwei gegenläufigen Rundkursen ansteuert.

Zur Beschleunigung der Fahrzeiten wird derzeit die Einrichtung von Vorrangschaltungen an Ampelkreuzungen für Linienbusse geprüft.

Industriebahn

Für den Güterverkehr zweigt das Industriebahngleis südlich des Regionalbahnhofs in Richtung Westen ab. Es verläuft südlich der ehemaligen WGT- und NVA-Flächen zu den Gewerbegebieten im Westen des Stadtgebietes (bis Firma Hochtief).

Das Gleis wird ausschließlich durch die Firma Teltomat (Pachtvertrag über 35 Jahre) genutzt und ist damit von untergeordneter Bedeutung für die verkehrliche Erschließung. Die Nutzungsfrequenz ist abhängig von den vorhandenen Aufträgen der Firma und liegt derzeit bei ca. 650 Zügen pro Jahr.

3.9.2 Entwicklungsziele

Für die Stadt Teltow liegt ein Verkehrsentwicklungsplan* vor, der im Juni 2001 von der Stadiverordnetenversammlung bestätigt wurde. Hauptziel der Verkehrsentwicklung ist es, das steigende Verkehrsaufkommen innerhalb des Stadtgebietes mit den sonstigen Erfordernissen der Stadtentwicklung in Übereinstimmung zu bringen. Infolge der Durchgangs- und der Regionalverkehre sind auch regionale Zusammenhänge zu berücksichtigen. Folgende Entwicklungsziele der Stadt sind vorrangig zu realisieren:

Bau des Spangensystems

Zur Schaffung einer leistungsfähigen innerörtlichen Entlastungsstraße ist der Ausbau der Oderstraße von der Potsdamer Straße (westliche Stadtgrenze) und im weiteren Verlauf durch das TTT, nördlich der Altstadt (Nordspange) und östlich des Ruhlsdorfer Platzes bis zur Mahlower Straße (Ostspange) und deren Anschluss an die bereits vorhandene Südspange im Bereich des künftigen S-Bahnhofes Teltow-Stadt geplant.

* Verkehrsentwicklungsplan Stadt Teltow, Stand 02/2001, Verfasser Planungsgruppe 4, Berlin und GRI, Berlin

Anbindungen über den Teltow-Kanal

Eine Öffnung der Knesebeckbrücke für den LKW-Verkehr wird aufgrund der anzunehmenden Verkehrszunahme und der zusätzlichen Belastung des Ruhlsdorfer Platzes derzeit seitens der Stadt Teltow abgelehnt. Eine mögliche Prüfung der Öffnung könnte erst in Betracht gezogen werden, wenn das Spangensystem vollständig gebaut und für den Verkehr freigegeben wurde.

Auch der Wiederaufbau der Wupperbrücke als weitere Verbindung nach Berlin wird von der Stadt Teltow grundsätzlich nicht befürwortet, weil eine zusätzliche Verkehrsbelastung für die Stadt nicht tragbar ist.

Hingegen besteht Einigkeit mit den Nachbargemeinden, dass die Schleusenbrücke zwischen Kleinmachnow und Stahnsdorf möglichst bald wieder aufgebaut werden soll. Dies würde zu einer besseren Verteilung der Nord-Süd-Verkehre führen. Planungen und Abstimmungen hierzu liegen bereits vor.

Der Landschaftsplan beinhaltet die Wiederherstellung der „Teltow-Werft-Brücke“ als zusätzliche Brücke für Fußgänger und Radfahrer über den Teltowkanal. Der FNP-Entwurf folgt diesbezüglich der Empfehlung des Landschaftsplans.

Ausbau der Landesstraße L 40 und der Bundesstraße B 101

Der überörtliche Durchgangsverkehr in Ost-West-Richtung soll künftig verstärkt über die L 40 n, deren Ausbau auf vier Fahrstreifen erfolgen soll, südlich an Teltow vorbei geführt werden. Der Knotenpunkt der L 40 mit der neu trassierten B 101 n wird planfrei erfolgen. Die L 40 n wird von Teltow über die Landesstraße L 794 erreicht. Auch dieser Knotenpunkt soll einen planfreien Ausbau erhalten.

Bei den Planungen für die L40 handelt es sich um eine verfestigte Planung mit einem bereits konkreten Trassenkorridor. Das Planfeststellungsverfahren wurde am 15.7.2002 ausgelöst. Über den Planungsabschnitt wurde eine Veränderungssperre gelegt.

Durch die neue Trassierung der B 101 (B 101 n) wird ebenfalls eine spürbare Entlastung für Teltow vom überregionalen Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung erwartet. Die Anbindung der Landesstraße L 76 an die B 101 n östlich der Gemarkungsgrenze wird ebenfalls planfrei erfolgen.

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

Grundsätzlich ist innerhalb der bestehenden und neuen Siedlungsbereiche eine flächenhafte Verkehrsberuhigung durchzusetzen, um vor allem die Wohn- und Aufenthaltsqualitäten zu verbessern.

Realisierung eines Fuß- und Radwegenetzes

Ein zusammenhängendes Fuß- und Radwegesystem soll zur Vermeidung von Kfz-Verkehr (insbesondere Binnenverkehre) und zur Sicherung möglichst kurzer fußläufiger Verbindungen innerhalb des Stadtgebietes errichtet werden. Dadurch kann die Attraktivität und die Verkehrssicherheit für Radfahrer und der Schulwege deutlich verbessert werden.

Zusätzlich sind Verknüpfungen mit überörtlichen Radwanderwegen vorzusehen.

Qualifizierung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

Das Nahverkehrssystem wird künftig durch Verbindungen nach Berlin (S-Bahn, Regionalbahn, Busse), nach Potsdam (Bus) sowie nach Ludwigsfelde (Regionalbahn) geprägt und durch innerörtliche Buslinien (Citybus) bzw. durch in Nachbargemeinden verkehrende Buslinien ergänzt. Die verschiedenen Bestandteile des ÖPNV werden aufeinander abgestimmt und vernetzt. Dabei sind auch regionale Zusammenhänge zu betrachten. So wird z.B. die vorgesehene Wiedereröffnung der Schleusenbrücke zwischen Kleinmachnow und Stahnsdorf eine verbesserte Verbindung zwischen Kleinmachnow und Teltow ermöglichen.

Für eine Qualifizierung des ÖPNV sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

- Erstes Ziel ist die Schaffung einer leistungsfähigen ÖPNV-Verbindung ins Berliner Stadtzentrum durch eine Weiterführung der S-Bahn von Lichterfelde-Süd nach Teltow. Die Realisierung der S-Bahnverbindung wird bis zum Jahr 2004 angestrebt. Der Standort für den S-Bahnhof Teltow-Stadt, der zunächst als Endbahnhof eingerichtet wird, befindet sich an der Mahlower Straße. Die S-Bahntrasse kann langfristig in Richtung Stahnsdorf - Berlin Wannsee/Potsdam weitergeführt werden. Die erforderliche Trassenfreihaltung ist zu sichern.
- Über den Regionalbahnhof Teltow wird Teltow sowohl mit Berlin als auch mit Potsdam und Ludwigsfelde durch die Regionalbahn verbunden werden. Die ehemals vorhandene Verbindung zwischen Bahnhof Teltow und Lichterfelde-Süd wird wiederhergestellt und in das Regionalbahnnetz integriert. Dadurch kann eine Anbindung an das Berliner Zentrum und den Fernbahnverkehr sichergestellt werden.
- Die Einführung von sog. Rufbussen, wie im Nahverkehrsplan des Landkreises vorgesehen, ist als bedarfsorientierte Ergänzung des bestehenden Angebots wünschenswert.

- Die Busverbindungen müssen nach der Erweiterung der Schienengebundenen Nahverkehrsmittel und der Realisierung von Wohnungsneubauvorhaben und der vorgesehenen Verdichtung in Bestandsgebieten in Abhängigkeit von der Nachfrage ergänzt und vernetzt werden. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Verknüpfung der Buslinien mit dem Regionalbahnhof Teltow und mit dem S-Bahnhof Teltow-Stadt. Dies wäre entweder über den Citybus oder über bestehende Buslinien möglich.